

TE Vfgh Erkenntnis 2010/9/22 B1047/09

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 22.09.2010

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art83 Abs2

Tir GVG 1996 §2 Abs1, §6 Abs1 lita, §7 Abs1 lita

1. B-VG Art. 83 heute
2. B-VG Art. 83 gültig ab 01.02.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 14/2019
3. B-VG Art. 83 gültig von 01.01.2014 bis 31.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. B-VG Art. 83 gültig von 29.02.1968 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 73/1968
5. B-VG Art. 83 gültig von 19.12.1945 bis 28.02.1968 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
6. B-VG Art. 83 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Rechtserwerbs; vertretbare Annahme der Eignung als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück und agrarstruktureller Nachteile durch die Begründung ideellen Miteigentums

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 Ersatzbescheid vom 30. Juni 2009 versagte die römisch eins. 1. Mit Ersatzbescheid vom 30. Juni 2009 versagte die

Landes-Grundverkehrskommission beim Amt der Tiroler Landesregierung (im Folgenden: LGVK) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung dem Rechtserwerb der Beschwerdeführer an der EZ 185 und EZ 340, GB St. Jakob in Deferegggen (der so genannten Erlsbacher Alpe) je zu 1/3 laut Übergabsvertrag vom 25. Oktober 2005 gemäß §4 Abs1 lita iVm §6 Abs1 lita und §7 Abs1 lita Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl. 61 idF LGBl. 85/2005 (im Folgenden: TirGVG) neuerlich die grundverkehrsbehördliche Genehmigung. Landes-Grundverkehrskommission beim

Amt der Tiroler Landesregierung (im Folgenden: LGVK) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung dem Rechtserwerb der Beschwerdeführer an der EZ 185 und EZ 340, GB St. Jakob in Deferegggen (der so genannten Erlsbacher Alpe) je zu 1/3 laut Übergabsvertrag vom 25. Oktober 2005 gemäß §4 Abs1 lita in Verbindung mit §6 Abs1 lita und §7 Abs1 lita Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl. 61 in der Fassung Landesgesetzblatt 85 aus 2005, (im Folgenden: TirGVG) neuerlich die grundverkehrsbehördliche Genehmigung.

Der Bescheid der LGVK vom 23. Juli 2008 war vom Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 23. Februar 2009, B1595/08, wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes aufgehoben worden.

Der Erst- und der Drittbeschwerdeführer sind italienische Staatsbürger.

2. Die Versagung der Genehmigung begründet die belangte Behörde im Wesentlichen wie folgt:

2.1. Mit der grundverkehrsbehördlichen Eingabe sei ausgeführt worden, dass die Erlsbacher Alpe seit mehr als 40 Jahren nicht mehr bewirtschaftet werde und auch nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll bewirtschaftet werden könne, da keine Zufahrt zur Alm bestehe und keine Almhütte vorhanden sei, sondern nur eine kleine Jagdhütte. Die Alm werde seit dieser Zeit nur mehr jagdlich genutzt. Großvieh könne mangels eines bestehenden Weges nicht auf die Alm gelangen, da der Höhenunterschied zum Talboden ca. 500 - 600 m betrage. Die benutzbare Weidefläche der Alm betrage ca. 10 bis 15 % der Almfläche, rund 30 ha, der Rest sei Ödland. Der Vertrag sei zwar der Grundverkehrsbehörde anzumelden, bedürfe jedoch keiner Genehmigung, da die Liegenschaft landwirtschaftlich nicht zu nutzen sei, sondern auf der Liegenschaft nur die Jagd ausgeübt werden könne.

In dem mit der grundverkehrsbehördlichen Anzeige vorgelegten Übergabsvertrag werde ausgeführt, dass der Übergeber die Erlsbacher Alpe im Jahr 1971 käuflich erworben habe und V.E. und S.H. zu je 1/3 Miteigentümer gewesen seien. Aus "grundverkehrstechnischen" Gründen sei das Eigentumsrecht nur für den Übergeber einverleibt worden. In einem Vermerk aus dem Jahr 1978 sei die Vereinbarung aus dem Jahr 1971 schriftlich festgehalten worden, wonach jeder der drei Partner zu einem Drittel Eigentümer der Liegenschaft sei, und weiters vereinbart worden, dass die Anteile an der Liegenschaft an die Söhne bzw. Rechtsnachfolger der außerbücherlichen Eigentümer von diesen übergeben werden könnten. In dem mit der grundverkehrsbehördlichen Anzeige vorgelegten Übergabsvertrag werde ausgeführt, dass der Übergeber die Erlsbacher Alpe im Jahr 1971 käuflich erworben habe und römisch fünf.E. und S.H. zu je 1/3 Miteigentümer gewesen seien. Aus "grundverkehrstechnischen" Gründen sei das Eigentumsrecht nur für den Übergeber einverleibt worden. In einem Vermerk aus dem Jahr 1978 sei die Vereinbarung aus dem Jahr 1971 schriftlich festgehalten worden, wonach jeder der drei Partner zu einem Drittel Eigentümer der Liegenschaft sei, und weiters vereinbart worden, dass die Anteile an der Liegenschaft an die Söhne bzw. Rechtsnachfolger der außerbücherlichen Eigentümer von diesen übergeben werden könnten.

