

TE Vfgh Erkenntnis 2009/6/23 B95/07

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.06.2009

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt

B-VG Art83 Abs2

StGG Art5

EMRK Art6 Abs1 / Verfahrensgarantien

Tir GVG 1996 §2 Abs1, §5 Abs1 litd, §6 Abs1 lita

1. B-VG Art. 7 heute
2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998
5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. B-VG Art. 7 heute
2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998
5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

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

1. StGG Art. 5 heute

2. StGG Art. 5 gültig ab 23.12.1867

1. EMRK Art. 6 heute

2. EMRK Art. 6 gültig ab 01.05.2004

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch neuerliche Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Kaufvertrags nach aufhebenden Erkenntnissen des Verfassungsgerichtshofes; Widerspruch zu den öffentlichen Interessen wegen Entziehung einer - als landwirtschaftliches Grundstück zu qualifizierenden - Wiesenfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung; keine überlange Verfahrensdauer

Spruch

Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit Kaufvertrag vom 15. Mai/21. August 1998 erwarb derrömisch eins. 1. Mit Kaufvertrag vom 15. Mai/21. August 1998 erwarb der

Beschwerdeführer die Liegenschaften EZ 31 GB U., bestehend aus Grundstück (Gst.) 197/1 mit 2.796 m² und Gst. .43 mit 173 m², sowie EZ 39 GB U., bestehend aus Gst. .95 mit 6 m², um den Gesamtaufpreis von S 5.043.600,-. Die Bezirks-Grundverkehrskommission L. als Grundverkehrsbehörde 1. Instanz versagte mit Bescheid vom 18. März 1999 diesem Kaufvertrag hinsichtlich des Erwerbs der im Freiland liegenden Teilfläche des (lt. Vermessungsurkunde vom 5. Juni 1996 neu zu gestaltenden) Grundstückes 197/1 im Ausmaß von ca. 1.884 m² die grundverkehrsbehördliche Genehmigung, da es sich bei der im Freiland liegenden Teilfläche um eine nicht eingezäunte mehrmähdige Wiese handle, welche von einem Landwirt, dessen Heimgut unmittelbar an das Kaufgrundstück angrenze, pachtweise genutzt werde. Eine dem Gesetz entsprechende Selbstbewirtschaftung dieser Teilfläche sei seitens des Käufers weder gewährleistet noch beabsichtigt. Es sei zu besorgen, dass diese Teilfläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werde; dazu komme noch, dass der Preis für die Teilfläche überhöht sei (§7 Abs1 lita und g Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBL. 61 idF LGBL. 85/2005 [im Folgenden: TGVG 1996]).

Beschwerdeführer die Liegenschaften EZ 31 GB U., bestehend aus Grundstück (Gst.) 197/1 mit 2.796 m² und Gst. .43 mit 173 m², sowie EZ 39 GB U., bestehend aus Gst. .95 mit 6 m², um den Gesamtaufpreis von S 5.043.600,-. Die Bezirks-Grundverkehrskommission L. als Grundverkehrsbehörde 1. Instanz versagte mit Bescheid vom 18. März 1999 diesem Kaufvertrag hinsichtlich des Erwerbs der im Freiland liegenden Teilfläche des (lt. Vermessungsurkunde vom 5. Juni 1996 neu zu gestaltenden) Grundstückes 197/1 im Ausmaß von ca. 1.884 m² die grundverkehrsbehördliche Genehmigung, da es sich bei der im Freiland liegenden Teilfläche um eine nicht eingezäunte mehrmähdige Wiese handle, welche von einem Landwirt, dessen Heimgut unmittelbar an das Kaufgrundstück angrenze, pachtweise genutzt werde. Eine dem Gesetz entsprechende Selbstbewirtschaftung dieser Teilfläche sei seitens des Käufers weder gewährleistet noch beabsichtigt. Es sei zu besorgen, dass diese Teilfläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werde; dazu komme noch, dass der Preis für die Teilfläche überhöht sei (§7 Abs1 lita und g Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBL. 61 in der Fassung Landesgesetzblatt 85 aus 2005, [im Folgenden: TGVG 1996]).

Die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung wies die Landes-Grundverkehrskommission beim Amt der Tiroler Landesregierung (im Folgenden LGVK) als unbegründet ab. Der Beschwerdeführer erhob gegen diesen Bescheid Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der mit Erkenntnis vom 26. Februar 2002, B1807/99, den Bescheid wegen Verletzung des Art6 EMRK aufhob, da keine volksoffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt worden war.

