

# TE Vfgh Erkenntnis 1993/3/22 B1493/92

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 22.03.1993

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

Tir GVG 1983 §4 Abs1

Tir GVG 1983 §6 Abs1 litc

## Leitsatz

Keine Verletzung in verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Liegenschaftserwerbs mangels Selbstbewirtschaftung (§4 Abs1 iVm §6 Abs1 litc Tir GVG 1983).

## 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 erwarb mit Kaufvertrag vom 26. bzw. 28. März 1991 Grundstücke in Ischgl im Gesamtausmaß von 9,9464 ha. Diesem Rechtserwerb versagte die Grundverkehrsbehörde Ischgl mit Bescheid vom 13. Mai 1992 unter Berufung auf §4 Abs1 iVm. §6 Abs1 litc, dritter Tatbestand, 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 sowie des Landesgesetzes LGBI. für Tirol 74/1991 (im folgenden: GVG 1983), mit der Begründung die grundverkehrsbehördliche Zustimmung, der Beschwerdeführer sei - wiewohl Miteigentümer eines kleinen Landwirtschaftsbetriebes - in erster Linie Gastwirt. Mangels eines entsprechenden Wirtschaftsgebäudes könne er jedenfalls die Grundstücke nicht im Rahmen eines eigenen Landwirtschaftsbetriebes bewirtschaften.

2. Die dagegen vom Beschwerdeführer fristgerecht erhobene Berufung wurde nach einem ergänzend durchgeföhrten Ermittlungsverfahren mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung - der belangten Behörde dieses verfassungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens - vom 7. August 1992 als unbegründet abgewiesen. Nach Darstellung der maßgeblichen Rechtslage wird dies im wesentlichen damit begründet, daß das zur Genehmigung vorgelegte Rechtsgeschäft im Ergebnis auf eine absolut unwirtschaftliche Zersplitterung des bäuerlichen

Grundbesitzes der Verkäufer hinauslaufen würde. Nahezu die Hälfte der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Talbereich (über 2 ha) sowie die gesamten Almflächen im Ausmaß von rund 8 ha würden abgetrennt werden und in der Hand der Verkäufer lediglich noch landwirtschaftliche Nutzflächen im Ausmaß von etwa 2 ha verbleiben. Der neue Grundbesitz würde ohne Beziehung zu einem bestehenden geschaffen werden. Auch aus der Schenkung (vom 24./25. September 1991) von Flächen sowie der damit in Zusammenhang stehenden angeblich beabsichtigten Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes könnte nichts gewonnen werden, weil auch damit die aufgezeigte Zersplitterung landwirtschaftlichen Besitzes nicht beseitigt werde. Wenn man bedenke, daß es Ziel vieler agrarischer Verfahren nach dem Flurverfassungslandesgesetz und dem Siedlungsgesetz sei, unwirtschaftliche Betriebsgrößen und Splitterbesitz im landwirtschaftlichen Bereich zu beheben, und hiefür auch erhebliche öffentliche Mittel aufgewendet würden, so bedürfe es keiner weiteren Begründung, daß die Neuschaffung solcher, die wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des bäuerlichen Kapitals "Grund und Boden" hindernder Besitzverhältnisse im Widerspruch zu den öffentlichen Interessen an der Schaffung und Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes stünde.

3.1. Gegen diesen Berufungsbescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, in welcher die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter, auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz sowie auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des bekämpften Bescheides begeht wird.