2.2. Nach Darstellung des bisherigen Verfahrens, aus dem sich ergibt, dass zwei der drei Beschwerdeführer nicht Landwirte seien, der wörtlichen Wiedergabe des von der LGVK eingeholten Sachverständigengutachtens und der Stellungnahme der Beschwerdeführer hiezu, führt die belangte Behörde weiter aus:

Entscheidungswesentlich sei, ob die Liegenschaften zur Gänze oder allenfalls teilweise als land- und forstwirtschaftlich nutzbare Liegenschaften oder als sonstige Grundstücke iSd Tiroler Grundverkehrsgesetzes zu betrachten seien.

Die LGVK teile nicht die Auffassung der Beschwerdeführer, dass es sich bei den zu übergebenden Liegenschaften zur Gänze um Ödland handle, sodass das Tiroler Grundverkehrsgesetz nicht anwendbar sei. Sowohl der Amtssachverständige des erstinstanzlichen Verfahrens als auch der durch die belangte Behörde beauftragte Amtssachverständige hätten zweifelsfrei erhoben, dass ein Flächenanteil von 24,4 % für die Weidewirtschaft nutzbar sei. Von der ca. 405 ha umfassenden Liegenschaft sei u.a. im Gutachten auch schlüssig dargelegt, welche Tiere bis zu welcher Neigungsklasse des Geländes zu Weidezwecken aufgetrieben werden könnten. Die Erlsbacher Alm, die nicht mit einem Fahrweg erschlossen sei, sei derzeit für die Nutzung als Schafalm prädestiniert. Die Behauptung, dass eine Almnutzung seit 30 Jahren nicht mehr stattgefunden habe, sei nicht ausreichend, um die Unwirtschaftlichkeit einer solchen Nutzung offensichtlich zu machen und das Gutachten in Zweifel zu ziehen. Der Übergeber habe seinerzeit als Käufer angegeben, die Almliegenschaften, die für sich betrachtet bereits eine Eigenjagd darstellen, im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes in Bruneck, Südtirol, zu nutzen. Dass durch den Übergeber selbst eine Bewirtschaftung nicht erfolgt sei und er die Almfläche auch niemand anderem zur landwirtschaftlichen Nutzung überlassen habe, könne auch darauf zurückzuführen sein, dass er die Alm primär aus jagdlichen Überlegungen erworben habe.

Aus dem Sachverständigengutachten ergebe sich zweifelsfrei, dass die Liegenschaften für Almw Zwecke nutzbar seien.

Unter Hinweis auf §2 Abs1 TirGVG und der dazu ergangenen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes gehe die LGVK unter Berücksichtigung der vom Amtsgutachter dargestellten in Tirol typischen "Almstrukturen" sowie der teilweise gegebenen Nutzbarkeit der Grundstücke für landwirtschaftliche Zwecke davon aus, dass die gesamten Liegenschaften als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne des §2 Abs1 TirGVG anzusehen seien und daher einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung iSd §4 Abs1 TirGVG bedürften.

Festzuhalten sei, dass der nunmehrige Übergeber die Liegenschaften 1971 gekauft habe und eine Prämisse für die damalige Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung die Nutzung der Liegenschaft im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebes des nunmehrigen Übergebers in Bruneck gewesen sei. Dies ergebe sich deutlich aus dem im erstinstanzlichen Akt erliegenden Bescheid der Landes-Grundverkehrsbehörde vom 8. Mai 1972. Zusammenfassend werde in diesem Bescheid ausgeführt, dass der damalige Käufer und (nunmehrige Übergeber) in Bruneck eine Landwirtschaft mit durchschnittlich 70 bis 80 Großvieheinheiten und Kleinvieh betreibe und für diesen Betrieb bis dato keine Alpe besitze. Der damalige Käufer habe als Kaufzweck die weitere landwirtschaftliche Nutzung der Alpe angegeben, die für sich betrachtet, bereits ein Eigenjagdgebiet darstelle. Im Ermittlungsverfahren hatte sich kein Anhaltspunkt dafür ergeben, dass der damalige Käufer beabsichtigte, die Alpe künftig nicht mehr zu bewirtschaften.

