jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 2006/9/26 B1299/05

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.09.2006

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
Tir GVG 1996 §6 Abs1 lita

Leitsatz

Verletzung im Gleichheitsrecht durch willkürliche Versagung dergrundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Rechtserwerbs wegenEntstehung von Streubesitz; keine ausreichende Auseinandersetzung mitder Behauptung mangelnder Unparteilichkeit des Sachverständigen beider Erstellung eines Gutachtens

Spruch

Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden.

Der Bescheid wird aufgehoben.

Das Land Tirol ist schuldig, den Beschwerdeführern zuhanden ihrer Rechtsvertreter die mit € 2.556,- bestimmten Prozesskosten binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu bezahlen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1.1. Mit Kaufvertrag vom 17.5.2004 kauften die

Beschwerdeführer eine näher bezeichnete Liegenschaft in Walchsee im Ausmaß von 2.567 m², welche 20 km vom geschlossenen Hof der Beschwerdeführer in Kufstein entfernt liegt.

1.2. Mit im Instanzenzug ergangenem Bescheid vom 25.7.2005 versagte die Landes-Grundverkehrskommission beim Amt der Tiroler Landesregierung diesem Rechtserwerb die grundverkehrsbehördliche Genehmigung. Begründend führte sie dazu aus, dass es sich beim verfahrensgegenständlichen Grundstück um ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Sinne des §2 Abs1 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (im Folgenden: TGVG 1996) handle, dessen Erwerb der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedarf. Die Argumentation der Berufungswerber, dass sie Schafe züchten und der Tierbestand sowie der Winterfutterbedarf laufend ansteige, sei jedoch nicht schlagend genug, um die bestehenden gutachterlich dargelegten agrarstrukturellen Bedenken im Sinne des §1 Abs2 Tiroler Flurverfassungslandesgesetz 1996 - TFLG 1996 (im Folgenden: TFLG 1996) auszuräumen. Es möge zwar sein, dass die

Schafweide auf nicht zusammenhängenden und relativ weit auseinander liegenden Grundstücken betriebstechnisch kein Problem darstelle, allerdings würde durch den Kauf des Grundstücks Streubesitz geschaffen, der die Bewirtschaftungsmöglichkeiten stark einschränke. Der Ankauf der Fläche könne nicht als wirtschaftliche Vorgangsweise gesehen werden, außerdem könne die notwendige räumliche Trennung und Sömmerung der Schafe auf andere, agrarstrukturell günstigere Weise erreicht werden. Auch die Schaffung von ideell geteiltem Miteigentum stelle ganz allgemein einen Mangel der Agrarstruktur dar. Es sei auch die Bestimmung des §7 Abs1 litb TGVG 1996 zu berücksichtigen gewesen, die im Falle der Störung der Arrondierung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes einen besonderen Versagungsgrund für die grundverkehrsbehördliche Bewilligung gebe. Dieser sei im vorliegenden Fall durch die Verhinderung des Ankaufes und der weiteren Nutzung der Liegenschaft durch den früheren Eigentümer, der an der Liegenschaft interessiert sei, gegeben. Die Anwendung von §5 Abs1 litd TGVG 1996 scheide aus, da es sich nach Dafürhalten der Landes-Grundverkehrskommission nicht um eine wirtschaftlich unbedeutende Fläche handle.

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde gemäß Art144 B-VG, in der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums, auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, auf Erwerbsausübungsfreiheit, auf ein faires Verfahren und auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des Bescheides beantragt wird.

3. Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie dem Beschwerdevorbringen entgegentritt und die Abweisung der Beschwerde beantragt.

II. Die im vorliegenden Fall maßgebenden Rechtsvorschriften des TGVG 1996, LGBl. Nr. 61/1996 idF LGBl. Nr. 75/1999, lauten:

"§2

Begriffsbestimmungen

(1) ...

(2) Ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb (Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb) ist jede selbständige wirtschaftliche Einheit, die vom Eigentümer, Pächter oder Fruchtnießer selbst oder zusammen mit Familienangehörigen oder mit den darüber hinaus allenfalls erforderlichen land- und forstwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet wird und die geeignet ist, zum Lebensunterhalt des Bewirtschafters bzw. seiner Familie beizutragen.

..."

"2. Abschnitt

Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken

§4

Genehmigungspflicht

(1) Der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfen Rechtsgeschäfte, die den Erwerb eines der folgenden Rechte an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zum Gegenstand haben:

a) den Erwerb des Eigentums;

..."

