jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 2006/6/12 B493/05

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.06.2006

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art83 Abs2
B-VG Art133 Z4
StGG Art5
EMRK Art6 Abs1 / Tribunal
BVG Ämter d LReg
Tir GVG 1996 §2 Abs1, §5 Abs1 litd, §6 Abs1 lita

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch Aufhebung eines Bescheides betreffend Feststellung einer Ausnahme von der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht; vertretbare Annahme des Vorliegens eines landwirtschaftlichen Grundstücks sowie eines Widerspruchs des Grundstückserwerbs zu den Zielen der örtlichen Raumordnung; keine Zweifel an der Unparteilichkeit und Unabhängigkeit der Mitglieder der belangten Landes-Grundverkehrskommission; keine Bedenken gegen die Funktion des Landesgrundverkehrsreferenten

Spruch

Die Beschwerdeführer sind 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:

I. 1. Mit Kaufvertrag vom 3./21.11.2000 verkaufte die Erstbeschwerdeführerin an die Zweitbeschwerdeführerin und den Drittbeschwerdeführer je zur ideellen Hälfte ein näher bezeichnetes Grundstück im Gesamtausmaß von 926 m².

2. Mit Bescheid des Vorsitzenden der bei der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel eingerichteten Bezirks-Grundverkehrskommission wurde festgestellt, dass dieser Rechtserwerb keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfe. Der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten wurde mit Bescheid der Landes-Grundverkehrskommission beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 25.2.2002 Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wegen "Unzuständigkeit der Behörde erster Instanz" aufgehoben, zumal der Ausnahmetatbestand des §5 Abs1 litd Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 nicht vorliege; das in Rede stehende

Grundstück sei kein Restgrundstück im Sinne dieser Bestimmung. Gegen diesen Bescheid wurde gemäß Art144 B-VG eine Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof eingebracht, die mit Erkenntnis vom 6.10.2004, B739/02-10, abgewiesen wurde.

3. Die bei der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel eingerichtete Bezirks-Grundverkehrskommission versagte dem Rechtserwerb mit Bescheid vom 28.3.2002 die grundverkehrsbehördliche Genehmigung mit der Begründung, dass der Versagungsgrund gemäß §7 Abs1 lith des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 vorliege. Die Kauffläche sei eine landwirtschaftliche Nutzfläche und diene aber offenbar der Vergrößerung des Gartens; eine solche Verwendung stehe im Widerspruch zu raumordnerischen und grundverkehrsrechtlichen Zielsetzungen.

4. Die gegen diesen Bescheid von den Vertragsparteien erhobene Berufung wurde mit Bescheid der Landes-Grundverkehrskommission beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 17.3.2005 als unbegründet abgewiesen, der im Wesentlichen wie folgt begründet wurde:

Wie bereits in ihrer Entscheidung vom 25.2.2002 gehe die Landes-Grundverkehrskommission weiterhin davon aus, dass es sich bei dem erworbenen Grundstück um ein landwirtschaftliches Grundstück handle. Das ergänzend eingeholte landwirtschaftliche Gutachten könne daran nichts ändern, auch wenn der Amtssachverständige zusammenfassend zu dem Schluss gekommen sei, dass es sich bei diesem Grundstück um eine leicht hängige Fläche handle, die aufgrund der Größe bzw. Form speziell bei der Heuernte relativ viel Handarbeit erfordere und einen zeitgemäßen Maschineneinsatz in der Praxis erschwere.

Die Landes-Grundverkehrskommission verwies dazu insbesondere auch auf die - im Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 6.10.2004, B739/02-10, enthaltene - Feststellung, wonach die belangte Behörde auf Grundlage eines ergänzenden Ermittlungsverfahrens in nicht zu beanstandender Weise zum Ergebnis gelangt sei, dass es sich beim Kaufgrundstück um ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §2 Abs1 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 handle.

Weiters führte die Landes-Grundverkehrskommission in dem angefochtenen Bescheid aus, dass die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtserwerbs zu versagen gewesen sei, weil das "kaufgegenständliche Grundstück für sich allein nicht geeignet (ist,) eine ausreichende Betriebsbasis sicherzustellen. Dadurch dient aber auch der Rechtserwerb nicht den Zielsetzungen des §6 Abs1 lita Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996."