Mit Ersatzbescheid vom 17. Oktober 2002 versagte die LGVK wiederum die grundverkehrsbehördliche Genehmigung; im Wesentlichen mit der Begründung, dass einerseits gemäß §6 Abs1 litb TGVG 1996 die erforderliche

Selbstbewirtschaftung im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes nicht gewährleistet sei und andererseits der Rechtserwerb den öffentlichen Interessen gemäß §6 Abs1 lita leg.cit. zuwiderlaufe. Dieser Bescheid wurde vom Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 1. März 2005, B1766/02, wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes aufgehoben.

Mit dem nunmehr bekämpften weiteren Ersatzbescheid der LGVK vom 1. Dezember 2006 wurde die Berufung des Beschwerdeführers abermals als unbegründet abgewiesen.

1.1. Die LGVK begründet dies wie folgt:

Bei ergänzenden Erhebungen sowie einem Lokalaugenschein sei zutage getreten, dass im Jahr 2002 auf dem Gst. 197/1 der erste Schnitt von einem Landwirt gemäht und eingebracht worden sei. Dieser Landwirt habe 2002 auch beabsichtigt, das Grundstück noch von seinen Tieren abweiden zu lassen. Der Beschwerdeführer hätte ihn um die Bewirtschaftung ersucht. Im Juli 2000 und 2001 sei das Grundstück brach gelegen.

Im Mai 2005 habe der Beschwerdeführer mitgeteilt, dass die Baugrundstücke mittlerweile bebaut seien und das Gst. 197/1 als Garten in Verwendung stehe. Der Erwerb dieses Grundstückes bedürfe daher gemäß §4 TGVG 1996 keiner Bewilligung, da das Grundstück auf Grund seiner Lage, Beschaffenheit und geringen Größe für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes nicht von Bedeutung sei. Auch andernfalls lägen die Genehmigungsvoraussetzungen vor, da der Rechtserwerb den öffentlichen Interessen gemäß §6 Abs1 lita TGVG 1996 - sollte wider Erwarten eine landwirtschaftliche Nutzbarkeit gegeben sein - nicht entgegenstehe und auch eine Selbstbewirtschaftung (zumindest) durch einen Pächter sichergestellt sei.

Im September 2005 sei bei einem Augenschein festgestellt worden, dass das Grundstück flächendeckend aufgeschüttet und in eine Gartenanlage umgestaltet worden sei. An der Grenze zu den westlich angrenzenden Wiesen sei eine steile Böschung errichtet worden, an deren Fuß sich eine Abzäunung befinde. Eine landwirtschaftliche Nutzung sei auf Grund der gärtnerischen Ausgestaltung und des Niveauunterschiedes nicht mehr möglich.

Die Baubehörde habe auf Nachfrage mitgeteilt, dass das gesamte Grundstück als Freiland gewidmet sei. Für die Aufschüttung, die an der höchsten Stelle mehr als 4 m aufweise, sei keine Baugenehmigung notwendig. Für die an der Westgrenze des Grundstückes errichtete Stützmauer sei die Erstattung einer Bauanzeige erforderlich, zu der unter Fristsetzung aufgefordert worden sei.

Anlässlich der öffentlichen mündlichen Berufungsverhandlung im fortgesetzten Verfahren habe der Beschwerdeführer ein Privatgutachten vorgelegt, welches die Unmöglichkeit bzw. Unwirtschaftlichkeit einer landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes in seiner gegebenen Umgestaltung darlege.

1.2. Die LGVK ging bei ihrer Entscheidung von folgenden Feststellungen und rechtlichen Erwägungen aus:

Gegenstand des Berufungsverfahrens sei der Erwerb des nunmehr auf Grund der erfolgten Parzellierung zur Gänze laut aktuellem Flächenwidmungsplan im Freiland gelegenen Grundstückes 197/1 im Ausmaß von 1.884 m². Der Beschwerdeführer sei der Ansicht, dass das Grundstück nicht als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück anzusehen sei, da es mehr als 20 Jahre weder im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes noch überhaupt für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke genutzt worden wäre.

Entscheidungswesentlich sei die Frage, ob das Gst. 197/1 als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück zu qualifizieren sei.