"§5

Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

(1) In folgenden Fällen bedarf es nicht der Genehmigung nach §4:

...

d) beim Rechtserwerb an Grundstücken, die auf Grund ihrer Beschaffenheit, ihrer Lage oder ihrer geringen Größe für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes wirtschaftlich nicht von Bedeutung sind, sofern die vorgesehene Verwendung nicht im Widerspruch zu den Zielen der örtlichen

Raumordnung steht;

..."

"§6

Genehmigungsvoraussetzungen

(1) Die Genehmigung nach §4 darf nur erteilt werden, wenn

a) 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,

b) gewährleistet ist, daß die erworbenen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke grundsätzlich vom Erwerber selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet werden,

c) der Erwerber über die für die Selbstbewirtschaftung erforderlichen fachlichen Kenntnisse verfügt und

d) der Erwerber erklärt, dass durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll.

..."

"§7

Besondere Versagungsgründe

(1) Unter Berücksichtigung der Interessen nach §6 Abs1 lita ist die Genehmigung nach §4 insbesondere zu versagen, wenn zu besorgen ist, daß

a) Grundstücke einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder der ihrer Beschaffenheit entsprechenden land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, es sei denn, daß Grundstücke zur Erfüllung von Aufgaben in einem öffentlichen Interesse, das jenes nach §6 Abs1 lita überwiegt, benötigt werden;

b) unwirtschaftlich kleine Grundstücke entstehen, die Arrondierung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes gestört oder die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung von Grundstücken verhindert oder zumindest erheblich erschwert wird, es sei denn, daß der Rechtserwerb der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben im Sinne der lita dient;

c) eine der Verbesserung der Agrarstruktur dienende und für einen Dritten dringend notwendige Arrondierung eines land- oder forstwirtschaftlichen Besitzes vereitelt wird;

d) die durch ein Agrarverfahren erzielte günstige Agrarstruktur gestört wird, es sei denn, daß der Rechtserwerb der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben im Sinne der lita dient;

e) Grundstücke zur Bildung oder Vergrößerung von Großbesitz erworben werden;

f) Grundstücke zur Bildung oder Vergrößerung von Eigenjagdgebieten erworben werden;

g) der Preis für das zu erwerbende Recht den Verkehrswert um mehr als 30 v. H. übersteigt;

h) Grundstücke einer Verwendung zugeführt werden, die offensichtlich im Widerspruch zu einem überörtlichen Raumordnungsprogramm, zum örtlichen Raumordnungskonzept, zum Flächenwidmungsplan oder sonst zu den Zielen der örtlichen Raumordnung steht.

(2) Die Genehmigung für die Teilung von landwirtschaftlichen Grundstücken ist insbesondere zu versagen, wenn dem geplanten Vorhaben erhebliche landeskulturelle Bedenken entgegenstehen, insbesondere wenn unwirtschaftlich kleine Grundstücke entstehen würden."

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

1. Die Beschwerdeführer behaupten zunächst, in ihrem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums und im Recht auf Erwerbsausübungsfreiheit verletzt worden zu sein. Die Behörde habe das Gesetz insofern denkunmöglich angewandt beziehungsweise sich nur zum Schein auf das Gesetz gestützt, indem sie ein Rechtsgeschäft verhindere, das sowohl im Interesse der Beschwerdeführer und des Verkäufers als auch in den in §6 Abs1 lita TGVG 1996 genannten öffentlichen Interessen stehe. Durch den Kauf werde das bisher schon

gepachtete Grundstück dem geschlossenen Hof der Beschwerdeführer zugeführt, was für deren Betrieb von Vorteil wäre. Außerdem werde durch das Rechtsgeschäft eine ungünstige Eigentümerstruktur bereinigt, da der jetzige Eigentümer das Grundstück nicht selbst bewirtschaften wolle; an der Liegenschaft seien auch keine anderen näher gelegenen Bauern interessiert, am wenigsten der frühere Eigentümer. Der Eigentumserwerb führe auch nicht zu einer Verschlechterung der Agrarstruktur.

Dass die Argumentation der Beschwerdeführer nicht schlagend genug sei um die gutachterlich dargelegten agrarstrukturellen Bedenken auszuräumen, sei aufgrund der alleinigen Stützung des Bescheides auf §6 Abs1 lita TGVG 1996 eine Scheinbegründung. Das Gutachten des Amtssachverständigen, auf das sich der angefochtene Bescheid stützt, komme nämlich implizit zu dem Ergebnis, dass durch den Kauf des Grundstücks den im TGVG 1996 genannten öffentlichen Interessen nicht widersprochen werde.