3.2.1. Begründet wird diese Beschwerde im wesentlichen damit, die vom Kaufvertrag umfaßten Grundstücke würden seit Jahrzehnten nicht mehr durch die Eigentümer bewirtschaftet und das Wohngebäude der Hofstelle sei bereits verkauft worden. Das Rechtsgeschäft sei in Ausübung eines Vorkaufsrechtes zustandegekommen. Der Beschwerdeführer habe nicht darauf Einfluß nehmen können, daß der gesamte, zum ursprünglichen Hof gehörige Liegenschaftsbereich, nicht aber nur ein Teil veräußert werde. Er sei bereits Miteigentümer eines landwirtschaftlichen Kleinbetriebes in Ischgl im Ausmaß von 1,133 ha, welcher derzeit von seinem Bruder unter seiner teilweisen Mithilfe bewirtschaftet werde. Um in den Besitz eines bislang fehlenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäudes zu gelangen, habe er mit seiner Mutter und seinen Geschwistern einen Schenkungsvertrag abgeschlossen, wonach ihm ein Grundstück im Ausmaß von 323 m<sup>2</sup> ins Alleineigentum übergeben werde. Zugleich seien Dienstbarkeiten für die angrenzenden, im Miteigentum verbleibenden Flächen bestellt worden. In einer Eingabe an die Grundverkehrsbehörde habe der Beschwerdeführer darauf hingewiesen, daß die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zum Kaufvertrag nur für den Fall erteilt werden wolle, daß gleichzeitig der Rechtserwerb auf Grund des Schenkungsvertrages grundverkehrsbehördlich genehmigt und grünbücherlich durchgeführt werde, weil weder dem einen noch dem anderen Rechtserwerb für sich allein Chancen für eine grundverkehrsbehördliche Bewilligung eingeräumt werden könnten; nur auf Grund beider Verträge erwerbe er einen landwirtschaftlichen Betrieb. Weil nun die belangte Behörde ebenso wie die Erstbehörde diese Rechtserwerbe getrennt behandelt habe, habe sie eine ihr zukommende Zuständigkeit in gesetzwidriger Weise abgelehnt bzw. nicht wahrgenommen und damit den Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt.

3.2.2. Die Bestimmung des §4 Abs1 GVG 1983 sei auch "denkunmöglich" angewendet worden, weil zum einen der bäuerliche Grundbesitz der Verkäufer schon bisher nicht einheitlich bewirtschaftet worden sei und die Wirtschaftsgebäude verfallen seien, und zum anderen die Verkäufer nicht gezwungen werden könnten, ihren landwirtschaftlichen Grundbesitz insgesamt zu verkaufen. Der vom Rechtserwerb umfaßte Liegenschaftsbereich weise jedenfalls ein Ausmaß auf, das erheblich über der durchschnittlichen Größe landwirtschaftlicher Betriebe im Bezirk Landeck liege.

3.2.3. Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Liegenschaftserwerbsfreiheit sei schließlich deshalb verletzt worden, weil die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zur Folge habe, daß der Erstkäufer, ein Landwirt, zum Zuge käme. Der bekämpfte Bescheid bezwecke einzig und allein, diesem Landwirt den Erwerb der Grundflächen zu ermöglichen.

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

5. Die mitbeteiligten Parteien dieses Verfahrens äußerten sich dahingehend, daß dem Beschwerdeführer bereits im März 1990 die Liegenschaften zum Kauf angeboten worden seien, er jedoch auf die Vorlage eines Kaufvertrages mit

einem anderen Kaufinteressenten bestanden habe, um allenfalls von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machen zu können. Trotz der langen Zeitspanne habe der Beschwerdeführer den Nachweis der entsprechenden Voraussetzungen für die grundverkehrsbehördliche Zustimmung nicht erbringen können.

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

1.1. Unbestritten ist in diesem verfassungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren, daß sich der Rechtserwerb auf ein landwirtschaftliches Grundstück iSd. §1 Abs1 Z1 GVG 1983 bezieht und daß der von den Vertragsparteien vereinbarte Eigentumserwerb der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf.

1.2. Der hier bekämpfte Bescheid stützt die Verweigerung der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zum Rechtserwerb auf §4 Abs1 GVG 1983; diese Bestimmung lautet:

"§4. (1) Die nach §3 Abs1 erforderliche Zustimmung darf bei land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken (§1 Abs1 Z1) 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.

..."

Gegen diese Bestimmung bringt die Beschwerde keine verfassungsrechtlichen Bedenken vor; auch beim Verfassungsgerichtshof sind solche aus Anlaß dieser Beschwerde nicht entstanden (vgl. VfSlg. 7538/1975, 7544/1975, 7546/1975, 7881/1976, 8011/1977, 8518/1979, 8718/1979, 9063/1981, 10797/1986, 10815/1986, 10822/1986, 11413/1987, 11790/1988, 12250/1990, 12463/1990, VfGH 1.10.1991, B100/91, 25.2.1992, B794/91, uva.).