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

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

7. Mit weiterem Schriftsatz der Beschwerdeführer haben sie sich zur Gegenschrift der Landes-Grundverkehrskommission geäußert.

II. Die im vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (im Folgenden: TGVG 1996) lauten:

"§2

Begriffsbestimmungen

(1) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sind Grundstücke, die ganz oder teilweise im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gelten weiters Grundstücke, die zwar nicht im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes, aber doch in einer für die Land- oder Forstwirtschaft typischen Weise genutzt werden. Als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gelten ferner Grundstücke, die zwar in anderer Weise als für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke verwendet werden, die aber vor nicht mehr als zwanzig Jahren im Sinne des ersten Satzes genutzt wurden und noch so beschaffen sind, daß sie ohne besondere Aufwendungen wieder der Nutzung im Sinne des ersten Satzes zugeführt werden können. Durch die Aussetzung der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung eines bisher im Sinne des ersten Satzes genutzten Grundstückes verliert dieses nicht die Eigenschaft als land- oder

forstwirtschaftliches Grundstück. Als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gelten auch Grundstücke mit land- oder forstwirtschaftlichen Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden sowie solche Gebäude selbst, wenn nur diese Gegenstand eines Rechtserwerbes sind. Die Bezeichnung eines Grundstückes im Grundsteuer- oder Grenzkataster ist für dessen Beurteilung als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück nicht maßgebend. Baugrundstücke (Abs3) gelten nicht als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke.

...

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;

..."

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

1.1. Die Beschwerdeführer behaupten zunächst, in ihrem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt worden zu sein. Die belangte Behörde gehe zu Unrecht davon aus, dass ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §2 Abs1 TGVG 1996 vorliege. Ein im Berufungsverfahren ergänzend eingeholtes Sachverständigengutachten habe ergeben, dass weder in wirtschaftlicher noch in technischer Hinsicht eine landwirtschaftliche Nutzung des in Rede stehenden Grundstückes möglich sei. Dieses Grundstück könne ausschließlich händisch bewirtschaftet werden und überdies sei im Hinblick auf die zu erwartenden Bewirtschaftungs- und Düngekosten samt der zu tragenden Lohnkosten mit einem ständig wachsenden jährlichen Verlust zu rechnen. Diesem Sachverständigengutachten könne auch entnommen werden, dass dieses Grundstück weder durch Verpachtung noch Verkauf wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden könne.

1.2. Ferner habe die belangte Behörde die Bestimmung des §5 Abs1 litd TGVG 1996 in denkunmöglicher Weise ausgelegt und damit das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt. Das

Grundstück sei schon aufgrund seiner Lage, Ausformung und Bewirtschaftung sowie geringen Größe zur landwirtschaftlichen Nutzung gar nicht geeignet. Zudem könne die Verwendung des Grundstückes als Garten, das nach den Begriffsbestimmungen des §2 Abs1 TGVG 1996 als landwirtschaftliches Grundstück zu definieren sei, aber für eine landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet sei, nicht den Zielen der örtlichen Raumplanung entgegenstehen. Jede andere Verwendung des - für die landwirtschaftliche Nutzung ungeeigneten - Grundstückes würde hingegen den Zielen der örtlichen Raumplanung widersprechen; die Gartenpflege komme der landwirtschaftlichen Nutzung zumindest am nächsten.

1.3. Die belangte Behörde habe auch das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt, indem sie willkürlich von den Käufern die nach §6 Abs1 TGVG 1996 erforderliche Qualifikation abverlange, obgleich das Grundstück selbst nicht die Voraussetzungen für eine landwirtschaftliche Nutzung desselben erfülle. Wenn sich ohnedies kein Landwirt finde, der dieses Grundstück erwerben respektive bewirtschaften würde, könne auch nicht von den Käufern verlangt werden, dass diese die Bewirtschaftung im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes vornehmen oder dass die Käufer über die fachlichen Kenntnisse zur Selbstbewirtschaftung verfügen. Ferner könne nicht nur deshalb die landwirtschaftliche Eignung dieses Grundstückes angenommen werden, weil es sich im Freiland befinde. Im konkreten Fall könne es nur als Garten genützt und verwendet werden.

