

# TE Vfgh Erkenntnis 1987/9/26 B143/87

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 26.09.1987

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt

Tir GVG 1983 §4 Abs1

Tir GVG 1983 §6 Abs1 litc

## Leitsatz

Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gem. §4 Abs1 iVm §6 Abs1 litc Tir. GVG; Annahme, daß Voraussetzung für die Zustimmung zu einem beabsichtigten Rechtserwerb bestimmte Fachkenntnisse der Land- und Forstwirtschaft seien - Willkür

## Spruch

Der Bf. ist durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden.

Der Bescheid wird daher aufgehoben.

Das Land Tirol ist schuldig, dem Bf. die mit S 11.000,-- bestimmten Kosten binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

1. Bei einer am 6. Dezember 1985 durchgeführten Versteigerung wurde Dipl.Ing. R G für die Liegenschaft EZ ... II KG Matrei i.O.-Markt für ein Meistbot von S 1,060.000,-- vom Bezirksgericht Matrei i.O. zur GZ E33/83 der Zuschlag erteilt.

2.1.1. Mit Ansuchen vom 19. Dezember 1985 richtete sodann das Bezirksgericht Matrei i.O. an die Grundverkehrsbehörde Matrei i.O. das Ersuchen, bescheidmäßig darüber zu entscheiden, ob die Übertragung des Eigentums an den Ersteher dem Gesetz entspricht.

2.1.2. In einer von der Grundverkehrsbehörde eingeholten Stellungnahme äußerte sich die Außenstelle Lienz der Abteilung III d des Amtes der Tiroler Landesregierung, daß es sich bei dem in Frage stehenden Gutsbestand um landwirtschaftliche Nutzflächen im Ausmaß von 1,8689 ha und um Wald von 11,1279 ha, also insgesamt um 12,9968 ha land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz handle. Der Erwerber sei zu drei Viertel Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft ... II KG Matrei i.O.-Markt, bestehend aus der Gp ...

Garten und der Bp ... Baufläche. Weder aufgrund seiner Beschäftigung

noch aufgrund seiner Ausbildung sei er als Landwirt anzusehen. Nach Ansicht der Außenstelle könne im Interesse an der Schaffung und Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und eines wirtschaftlich gesunden landwirtschaftlichen Grundbesitzes dem vorliegenden Grundverkehr nicht zugestimmt werden.

2.1.3. Dipl.Ing. R G äußerte hierauf, es sei wohl richtig, daß er noch keinen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb besitze, er möchte die erworbene Liegenschaft jedoch als Grundstock eines von ihm aufzubauenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebes nutzen, was aufgrund der Größe und des guten Bestandes dieses Grundbesitzes gerechtfertigt sei. Es sei richtig, daß er nicht zum Landwirt oder Forstwirt ausgebildet wurde; er habe dieser Branche jedoch schon immer großes Interesse entgegengebracht und glaube, aufgrund seines bisherigen Bildungsweges sei anzunehmen, daß er geistig in der Lage ist, sich die zur Führung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes notwendigen Kenntnisse anzueignen. Er befindet sich auch in guter körperlicher Verfassung.

2.1.4. Mit Bescheid vom 14. April 1986 stellte sohin die Grundverkehrsbehörde Matrei i.O. gemäß §10 Abs1 des Grundverkehrsgesetzes 1983, LGBl. für Tirol Nr. 69 (künftig: GVG), fest, daß der in Frage stehende Rechtserwerb den Vorschriften des Grundverkehrsgesetzes widerspricht.

Begründend wurde ausgeführt, der Meistbietende könne die ersteigerte Liegenschaft im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes nicht bewirtschaften, weil er (noch) keinen landwirtschaftlichen Betrieb besitze und aufgrund seiner Beschäftigung und Ausbildung nicht als Landwirt einzustufen sei.