Auf Grund der vorliegenden Sachverständigengutachten sei festzustellen, dass seit dem Erwerb durch den nunmehrigen Übergeber eine an sich durchaus mögliche Bewirtschaftung der Alm nicht mehr erfolgt sei.

2.3. Die Liegenschaften sollten nunmehr an eine aus drei Personen bestehende Miteigentümergeinschaft übertragen werden, welche in ihrem Vorbringen zweifelsfrei klargelegt habe, dass eine Bewirtschaftung der Alm ihrer Ansicht nach nicht möglich und daher auch nicht beabsichtigt sei. Die Erwerber hätten vorgebracht, dass sich an der Nutzung der Alm durch die Übergabe nichts ändern würde und sie auch die fiktive Möglichkeit hätten, die Alm anderen Landwirten zur Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Damit sei jedoch im Fall der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung der gegenständlichen Übergabe nahezu ausgeschlossen, dass eine Bewirtschaftung der Übergabsliegenschaften - durch wen auch immer - erfolgen werde, da während des gesamten Verfahrens vehement behauptet worden sei, eine Bewirtschaftung der Übergabsliegenschaften sei überhaupt nicht möglich, weil es sich um Ödland handle oder eine Bewirtschaftung zumindest nicht wirtschaftlich vertretbar sei.

Zur Problematik der Begründung ideellen Miteigentums komme noch hinzu, dass die Erwerber eine landwirtschaftliche Nutzung der Alm durch die mögliche Beweidung mit Schafen, aber auch mit Rindern, nicht beabsichtigen würden.

Auf Grund der durch die Erwerber beabsichtigten Nichtnutzung der Alm zu land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken sei gemäß §7 Abs1 lita TirGVG zu beachten, dass die grundverkehrsbehördliche Genehmigung insbesondere zu versagen sei, wenn unter Berücksichtigung der Interessen nach §6 Abs1 lita TirGVG zu besorgen sei, dass Grundstücke einem land- oder forstwirtschaftlichem Betrieb, oder der ihrer Beschaffenheit entsprechenden land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen würden. Dies gelte selbst dann, wenn die Liegenschaften bereits seit Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt würden, jedoch nutzbar wären, zumal die Nichtnutzung seitens des Übergebers letztendlich eine Folge der Tatsache sei, dass dessen Erwerb in den 1970er Jahren auf der grundverkehrsbehördlichen Annahme genehmigt worden sei, er werde die Alm im Rahmen seines Betriebes nutzen.

Durch den Erwerb entstünde die agrarstrukturell nachteilige 1/3-Miteigentumsform in Verbindung mit einem deutlich absehbaren Brachliegen der nutzbaren Flächen, da durch die Erwerber jagdlichen Aspekten der Vorzug gegenüber jeder landwirtschaftlichen Nutzung gegeben würde. Offenkundig solle weiterhin der Jagd ohne Beeinträchtigung durch jagdfremde landwirtschaftliche Nutzungen (Almweide) nachgegangen werden können, wie es bereits während der letzten ca. 30 Jahre der Fall war. Es stehe auch der Verdacht im Raum, dass bereits anlässlich des Erwerbs durch den nunmehrigen Übergeber das alleinige jagdliche Nutzungsinteresse für den Erwerb ausschlaggebend gewesen sei, sodass weder eine Selbstnutzung noch eine Verpachtung der Almflächen stattgefunden habe, um Nutzungskonflikte zwischen Almwirtschaft und Jagd auszuschließen. Nunmehr wollten der bürgerliche Eigentümer und dessen "zwei außerbürgerliche Eigentümer" die Liegenschaft an ihre jeweiligen Söhne übertragen, sodass eine Fortsetzung dieser ausschließlich landwirtschaftsfremden Nutzungsweise deutlich zu erwarten sei. Auch die von den Berufungswerbern gewünschte gesamtheitliche Betrachtung des Erwerbes gelange somit für diese zu keinem vorteilhafteren Ergebnis,

sondern zeige deutlich die agrarstrukturellen Mängel des gegenständlichen Erwerbsvorganges, auch wenn dieser nur eine Fortsetzung des Bisherigen mit neuen Eigentümern sei.