2.1. 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 (zB VfSlg. 15.372/1998, 15.738/2000, 16.066/2001, 16.298/2001 und 16.717/2002) oder wenn sie in gesetzwidriger Weise ihre Zuständigkeit ablehnt, etwa indem sie zu Unrecht eine Sachentscheidung verweigert (zB VfSlg. 15.482/1999, 15.858/2000, 16.079/2001 und 16.737/2002).

Aus Anlass der vorliegenden Beschwerde ist die Frage zu erörtern, ob ein landwirtschaftliches Grundstück iSd §2 Abs1 TGVG 1996 vorliegt. In seinem - bereits oben zitierten - Erkenntnis vom 6.10.2004, B739/02-10, hat sich der Verfassungsgerichtshof mit dieser Frage auseinandergesetzt und führte dazu insbesondere Folgendes aus:

"Dem Beschwerdevorbringen zuwider ist die belangte Behörde auf Grundlage eines ergänzenden Ermittlungsverfahrens in nicht zu beanstandender Weise zum Ergebnis gelangt, dass es sich beim Kaufgrundstück um ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §2 Abs1 TGVG 1996 handelt. Nach der ständigen, hier beizubehaltenden Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ist für die Beurteilung, ob ein Grundstück ein land- oder forstwirtschaftliches ist, nicht seine Bezeichnung im Grundsteuer- oder Grenzkataster, sondern seine Beschaffenheit und seine bisherige Verwendung maßgebend. Verwaltungsbehördliche Beschränkungen des Verkehrs mit Grundstücken können sich nicht nur auf solche Grundstücke beziehen, die einem spezifisch ausgeprägten land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind, sondern auch auf solche, die zwar von einer Person, die nicht Land- oder Forstwirt ist, aber doch in einer für Land- und Forstwirte signifikanten Art wirtschaftlich genutzt werden (VfSlg 9005/1981, 9063/1981, 10.447/1985, 12.770/1991, 16.067/2001, 16.158/2001 uva).

Ob die Nutzung auf eine für einen Land- oder Forstwirt signifikante Weise erfolgt, ist nach der eben zitierten Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes vor allem danach zu beurteilen, was und auf welche Weise auf dem Grundstück produziert wird und welche primären Verwendungszwecke das Grundstück hat. Die Umstände, auf die es ankommt, können hierbei nicht nach starren Regeln beurteilt werden, können also nach Maßgabe des jeweiligen Falles unterschiedliches Gewicht besitzen; entscheidend ist, dass durch sie Sachverhalte verwirklicht werden, wie sie sich in der Land- oder Forstwirtschaft, wenn auch in verschiedenen Spielarten, finden (VfSlg 9005/1981, 9063/1981, 14.025/1995, 16.158/2001 uva).

Im Lichte dieser Rechtsprechung kann der belangten Behörde nicht entgegengetreten werden, wenn sie das Grundstück als landwirtschaftlich im Sinne des §2 Abs1 TGVG 1996 eingestuft hat und begründend ausführt, dass die festgestellte frühere Bewirtschaftung des nach Lage, Beschaffenheit und Größe wirtschaftlich keinesfalls als unbedeutend zu bezeichnenden Kaufgrundstücks durch Abmähen zwecks Heugewinnung als Futtermittel für die Ziegenhaltung eine geradezu typische landwirtschaftliche Nutzung darstelle, welcher Nutzung das Grundstück ohne besondere Aufwendungen auch wieder zugeführt werden könnte. Auch die Beschwerdeführer sind im Übrigen bei ihrer Anzeige gemäß §23 TGVG 1996 vom Vorliegen eines landwirtschaftlichen Grundstücks im Sinne der genannten Gesetzesbestimmung ausgegangen.

Selbst unter Zugrundelegung der Ausführungen des Amtssachverständigen im Gutachten vom 27. August 2001, wonach das Kaufgrundstück einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht zugänglich sei, ist nichts gewonnen. Denn für die Anwendung des Ausnahmetatbestandes nach §5 Abs1 litd TGVG 1996 ist eine weitere Voraussetzung, dass die Verwendung des Grundstückes nicht im Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung steht. Das Vorliegen dieser Voraussetzung hat die belangte Behörde im Wesentlichen mit der Begründung verneint, dass die Veräußerung einer an landwirtschaftliche Flächen anschließenden, für die landwirtschaftliche Nutzung bedeutsamen, landwirtschaftlichen Freihaltefläche im Ausmaß von 929 m² zum Zweck der Vergrößerung des Hausumstandes eines angrenzenden Grundstücks und künftigen Nutzung als Garten dem örtlichen Raumordnungsziel der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Gebiete widerspreche. Ein in die Verfassungssphäre reichender Fehler kann der belangten Behörde insoweit ebenfalls nicht angelastet werden."

