

# TE Vfgh Erkenntnis 1989/11/27 B886/89

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 27.11.1989

## **Index**

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## **Norm**

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt / Willkür keine

StGG Art5 / Verwaltungsakt / Verletzung keine

StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb

Tir GVG 1983 §5 Z4

Tir GVG 1983 §6 Abs1 litc

Tir GVG 1983 §7 Abs1 Z3

## **Leitsatz**

Eigentumserwerb an Liegenschaften durch einen Betrieb zwecks Abbau von Schotter, der als Rohstoff für die Produktion benötigt wird; keine denkunmöglich oder willkürliche Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung in Abwägung der Interessen des Schutzzweckes des §6 Abs1 litc Tir. GVG 1983 gegenüber den nach §5 Z4 berücksichtigungswürdigen Interessen; keine Verletzung des Rechtes auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes

## **Spruch**

Die Beschwerdeführerin ist durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

## **Begründung**

Entscheidungsgründe:

1. Die Baumarkt W - H, Tonwerk Fritzens Gesellschaft m.b.H., erwarb durch Zuschlag des Bezirksgerichtes Hall i.T. im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens am 15. Dezember 1988 die Liegenschaft 81004 Fritzens in EZ 90025 des Grundbuchs Fritzens samt Landwirtschaft um das Meistbot von S 20,550.000,--.

Bei der Ersteherin handelt es sich um einen Produktionsbetrieb, der ein Tonwerk betreibt; im Betrieb werden ca. 100 Mitarbeiter mit der Ziegel-, Fertigteil- und Betonwarenproduktion beschäftigt. Für die Aufrechterhaltung des Betriebes wird als Rohstoff Schotter benötigt.

Bei der ersteigerten Liegenschaft handelt es sich um einen geschlossenen Hof ("Eggenhof"), der ca. 20 ha Grund und Boden umfaßt.

2.1. Mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde Fritzens vom 13. Feber 1989 wurde diesem Rechtserwerb die Zustimmung versagt, da sich die zum "Eggenhof" gehörenden Grundstücke fast ausschließlich außerhalb des Baugebietes der Gemeinde Fritzens befinden und land- und forstwirtschaftlich genutzt werden (können), die meistbietende Gesellschaft jedoch nicht als Landwirt im Sinne des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983, LGBI. Nr. 69/1983 (künftig: GVG), anzusehen sei. Des weiteren sei zu befürchten, "daß die Liegenschaft ohne zureichenden Grund einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb entzogen" bzw. jemandem überlassen werde, der sie nicht selbst im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften werde.

2.2. Die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung wurde mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 22. Juni 1989, Z LGv - 681/2, als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, daß er sich auf §4 Abs1 und §6 Abs1 litc GVG zu stützen habe.

Begründend wird im wesentlichen ausgeführt:

Unbestritten sei, daß es sich beim Erwerbsobjekt um land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne des §1 Abs1 Z1 GVG handle. Der Rechtserwerb durch die Ersteherin habe daher gemäß§6 Abs1 litc GVG vorausgesetzt, daß die Liegenschaft einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb ohne zureichenden Grund nicht entzogen werde, was eine Interessenabwägung gebiete, ob die in §4 Abs1 GVG normierten land- bzw. forstwirtschaftlichen Rechtsschutzinteressen gegenüber den in §5 leg.cit. normierten anderen öffentlichen Interessen überwiegen.

"Daß durch den gegenständlichen Eigentumserwerb verbunden mit der Absicht, Schotter abzubauen, Grundstücke der bisherigen land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, bedarf keiner weiteren Ausführungen. Die Landesgrundverkehrsbehörde hat nun aber in ständiger Spruchpraxis dargelegt, daß der Abbau von Schotter, Sand u.ä. keinesfalls einen zureichenden Grund im Sinne des §6 Abs1 litc GVG 1983 darstellt, der die mit der Eigentumsübertragung verbundene Entziehung von land- bzw. forstwirtschaftlichem Grund und Boden ihrer bestimmungsgemäßen Verwendung rechtfertigen würde. Für den Abbau von Schotter ist der Eigentumserwerb an Grund und Boden gar nicht erforderlich. Derselbe Zweck kann nämlich durchaus auch mit dem Abschluß von entsprechenden Abbauverträgen oder der Einräumung entsprechender Dienstbarkeiten erreicht werden, ohne daß hiefür landwirtschaftliche Flächen auf Dauer an einen Nichtlandwirt übergehen müßten ... Schließlich stellt der Schotterabbau nur eine vorübergehende Maßnahme dar, wobei nach Beendigung der Abbauarbeiten die Liegenschaft wieder der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden könnte. Würde jedoch der vorliegende Eigentumserwerb genehmigt werden, so befände sich der gesamte 'Eggenhof' im Besitz einer inländischen Gesellschaft, bei der nach dem beabsichtigten Schotterbau eine dem Grundverkehrsgesetz entsprechende Bewirtschaftung keineswegs gewährleistet wäre. Dies deshalb, weil juristische Personen ... schon voraussetzungsgemäß niemals unter persönlichem Arbeitseinsatz ein Grundstück bewirtschaften können und es nach der Rechtssprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. das Erk. vom 4.3.1980, B159/78-9) in einem solchen Fall es einzige und allein darauf ankommt, ob jene Menschen, die die Gesellschaft wirtschaftlich dominieren, zur Selbstbewirtschaftung der Liegenschaft willens und fähig sind. Daß dies der Fall wäre, wurde gar nicht behauptet und könnte im Hinblick auf die Berufungsausführungen sowie das bei der Landesgrundverkehrsbehörde zu LGv-556/1988 durchgeführte und rechtskräftig abgeschlossene Grundverkehrsverfahren wohl auch gar nicht behauptet werden. Wenn die Berufungswerberin die Ansicht vertritt, daß es bereits genüge, eine geeignete physische Person anzustellen, um eine dem Grundverkehrsgesetz entsprechende Selbstbewirtschaftung sicherzustellen, verkennt sie die Rechtslage.