Nach Hinweis auf §2 Abs1 TGVG 1996 führt die LGVK aus:

Das Gst. 197/1 und auch die umliegenden Grundstücke oberhalb der Gemeindestraße seien zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages im Jahr 1998 unbebaute Wiesenflächen und nicht als Bauland gewidmet gewesen. Die Erstbehörde habe im Jahr 1998 erhoben, dass das Grundstück durch den Eigentümer der angrenzenden Nutzflächen als mehrmähdige landwirtschaftliche Nutzfläche (LN-Fläche) pachtweise genutzt worden sei. Auch nach dem Verkauf der angrenzenden Baufläche sei die LN-Fläche gemeinsam mit dem Grundstück des benachbarten Landwirtes weiterhin bewirtschaftet worden. Das Abmähen der Wiese durch diesen Nachbarn habe auch der Käufer bestätigt, wenn auch nur, dass dies bittweise und gegen Bezahlung erfolgt sei.

Das Grundstück sei entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers keine Enklave. Es wäre von der nordwestlich und nordöstlich anschließenden Wiese ohne Niveauunterschied zu erreichen und landwirtschaftlich nutzbar gewesen,

wäre es nicht zur Gänze durch Aufschüttung und Abgrenzung mittels Böschung und Steinmauer von diesen LN-Flächen unzugänglich gemacht und von einer landwirtschaftlich nutzbaren Wiese in eine landwirtschaftlich nicht mehr sinnvoll nutzbare Gartenanlage umfunktioniert worden.

Diese Umgestaltung sei jedenfalls zwischen dem ersten Lokalausgensein im Juli 1999 und dem zweiten Lokalausgensein im September 2005 erfolgt. Auf Grund der vom Beschwerdeführer mit Schriftsatz vom 11. Mai 2005 vorgelegten Bilder sei festzustellen, dass das Grundstück zumindest seit Mitte Mai 2005 nicht mehr landwirtschaftlich nutzbar gewesen sei. Aus der vom Beschwerdeführer vorgelegten Stellungnahme der Sachverständigen vom 13. Oktober 2006 ergäbe sich auch, dass durch die Errichtung der Gartenanlage die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes unwirtschaftlich bzw. unmöglich geworden sei. Aus der Stellungnahme ließe sich auch ableiten, dass von der ursprünglich beweidbaren oder mähbaren Fläche des Grundstückes 197/1 von 1.884 m² durch die Aufschüttung lediglich eine Restfläche von ca. 400 m² verblieben sei.

Zusammenfassend sei festzustellen, dass das Gst. 197/1 zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages eine landwirtschaftlich nutzbare und von einem Landwirt im Rahmen seines Landwirtschaftsbetriebes genutzte Wiesenfläche gewesen sei, die erst nach der erfolgten Umgestaltung in eine Gartenanlage nicht mehr einer solchen Nutzung zugeführt werden könne bzw. eine Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit wirtschaftlich nicht vertretbar wäre. Auf Grund dieser klaren Sachlage habe von der beantragten neuerlichen Durchführung eines Ortsaugenscheines unter Einvernahme der beantragten Zeugen Abstand genommen werden können. Die LGVK vertrete jedoch die Auffassung, dass das Grundstück - auch wenn es sich in seiner heutigen Ausgestaltung nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung eigne - aus folgenden Gründen nach wie vor als landwirtschaftliches Grundstück iSd §2 Abs1 TGVG 1996 zu behandeln sei:

"Gemäß §4 Abs1 litg Tiroler Grundverkehrsgesetz bedarf die Überlassung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke zu einer die Nutzung im Sinne des §2 Abs1 TGVG erster Satz ausschließenden oder zumindest wesentlich beeinträchtigenden Nutzung der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde. Die oben bereits dargestellte Errichtung einer Gartenanlage auf Gst 197/1 schließt festzustellendermaßen die ursprünglich gegebene Verwendung des Grundstückes als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Es ist davon auszugehen, dass die nunmehrige Gartennutzung nur zu Gunsten des Berufungswerbers erfolgen kann, da der Garten auf Gst 197/1 offenbar ausschließlich über das Gst 197/6 zugänglich ist, auf dem der Berufungswerber sein Wohnhaus errichtet hat. Das im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebes des