Unter Hinweis auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 6.10.2004, B739/02-10, und entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer kann der belangten Behörde auch neuerlich nicht entgegengetreten werden, wenn sie - basierend auf dem ergänzend eingeholten Sachverständigengutachten - zum Ergebnis kam, dass es sich beim kaufgegenständlichen Grundstück um ein landwirtschaftliches iSd §2 Abs1 TGVG 1996 handelt: Beim Kaufobjekt handelt es sich um ein Grünlandgrundstück, das - wie sich bereits aus dem Vorerkenntnis des Verfassungsgerichtshofes ergibt - vormals zur Gewinnung von Heu für Ziegen der Vorbesitzerin dieses Grundstückes genutzt wurde. Ferner wird im näher bezeichneten Sachverständigengutachten nun auch festgehalten, dass das Grundstück als landwirtschaftliches zu qualifizieren sei.

Selbst wenn das ergänzend durchgeführte Ermittlungsverfahren zur Frage der landwirtschaftlichen Nutzung ergeben hat, dass das Grundstück angesichts seiner Ertragsleistung, Größe, Lage und Beschaffenheit offenbar nur unter erschwerten Bedingungen landwirtschaftlich genutzt werden könne, ist der belangten Behörde nicht vorzuwerfen, dass ihr durch die Einstufung des Grundstückes als landwirtschaftliches, ein in die Verfassungssphäre reichender Fehler unterlaufen wäre; sie geht gesamthaft betrachtet zu Recht weiterhin davon aus, dass die Grundfläche angesichts ihrer vormaligen Verwendung (Gewinnung von Heu für Ziegen), die Eignung für diese Zwecke nicht verloren hat.

Die belangte Behörde hat auch in nicht zu beanstandender Weise das Vorliegen des Versagungsgrundes nach §6 Abs1 lita TGVG 1996 angenommen. Denn nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ist das Ausmaß des Eigengrundes im Hinblick auf §6 TGVG 1996 wesentlich, ist doch Gesetzeszweck die Schaffung und Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- und forstwirtschaftlichen Besitzes, wobei der Gerichtshof den Erwerb von rund 2,3 ha als nicht ausreichend erachtete (vgl. VfSlg. 15.324/1998). Das von den Beschwerdeführern je zu ideellen Hälfte erworbene Gründstück weist lediglich ein Ausmaß von 926 m² auf; neben diesem Grundstück verfügen die Beschwerdeführer über keine land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Unter diesen Umständen kann der belangten Behörde aber nicht entgegengetreten werden, wenn sie nicht als gesichert annahm, dass die Grundfläche im dargestellten Ausmaß nicht die Kriterien einer Selbstbewirtschaftung auf Betriebsbasis zu erfüllen vermöge.

2.2. Der behaupteten Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz ist Folgendes entgegenzuhalten:

Nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ist es, wenn die Behörde rechtsrichtig entschieden hat, für den Fall der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der eine Zurückweisung tragenden Rechtsvorschriften ausgeschlossen, dass ein Beschwerdeführer in anderen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten oder wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt wurde (zB VfSlg. 13.857/1994, 15.312/1998 uva).

Im Ergebnis gilt Gleiches für den hier bekämpften, den erstinstanzlichen Bescheid allein aufhebenden Berufungsbescheid. Ging die belangte Behörde unbedenklich vom Vorliegen eines landwirtschaftlichen Grundstückes im Sinne des TGVG 1996 aus, kann darin keine Verletzung in den erwähnten weiteren Grundrechten erblickt werden.

3. Die Beschwerde war deshalb als unbegründet abzuweisen.

4. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz Z2 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Behörden, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches, Kollegialbehörde, Kompetenz Bund -

Länder Verwaltungsorganisation, Landesregierung Amt der, Behördenzuständigkeit

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2006:B493.2005

Dokumentnummer

JFT_09939388_05B00493_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at