2.2.1. In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung betont der Ersteher, daß er "die Absicht habe, diese Grundstücke selbst zu bewirtschaften". Von den insgesamt 12,9968 ha seien 11,1279 ha Wald und nur die übrigen 1,8689 ha Wiesen in Hanglage von geringer Bonität. Die genannten Wiesen befänden sich darüberhinaus in einer Bausperrzone, weil dieser Bereich murbruch- und lawinengefährdet sei, wie durch die Lawinenabgänge und Schneerutschungen des vergangenen Jahres bewiesen sei, sodaß hier eine Aufforstung sinnvoll wäre, die er auch beabsichtige. Damit liege ein ausschließlich forstwirtschaftlicher Betrieb das Vorliegen eines solchen könne nach der Spruchpraxis nicht in Frage gestellt werden - vor. Für die Führung eines forstwirtschaftlichen Betriebes seien keine baulichen Betriebseinrichtungen notwendig. Es sei also davon auszugehen, daß der ersteigerte Gutsbestand im Rahmen eines eigenständigen forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet werden könne. Die für die Führung eines solchen notwendigen Kenntnisse werde er sich aneignen, soweit er sie nicht ohnedies bereits aufgrund seines diesem Fachgebiet entgegengebrachten Interesses und seines langgehegten Wunsches, selbst als Forstwirt tätig zu sein, besitze. Der Erwerb der in Frage stehenden Liegenschaft könne nicht Personen vorbehalten sein, die bereits Land- oder Forstwirte seien, weil sie damit zu einer bevorrechteten Bevölkerungsschicht würden.

2.2.2. Mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 19. Dezember 1986, Z LGv-114/2, wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Zur Begründung wurde im wesentlichen ausgeführt:

"... Tatsächlich ergibt sich ... nach dem Vorbringen des Einschreiters im Rahmen der mündlichen Berufungsverhandlung in wohl unzweideutiger Weise, daß er über keinerlei Ausbildung und Erfahrung auf dem Gebiet der Land bzw- Forstwirtschaft verfügt und er sich solche Kenntnisse offensichtlich erst aneignen müßte. Die entscheidende Feststellung der Grundverkehrsbehörde I. Instanz, daß unter diesen Umständen der zu prüfende Rechtserwerb keine Gewähr für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung geboten hat und auch die sonstigen Zustimmungsvoraussetzungen der §§4 ff Tiroler GVG nicht gegeben wären, ist daher völlig zu Recht getroffen worden.

Für eine Auslegung dahingehend, daß ein Rechtserwerb immer schon dann im Einklang mit den Regelungen des Grundverkehrsrechtes stehen würde, wenn der Erwerber erklärt, er werde sich die für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft erforderlichen Kenntnisse und Fähigkeiten in Hinkunft aneignen, kann nämlich schon im Interesse des Schutzes gegen die Umgehung dieses Gesetzes kein Platz sein.

Vielmehr muß bei einer Person, die nicht bereits in der Land- bzw. Forstwirtschaft tätig ist, gefordert werden, daß sie abgesehen von den übrigen gesetzlichen Voraussetzungen - die Fähigkeit zur Führung eines land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebes nicht erst zu einem ungewissen oder in ferner Zukunft liegenden Zeitpunkt aufweist, sondern sobald der mit der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsbedürftigkeit des Rechtserwerbes bedingte Schwebezustand beseitigt ist. Daß aber diese Voraussetzungen auf Erwerberseite gegeben wären, wurde im Rahmen der mündlichen Berufungsverhandlung nicht einmal behauptet ..."

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 und auf Freiheit der Berufswahl geltend gemacht und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

