jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vfgh Erkenntnis 1993/6/23 B1693/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.06.1993

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
StGG Art5
StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb
Sbg GVG 1986 §3 Abs1

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Liegenschaftserwerbs wegen Widerspruchs zum allgemeinen Interesse an der Erhaltung und Schaffung wirtschaftlich gesunder, mittlerer oder kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe

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.a) Die Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk Zell am See versagte mit Bescheid vom 3. Oktober 1991 dem zwischen K S als Käufer und G H als Verkäufer geschlossenen Kaufvertrag vom 6. Mai 1991 über die Grundstücke Nr. 123/1, 123/2 und 124 in EZ 18, KG Reith im Gesamtausmaß von 12.960 m2 unter Berufung auf §3 Abs1 und 3 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1986, LGBl. 73 (im folgenden: SGVG 1986), die Zustimmung.

b) Der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung des Käufers gab die Grundverkehrslandeskommission Salzburg mit Bescheid vom 3. August 1992 keine Folge und versagte unter Berufung auf §3 SGVG 1986 dem Kaufvertrag die Zustimmung.

Begründend wurde in rechtlicher Hinsicht im wesentlichen ausgeführt:

"Gemäß §3 (leg cit) ist die Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft nur zu erteilen, wenn dieses dem allgemeinen Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes, oder soweit dies nicht in Frage kommt, der Erhaltung und Schaffung gesunder, mittlerer oder kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe nicht

widerspricht.

Gemäß §3 (3) Ziff 2 widerspricht ein Rechtsgeschäft jedenfalls dann dem im §3 Abs1 beschriebenen Interesse, wenn unter anderem der Rechtswerber kein Landwirt ist, und wenn wenigstens ein Landwirt bereit und imstande ist, das Recht zu den gleichen Bedingungen wie im vorliegenden Rechtsgeschäft zu erwerben.

Gemäß §3 Abs4 leg cit ist als Landwirt im Sinne des Salzburger Grundverkehrsgesetzes anzusehen, wer einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit persönlich (allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder auch landwirtschaftlichen Dienstnehmern) bewirtschaftet und daraus seinen oder seiner Familie Lebensunterhalt zur Gänze, vorwiegend oder zu einem erheblichen Teil bestreitet (bäuerlicher Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb). Als Landwirt gilt auch, wer nach Erwerb des Betriebes oder von Grundstücken in gleicher Weise tätig sein will, sofern er aufgrund praktischer Tätigkeit oder fachlicher Ausbildung die dazu erforderlichen Fähigkeiten besitzt und kein Grund zur Annahme besteht, daß er diese selbständige Wirtschaftseinheit nach dem Erwerb nicht persönlich bewirtschaften wird.

Beim gegenständlichen Rechtswerber welcher von Beruf Metzgermeister ist, war die Landwirtschaftseigenschaft zu prüfen. Seine landwirtschaftliche Fähigkeit hat der Berufungswerber doch nicht unter Beweis gestellt. Selbst wenn die Grundverkehrslandeskommission den strengen Anforderungen - wie sie die Landwirtschaftskammer in ihrer Stellungnahme zur fachlichen Eignung beschreibt - nicht zu folgen vermag, liegt im gegenständlichen Fall wohl keine Landwirtseigenschaft vor, weil der Nacherwerber landwirtschaftlicher Grundstücke in gleicher Weise landwirtschaftlich tätig sein muß. Der Berufungswerber konnte seine Landwirtseigenschaft auch insoferne nicht nachweisen, da er in der Berufungsschrift nicht angab, daß er ein Einkommen aus der Landwirtschaft erzielt, welches erheblich zu seinem Lebensunterhalt beiträgt.

Zur Frage der Nutzung bzw. Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke und dem damit im Zusammenhang stehenden Ertrag konnte der Berufungswerber keinerlei Argumente beibringen, die ergeben hätten, daß die Nutzung des erworbenen landwirtschaftlichen Gutes zu einem Ertrag führt bzw. er seinen Lebensunterhalt damit erheblich bestreiten könnte. Dies ist aber auch für Personen Voraussetzung, die nach Erwerb Landwirte sein wollen.