J... G... landwirtschaftlich genutzte Grundstück (§2 Abs1, 1. Satz

TGVG 1996) wurde somit - aus welchem Rechtstitel immer - zum Zweck der Errichtung der Gartenanlage von der Eigentümerin an den Berufungswerber überlassen. Eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung gem. §4 Abs1 litg TGVG 1996 für diese Überlassung liegt nicht vor. Daran vermag auch die Tatsache nichts zu ändern, dass die Eigentümerin B... H ... selbst bereits seit Jahren nicht mehr über

einen eigenen landwirtschaftlichen Betrieb verfügt und am 11.04.2006, somit lange nach der Überlassung des Grundstückes, verstorben ist - eine Bewirtschaftung im Rahmen (irgend-)eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes ist für die Annahme, dass ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §2 Abs1, 1. Satz TGVG 1996 vorliegt, ausreichend. Es ist auch unerheblich, ob die Grundstückseigentümerin von den Gartenbaumaßnahmen Kenntnis hatte, oder allenfalls nur im Hinblick auf den abgeschlossenen Kaufvertrag dem Käufer das Grundstück bereits de facto übergeben und es ihm somit überlassen hatte, um damit nach seinem Gutdünken zu verfahren. Der Käufer, der offenkundig der einzige Nutznießer dieser Grundstücksüberlassung ist, wäre als Rechtserwerber gem. §23 Abs1 TGVG verpflichtet gewesen, darüber eine grundverkehrsbehördliche Anzeige zu erstatten.

Daraus folgt jedoch für die Landes-Grundverkehrskommission, dass die durch die Gartenerrichtung nicht mehr gegebene landwirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstückes nicht dazu führen kann, das Grundstück nicht mehr als Grundstück im Sinne des §2 Abs1,

1. Satz TGVG 1996 anzusehen, da für die Überlassung des Grundstückes zu landwirtschaftsfremden Nutzungszwecken eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung erforderlich gewesen wäre. Ohne diese Genehmigung ist der herbeigeführte Zustand rechtswidrig erfolgt und daher unbeachtlich. Das Grundstück ist so zu behandeln, als wäre der rechtswidrige Eingriff nicht erfolgt. Die Qualifikation des Grundstückes als land- und forstwirtschaftliches Grundstück

im Sinne des §2 Abs1 TGVG 1996 ist an jenem Zustand des Grundstückes zu beurteilen, der vor der Umgestaltung in eine Gartenanlage herrschte und der zuletzt im Jahr 2002 gegeben war, als das Grundstück letztmalig landwirtschaftlich im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes genutzt wurde.

Die für die grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Rechtserwerbs an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück erforderlichen Voraussetzungen sind sowohl beim Eigentumserwerb gem. §4 Abs1 lit a TGVG 1996 als auch beim Erwerb eines Überlassungsrechtes zu außerlandwirtschaftlichen Zwecken gem. §4 Abs1 lit g TGVG 1996 identisch.

Gemäß §4 Abs1 lit a Tiroler Grundverkehrsgesetz bedarf auch der hier verfahrensgegenständliche Erwerb des Eigentums an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde.

Gemäß §5 Abs1 lit d Tiroler Grundverkehrsgesetz wäre von dieser Genehmigungspflicht zwar der Rechtserwerb an Grundstücken ausgenommen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit, Lage oder 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.

Auf Grund der obigen Feststellungen hinsichtlich der keinesfalls als gering zu bezeichnenden Größe der Liegenschaft, jedoch auch auf Grund ihrer Lage unmittelbar angrenzend an die

landwirtschaftlich genutzten Eigenflächen des J... G... sowie auf

Grund ihrer (ehemaligen) Ausgestaltung als mähbare Wiese kann die Landes-Grundverkehrskommission dem Vorbringen, es handle sich um eine so genannte Restfläche, nicht folgen. Es ist auszuschließen, dass das Erwerbsgrundstück für die Nutzung im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes wirtschaftlich nicht von Bedeutung ist. Dies ergibt sich aus den Erhebungen der Fachabteilung, die feststellen konnte, dass das Grundstück von einem Landwirt bis ins Jahr 1999 seit 20 Jahren alljährlich genutzt und im Jahr 2002

wiederum gemäht und von dessen Tieren beweidet wurde Daher

konnte auch die beantragte Überprüfung, ob die beabsichtigte Verwendung im Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung stehe, und die nur im Falle des Vorliegens einer Restfläche im Sinne des §5 Abs1 lit d TGVG 1996 durchzuführen ist, unterbleiben.