2.4. Das Ziel der Aufrechterhaltung einer landwirtschaftlichen Nutzung auch bei Eigentümerwechsel sei (unter Hinweis auf die Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes EuGH 23.9.2003, Rs. C-452/01, Ospelt) europarechtlich unbedenklich. Diesem Ziel entspreche der Erwerb jedoch nicht, da wie dargelegt die Erwerbsliegenschaften unbewirtschaftet bleiben sollen. Die zuletzt in der mündlichen Berufungsverhandlung getätigte Behauptung, die Erwerber könnten die Grundstücke Pächtern zur Verfügung stellen, müsse als regelungsopportun, jedoch unglaubwürdig angesehen werden.

2.5. Hinsichtlich des Vorbringens, es handle sich bei den Liegenschaften um so genannte Restflächen, für deren Erwerb gemäß §5 Abs1 litd TirGVG eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht erforderlich sei, sei auf die Ausführung des Amtssachverständigen zu verweisen, dass die Almflächen geeignet seien, während einer Weidezeit von rund 70 Tagen der Rinderhaltung zu dienen. Laut dem Sachverständigen sei die Alm Ende des 19. Jh. mit 14 Milchkühen und 380 Schafen bestoßen worden. Es seien keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass sich die Verhältnisse der Alm seit damals derart massiv verändert hätten, sodass tatsächlich davon ausgegangen werden könne, die Liegenschaften wären iSd §5 Abs1 litd TirGVG wirtschaftlich nicht von Bedeutung. Auch das Sachverständigengutachten lasse keinen Raum für diese Annahme.

2.6. Weiters brächten die Beschwerdeführer erst im Rahmen der Berufung vor, sie bzw. deren Rechtsvorgänger hätten die gegenständliche Liegenschaft seit mehr als 30 Jahren in ihrem Besitz und stützten sich daher auf den Rechtstitel der Ersitzung. Diesfalls sei eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht erforderlich, da verfassungsrechtliche Überlegungen entgegenstünden.

Gegenstand dieses grundverkehrsbehördlichen Verfahrens laut grundverkehrsbehördlicher Anzeige sei ausschließlich der Übergabsvertrag vom 25. Oktober 2005. Die Behauptung der Ersitzung sei daher mangels Verfahrensgegenständlichkeit unbeachtlich.

2.7. Zusammenfassend habe dem Übergabsvertrag wegen Nichterfüllung grundlegender agrarstruktureller Erfordernisse durch die Begründung ideellen Miteigentums sowie durch die beabsichtigte Entziehung der Erwerbsliegenschaften aus einem landwirtschaftlichen Betrieb bzw. aus jeder landwirtschaftlichen Nutzung durch die beabsichtigte Nichtbewirtschaftung die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung versagt bleiben müssen.

3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde gemäß Art144 B-VG, in der die Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, im Recht auf den gesetzlichen Richter und auf Einhaltung der Bestimmungen des Art10 B-VG behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des Bescheides begehrt wird.

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

II. Die maßgeblichen Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBl. 61 idF LGBl. 85/2005, lauten: römisch zwei. Die maßgeblichen Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBl. 61 in der Fassung Landesgesetzblatt 85 aus 2005,, lauten:

"1. Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich

§1. (1) Dieses Gesetz gilt für den Erwerb von Rechten

1. a) Litera a
an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken,
2. b) Litera b
an Baugrundstücken und
3. c) Litera c
an sonstigen Grundstücken, wenn der Rechtserwerber Ausländer ist.

1. (2)Absatz 2,...

Begriffsbestimmungen

§2. (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.

1. (2)Absatz 2,- (6) ...

2. Abschnitt

Rechtserwerbe an land- oder

forstwirtschaftlichen GrundstückenRechtserwerbe an land- oder, forstwirtschaftlichen Grundstücken

Genehmigungspflicht

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

1. a)Litera a
den Erwerb des Eigentums;
2. b)Litera b
- h) ...

1. (2)Absatz 2,...

Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

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

a) - c) ...

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;

e) ...

1. (2)Absatz 2,...

Genehmigungsvoraussetzungen

§6. (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) - d) ...

1. (2)Absatz 2,- (9)...

Besondere Versagungsgründe

§7. (1) Unter Berücksichtigung der Interessen nach §6 Abs1 lit a 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 lit a überwiegt, benötigt werden;

b) - h) ...

1. (2) Absatz 2,..."