Auch die Frage ob es sich bei den kaufgegenständlichen Grundstücken um eine bestehende Landwirtschaft handelt, konnte nicht bejaht werden. Schon in der Stellungnahme der Kammer für Land- und Forstwirtschaft wurde festgestellt, daß eine Intensivtierhaltung mit Hauptbetriebszweig Lämmermast, wie dies der Berufungswerber behauptet, in Bezug auf die geringe Flächenausstattung, nicht als landwirtschaftlicher Betrieb sondern als Gewerbebetrieb anzusehen ist. Eine allfällige Prüfung des Verfahrens zur Vermeidung des Verfalles des Betriebes konnte unterbleiben, da aufgrund der Kundmachung ohnehin Landwirte die Bereitschaft gezeigt haben, zu gleichen Bedingungen wie im vorliegenden Kaufvertrag die landwirtschaftlichen Grundstücke zu erwerben.

Da in der Berufungsschrift keine anderen Sachverhalte oder neue Beweise vorgebracht wurden die eine gegenteilige Beurteilung ergeben hätten oder zugunsten des Berufungswerbers hätten verwendet werden können, ist die Grundverkehrslandeskommission zur Überzeugung gelangt, daß die Eigentumsübertragung im Widerspruch zum allgemeinen Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes steht und hat daher spruchgemäß entschieden."

2. Gegen den Bescheid der Grundverkehrslandeskommission Salzburg richtet sich die vorliegende, ausschließlich vom Käufer erhobene, auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, mit der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums, auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes und auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz sowie die Verletzung in Rechten wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt wird.

3. Die Grundverkehrslandeskommission Salzburg als belangte Behörde hat ihre Akten (nicht jedoch die der Behörde erster Instanz) vorgelegt. Von der Erstattung einer Gegenschrift hat sie abgesehen.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige -

Beschwerde erwogen:

1. Die im vorliegenden Fall in erster Linie bedeutsamen

Vorschriften des SGVG 1986 haben folgenden Wortlaut:

"Beschränkungen des Verkehrs mit land- oder

forstwirtschaftlichen Grundstücken

§2

(1) Rechtsgeschäfte unter Lebenden, die ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück betreffen und

a) die Übertragung des Eigentums;

...

zum Gegenstand haben, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde.

...

Voraussetzungen für die Zustimmung

§3

(1) Die Zustimmung ist nur zu erteilen, wenn das Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder, soweit dies nicht in Frage kommt, der Erhaltung und Schaffung wirtschaftlich gesunder, mittlerer oder kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe nicht widerspricht.

...

(3) Ein Rechtsgeschäft widerspricht jedenfalls dem im Abs1 beschriebenen Interesse, wenn

...

2. a) ...

b) der Rechtserwerber kein Landwirt ist, und

c) wenigstens ein Landwirt bereit und imstande ist, das Recht zu den gleichen Bedingungen wie im vorliegenden Rechtsgeschäft zu erwerben. Diese Bereitschaft ist in annahmefähiger Form zu bekunden und hat gegenüber dem Veräußerer, Verpächter o.dgl. bis zum Ablauf einer einmonatigen Frist nach Erlassung der wegen ihres Vorliegens versagenden Entscheidung der Grundverkehrsbehörde die Wirkung eines verbindlichen Angebotes. Sind außer dem Kaufpreis

o. dgl. genannte Nebenbedingungen nur vom Rechtserwerber persönlich oder in wirtschaftlicher Weise zu erbringen, so ist die Bereitschaft, zu gleichen Bedingungen das Recht zu erwerben, auch dann als gegeben anzusehen, wenn diese Nebenbedingungen im Angebot bezeichnet sind, hiefür die Leistung eines angemessenen Geldausgleiches angeboten wird und dessen Annahme für den Veräußerer, Verpächter o.dgl. zumutbar ist.

(4) Als Landwirt im Sinne dieses Gesetzes ist anzusehen, wer einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit persönlich (allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder auch landwirtschaftlichen Dienstnehmern) bewirtschaftet und daraus seinen und seiner Familie Lebensunterhalt zur Gänze, vorwiegend oder zu einem erheblichen Teil bestreitet (bäuerlicher Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb). Als Landwirt gilt auch, wer nach Erwerb des Betriebes oder von Grundstücken in gleicher Weise tätig sein will, sofern er aufgrund praktischer Tätigkeit oder fachlicher Ausbildung die dazu erforderlichen Fähigkeiten besitzt und kein Grund zur Annahme besteht, daß er diese selbständige Wirtschaftseinheit nach dem Erwerb nicht persönlich bewirtschaften wird.