Da das in Rede stehende Grundstück schon bisher im Eigentum einer Person gestanden sei, deren Hof ungefähr gleich weit entfernt sei wie jener der Beschwerdeführer, könne von der Entstehung von Streubesitz keine Rede sein. Die Beschwerdeführer hätten die Parzelle auch bisher schon betriebswirtschaftlich positiv gepachtet und landwirtschaftlich genutzt; für sie gäbe es keine agrarstrukturell günstigere Alternative.

Dass ideell geteiltes Miteigentum ganz allgemein einen Mangel der Agrarstruktur darstellt, bestreiten die Beschwerdeführer insofern, als sie vorbringen, dass das Grundstück jedenfalls "in der Familie" bleiben würde, sowie, dass dieser behauptete Mangel der Agrarstruktur in der Aufzählung des §1 Abs2 lita TFLG 1996 nicht enthalten sei. Eine Zersplitterung des Grundstücks sei, da es einem geschlossenen Hof zugeführt werde, schon aufgrund des Tiroler HöfeG 1900 nicht zu befürchten.

Obwohl keine der dort genannten Voraussetzungen gegeben sei, stütze sich die Behörde auf §6 Abs1 TGVG 1996, weshalb die Beschwerdeführer der belangten Behörde auch Denkunmöglichkeit vorwerfen; nicht einmal die Besitzverhältnisse änderten sich, den öffentlichen Interessen des TGVG 1996 werde voll entsprochen. Genausowenig verstoße der Grunderwerb gegen §7 Abs1 litb TGVG 1996, da dieser die Arrondierung von land- und forstwirtschaftlichem Grundbesitz betreffe, der durch das untersagte Rechtsgeschäft nicht verändert würde.

Die Beschwerdeführer kritisieren auch, dass das betroffene Grundstück einmal als klein im Vergleich zur Bewirtschaftungsfläche der Beschwerdeführer bezeichnet wird, andererseits von der Behörde angenommen wird, dass dieselbe Fläche wirtschaftlich bedeutend sei.

2. Zur Verletzung im Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz führen die Beschwerdeführer aus, dass die Behörde die Annahme, dass der untersagte Rechtserwerb im Widerspruch zu den Schutzinteressen des §6 Abs1 TGVG 1996 stehe, willkürlich getroffen habe. Der Verkäufer des Grundstücks sei ebenso wie die Beschwerdeführer Eigentümer eines landwirtschaftlichen Betriebes in Kufstein, es sei daher nicht einzusehen, wieso sie dem Verkäufer gegenüber benachteiligt würden, obwohl sie das Grundstück sogar einem geschlossenen Hof zuführen würden.

3. Zuletzt sehen sich die Beschwerdeführer im Recht auf ein faires Verfahren und im Recht auf den gesetzlichen Richter verletzt, wozu sie vorbringen, dass sich der angefochtene Bescheid ausdrücklich auf das Gutachten des Amtssachverständigen stützt, welcher nach Meinung der Beschwerdeführer jedoch nicht unvoreingenommen und unparteiisch vorgegangen sei. Der Sachverständige hätte ohne Auftrag angrenzende Bauern gefragt, ob sie Interesse an dem Grundstück hätten, und habe dabei tatsachenwidrig behauptet, dass der vorherige Eigentümer des Grundstücks an diesem interessiert sei. Ebenso habe der Sachverständige versucht, Behauptungen der Beschwerdeführer über ihr Interesse an der Grundparzelle als unwahr darzustellen, vermutlich um deren Kauf zu verhindern. Außerdem habe er auf die wichtigste, ihm von der Behörde gestellte Frage, ob der Grunderwerb den Zielen des TGVG 1996 entspricht, keine klare Antwort gegeben. Die Beschwerdeführer hätten sich bereits im Berufungsverfahren gegen dieses Gutachten ausgesprochen und die Ladung des Sachverständigen zur Verhandlung beantragt, was jedoch ignoriert wurde. Da sich die belangte Behörde dennoch auf dieses Gutachten gestützt habe, seien die Beschwerdeführer im Recht auf den gesetzlichen Richter verletzt worden; die Vorgänge gäben aber auch Anlass, an der Unbefangenheit und Unparteilichkeit der belangten Behörde zu zweifeln, wodurch sich die Beschwerdeführer in ihrem Recht auf eine Entscheidung durch eine unabhängige und unparteiische Behörde verletzt sehen.