III.1. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:römisch drei.1. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:

1.1. Im Recht auf Gleichbehandlung aller Staatsbürger vor dem Gesetz erachten sich die Beschwerdeführer verletzt, da ihnen die belangte Behörde fälschlicherweise unterstellt habe, dass sie sich weigern würden, eine Bewirtschaftung der Übergabeliegenschaften - durch wen auch immer - vorzunehmen. Es sei zwar richtig, dass die Beschwerdeführer im Verfahren vorgebracht hätten, dass eine Bewirtschaftung der Erwerbsliegenschaften aus zumindest wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar und auch gar nicht möglich sei. Daraus könne jedoch nicht der Schluss gezogen werden, dass eine Bewirtschaftung nicht beabsichtigt sei. Der Zweit- und der Drittbeschwerdeführer hätten im Zuge der Stellungnahme zum Sachverständigengutachten vom 13. März 2008 vorgetragen, - wenn auch nur fiktiv - Bewirtschaftern von anderen Heimhöfen, welche über keine Alm verfügen würden, die Möglichkeit zu geben, ihr Vieh gegen entsprechende Bezahlung auf diesen Almen zu sömmern, wobei die Beschwerdeführer aber darauf verwiesen hätten, dass eine Aufnahme von Lehnvieh gar nicht möglich sei.

Die belangte Behörde habe sich auch nicht mit der von den Beschwerdeführern vorgetragenen Definition des Ödlandes auseinandergesetzt und habe es unterlassen, die raumordnungsrechtliche Betrachtung von Ödland heranzuziehen. Auch habe sich die Behörde nicht damit auseinandergesetzt, dass jedenfalls seit mehr als 20 Jahren eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr erfolgt sei, obwohl sie dies festgestellt habe. Die Voraussetzungen des §2 Abs1 TirGVG, nach dem Grundstücke als land- und forstwirtschaftliche gelten würden, lägen nicht vor. Zum einen liege eine auch nur teilweise land- oder forstwirtschaftliche Nutzung jedenfalls mehr als 20 Jahre zurück und sei zum anderen die Wiederaufnahme der Nutzung auch ohne besondere Aufwendungen nicht machbar.

Indem die Behörde lediglich ausführe, dass es durch ideelles Miteigentum zu einer agrarpolitisch nicht erwünschten Besitzersplitterung komme, und sich dazu auf das Tiroler Flurverfassungslandesgesetz gestützt habe, sei sie willkürlich vorgegangen.

Die Definition eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes in §2 sowie der §6 Abs1 lit a TirGVG widersprächen den Grundfreiheiten des Gemeinschaftsrechtes, indem sie den freien Kapitalverkehr und/oder die Niederlassungsfreiheit in unverhältnismäßiger Weise einschränke, bzw. hinsichtlich des Beschwerdeführers, der Österreicher sei, liege eine unzulässige Inländerdiskriminierung vor.

Bei einer mehr als 30 Jahre zurückliegenden Nutzung könne auch nicht von einer "Erhaltung" und "Wahrung" bzw. "Aufrechterhaltung einer landwirtschaftlichen Nutzung" gesprochen werden.

1.2. Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 10.413/1985, 14.842/1997, 15.326/1998 und 16.488/2002) nur vorliegen, wenn der angefochtene Bescheid auf einer dem Gleichheitsgebot widersprechenden Rechtsgrundlage beruht, wenn die Behörde der angewandten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei Erlassung des Bescheides Willkür geübt hat. 1.2. Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 10.413 aus 1985,, 14.842 aus 1997,, 15.326 aus 1998, und 16.488 aus 2002,) nur vorliegen, wenn der angefochtene Bescheid auf einer dem Gleichheitsgebot widersprechenden Rechtsgrundlage beruht, wenn die Behörde der angewandten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei Erlassung des Bescheides Willkür geübt hat.

Das nach Art7 B-VG verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit vor dem Gesetz kommt seinem Wortlaut

nach lediglich Staatsbürgern zu. Im Anwendungsbereich des Unionsrechts findet der Staatsbürgervorbehalt des Art 7 B-VG allerdings keine Anwendung, da das Verbot der Diskriminierung der Unionsbürger aus Gründen der Staatsangehörigkeit (Art 18 AEUV) verlangt, dass im Anwendungsbereich des Unionsrechts Unionsbürger gegenüber Staatsbürgern nicht schlechter gestellt werden dürfen; eine von einem Unionsbürger oder von einer juristischen Person mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union erhobene Beschwerde nach Art 144 B-VG darf nicht wegen der fehlenden (österreichischen) Staatsangehörigkeit bzw. unter Hinweis auf den Sitz im Ausland ab- oder zurückgewiesen werden, weshalb mit Blick auf den Gleichheitsgrundsatz ebenso davon auszugehen ist, dass sich sein Schutz auch auf Unionsbürger mit nicht-österreichischer Staatsangehörigkeit bzw. juristische Personen mit Sitz im EU-Ausland erstreckt (s. VfGH 10.6.2010, B887/09).

