

# TE Vfgh Erkenntnis 1997/10/8 B224/97

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 08.10.1997

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt

StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb

Tir GVG 1983 §4 Abs1

Tir GVG 1983 §6 Abs1 litc

Tir GVG 1996 §25

Tir GVG 1996 §40 Abs3

## Leitsatz

Keine Verletzung im Gleichheitsrecht und im Recht auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs durch Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Rechtserwerbs aufgrund der verfassungsrechtlich nicht zu beanstandenden Prognoseentscheidung hinsichtlich der Selbstbewirtschaftung

## Spruch

Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Der Beschwerdeführer ist u.a. Eigentümer eines Schotter- und Betonwerks, einer Abfallbeseitigungsanlage, eines Gasthofes sowie eines geschlossenen Hofes in Tirol; er beschäftigt insgesamt mehr als 200 Arbeitnehmer. Er erwarb mit "Tausch- bzw. Kaufvertrag vom 10.2./22.12.1993" 2,7130 ha Grund aus einer Liegenschaft in Vomp. Diesem Rechtserwerb erteilte die Grundverkehrsbehörde I. Instanz mit Bescheid vom 20. November 1995 die grundverkehrsbehördliche Zustimmung unter der Auflage, daß das erworbene Grundstück binnen eines Jahres dem bereits im Eigentum des Erwerbers stehenden geschlossenen Hof zugeschrieben werde. Zur Erfüllung dieser Auflage wurde dem Erwerber eine Kaution in Höhe von S 100.000,-- auferlegt.

2. Dagegen erhob der Landesgrundverkehrsreferent fristgerecht Berufung. Dieser gab die Landes-Grundverkehrskommission beim Amt der Tiroler Landesregierung - die belangte Behörde dieses verfassungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens - nach Einholung einer Gegenäußerung des Erwerbers Folge und

versagte dem Rechtserwerb gemäß §3 Abs1 lita sowie §4 Abs1 iVm. §6 Abs1 lltc des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983, Anlage zur Kundmachung der Landesregierung vom 18. Oktober 1983 über die Wiederverlautbarung des Grundverkehrsgesetzes 1970, LGBI. für Tirol 69/1983, idF der Kundmachungen LGBI. für Tirol 44/1984 und 45/1988 und der Novelle LGBI. für Tirol 74/1991 (im folgenden: TGVG 1983), iVm. §40 Abs3 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBI. für Tirol 61/1996 (im folgenden: TGVG 1996), die grundverkehrsbehördliche Zustimmung. Nach Darstellung der maßgeblichen Rechtslage begründete die belangte Behörde dies im wesentlichen damit, sie habe gemäß dem TGVG 1983 eine Prognoseentscheidung darüber zu fällen, ob es zu einer Selbstbewirtschaftung des - unbestritten Weise - landwirtschaftlichen Grundstückes durch den Erwerber kommen werde. Dieser könne jedoch "einer dem Gesetz entsprechenden Selbstbewirtschaftung nicht gerecht werden", da er hauptberuflich als Unternehmer tätig sei und in seinen Betrieben über 200 Arbeitnehmer beschäftige, sodaß "für die Leitung dieses doch mehr als beachtlichen Unternehmens - selbst unter Annahme optimalster Strukturen - ein entsprechender und nicht unerheblicher Arbeits- und Zeitaufwand erforderlich" sei. Hinzu trete,

