

Sachverhalt:

Am 28.12.2004 unterzeichneten der einheimische Landwirt Ludwig L (als Verkäufer) und die österreichische Staatsbürgerin Regina R (als Käuferin) einen Vertrag betreffend die Übereignung der Liegenschaft EZ 623, KG Pregarten. Die vertragsgegenständliche Grundfläche (einschließlich des darauf befindlichen Bauernhofes) wurde von L bis zuletzt zum Getreide- und Gemüseanbau sowie zur Rinder- und Schweinezucht genutzt.

Der von R kurz darauf eingebrachte Antrag auf Erteilung der Genehmigung nach dem Oö Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö GVG 1994) wurde vom Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission mit Bescheid vom 31.5.2005 als unbegründet abgewiesen. Angesichts einander widersprechender Zeugenaussagen über Art und Ausmaß der Tätigkeit, die R während der ersten Semester ihres Studiums im landwirtschaftlichen Betrieb ihres Nachbarn verrichtet hat, sei – so die Begründung des Bescheides – davon auszugehen, dass R die in § 4 Abs 2 letzter Halbsatz, Abs 3 und 4 Oö GVG 1994 geforderte Voraussetzung für die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nicht erfüllt.

R erhob gegen diese Entscheidung umgehend Berufung an die Landesgrundverkehrskommission. Noch bevor das Kollegium diese Eingabe behandeln konnte, wurde am 3.10.2005 auf der Homepage des Landes Oberösterreich folgender „Beschluss der Landesregierung“ verlautbart (und per E-Mail auch an alle oö Grundverkehrsbehörden versendet):

Mit Urteil vom 23.9.2003 hat der Europäische Gerichtshof (EuGH) in der Rechtssache C-452/01 (Ospelt) ausgesprochen, dass es die im EG-Vertrag verankerte Kapitalverkehrsfreiheit verbietet, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung einer Liegenschafts-Transaktion zwischen Staatsangehörigen verschiedener Vertragsstaaten in jedem Fall zu versagen, wenn der Erwerber die betreffenden Grundstücke nicht selbst im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet und im Betrieb seinen Wohnsitz hat. Bis zur (bereits in Vorbereitung befindlichen) Anpassung des Oö Grundverkehrsgesetzes 1994 an diese gemeinschaftsrechtliche Vorgabe haben die Grundverkehrsbehörden § 4 Abs 2 letzter Halbsatz, Abs 3 und 4 leg cit daher (auch auf rein innerstaatliche Sachverhalte) nicht mehr anzuwenden.

Ob der rechtlichen Bedeutung dieses Beschlusses verunsichert, ließ die Landesgrundverkehrskommission vorerst alle einschlägigen Akten unerledigt. Erst nachdem R mit Schriftsatz vom 29.3.2006 Säumnisbeschwerde an den VfGH erhoben hatte, beräumte der Vorsitzende für 3.5.2006 eine diesbezügliche Sitzung des Kollegiums an. In dieser wurde nach eingehender Beratung beschlossen, der Berufung der R – ungeachtet der Aufforderung der Landesregierung – nicht stattzugeben: Die Behörde erster Instanz ha-

be die vorliegenden Beweise korrekt gewürdigt und daraus die zutreffenden rechtlichen Schlüsse gezogen. Der Beschluss der Landesregierung über die Unanwendbarkeit von § 4 Abs 2 letzter Halbsatz, Abs 3 und 4 Oö GVG 1994 sei zwar in der Sache insoweit zu begrüßen, als er die durch das zitierte EuGH-Urteil herbeigeführte, unerträgliche Differenzierung zwischen Liegenschaftstransaktionen mit Auslandsbezug und rein innerstaatlichen Sachverhalten auszugleichen versuche. Eine Bindung an diesen Beschluss komme jedoch schon im Hinblick auf dessen Rechtsgrundlosigkeit sowie die Weisungsfreiheit der Landesgrundverkehrskommission nicht in Betracht. Der auf dieser Grundlage ausgefertigte Bescheid wurde der R am 24.5.2006 rechtswirksam zugestellt.