(5) ... "

3.a) Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 10413/1985, 11682/1988) nur verletzt werden, wenn der Bescheid auf einer dem Gleichheitsgebot widersprechenden Rechtsgrundlage beruht, wenn die Behörde der angewendeten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides Willkür geübt hat. Ein willkürliches Verhalten der Behörde, das in die

Verfassungssphäre eingreift, liegt ua. in einer gehäuften Verkennung der Rechtslage, aber auch im Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt (zB VfSlg. 9600/1983, 10047/1984, 10846/1986, 10919/1986, 12038/1989).

b) Nach Ansicht des Beschwerdeführers verstößt §3 SGVG 1986 aus näher dargelegten Gründen gegen das - auch den Gesetzgeber bindende - Gleichheitsgebot.

Dies trifft jedenfalls auf den im Beschwerdefall maßgebenden (s. dazu unten unter II.3.c) Abs1 des §3 SGVG 1986 nicht zu. Der Verfassungsgerichtshof hat im Erkenntnis VfSlg. 11614/1988 den §4 Abs1 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974, LGBl. 8, unter Hinweis auf seine zu der im wesentlichen gleichlautenden Bestimmung des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1975, LGBl. 53, wiederholt geäußerte Auffassung (zB VfSlg. 9727/1976, 8095/1977, 8309/1978, 8766/1980, 9313/1982, 9454/1984, 10566/1985; s. überdies auch VfSlg. 10744/1986) als verfassungsrechtlich unbedenklich erachtet. Die dort getroffenen Aussagen gelten gleichermaßen auch für den mit §4 Abs1 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974 nahezu wortgleichen §3 Abs1 SGVG 1986 (s. etwa auch VfSlg. 12038/1989), gegen den auch aus der Sicht des vorliegenden Beschwerdefalles keine verfassungsrechtlichen Bedenken entstanden sind.

Der Beschwerdeführer ist somit jedenfalls nicht wegen Anwendung eines gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoßenden Gesetzes im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden.

c) Die belangte Behörde, die das von der Behörde erster Instanz durchgeführte Ermittlungsverfahren durch Einholung einer Stellungnahme der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg ergänzt hatte, ging bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides insbesondere von folgenden - unbestritten gebliebenen - Tatsachenfeststellungen aus:

Der Beschwerdeführer, ein Fleischhauermeister, führt einen Fleischhauerbetrieb in Bruck an der Großglocknerstraße. Er hält auf einer von ihm gepachteten Grundfläche im Ausmaß von etwa 2 ha (einem ehemaligen Lagerplatz, der zum Teil als Wiese nutzbar ist) nach dem Beschwerdevorbringen etwa 100 Schafe, die von seinem Vater betreut werden (bei der Viehzählung 1991 wurde allerdings kein Schafbestand erfaßt). Der Großteil des Futters muß zugekauft werden.

Die belangte Behörde hat der Sache nach die grundverkehrsbehördliche Zustimmung unter anderem mangels Vorliegens der in §3 Abs1 SGVG 1986 (allgemein) umschriebenen - hier allein in Betracht kommenden - Voraussetzung versagt, daß der Rechtserwerb dem allgemeinen Interesse der Erhaltung und Schaffung wirtschaftlich gesunder, mittlerer oder kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe nicht widerspricht.

In der damit im Ergebnis zum Ausdruck kommenden Auffassung der belangten Behörde, der Erwerb von Grundstücken im Gesamtausmaß von rund 1,2 ha widerspreche mit Rücksicht darauf, daß der Beschwerdeführer außerdem nur über ein Pachtgrundstück im Ausmaß von etwa 2 ha verfügt, dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung und Schaffung wirtschaftlich gesunder, mittlerer oder kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe, ist weder eine denkunmögliche - Willkür indizierende (zB VfSlg. 9792/1983, 9902/1983, 11754/1988) - Anwendung des Gesetzes zu erblicken noch kann gesagt werden, daß die belangte Behörde mit dieser Auslegung dem Gesetz fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hat (s. etwa das zur - insoweit vergleichbaren - Rechtslage nach dem (Tiroler) Grundverkehrsgesetz 1983, LGBl. 69, ergangene Erkenntnis VfSlg. 12463/1990; vgl. etwa auch VfSlg. 7604/1975, 10764/1986, 11705/1988).