Aus Anlass dieser Beschwerde sind beim Verfassungsgerichtshof gegen die dem angefochtenen Bescheid zugrunde liegenden Rechtsvorschriften keine Bedenken entstanden. § 2 Abs 1 vierter Satz TirGVG dient der Verwirklichung der Ziele des Grundverkehrsrechts, land- und forstwirtschaftliches Grundvermögen zu sichern und unerwünschte Veränderungen der agrarischen Struktur zu verhindern (VfGH 12.3.2009, B561/07). Zur verfassungsgesetzlichen Unbedenklichkeit des § 6 Abs 1 lit a TirGVG siehe zB VfSlg. 17.526/2005, 17.858/2006, 18.554/2008. Aus Anlass dieser Beschwerde sind beim Verfassungsgerichtshof gegen die dem angefochtenen Bescheid zugrunde liegenden Rechtsvorschriften keine Bedenken entstanden. § 2 Abs 1 vierter Satz TirGVG dient der Verwirklichung der Ziele des Grundverkehrsrechts, land- und forstwirtschaftliches Grundvermögen zu sichern und unerwünschte Veränderungen der agrarischen Struktur zu verhindern (VfGH 12.3.2009, B561/07). Zur verfassungsgesetzlichen Unbedenklichkeit des § 6 Abs 1 lit a TirGVG siehe zB VfSlg. 17.526 aus 2005,, 17.858 aus 2006,, 18.554 aus 2008,.

Auf Grund der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewandten Rechtsvorschriften und des Umstandes, dass kein Anhaltspunkt dafür besteht, dass die Behörde diesen Vorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hat, könnten die Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur verletzt worden sein, wenn die Behörde Willkür geübt hätte.

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 bzw. VfSlg. 15.451/1999, 15.743/2000, 16.354/2001, 16.383/2001). 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 aus 1980, mwN, 14.848 aus 1997,, 15.241 aus 1998, mwN, 16.287 aus 2001,, 16.640 aus 2002, bzw. VfSlg. 15.451 aus 1999,, 15.743 aus 2000,, 16.354 aus 2001,, 16.383 aus 2001,).

Ein derartiger in die Verfassungssphäre reichender Fehler ist der belangten Behörde jedoch nicht vorzuwerfen.

1.2.1. Mit ihrem Vorbringen, den seit mehr als 30 Jahren nicht mehr land- oder forstwirtschaftlich genutzten Erwerbsgrundstücken würden nach der Begriffsbestimmung des dritten Satzes des § 2 Abs 1 TirGVG bereits die Eignung als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke fehlen, übersehen die Beschwerdeführer die in dieser Bestimmung für den Verlust dieser Eigenschaft ferner normierte Voraussetzung, dass die vor nicht mehr als 20 Jahren im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke genutzten Grundstückes danach "in anderer Weise als für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke verwendet werden". Dies ist bei den hier betroffenen Almgrundstücken nicht der Fall. Wie die belangte Behörde ausführt, wurden diese Grundstücke - schon seinerzeit vor dem Erwerb durch den nunmehrigen Übergeber - einerseits als Alm zur Sömmierung von Vieh und andererseits als Eigenjagd für jagdliche Zwecke genutzt. Durch die bloße Aussetzung der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung eines zuvor in diesem Sinne genutzten Grundstückes verliert dieses gemäß der Begriffsbestimmung des vierten Satzes des § 2 Abs 1 TirGVG nicht die Eigenschaft und Eignung als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück (vgl. VfSlg. 17.526/2005). 1.2.1. Mit ihrem Vorbringen, den seit mehr als 30 Jahren nicht mehr land- oder forstwirtschaftlich genutzten Erwerbsgrundstücken würden nach der Begriffsbestimmung des dritten Satzes des § 2 Abs 1 TirGVG bereits

die Eignung als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke fehlen, übersehen die Beschwerdeführer die in dieser Bestimmung für den Verlust dieser Eigenschaft ferner normierte Voraussetzung, dass die vor nicht mehr als 20 Jahren im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke genutzten Grundstückes danach "in anderer Weise als für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke verwendet werden". Dies ist bei den hier betroffenen Almgrundstücken nicht der Fall. Wie die belangte Behörde ausführt, wurden diese Grundstücke - schon seinerzeit vor dem Erwerb durch den nunmehrigen Übergeber - einerseits als Alm zur Sömmerung von Vieh und andererseits als Eigenjagd für jagdliche Zwecke genutzt. Durch die bloße Aussetzung der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung eines zuvor in diesem Sinne genutzten Grundstückes verliert dieses gemäß der Begriffsbestimmung des vierten Satzes des §2 Abs1 TirGVG nicht die Eigenschaft und Eignung als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück (vergleiche VfSlg. 17.526 aus 2005,).