R erhob gegen diesen Bescheid fristgerecht Bescheidbeschwerde an den VfGH, in der sie zunächst – unter Hinweis auf § 25 Oö GVG 1994 auf der einen und die von ihr erhobene Säumnisbeschwerde auf der anderen Seite – eine (mehrfache) Verletzung ihres Rechts auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter rügte. Darüber hinaus machte sie in diesem Schriftsatz, gestützt auf die als verletzt behaupteten Grundrechte auf Eigentum und Freiheit des Liegenschaftsverkehrs, folgende Bedenken geltend:

1. Bei richtiger Würdigung der aufgenommenen Beweise hätte die belangte Behörde zum Ergebnis gelangen müssen, dass ich das zu erwerbende Grundstück iS von § 4 Abs 2 letzter Halbsatz, Abs 3 und 4 Oö GVG 1994 selbst ordnungsgemäß bewirtschaften werde. Den Darlegungen der von mir namhaft gemachten Zeugen in dieser Frage weniger Glauben zu schenken als den Aussagen Dritter, erweist sich bei näherem Hinsehen als unsachlich.

2. Abgesehen davon hätte die belangte Behörde die Genehmigungserteilung gar nicht vom Nachweis der „ordnungsgemäßen Selbstbewirtschaftung“ abhängig machen dürfen. Der vom EuGH bereits festgestellte Widerspruch darauf bezogener Bestimmungen zur Kapitalverkehrsfreiheit macht § 4 Abs 2 letzter Halbsatz, Abs 3 und 4 Oö GVG 1994 – auch in meinem Fall – unanwendbar.

3. Dieses Ergebnis wird durch den am 3.10.2005 publizierten Beschluss der Landesregierung ausdrücklich bestätigt. Wenn die belangte Behörde eine Bindung an diesen Beschluss unter Berufung auf ihre Weisungsfreiheit ablehnt, übersieht sie, dass es für eine Durchbrechung von Weisungszusammenhängen gemäß Art 20 Abs 1 B-VG einer verfassungsgesetzlichen Grundlage bedarf, die im Oö GVG 1994 nicht zu finden ist. Da Weisungen nach der Geschäftsordnung der Landesregierung grundsätzlich nicht der kollegialen Beschlussfassung bedürfen, scheint außerdem die Qualifikation des gegenständlichen „Beschlusses“ als Weisung durchaus diskussionswürdig. Inwieweit der Beschluss an Rechtsgrundlosigkeit leidet und dies – wie die belangte Behörde ausführt – seiner Beachtlichkeit entgegenstehen soll, bleibt unerfindlich.

4. Sollte der VfGH entgegen den vorstehenden Ausführungen zum Ergebnis gelangen, dass § 4 Abs 2 letzter Halbsatz, Abs 3 und 4 Oö GVG 1994 im gegenständlichen Verfahren weder durch die Kapitalverkehrsfreiheit noch durch den angesprochenen Beschluss der Landesregierung verdrängt werden, müsste er diese Bestimmungen – wie die belangte Behörde in ihrem Bescheid angedeutet hat – im Rahmen eines von Amts wegen einzuleitenden Inzidentalverfahrens als verfassungswidrig aufheben.

Prüfungsaufgabe:

Beurteilen Sie mit umfassender Begründung die im Sachverhalt dargelegten Argumente der R!

Auszug aus dem Oö Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö GVG 1994)

LGBI 1994/88 (idF vor der Oö Grundverkehrsgesetz-Novelle 2006 LGBI 59)

§ 1

Zielsetzung, Geltungsbereich

[...]

(2) Dem Geltungsbereich dieses Landesgesetzes unterliegen folgende zivilrechtliche Rechtserwerbe unter Lebenden an Grundstücken oder Grundstücksteilen (z.B. Wohnung):

1. die Übertragung des Eigentums; [...]

§ 4

Genehmigungsbedürftigkeit

(1) Rechtserwerbe gemäß § 1 Abs. 2 Z. 1 an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon bedürfen der Genehmigung der Behörde. [...]