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

2.1. Die behauptete Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter begründet die Beschwerde damit, daß die Grundverkehrsbehörde I. Instanz und die belangte Behörde dem Wunsch des Beschwerdeführers auf gemeinsame Beurteilung der unter I.3.2.1. geschilderten Rechtserwerbe durch Schenkung und durch Kaufvertrag nicht nachgekommen seien.

2.2. Dieses Beschwerdevorbringen ist nicht berechtigt:

Das Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter wird durch den Bescheid einer Verwaltungsbehörde verletzt, wenn die Behörde eine ihr gesetzlich nicht zukommende Zuständigkeit in Anspruch nimmt oder in gesetzwidriger Weise ihre Zuständigkeit ablehnt (zB VfSlg. 9696/1983), etwa indem sie zu Unrecht eine Sachentscheidung verweigert (zB VfSlg. 10374/1985, 11405/1987). Durch bloßes Zuwiderhandeln gegen Verfahrensvorschriften jedoch wird das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter nicht verletzt (zB VfSlg. 10140/1984, 11102/1986).

Gemäß §39 Abs2 AVG hat sich die Behörde bei allen Verfügungen zum Gang des Ermittlungsverfahrens von Rücksichten auf möglichste Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis leiten zu lassen. Sollte die belangte Behörde diese Vorschrift nicht eingehalten haben, könnte allenfalls eine Verletzung einfachgesetzlicher Verfahrensvorschriften vorliegen, nicht aber die Verletzung eines verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes (vgl. VfSlg. 10194/1984, 11102/1986).

Daß die Grundverkehrsbehörde zur Entscheidung sachlich zuständig war, stellt auch die Beschwerde nicht in Frage.

2.3. Der Beschwerdeführer wurde deshalb durch den angefochtenen Bescheid nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt.

3.1. Zur behaupteten Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz trägt die Beschwerde vor, der angefochtene Bescheid unterstelle denkunmöglich eine Zersplitterung des bäuerlichen Grundbesitzes der Verkäufer, obwohl dieser schon bisher nicht einheitlich, sondern pachtweise von zwei Landwirten bewirtschaftet worden sei. Auch sei den Eigentümern zuzubilligen, Grundflächen zurückzubehalten:

"Der Beschwerdeführer kann nur das erwerben, was zum Kaufe ansteht. Auch für den landwirtschaftlichen Grundverkehr gilt grundsätzlich Freiheit des Verkehrs mit Grund und Boden. Die daraus entstehenden Gefahren für

die bäuerliche Siedlung werden durch das Grundverkehrsrecht gesteuert. Durch den gegenständlichen Rechtserwerb erwirbt jemand, der zur Führung des landwirtschaftlichen Betriebes fähig ist, landwirtschaftliche Grundflächen zur Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebes. Daß ein solcher landwirtschaftlicher Betrieb nur als Nebenerwerbsbetrieb geführt werden kann, ergibt sich aus den Produktionsmöglichkeiten und aus dem Kaufpreis. Die bestehenden Besitzverhältnisse an diesem landwirtschaftlichen Betrieb können durch den gegenständlichen Rechtserwerb schon deshalb nicht den öffentlichen Interessen widerstreiten, weil die im Grundverkehrsverfahren einzuholende bzw. zu beachtende Zustimmung der Zusammenlegungsbehörde vorliegt.

Da im gegenständlichen Falle ein landwirtschaftlicher Betrieb nicht mehr vorliegt, durch die entsprechenden, beantragten Auflagen der Verpflichtung zur Errichtung einer Hofstelle und Kautionsfeststellung auch sichergestellt ist, daß zur Bewirtschaftung der kaufgegenständlichen Grundstücke eine Hofstelle errichtet, sohin wiederum ein selbständiger landwirtschaftlicher Betrieb geschaffen wird, liegen sogar Zustimmungsvoraussetzungen im Sinne des §5 Zif. 1 GVG 1983 vor. Versagungstatbestände im Sinne des §6 Abs1 GVG 1983 hingegen liegen nicht vor."