Nachdem also die beabsichtigte Verwendung des 'Eggenhofes' für eine Eigentumsübertragung keinen zureichenden Grund im Sinne des §6 Abs1 litc GVG 1983 darzustellen vermag, war es auch gar nicht erforderlich, die in der Berufung beantragten Erhebungen bezüglich der derzeitigen Rohstoffsituation des Produktionsbetriebes in Fritzens bzw. bezüglich allfälliger Konsequenzen im Falle einer Schließung des Produktionsbetriebes durchzuführen."

3.1. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes geltend gemacht und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

3.2. Die belangte Behörde hat eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerde begeht.

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

4.1. Die behauptete Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte erblickt die Beschwerdeführerin darin, daß die belangte Behörde die vom Gesetz gebotene Interessenabwägung nur zum Schein vorgenommen habe. Verfehlt sei nämlich die Ansicht, daß die beantragten Erhebungen schon deshalb nicht erforderlich gewesen seien, da nach der ständigen Rechtsprechung der Behörde der Abbau von Schotter und Sand keinesfalls als zureichender Grund im Sinne des §6 Abs1 litc GVG ausreiche. Die Grundverkehrsbehörde hätte die Verpflichtung getroffen, von Amts wegen in einem Ermittlungsverfahren die Frage zu prüfen, ob die von der Beschwerdeführerin im Zwangsversteigerungsverfahren erworbene Liegenschaft für den Fortbestand und die Existenz ihres Betriebes unabdingbar notwendig sei und ob deshalb die Widmung des Grundstückes für den in §5 Z4 GVG angeführten Verwendungszweck zu erfolgen habe. Da für den Betrieb eines Tonwerkes die Schottergewinnung unbedingt erforderlich sei, müsse es einem solchen Betrieb auch grundsätzlich gestattet sein, Eigentum an landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken zu erwerben. Die Existenz derartiger Betriebe hänge eben davon ab, daß in ihrem Eigentum Grundflächen stehen, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes notwendig sind. Die belangte Behörde habe demnach §5 Z4 GVG willkürlich übergangen. Völlig unberücksichtigt sei schließlich geblieben, daß die Liegenschaft keineswegs ausschließlich landwirtschaftlich, sondern vorwiegend als Gastbetrieb genutzt worden sei, was sich bereits aus der Bezeichnung der Liegenschaft "Landwirtschaft und Pension Eggenhof" ergebe.

Die kategorische Ablehnung jeglichen Eigentumserwerbes von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken für die Schottergewinnung widerspreche auch dem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes.

Schließlich sei die Beschwerdeführerin durch das Vorgehen der belangten Behörde auch im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt; dies auch deshalb, weil die Feststellung, "die Gesellschafter der Firma (seien) weder geeignet noch willens, die erworbenen Grundstücke landwirtschaftlich zu nutzen", völlig willkürlich ohne vorheriges Ermittlungsverfahren getroffen worden sei.

4.2.1. Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 10413/1985) nur vorliegen, wenn der angefochtene Bescheid auf einer dem Gleichheitsgebot widersprechenden Rechtsgrundlage beruht, wenn die Behörde der angewendeten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei Erlassung des Bescheides Willkür geübt hat.

Der angefochtene Bescheid stützt sich materiell-rechtlich auf §6 Abs1 litc GVG. Daß Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit dieser Gesetzesstelle nicht bestehen, hat der Verfassungsgerichtshof wiederholt ausgesagt (vgl. zB VfSlg. 6649/1972, 6991/1973, 7546/1975, 8768/1980). Auch gegen die sonstigen, im Beschwerdefall zu berücksichtigenden Bestimmungen (so §5 Z4 GVG) wurden verfassungsrechtliche Bedenken nicht erhoben und sind solche auch aus Anlaß des vorliegenden Beschwerdefalles im Verfassungsgerichtshof nicht entstanden.