Nach §6 Abs1 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 darf beim Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken die grundverkehrsbehördliche Genehmigung nach §4 nur erteilt werden, wenn (lit 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.

Gemäß §7 Abs1 lit a TGVG 1996 ist unter Berücksichtigung der Interessen nach §6 Abs1 lit a die Genehmigung nach §4 insbesondere zu versagen, wenn zu besorgen ist, dass 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.

Wie oben bereits ausgeführt, ist eine solche Entziehung des Grundstückes aus der seiner Beschaffenheit als mähbare oder beweidbare Wiese entsprechenden landwirtschaftlichen Nutzung zwischenzeitlich erfolgt. Da §7 Abs1 lit a TGVG 1996 alleine die in der Vorausschau begründete Annahme einer solchen Nutzungsentziehung als besonderen Grund zur Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung ansieht, muss dies im gegenständlichen Fall umso mehr gelten. Die erstinstanzliche Behörde hat ihre Prognoseentscheidung zur Frage, ob das Grundstück seiner landwirtschaftlichen Nutzung

entzogen werde, ... offenkundig richtig getroffen, da die dieser

Prognoseentscheidung zu Grunde liegende Befürchtung - wie die Tatsachen zeigen - nicht unbegründet war. Das Grundstück wurde nicht nur vorübergehend einer solchen Nutzung entzogen, sondern erweisen sich die darauf durchgeführten Gestaltungsmaßnahmen als derart nachhaltig, sodass eine Rückführung in ein landwirtschaftlich

nutzbares Grundstück unwirtschaftlich wäre, wie dies vom Berufungswerber selbst durch die obzitierte Stellungnahme vom 13.10.2006 dargetan wurde. Da das Grundstück in eine Gartenanlage umgestaltet wurde, die augenscheinlich nur dem benachbarten

Baugrundstück Gst 197/6 ... samt darauf errichtetem Wohnhaus des

Berufungswerbers dient, und die offenkundig auch nur von diesem Grundstück aus zugänglich ist, scheidet auch aus, dass das Grundstück im Sinne des §7 Abs1 lita TGVG 1996 zur Erfüllung von Aufgaben in einem öffentlichen Interesse dient, das jenes (öffentliche Interesse) nach §6 Abs1 lita TGVG 1996 überwiegt. Das Grundstück dient als Hausgarten ausschließlich den privaten Interessen des Berufungswerbers und können daher öffentliche Interessen gemäß §6 Abs1 lita TGVG 1996, die gem. §7 Abs1 TGVG 1996 zu berücksichtigen wären, nicht erkannt werden. Durch die gänzliche Vernichtung der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit des Grundstückes liegt es auf der Hand, dass der Rechtserwerb durch den Berufungswerber nicht im öffentlichen Interesse an der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder im öffentlichen Interesse an der Schaffung und Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes gelegen sein kann.

Ein Auseinandersetzen mit der während des Verfahrens vorgebrachten Behauptung, der Erwerber werde das Grundstück "so wie bisher" nutzen lassen, womit eine landwirtschaftliche Nutzung gemeint war, und der Behauptung, der Erwerber verfüge auch über die entsprechenden Fähigkeiten zu einer solchen Nutzung, erübrigt sich auf Grund der obigen Feststellungen.

Zusammenfassend vertritt die Landes-Grundverkehrskommission die Auffassung, dass bereits die negative Entscheidung der Erstinstanz zu Recht ergangen ist, da dem Erwerb des nunmehr zu[r]

Gänze als Freiland gewidmeten Gst 197/1 KG U... im Ausmaß von 1884 m2

der besondere Versagungsstatbestand des §7 Abs1 lita Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 entgegensteht, und weiters der Schutz der in §6 Abs1 lita leg.cit. genannten öffentlichen Interessen entgegenstand. Hinzu kommt, dass zwischenzeitlich in Form der Umgestaltung des Grundstückes in eine Gartenanlage bereits eine Entziehung des Grundstückes aus seiner landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt ist, wodurch auch ein selbständig bewilligungspflichtiger Tatbestand ohne die erforderliche grundverkehrsbehördliche Genehmigung verwirklicht wurde."