3.2. Die bel. Beh. hat eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerde begeht.

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

4.1. Der Bf. erachtet sich durch die bel. Beh. im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt. Der Gleichheitsgrundsatz beinhaltet die Verpflichtung, sich bei der rechtlichen Behandlung von Staatsbürgern nur von objektiven Unterscheidungsmerkmalen leiten zu lassen; der angefochtene Bescheid sei damit nicht in Einklang zu bringen. §4 GVG kenne zwei Kriterien für die Zustimmung zum Grundverkehr: Der Erwerb dürfe weder öffentlichen Interessen an der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes noch dem öffentlichen Interesse an der Schaffung oder Erhaltung gesunden land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes widersprechen. Der Ansicht der bel. Beh., daß der Rechtserwerb durch den Bf. dem ersten Kriterium nicht entspreche, weil er sich die für die Führung eines Forstbetriebes nötigen Kenntnisse erst aneignen müsse, sei entgegenzuhalten, daß diese Auffassung voraussetze, daß für den Erwerb land- bzw. forstwirtschaftlicher Liegenschaften generell eine Befähigung nachgewiesen werden müßte. Solches treffe indessen nicht zu. Die Auslegung der bel. Beh. ziehe nach sich, daß als Garant für die Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes derjenige gelte, der bereits land- oder forstwirtschaftlichen Besitz habe oder bürgerliche Herkunft nachzuweisen imstande sei, auch wenn er keinerlei entsprechende Ausbildung genossen habe; wer dieser Gruppe nicht zuzählen sei, werde ausgeschlossen, auch wenn er willens sei, einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb selbst zu führen und sich die dazu nötigen Kenntnisse anzueignen. Das Argument, von einer Person, die nicht bereits in der Landoder Forstwirtschaft tätig sei, müsse gefordert werden, daß sie die Fähigkeit zur Führung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bereits aufweist, sei mit der Rechtsprechung des VfGH (Erk. G15/66 vom 15. Oktober 1966 = VfSlg. 5374/1966), wonach Personen, die willens und fähig sind, Bauern zu werden, gleich denen zu behandeln sind, die bereits Bauern sind, nicht vereinbar. Durch nichts sei erwiesen, daß der Bf. die in Rede stehenden Liegenschaften nicht selbst bewirtschaften würde. Der angefochtene Bescheid spreche dem Bf. die nötige Qualifikation ab, ohne die Frage zu erörtern, in welcher Weise jene qualifiziert sein müßten, die sich zum Bauernstand rechnen dürften. Damit greife der angefochtene Bescheid auch in die Freiheit der Berufswahl ein. Der bekämpfte Rechtsstandpunkt sei umso unverständlicher, als es die Grundverkehrsbehörde in der Hand gehabt hätte, die Sicherung der geschützten Interessen durch Auflagen iSd §7 Abs1 Z2 GVG zu bewirken. Abgesehen davon sei auch zu bedenken, daß der Bf. schon im Hinblick auf den getätigten erheblichen Aufwand Interesse an einer sachgemäßen und ertragreichen Bewirtschaftung haben müßte. Wie allgemein bekannt, erfordern Waldgrundstücke keine so intensive Bewirtschaftung wie landwirtschaftlich genutzte Flächen, woraus folge, daß sie selbst bei größerer Entfernung vom Wohnort des Besitzers unschwer unter ausreichender wirtschaftlicher Kontrolle gehalten werden könnten. Der Bf. habe seinen Wohnsitz in Matrei/Osttirol; vorübergehende kurzfristige berufliche Abwesenheiten könnten die Bewirtschaftung der Liegenschaft keinesfalls hindern. Zusammenfassend ergebe sich, daß die Rechtsauffassung der bel. Beh. zwei Kategorien von Staatsbürgern schaffe, nämlich solche, die bürgerlichen Grund erwerben können, ohne eine Befähigung nachweisen zu müssen, und andere, denen der Erwerb nur erlaubt sein soll, wenn sie nachzuweisen vermögen, daß die Fähigkeiten zur Bewirtschaftung von vorneherein vorliegen.

4.2. Auch die bel. Beh. beruft sich in der Gegenschrift auf das Erkenntnis des VfGH VfSlg. 5374/1966, wonach Personen, die willens und fähig sind, Bauern zu werden, gleich denen zu behandeln seien, die bereits Bauern sind. Gerade auf diese rechtlichen Aspekte stütze sich der angefochtene Bescheid. Aufgrund der Ergebnisse der mündlichen Berufungsverhandlung stehe fest, daß der Erwerber keine wie immer gearteten Kenntnisse oder Berufserfahrungen auf dem Gebiet der Land- und Forstwirtschaft besitze, sodaß "er damit auch derzeit nicht in der Lage ist, einen land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieb zu führen". Bei einer solchen Situation sei die Behörde außerstande, eine verlässliche (positive) Prognose iSd §6 Abs1 litc GVG zu fällen. Mit der Erklärung eines Rechtserwerbers, sich die für die Führung eines Betriebes erforderlichen Fähigkeiten aneignen zu wollen, könne schon unter dem Gesichtspunkt der Hintanhaltung von Umgehungshandlungen nicht das Auslangen gefunden werden; vor dem Hintergrund der taxativen Aufzählung des §7 Abs1 GVG komme auch die Vorschreibung ausreichender Auflagen nicht in Betracht, abgesehen davon, daß die Überwachung der Erfüllung einer solchen mit den im Verwaltungsvollstreckungsgesetz vorgesehenen Mitteln gar nicht möglich sei.