1.2.2. Bei der Unbedenklichkeit der angewandten Rechtsgrundlagen ist es weder denkunmöglich noch willkürlich, wenn die belangte Behörde die Ansicht vertritt, dass der Rechtserwerb von Almgrundstücken, denen als Ergänzung eines damit verbundenen landwirtschaftlichen Betriebes gerade im Gebirgsland Tirol große Bedeutung zukommt, dann der Schaffung oder Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden landwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspricht, wenn die Beschwerdeführer eine Bewirtschaftung nicht beabsichtigen.

Zur Möglichkeit der - wirtschaftlich vertretbaren - Bewirtschaftung der Alm konnte sich die belangte Behörde unbedenklich auf das von ihr ergänzend eingeholte Sachverständigengutachten stützen, in dem u.a. ausgeführt ist:

"Die ermittelte landwirtschaftlich nutzbare Fläche ist zur Gänze mit Schafen beweidbar. Mit Jungrindern und robusten Rinderrassen ist eine Fläche von rd. 58 ha - Hangneigung bis 70% - nutzbar. Für die Wiederaufnahme der Bewirtschaftung mit Schafen sind keine erheblichen Aufwendungen erforderlich. Eine ständige Behirtung der Schafe ist nicht notwendig. Auf der Alm ist eine Hütte, die dzt. als Jagdhütte genutzt wird, vorhanden. Diese ist jederzeit als Hirtenhütte bzw. Hirtenunterstand nutzbar. Im Jahr 2007 wurden in Tirol 66 Almen mit insgesamt 14.396 Schafen als reine Schafalmen genutzt, d.h. es wurden auf diese Almen keine anderen Tiergattungen aufgetrieben. Der Auftrieb auf diesen Almen liegt zwischen 16 und

1.890 Schafen, der Mittelwert beträgt 224 Schafe je Schafalm. Die mittlere Höhenlage dieser Schafalmen liegt bei rd. 2000 m Seehöhe. Ein großer Teil der Schafalmen ist nicht durch einen Fahrweg erschlossen. Auf diesen Almen ist im Regelfall kein Stallgebäude vorhanden. Die Errichtung eines Almstalles für Schafe zur Bewirtschaftung der Erlsbacher-Alpe ist nicht erforderlich.

Für Rinder beträgt die mögliche Weidezeit rd. 70 Tage. Für Rinder ist auf Grund der Höhenlage als Schutz ein Viehunterstand bzw. Almstall erforderlich. Für dessen Errichtung ist ein relativ hoher Aufwand erforderlich, vor allem auch dadurch, dass die Alm nicht mit einem Fahrweg erschlossen ist. Die Erlsbacher-Alm ist dzt. für die Nutzung als Schafalm prädestiniert."

Selbst wenn der Rechtserwerb im Sinne des Beschwerdevorbringens im Vergleich zu den gegenwärtigen Verhältnissen keine Änderung bewirken würde, liegt in der Annahme agrarstruktureller Nachteile durch die Begründung ideellen Miteigentums keine Verfassungswidrigkeit.

1.2.3. Die belangte Behörde hat sich mit dem Vorbringen der Beschwerdeführer ausführlich befasst und im Einzelnen auseinandergesetzt sowie den Bescheid nachvollziehbar und denkmöglich begründet. Dass die rechtliche Würdigung des gesamten Sachverhaltes durch die Behörde aus der Sicht der Beschwerdeführer unbefriedigend geblieben ist, indiziert noch nicht willkürliches Verhalten (VfSlg. 17.526/2005 mwH). 1.2.3. Die belangte Behörde hat sich mit dem Vorbringen der Beschwerdeführer ausführlich befasst und im Einzelnen auseinandergesetzt sowie den Bescheid nachvollziehbar und denkmöglich begründet. Dass die rechtliche Würdigung des gesamten Sachverhaltes durch die Behörde aus der Sicht der Beschwerdeführer unbefriedigend geblieben ist, indiziert noch nicht willkürliches Verhalten (VfSlg. 17.526 aus 2005, mwH).

1.2.4. Zu den unionsrechtlichen Bedenken der Beschwerde ist zunächst darauf zu verweisen, dass sich die Bedenken der Europäischen Kommission in ihrem Mahnschreiben 2008/4845, im Rahmen des Vertragsverletzungsverfahrens gegen Österreich gegen §2 Abs1 dritter Satz TirGVG richten, der - wie vorher dargetan - hier nicht präjudiziell ist.