"daß der in Rede stehende Rechtserwerb ganz allgemein den land- und forstwirtschaftlichen Schutzinteressen im Sinne des §4 Abs1 GVG 1983 - und hier wieder im besonderen dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes - widerspricht. Dies aus folgenden Gründen: Nach §4 Abs1 GVG 1983 darf bei land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken die Zustimmung nur erteilt werden, wenn der Rechtserwerb weder dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes noch dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspricht. Diese Bestimmung bildet sozusagen den Kernsatz des landwirtschaftlichen Grundverkehrs. Wie der Verfassungsgerichtshof ausgeführt hat (vergl. das Erk. vom 27.6.1967, B226/1965), handelt es sich beim landwirtschaftlichen Grundverkehr um Maßnahmen mit dem Ziele, die aus der Freiheit des Verkehrs mit Grund und Boden entstehenden Gefahren für die bäuerliche Siedlung dadurch nach Möglichkeit zu steuern, daß die Übertragung des Eigentums an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken nur dann zulässig sein soll, wenn diese Übertragung den im Gesetz enthaltenen allgemeinen Interessen an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht widerspricht. Das zentrale Anliegen aller agrarpolitischen Maßnahmen bildet die Schaffung und Erhaltung bäuerlicher Familienbetriebe, die mit den Erträgissen aus der Landwirtschaft allein oder in Verbindung mit einem Nebenerwerb einer bäuerlichen Familie eine ausreichende Existenzgrundlage bieten. Bei Wahrung dieser Gesichtspunkte erscheint es unzulässig, im landwirtschaftlichen Grundverkehr kapitalkräftige Personen mit einer gewissen Vorliebe zur Landwirtschaft, die dem Grundsatz der Selbstbewirtschaftung nicht gerecht werden können, als Interessenten auftreten zu lassen, die nicht vom landwirtschaftlichen Ertragswert her bestimmte Preise bezahlen und dadurch den bäuerlichen Interessenten, der nur mit dem Ertragswert betriebswirtschaftlich kalkulieren kann, ausschalten. Es geht also darum, der wirtschaftlichen Diskriminierung des Bauernstandes im Bereich des bäuerlichen Bodenmarktes entgegenzuwirken. Ausgehend von diesen Überlegungen muß der Schluß gezogen werden, daß eine Zustimmung zum vorliegenden Rechtserwerb demnach vor allem auch dem in §4 Abs1 GVG 1983 normierten Grundsatz widersprechen würde, den Bauernstand in seiner Leistungsfähigkeit zu schützen."

3. Gegen diesen Berufungsbescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, in welcher die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des bekämpften Bescheides begeht wird. Dazu wird - zusammengefaßt - ausgeführt, die belangte Behörde habe sich "in einem wohl beispiellosen Akt von Willkür ohne Vornahme irgendeiner (ergänzenden) Ermittlungstätigkeit über den maßgeblichen Inhalt des Aktes hinweggesetzt und die von der Behörde erster Instanz getroffenen Feststellungen mit bloßen Scheinbegründungen genau in das Gegenteil verdreht". Das umfassende Partevorbringen des Beschwerdeführers, wonach er (zusammen mit Familienangehörigen und den erforderlichen land- und forstwirtschaftlichen Dienstnehmern) die von ihm erworbenen Grundstücke selbst bewirtschaftete und auch künftig bewirtschaften werde, sei völlig ignoriert worden. Weiters begnüge sich die belangte Behörde - voreingenommen und einseitig - mit einer geradezu klassenkämpferischen Floskel, wenn sie ausführe, der Beschwerdeführer bezahle überhöhte Preise und schalte dadurch andere bäuerliche Interessenten am Grundstücksmarkt aus. Denn wie er bereits in einer Stellungnahme im Verwaltungsverfahren ausführlich dargelegt habe, verringere sich die Zahl der Rinderhalter in Vomp stetig. Der Beschwerdeführer habe einige Landwirten durch diverse Schotterabbauverträge zu Kapital verholfen, womit jene ihren Landwirtschaftsbetrieb hätten sanieren bzw. aufstocken können. Hinzu trete, wie er bereits im Verwaltungsverfahren dargestellt habe, daß sich die wirtschaftliche Situation der Landwirte insbesondere seit dem EU-

Beitritt Österreichs sehr verschlechtert habe und dadurch unverhältnismäßig viele land- und forstwirtschaftliche Grundflächen auf den Grundstücksmarkt gelangten, sodaß deren Preise um mehr als 20 % gesunken seien. Der Beschwerdeführer verfolge dagegen die Zusammenführung aufgesplitteten Grundbesitzes und die Schaffung einer existenzfähigen land- und forstwirtschaftlichen Betriebseinheit, um die weitere land- und forstwirtschaftliche Nutzung von Wiesen und Waldfächlen zu sichern.

4. Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in welcher sie den bekämpften Bescheid verteidigt und die Abweisung der Beschwerde beantragt.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:

1.1. Den Regelungen des TGVG 1983 wurde zwar bereits durch das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1993, LGBI. für Tirol 82/1993, das im wesentlichen mit 1. Jänner 1994 in Kraft getreten ist, derrogirt. Zudem hat der Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 28. September 1996, G50/96 ua., ausgesprochen, daß die TGVG-Novelle 1991, LGBI. für Tirol 74/1991, verfassungswidrig war. Angesichts der Übergangsbestimmung des §40 Abs3 TGVG 1996 ist allerdings (u.a.) auf Rechtsgeschäfte und Rechtsvorgänge, die vor dem 1. Jänner 1994 abgeschlossen wurden, in materieller Hinsicht weiterhin das TGVG 1983 anzuwenden; in diesen Fällen findet das TGVG 1996 (nur) hinsichtlich der Behörden und des Verfahrens Anwendung. Geltungsgrund für diese noch bestehende beschränkte Anwendbarkeit von Vorschriften des TGVG 1983 ist §40 TGVG 1996.

1.2. Das vorliegend zu beurteilende Rechtsgeschäft wurde im Jahre 1993 abgeschlossen, sodaß in materieller Hinsicht das TGVG 1983 maßgeblich ist. Es ist unbestritten, daß das betreffende Grundstück im Ausmaß von 2,7130 ha als land- und forstwirtschaftliches im Sinne des §1 Abs1 Z1 TGVG 1983 zu qualifizieren ist und demnach den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegt. Der durch Vertrag bewirkte Eigentumserwerb des Beschwerdeführers bedarf deshalb zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde gemäß §3 Abs1 lit a leg.cit. Eine solche Zustimmung darf gemäß §4 Abs1 TGVG 1983 nur erteilt werden, wenn der Rechtserwerb weder dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes noch dem öffentlichen Interesse an der Schaffung oder Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspricht. Der nur allgemein formulierte Inhalt des §4 Abs1 TGVG 1983 wird durch §6 Abs1 TGVG 1983 näher konkretisiert, in dem einzelne Tatbestände angeführt werden, bei deren Vorliegen einem Rechtserwerb im Sinne des §3 Abs1 leg.cit. insbesondere nicht zuzustimmen ist. Liegt einer der in §6 Abs1 TGVG 1983 - demonstrativ - genannten Fälle vor, bedarf es im einzelnen Fall keiner näheren Prüfung der Interessenslage, weil ein Widerspruch zu den durch §4 Abs1 leg.cit. geschützten Interessen von Gesetzes wegen angenommen wird und zur Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung führen muß (vgl. VfSlg. 13101/1992, 13385/1993, 13937/1994 uvam.).

2.1. Das hier in erster Linie zu berücksichtigende verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs erlaubt dem Gesetzgeber verfassungsrechtlich einwandfreie Beschränkungen der Liegenschaftsverkehrsfreiheit, sofern er dadurch nicht den Wesensgehalt des Grundrechtes berührt oder in anderer Weise gegen einen auch ihn bindenden Verfassungsgrundsatz verstößt und soweit die Beschränkung der Liegenschaftsverkehrsfreiheit im öffentlichen Interesse liegt und nicht unverhältnismäßig ist (s. VfGH 10.12.1996, G84/96 ua.).

2.2. Der angefochtene Bescheid stützt sich vor allem auf §4 Abs1 und §6 Abs1 litc, dritter Tatbestand, TGVG 1983, wonach einem Rechtserwerb im Sinne des §3 Abs1 leg.cit. insbesondere nicht zuzustimmen ist, wenn zu besorgen ist, daß Grundstücke jemandem zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung überlassen werden, der sie nicht selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften wird. Gegen diese Bestimmungen bringt die Beschwerde keine verfassungsrechtlichen Bedenken vor; auch beim Verfassungsgerichtshof sind solche aus Anlaß dieser Beschwerde nicht entstanden.

Aber auch die vorliegendenfalls zur Anwendung gelangten Bestimmungen des TGVG 1996 über die Behörden und insbesondere über das Verfahren, vornehmlich §25 leg.cit., begegnen aus der Sicht des vorliegenden Beschwerdefalles keinen verfassungsrechtlichen Bedenken.

2.3. Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften ist es ausgeschlossen, daß der Beschwerdeführer wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt wurde.