#### 4.3. Die Beschwerde ist im Recht.

Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH (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.

Ein willkürliches Verhalten kann der Behörde unter anderem dann vorgeworfen werden, wenn sie den Bf. aus unsachlichen Gründen benachteiligt hat oder aber wenn der angefochtene Bescheid wegen gehäuften Verkennens der Rechtslage in einem besonderen Maße mit den Rechtsvorschriften in Widerspruch steht (zB VfSlg. 10337/1985).

Der angefochtene Bescheid stützt sich auf §4 Abs1 der Sache nach iVm §6 Abs1 litc - GVG. Verfassungsrechtliche Bedenken gegen diese Gesetzesstellen wurden nicht geltend gemacht, solche sind auch im VfGH aus Anlaß des vorliegenden Beschwerdefalles nicht entstanden (vgl. auch zB VfSlg. 7198/1973, 7546/1975, 9063/1981). Gemäß §4 Abs1 GVG darf die erforderliche Zustimmung (§3 Abs1) 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. §6 Abs1 GVG führt einzelne Tatbestände an, bei deren Vorliegen "einem Rechtserwerb iSd §3 Abs1 insbesondere nicht zuzustimmen ist", und konkretisiert derart den nur allgemein umschriebenen Inhalt des §4 Abs1 GVG. Als spezieller

Versagungstatbestand ist im §6 Abs1 unter litc genannt: "... 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".

Im Hinblick auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der angewendeten Gesetzesstellen könnte die behauptete Grundrechtsverletzung nur vorliegen, wenn die bel. Beh. dem Gesetz einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder der angefochtene Bescheid wegen gehäuften Verkennens der Rechtslage in einem besonderen Maße mit den Rechtsvorschriften im Widerspruch stünde.

Alleiniger Grund für die Versagung der Zustimmung ist, daß der Bf. "über keinerlei Ausbildung und Erfahrung auf dem Gebiet der Land- bzw. Forstwirtschaft verfügt und er sich solche Kenntnisse offensichtlich erst aneignen müßte". In dem Glauben, das Fehlen des Nachweises der notwendigen Kenntnisse genüge, um die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zu verfügen, wird auf sonstige Umstände gar nicht mehr eingegangen.

Die Meinung der bel. Beh. würde tatsächlich dazu führen, daß nur mehr Personen, die Land- oder Forstwirtschaft entweder studiert oder durch bisherige einschlägige Betätigung erlernt haben, ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück erwerben könnten. Soweit sich die bel. Beh. in der Gegenschrift zur Stütze dieser Auffassung auf das Erkenntnis des VfGH vom 15.10.1960 B15/66 = VfSlg. 5374/1966 beruft, muß betont werden, daß die im bekämpften Bescheid vertretene Ansicht dem eben zitierten Erkenntnis des VfGH weder nach dessen Wortlaut noch dem Sinne nach zu entnehmen ist.

Es ist vielmehr festzustellen, daß sich aus keiner Bestimmung des Grundverkehrsgesetzes eine Grundlage für die Ansicht ergibt, Voraussetzung für die Zustimmung zu einem beabsichtigten Rechtserwerb seien bestimmte Fachkenntnisse des Erstehers auf dem Gebiet der Land- oder Forstwirtschaft.

Da sich die bel. Beh. im angefochtenen Bescheid ausschließlich darauf beruft, daß dem Bf. auf dem Gebiet der Land- oder Forstwirtschaft die erforderlichen Fachkenntnisse fehlen, steht der bekämpfte Bescheid durch ein gehäuftes Verkennen der Rechtslage im besonderen Maße mit den Rechtsvorschriften im Widerspruch; er ist daher gesetzmäßig und damit willkürlich ergangen.

Der Bf. ist somit durch den Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger verletzt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden. Die Kostenentscheidung gründet sich auf §88 VerfGG; in den zuerkannten Kosten sind S 1.000,- USt enthalten.

5. Dies konnte gemäß §19 Abs4 Z2 VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden.

**Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Interessen, Selbstbewirtschaftung

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:1987:B143.1987

**Dokumentnummer**

JFT\_10129074\_87B00143\_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)