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte und die Anwendung verfassungswidriger genereller Normen behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt wird.

3. Die LGVK als belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie den angefochtenen Bescheid verteidigt und die Abweisung der Beschwerde beantragt.

II. 1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBl. 61 idF LGBl. 85/2005, lauten:römisch zwei. 1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBl. 61 in der Fassung Landesgesetzblatt 85 aus 2005,, lauten:

"1. Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§1

Geltungsbereich

1. (1)Absatz eins,Dieses Gesetz gilt für den Erwerb von Rechten

a) an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken,

b) - c) ...

1. (2)Absatz 2,...

§2

Begriffsbestimmungen

1. (1)Absatz eins,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 Grundstücken

§4

Genehmigungspflicht

1. (1)Absatz eins,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;

b) - f) ...

g) die Überlassung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke zu einer die Nutzung im Sinne des §2 Abs1 erster Satz ausschließenden oder zumindest wesentlich beeinträchtigenden Nutzung;

h) ...

1. (2)Absatz 2,...

§5

Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

1. (1)Absatz eins,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,...

§6

Genehmigungsvoraussetzungen

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

1. a)Litera 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,

1. b) Litera b

gewährleistet ist, dass die erworbenen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke vom Erwerber selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet werden; dieses Erfordernis gilt nicht, wenn

1. 1. Ziffer eins

ein Miteigentümer weitere Miteigentumsanteile erwirbt und kein anderer Miteigentümer die im Miteigentum stehenden Grundstücke selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet,

1. 2. Ziffer 2

die Grundstücke vom Eigentümer in eine Gesellschaft als Sacheinlage eingebracht oder einer Privatstiftung als Vermögen gewidmet werden und, sofern diese Grundstücke nicht im Rahmen eines von der Gesellschaft oder der Privatstiftung geführten land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet werden, die ordnungsgemäße nachhaltige Bewirtschaftung durch Pächter oder Fruchtnießer gewährleistet ist oder

3. Anteile an Gesellschaften oder Genossenschaften im Sinn des §4 Abs1 litb erworben werden und, sofern diese Grundstücke nicht im Rahmen eines von der Gesellschaft oder der Genossenschaft geführten land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet werden, die ordnungsgemäße nachhaltige Bewirtschaftung durch Pächter oder Fruchtnießer gewährleistet ist;

c) - d) ...

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

§7

Besondere Versagungsgründe

1. (1) Absatz eins, 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, ..."

2. Der Verfassungsgerichtshof hatte mit Beschluss vom 19. Juni 2008, B2059/06, somit nach Einlangen der vorliegenden Beschwerde, ein Gesetzesprüfungsverfahren gemäß Art140 Abs1 B-VG hinsichtlich einiger Bestimmungen des TGVG 1996 eingeleitet. Mit Erkenntnis vom 11. Dezember 2008, G85/08, hob der Verfassungsgerichtshof in diesem Gesetzesprüfungsverfahren die Bestimmungen des §6 Abs1 litb und die Wortfolge "c) der Erwerber, in den Fällen der litb Z. 2 und 3 die für den landwirtschaftlichen Betrieb der Gesellschaft, Privatstiftung oder Genossenschaft tätige Person bzw. der Pächter oder Fruchtnießer, über die für die Selbstbewirtschaftung erforderlichen fachlichen Kenntnisse verfügt", des §6 Abs2, des §6 Abs3 und die Wortfolgen ", sofern nicht ein Ausnahmetatbestand nach Abs1 litb Z. 1 bis 3 verwirklicht wird," und "durch den Erwerber selbst" in §6 Abs7 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 (TGVG 1996), LGBl. 61 idF LGBl. 85/2005, als verfassungswidrig auf. 2. Der Verfassungsgerichtshof hatte mit Beschluss vom 19. Juni 2008, B2059/06, somit nach Einlangen der vorliegenden Beschwerde, ein Gesetzesprüfungsverfahren gemäß Art140 Abs1 B-VG hinsichtlich einiger Bestimmungen des TGVG 1996 eingeleitet. Mit Erkenntnis vom 11. Dezember 2008, G85/08, hob der Verfassungsgerichtshof in diesem Gesetzesprüfungsverfahren die Bestimmungen des §6 Abs1 litb und die Wortfolge "c) der Erwerber, in den Fällen der litb Ziffer 2 und 3 die für den landwirtschaftlichen Betrieb der Gesellschaft, Privatstiftung oder Genossenschaft tätige Person bzw. der Pächter oder Fruchtnießer, über die für die Selbstbewirtschaftung erforderlichen fachlichen Kenntnisse verfügt", des §6 Abs2, des §6 Abs3 und die Wortfolgen ", sofern nicht ein Ausnahmetatbestand nach Abs1 litb Ziffer eins bis 3 verwirklicht wird," und "durch den Erwerber selbst" in §6 Abs7 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 (TGVG 1996), LGBl. 61 in der Fassung Landesgesetzblatt 85 aus 2005,, als verfassungswidrig auf.