Die behauptete Gleichheitsverletzung könnte daher nur vorliegen, wenn die belangte Behörde willkürlich vorgegangen wäre.

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 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).

Bei der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlagen trafe die behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums schließlich nur zu, wenn die Behörde das Gesetz denkunmöglich angewendet hätte.

All dies liegt offenkundig nicht vor.

Der Verfassungsgerichtshof kann nicht finden, daß die belangte Behörde mit der Überlegung, die Nutzung einer Liegenschaft für den Schotterabbau setze den Erwerb von Grund und Boden nicht voraus, weshalb in Abwägung der Interessen dem Schutzzweck des §6 Abs1 litc GVG gegenüber den nach §5 Z4 leg.cit.

berücksichtigungswürdigen Interessen der Vorrang zukomme, die Sach- und Rechtslage grundsätzlich verkannt hätte. Es ist jedenfalls die Erwägung der belangten Behörde vertretbar, daß der Beschwerdeführerin zumutbar ist, bloße

Abbaurechte oder Dienstbarkeiten von einem Ersteher zu erwerben, ohne daß die Liegenschaft auf Dauer einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen würde. Auf dem Boden dieser im angefochtenen Bescheid angestellten Überlegungen wird in der Gegenschrift zusätzlich auf §7 Abs1 Z3 GVG verwiesen, der auf rechtsgeschäftliche Vereinbarungen Bezug nimmt, in deren Folge ein Grundstück nur vorübergehend der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden soll, was auf eine beabsichtigte Schottergewinnung offenkundig zutrifft. Die belangte Behörde kann sich mit ihrer Auffassung auch auf die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes stützen. Im Erkenntnis VfSlg. 7544/1975 hat der Gerichtshof nämlich ähnliche Überlegungen wie sie nunmehr im angefochtenen Bescheid angestellt werden, weder als gleichheitswidrig noch als denkunmöglich erachtet. Hieron ausgehend kann aber der belangten Behörde auch nicht der Vorwurf gemacht werden, sie habe keine Erhebungen darüber angestellt, ob die Beschwerdeführerin tatsächlich zusätzliche Abbaumöglichkeiten benötige; selbst wenn dies zuträfe, würde dies nach dem Vorhergesagten nichts daran ändern, daß die belangte Behörde - auch wenn der "Eggenhof" nicht ausschließlich landwirtschaftlich, sondern vorwiegend als Gastbetrieb genutzt wurde - vertretbarerweise bei der Beurteilung der Zulässigkeit des in Rede stehenden Eigentumserwerbes vom Vorrang der grundverkehrsrechtlich geschützten Interessen ausging.

Die belangte Behörde hat aber auch offenkundig keinen in die Verfassungssphäre reichenden Fehler insoferne begangen, als sie im Sinne des §6 Abs1 litc GVG die Befürchtung hegte, eine Selbstbewirtschaftung sei auch nach Abschluß des Schotterabbaus durch Gesellschafter der Beschwerdeführerin nicht zu erwarten; abgesehen davon, daß die Beschwerdeführerin eine solche Behauptung im Administrativverfahren gar nicht aufgestellt hat, nimmt die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid mit dem Hinweis auf ihre Entscheidung vom 15. Februar 1989, Z LGv - 556/88, auf ein grundverkehrsbehördliches Verfahren Bezug, mit dem der beabsichtigte Kauf der hier in Rede stehenden Liegenschaft durch die Gesellschafter der Beschwerdeführerin ebenfalls gemäß §6 Abs1 litc GVG nicht bewilligt wurde, sodaß auch insoferne die Überlegungen der belangten Behörde - auf die Aktenlage gestützt - denkmöglich sind.

Die behauptete Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und auf Unversehrtheit des Eigentums liegen somit nicht vor.

4.2.2. Das durch Art6 StGG gewährleistete Recht, Liegenschaften zu erwerben und darüber frei zu verfügen, richtet sich nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes 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 (VfSlg. 9682/1983). Das durch Art6 StGG gewährleistete Recht könnte durch den angefochtenen Bescheid allerdings verletzt worden sein, wenn die Genehmigung des Rechtsgeschäftes versagt worden wäre, um einen Landwirt beim Erwerb der Grundstücke zu bevorzugen (VfSlg. 9070/1981, 10797/1986).

Dies trifft hier nicht zu; es genügt daher festzuhalten, daß der angefochtene Bescheid die Genehmigung des Rechtserwerbes keineswegs deshalb versagt hat, um einen Landwirt beim Erwerb der Grundstücke zu bevorzugen; derartiges wird weder von der Beschwerdeführerin behauptet noch finden sich hiefür im Verfahren irgendwelche Anhaltspunkte.

4.3. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat sohin nicht stattgefunden.

Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß die Beschwerdeführerin in von ihr nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten oder wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurde.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 Z1 und 2 VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

## **Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Liegenschaftserwerbsfreiheit

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

ECLI:AT:VFGH:1989:B886.1989

## **Dokumentnummer**

JFT\_10108873\_89B00886\_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)