4. Bei der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit des §3 Abs1 SGVG 1986 (s. dazu oben unter II.3.b) als der im Beschwerdefall maßgebenden Rechtsgrundlage könnte der Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums nur dann verletzt worden sein, wenn die belangte Behörde das Gesetz denkunmöglich ausgelegt hätte, ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellenden Fehler begangen hätte (so etwa VfSlg. 10764/1985 mwH, 11635/1988).

Wie bereits aus den Ausführungen unter II.3.c hervorgeht, hat die belangte Behörde, soweit sie die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung der Sache nach auf §3 Abs1 SGVG 1986 stützte, das Gesetz nicht so fehlerhaft ausgelegt, daß die Fehlerhaftigkeit mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe gestellt werden könnte.

5.a) Das durch Art6 StGG gewährleistete Recht, Liegenschaften zu erwerben und darüber frei zu verfügen, richtet sich nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 9541/1982, 10921/1986, 12530/1990) nur gegen jene historisch gegebenen Beschränkungen, die ehemals zugunsten bestimmter bevorrechteter Klassen

bestanden haben. Allgemeine Einschränkungen des Liegenschaftsverkehrs, wie sie in den Grundverkehrsgesetzen enthalten sind, werden durch Art6 StGG nicht ausgeschlossen (zB VfSlg. 9682/1983, 10902/1986, 12434/1990). Das durch Art6 StGG gewährleistete Recht könnte durch den angefochtenen Bescheid somit nur dann berührt worden sein, wenn die Zustimmung zu dem Rechtsgeschäft versagt worden wäre, um einen Landwirt beim Erwerb der Grundstücke zu bevorzugen (zB VfSlg. 9070/1981, 10797/1986, 12427/1990).

b) Im vorliegenden Fall wurde die grundverkehrsbehördliche Zustimmung auch deshalb versagt, weil die belangte Behörde (in, wie oben unter II.3.c dargetan, vertretbarer Weise) die in §3 Abs1 SGVG 1986 angeführten Voraussetzungen für die Zustimmung als nicht gegeben ansah. Jedenfalls insoweit erfolgte somit die Versagung der Zustimmung aus grundverkehrsbehördlichen Interessen und nicht, um den Erwerb der in Rede stehenden Grundstücke durch den Beschwerdeführer zugunsten eines Landwirtes, der diese Grundstücke zu erwerben beabsichtigt, zu verhindern.

6. Da die belangte Behörde nach dem Dargelegten die grundverkehrsbehördliche Zustimmung der Sache nach mangels Vorliegens der in §3 Abs1 SGVG 1986 umschriebenen Voraussetzungen, somit in Anwendung eines verfassungsrechtlich unbedenklichen Gesetzes, denkmöglich versagt hat, ist nicht darauf einzugehen, ob auch die - der Sache nach erfolgte - Heranziehung eines weiteren Versagungsgrundes, nämlich jenes nach §3 Abs3 Z2 SGVG 1986, verfassungsrechtlich unbedenklich ist. Es muß daher insbesondere die Frage unerörtert bleiben, ob im Fehlen jeglicher Begründung für die Annahme der belangten Behörde, es hätten "Landwirte die Bereitschaft gezeigt ... zu gleichen Bedingungen wie im vorliegenden Kaufvertrag die landwirtschaftlichen Grundstücke zu erwerben", ein in die Verfassungssphäre reichender Mangel liegt.

Im übrigen ist vom Verfassungsgerichtshof nicht zu prüfen, ob die belangte Behörde das Gesetz richtig angewendet hat; dies auch dann nicht, wenn sich die Beschwerde, wie hier (§17 Abs3 und §19 Abs1 SGVG 1986; Art20 Abs2 B-VG), gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (s. zB VfSlg. 10565/1985, 10659/1985, 11754/1988).

7. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat somit nicht stattgefunden.

8. Da das Verfahren auch nicht ergeben hat, daß der Beschwerdeführer in einem von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht oder wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden ist, war die Beschwerde abzuweisen.

9. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1993:B1693.1992

Dokumentnummer

JFT_10069377_92B01693_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at