4. Der angefochtene Bescheid stützt sich insbesondere auf die Bestimmung des §6 Abs1 lita TGVG 1996.

Beim Verfassungsgerichtshof sind gegen die den Bescheid tragenden Rechtsvorschriften aus Anlass des Verfahrens keine Bedenken entstanden; solche werden auch nicht vorgebracht (zur Aufhebung des §6 Abs1 litb und c, der Wortfolge "im Sinne des Abs1 litb" im §6 Abs2 sowie der Abs3 und 7 des §6 TGVG 1996, LGBl. Nr. 61 idF LGBl. Nr. 75/1999, siehe VfSlg. 17.422/2004).

5. Bei der Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlage könnten die Beschwerdeführer in ihrem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur verletzt worden sein, wenn die belangte Behörde Willkür geübt hätte. Welche Umstände gegeben sein müssen, damit einer Behörde Willkür anzulasten ist, darüber lässt sich keine allgemeine Aussage machen. Ob Willkür vorliegt, kann nur aus dem Gesamtbild des Verhaltens der Behörde im einzelnen Fall entnommen werden (VfSlg. 5491/1967, 6404/1971, 6471/1971).

Ein willkürliches Verhalten der Behörde, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt unter anderem 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 Außer-Acht-Lassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg. 8808/1980 mwN, 14.848/1997, 15.241/1998 mwN, 16.287/2001, 16.640/2002).

Ein willkürliches Verhalten ist der Behörde etwa auch dann vorzuwerfen, wenn sie es unterlässt, sich mit den Gründen auseinanderzusetzen, die für und gegen die von ihr getroffene Entscheidung zu sprechen scheinen, sodass sie gar nicht in die Lage kommt, Gründe und Gegengründe einander gegenüber zu stellen und dem größeren Gewicht der Argumente den Ausschlag geben zu lassen (vgl. VfSlg. 12.476/1990 mwH).

6. Ein solcher Fall willkürlichen Behördenhandels liegt hier vor:

Die belangte Behörde kommt in der Begründung des angefochtenen Bescheides im Wesentlichen zum Ergebnis, dass die Argumentation der Beschwerdeführer, wonach der Zukauf weiterer landwirtschaftlicher Flächen notwendig sei, weil der Tierbestand sowie der Winterfutterbedarf steige, nicht schlagend genug sei, um die "bestehenden gutachterlich dargelegten agrarstrukturellen Bedenken" auszuräumen. Damit hat sie vorweg dem Sachverständigengutachten das größere Gewicht für ihre Entscheidung beigemessen als den Argumenten der Beschwerdeführer, ohne sich insbesondere mit der Behauptung der Beschwerdeführer auseinander zu setzen, dass der Sachverständige bei der Erstellung seines Gutachtens voreingenommen und parteiisch vorgegangen sei. Im vorliegenden Fall war der belangten Behörde jedoch bekannt, dass die Beschwerdeführer Zweifel an der Unparteilichkeit des Sachverständigen und somit an dem von ihm erstellten Gutachten hegen, zumal sie bereits im Berufungsverfahren vorgebracht haben, dass der Sachverständige ohne Auftrag angrenzende Bauern gefragt habe, ob sie an dem Grundstück Interesse hätten und dabei tatsachenwidrig behauptet habe, dass der vorherige Eigentümer des Grundstücks an diesem interessiert sei. Ferner habe er die gestellten Fragen mangelhaft beantwortet.

Die belangte Behörde hat in ihrer Gegenschrift gegenüber dem Verfassungsgerichtshof zwar ausführlich dargetan, weshalb dem (entscheidungswesentlichen) Sachverständigengutachten - trotz der in der Beschwerde dargelegten Argumente - der Vorzug zu geben gewesen wäre. Dieses erst in der Gegenschrift erstattete Vorbringen vermag - wie der Verfassungsgerichtshof stets betont hat - hingegen die Bescheidbegründung selbst nicht zu ersetzen; die Begründung eines Bescheides muss nämlich aus diesem selbst hervorgehen (vgl. etwa VfSlg. 12.476/1990 und 14.782/1997).

Aus diesem Grund war der angefochtene Bescheid wegen Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz aufzuheben, ohne dass auf das weitere Vorbringen der Beschwerdeführer einzugehen war.

IV. 1. Die Kostenentscheidung stützt sich auf §88 VfGG. In den - im verzeichneten Ausmaß - zugesprochenen Kosten sind Streitgenossenzuschlag in Höhe von € 180,-, Umsatzsteuer in Höhe von € 396,- sowie der Ersatz der entrichteten Eingabengebühr in Höhe von € 180,- enthalten.

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

Schlagworte

Verwaltungsverfahren, Sachverständige, Gutachten, Bescheidbegründung,Grundverkehrsrecht

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2006:B1299.2005

Zuletzt aktualisiert am

11.03.2011

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at