Mangels offenkundigen Widerspruchs zum Unionsrecht ist in dieser Hinsicht keine denkunmögliche Gesetzesanwendung durch die belangte Behörde infolge der Anwendung innerstaatlicher Normen erfolgt.

2.1. Eine Verletzung im Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter erblicken die Beschwerdeführer darin, dass die belangte Behörde davon ausgegangen sei, dass es sich bei den Erwerbsliegenschaften um land- und forstwirtschaftliche Grundstücke handle. Dies treffe nicht zu. Es hätte daher nicht die Bezirks-Grundverkehrskommission entscheiden dürfen; diese hätte eine ihr nicht zukommende Zuständigkeit in Anspruch genommen.

Die Beschwerdeführer hätten sich auch auf den Titel der Ersitzung gestützt, wobei es nicht schade, dass sie dies erst im Berufungsverfahren geltend gemacht hätten. Gegen §4 Abs2 litb TirGVG bestünden verfassungsrechtliche Bedenken hinsichtlich der Einhaltung der Bestimmung des Art10 B-VG. Es stehe dem Landesgesetzgeber nicht zu, originäre Rechtserwerbe an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken der Genehmigungspflicht einer Verwaltungsbehörde zu unterstellen. Somit habe die Verwaltungsbehörde eine ihr gesetzlich nicht zukommende Zuständigkeit in Anspruch genommen.

2.2. 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). 2.2. 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 aus 1998,, 15.738 aus 2000,, 16.066 aus 2001,, 16.298 aus 2001, und 16.717 aus 2002,) oder wenn sie in gesetzwidriger Weise ihre Zuständigkeit ablehnt, etwa indem sie zu Unrecht eine Sachentscheidung verweigert (zB VfSlg. 15.482 aus 1999,, 15.858 aus 2000,, 16.079 aus 2001, und 16.737 aus 2002.).

Die belangte Behörde geht zutreffend davon aus, dass es sich bei der Erlsbacher Alpe um land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften handelt.

Die belangte Behörde hatte keinen Anlass sich mit der Frage eines originären Eigentumserwerbes auseinanderzusetzen, da Gegenstand des Verfahrens ausschließlich die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Übergabsvertrags vom 25. Oktober 2005 ist.

Die belangte Behörde ist sohin zu Recht von der Genehmigungspflicht des Rechtserwerbs ausgegangen.

Die Beschwerdeführer wurden sohin nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt.

2.3. Auf das Vorbringen, dass es sich bei einer Regelung betreffend den originären Eigentumserwerb, wie etwa die Ersitzung, um eine Bestimmung des Zivilrechtswesens nach Art10 Abs1 Z6 B-VG handle, die in Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache sei, war mangels Präjudizialität des §4 Abs2 litb TirGVG nicht einzugehen (vgl. VfSlg. 10.925/1986). Diese Bestimmung wurde von der belangten Behörde nicht angewandt und wäre auch nicht anzuwenden gewesen. 2.3. Auf das Vorbringen, dass es sich bei einer Regelung betreffend den originären Eigentumserwerb, wie etwa die Ersitzung, um eine Bestimmung des Zivilrechtswesens nach Art10 Abs1 Z6 B-VG handle, die in Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache sei, war mangels Präjudizialität des §4 Abs2 litb TirGVG nicht einzugehen vergleiche VfSlg. 10.925 aus 1986.). Diese Bestimmung wurde von der belangten Behörde nicht angewandt und wäre auch nicht anzuwenden gewesen.

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

Das Verfahren hat auch nicht ergeben, dass die Beschwerdeführer in von ihnen nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurden. Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewandten Rechtsgrundlagen ist es auch ausgeschlossen, dass sie in ihren Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm verletzt wurden.

Ob der angefochtene Bescheid in jeder Hinsicht dem Gesetz entspricht, ist vom Verfassungsgerichtshof nicht zu prüfen und zwar auch dann nicht, wenn sich die Beschwerde - wie im vorliegenden Fall - gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (vgl. zB VfSlg. 10.659/1985, 16.570/2002, 17.878/2006). Ob der angefochtene Bescheid in jeder Hinsicht dem Gesetz entspricht, ist vom Verfassungsgerichtshof nicht zu prüfen und zwar auch dann nicht, wenn sich die Beschwerde - wie im

vorliegenden Fall - gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann vergleiche zB VfSlg. 10.659 aus 1985,, 16.570 aus 2002,, 17.878 aus 2006,).

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

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

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2010:B1047.2009

Zuletzt aktualisiert am

21.11.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at