3.1. Wenn auch in der Beschwerde eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Liegenschaftsverkehrsfreiheit nicht geltend gemacht wird, ist doch der angefochtene Bescheid vor allem an Art6 StGG zu messen:

Anknüpfend an die Erwägungen im Erkenntnis vom 10. Dezember 1996, G84/96 ua., könnte im Hinblick auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs - gleich einer des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums - nur dann vorliegen, wenn die belangte Behörde das Gesetz in denkunmöglichlicher Weise angewendet hätte, ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, daß dieser mit Gesetzesigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre.

3.2. Das ist hier nicht der Fall, denn die belangte Behörde geht zutreffend davon aus, daß sie auf Grundlage des dritten Tatbestandes des §6 Abs1 litc TGVG 1983 eine Prognoseentscheidung darüber zu fällen hat, ob der Erwerber einer land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaft diese selbst bewirtschaften werde, und sie hat diese Prognoseentscheidung in verfassungsrechtlich nicht zu beanstandender Weise gefällt.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ist die Auffassung der belangten Behörde verfassungsrechtlich unbedenklich, zur Selbstbewirtschaftung im Sinne dieser Bestimmung sei grundsätzlich die persönliche Anwesenheit des Erwerbers erforderlich, weil nur so die für die Bewirtschaftung eines Hofes notwendigen Arbeiten verrichtet und die Anordnungen vom Hofbetreiber persönlich getroffen werden können, und er nur so deren Einhaltung auch selbst überwachen kann, wofür ein nahezu täglicher Aufenthalt am Hof erforderlich ist (vgl. etwa - mit Hinweisen auf die weitere Rechtsprechung - VfSlg. 12983/1992, 12984/1992, 13165/1992, 13859/1994, 13937/1994). Dies hat auch und gerade für größere Landwirtschaftsbetriebe seine Berechtigung. Denn andernfalls könnten - wie der Verfassungsgerichtshof bereits in seinem Erkenntnis VfSlg. 13385/1993 ausgesprochen hat - die durch §4 Abs1 TGVG 1983 angestrebten Ziele offenkundig nicht verwirklicht werden, käme es doch zwangsläufig zur Bildung und Vergrößerung von Großbesitz im Sinne des §6 Abs1 litb leg.cit., was zu verhindern u.a. auch Ziel des Grundverkehrsrechtes ist (vgl. VfSlg. 13386/1993).

3.3. Der Beschwerdeführer wurde sohin nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs verletzt.

4.1. Die behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz könnte angesichts der Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides nur vorliegen, wenn die belangte Behörde den angewandten Rechtsvorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder Willkür geübt hätte.

Ein willkürliches Verhalten der Behörde, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt u.a. in einer gehäuften Verkennung der Rechtslage, aber auch im Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder dem Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insbesondere in Verbindung mit einem Ignorieren des Parteivorbringens und einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg. 8808/1980 und die dort angeführte Rechtsprechung; VfSlg. 10338/1985, 11213/1987).

4.2. Da der Erlass des angefochtenen Bescheides ein aus verfassungsrechtlicher Sicht nicht zu beanstandendes Ermittlungsverfahren vorausgegangen ist, vermag sich die darin getroffene Prognose auch auf das Parteivorbringen zu stützen. Über Sachverhalt und Akteninhalt bestehen zwischen belanger Behörde und Beschwerdeführer im wesentlichen kaum Divergenzen, vielmehr beziehen sich diese auf die rechtliche Würdigung des Sachverhaltes. Daß dieses Ergebnis aus der Sicht des Beschwerdeführers unbefriedigend sein mag, indiziert noch nicht ein willkürliches Verhalten der belangten Behörde (vgl. VfSlg. 13165/1992, 13385/1993, 13937/1994).

4.3. Der Beschwerdeführer wurde somit auch nicht in dem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt.

5. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß der Beschwerdeführer in einem von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt worden wäre.

6. Die Beschwerde war deshalb als unbegründet abzuweisen.

III. Diese Entscheidung konnte

gemäß §19 Abs4, erster Satz, und Z2 VerfGG 1953 ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

**Schlagworte**

Übergangsbestimmung, Liegenschaftserwerbsfreiheit, Grundverkehrsrecht, Selbstbewirtschaftung

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:1997:B224.1997

**Dokumentnummer**

JFT\_10028992\_97B00224\_00

**Quelle:** Verfassungsgerichtshof VfGH, <http://www.vfgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)