(2) Rechtserwerbe nach Abs. 1 sind zu genehmigen, wenn den öffentlichen Interessen an der Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen und

1. an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder

2. an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes

entsprochen wird und der Rechtserwerber glaubhaft macht, daß er das zu erwerbende Grundstück selbst ordnungsgemäß bewirtschaften wird.

(3) Eine ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung im Sinn des Abs. 2 ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn der Rechtserwerber

1. seinen Hauptwohnsitz in solcher Nähe zum Grundstück oder Betrieb hat, daß eine regelmäßige persönliche Anwesenheit im Betrieb bzw. eine entsprechende Bewirtschaftung des Grundstückes oder Betriebes durch ihn selbst oder unter seiner Anleitung erwartet werden kann und

2. über eine land- oder forstwirtschaftliche Schul- bzw. Berufsausbildung in Österreich oder eine gleichwertige Ausbildung im Ausland verfügt oder eine mindestens zweijährige praktische Tätigkeit in der Land- oder Forstwirtschaft aufweist.

(4) Eine zweijährige praktische Tätigkeit im Sinn des Abs. 3 Z. 2 ist jedenfalls dann gegeben, wenn der Rechtserwerber innerhalb eines zusammenhängenden Zeitraumes von zwei Jahren

1. einer selbständigen land- oder forstwirtschaftlichen Tätigkeit nachging oder

2. als land- oder forstwirtschaftlicher Arbeitnehmer jährlich mindestens acht Monate tatsächlich gearbeitet hat.

[...]

§ 25

Behörden

(1) Behörde im Sinn dieses Landesgesetzes ist, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, die Bezirksgrundverkehrskommission. [...]

(2) Die Landesgrundverkehrskommission entscheidet in oberster und letzter Instanz über Berufungen gegen Bescheide der Bezirksgrundverkehrskommission und des Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission. Entscheidungen der Landesgrundverkehrskommission unterliegen nicht der Aufhebung oder Abänderung im Verwaltungsweg. Bei Baugrundstücken ist gegen Entscheidungen der Landesgrundverkehrskommission die Anrufung des Verwaltungsgerichtshofs zulässig, sofern es sich beim Rechtserwerber um einen Inländer [...] handelt.

(3) Die Mitglieder der Landesgrundverkehrskommission sind in Ausübung ihres Amtes an keine Weisungen gebunden.

[...]

§ 26

Zusammensetzung der Grundverkehrskommissionen

[...]

(2) Der Landesgrundverkehrskommission gehören als Mitglieder an:

1. der Vorsitzende, der Richter des Aktivstandes sein muß;

2. ein rechtskundiger Verwaltungsbeamter des Aktivstandes des Amtes der oö. Landesregierung;

3. ein landwirtschaftlicher Sachverständiger;

4. zwei Vertreter der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich;

5. ein Vertreter der Wirtschaftskammer Oberösterreich;

6. ein Vertreter der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Oberösterreich.

[...]

Anmerkung: Durch die Oö Grundverkehrsgesetz-Novelle 2006 LGBI 59, die mit 30.5.2006 in Kraft getreten ist, wurde – entsprechend der Ankündigung der Landesregierung in ihrem am 3.10.2005 publizierten Beschluss – unter anderem § 4 Oö GVG 1994 grundlegend neu gefasst.

Auszug aus dem Oö Kundmachungsgesetz

LGBI 1998/55

§ 2

Kundmachung im Landesgesetzblatt

(1) Im Landesgesetzblatt sind kundzumachen:

[...]

3. die Verordnungen der Landesregierung, soweit nicht eine Kundmachung gemäß § 6 Abs. 1 in Betracht kommt; [...]

§ 6

Kundmachung in der Amtlichen Linzer Zeitung

(1) In der Amtlichen Linzer Zeitung können kundgemacht werden:

[...]

2. Verordnungen des Landeshauptmannes und der Landesregierung, deren Kundmachung im Landesgesetzblatt wegen ihres begrenzten räumlichen oder zeitlichen Wirkungsbereiches oder wegen des beschränkten Kreises von Normadressaten nicht zweckmäßig scheint; [...]