3.2. Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz könnte im Hinblick auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften (vgl. II.1.) nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. zB VfSlg. 8428/1978, 9127/1981) nur vorliegen, wenn die belangte Behörde bei Erlassung des angefochtenen Bescheides diesen Vorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder Willkür geübt hätte.

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 oder dem Unterlassen eines ordnungsgemäßigen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insbesondere iVm. 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).

Solches kann der belangten Behörde nicht zum Vorwurf gemacht werden. Die Auffassung, der Rechtserwerb stehe im Widerspruch zu §4 Abs1 GVG 1983, der ua. auch die Erhaltung eines gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes als zu warendes öffentliches Interesse statuiert, kann unter den gegebenen Umständen nicht von der Hand gewiesen werden. Ein willkürliches Verhalten der Behörde kann darin nicht erblickt werden; würde doch durch den angestrebten Rechtserwerb etwa die Hälfte der im Talboden gelegenen, für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Liegenschaften von einem bestehenden landwirtschaftlichen Grundbesitz abgetrennt, ohne daß dem die Schaffung eines im Sinne der zitierten Vorschrift gesunden landwirtschaftlichen Grundbesitzes gegenübersteünde. Eine solche Willkür ist auch nicht darin zu erblicken, daß die belangte Behörde das Vorliegen des Untersagungstatbestandes trotz des Umstandes bejahte, daß die Liegenschaften schon bisher von den Eigentümern nicht selbst bewirtschaftet wurden (vgl. etwa VfSlg. 12247/1990).

3.3. Der Beschwerdeführer wurde deshalb auch nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt.

4.1. Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes des Beschwerdeführers auf Freiheit des Liegenschaftserwerbs hat nach Meinung der Beschwerde deshalb stattgefunden, weil die grundverkehrsbehördliche Zustimmung zum Rechtserwerb deshalb versagt worden sei, um einen anderen Landwirt beim Erwerb der Liegenschaft zu bevorzugen.

4.2. Art6 StGG verbietet es, eine bevorrechtete Klasse der Landwirte dadurch zu schaffen, daß ihnen - ohne Rücksicht darauf, ob es die nach dem Gesetz zu schützenden Verkehrsinteressen erfordern - nur deswegen, weil sie bereits Landwirte sind, gegenüber Personen, auf die dieses Kriterium nicht zutrifft, das vorzugsweise oder gar ausschließliche Recht eingeräumt wird, landwirtschaftlichen Grundbesitz zu erwerben (vgl. etwa VfSlg. 5683/1968, 7927/1976, 9070/1981, 10797/1986, 10822/1986, 11411/1987, 11516/1987).

Auch der unter I.3.2.3. wiedergegebene Beschwerdevorwurf ist nicht begründet, da die belangte Behörde die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung in denkmöglicher Weise darauf stützen konnte, daß eine Zersplitterung land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaftsbesitzes den in §4 Abs1 GVG 1983 dargelegten öffentlichen Interessen zuwiderläuft. Dies schließt eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes aus (vgl. zuletzt etwa VfGH 17.6.1992, B96/92), weil durch die Versagung der Genehmigung aus dem von der belangten Behörde in verfassungsrechtlich nicht zu beanstandender Weise angenommenen Grund

"keine bevorrechtete Klasse der Landwirte" geschaffen wird.

4.3. Der Beschwerdeführer wurde deshalb auch nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes verletzt.

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

6. Ob aber der angefochtene Bescheid in jeder Hinsicht dem Gesetz entspricht, ist nicht vom Verfassungsgerichtshof zu prüfen, und zwar auch dann nicht, wenn sich die Behörde - wie im vorliegenden Fall (vgl. dazu insbesondere §13 Abs4 Z1 litb und §13 Abs9 GVG 1983 sowie Art20 Abs2 B-VG) - gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (vgl. VfSlg. 9454/1982, 10565/1985, 10659/1985, VfGH 10.6.1991, B1176/89, 1.10.1991, B100/91, 25.2.1992, B831/91, ua.).

7. Die Beschwerde war deshalb insgesamt als unbegründet abzuweisen.

8. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4, erster Satz, und Z2 VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

### **Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Selbstbewirtschaftung

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:1993:B1493.1992

### **Dokumentnummer**

JFT\_10069678\_92B01493\_2\_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)