Es war nicht von vornherein auszuschließen, dass der Ausgang dieses Gesetzesprüfungsverfahrens auch für das vorliegende Verfahren von Einfluss sein konnte. Letztlich stellte sich jedoch heraus, dass der vorliegende Fall doch

keinen Quasi-Anlassfall zur Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes vom 11. Dezember 2008, G85/08, bildete, weil sich die belangte Behörde in ihrer Entscheidung der Sache nach nur auf §6 Abs1 lita TGVG 1996 gestützt hatte.

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

1.1. Der Beschwerdeführer rügt die Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes.

Der angefochtene Bescheid stütze sich auf die verfassungswidrige Bestimmung des Begriffes "land- und forstwirtschaftliche Grundstücke" im §2 Abs1 TGVG 1996, insbesondere die verfassungswidrige Gleichstellung von Grundstücken mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch den 2., 3., 4. sowie 5. Satz leg.cit. Unter die dem Landesgesetzgeber "zur Beschränkung" vorbehaltenen "landwirtschaftlichen Grundstücke" könnten nicht alle Grundstücke subsumiert werden, die nicht schon als Bauland gewidmet seien, sondern nur solche, die geeignet seien, das öffentliche Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines "lebensfähigen Bauernstandes" zu fördern; hingegen nicht Grundstücke, die nach dem Willen und den Erklärungen der Ortsgemeinde zur Bebauung bestimmt seien und dem Eigentümer nur mehr als "finanzielle Reserve", nicht jedoch als "landwirtschaftlicher Produktionsfaktor" dienten.

Weiters führt der Beschwerdeführer aus:

"Auch die weitere Stütze des angefochtenen Bescheides, dass der Rechtserwerber eine dem Gesetz entsprechende Selbstbewirtschaftung nicht gewährleistet, gründet sich auf eine verfassungswidrige Stelle des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996."

1.2. Die LGVK hat denkmöglich das Gst. 197/1 dem §2 Abs1

1. Satz TGVG 1996 unterstellt. Bedenken gegen diese Bestimmung wurden vom Beschwerdeführer nicht näher dargetan.

§2 Abs1 TGVG 1996 definiert den Begriff der land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke in Verwirklichung der Ziele des Grundverkehrs, land- und forstwirtschaftliches Grundvermögen zu sichern und unerwünschte Veränderungen der agrarischen Strukturen zu verhindern.

Der Verfassungsgerichtshof kann nicht finden, dass die Bestimmungen des §2 Abs1 TGVG 1996 zur Erreichung dieses Zweckes nicht geeignet oder überschießend wären. Er hegt aus der Sicht des vorliegenden Falles gegen die Begriffsbestimmungen "land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke" im §2 Abs1 leg.cit. keine Bedenken.

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers erfasst §2 Abs1 TGVG 1996 nicht sämtliche Grundstücke, die nicht als Bauland gewidmet sind, sondern nur solche, die ausschließlich oder überwiegend einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind bzw. vor einer bestimmten Zeit gewidmet waren oder in einer für die Land- oder Forstwirtschaft typischen Weise genutzt werden bzw. vor einer bestimmten Zeit genutzt worden sind.

Auch die kompetenzrechtlichen Bedenken des Beschwerdeführers hinsichtlich des §2 Abs1 TGVG 1996 treffen nicht zu (vgl. insbesondere VfSlg. 2820/1955 und 7838/1976). Auch die kompetenzrechtlichen Bedenken des Beschwerdeführers hinsichtlich des §2 Abs1 TGVG 1996 treffen nicht zu vergleiche insbesondere VfSlg. 2820 aus 1955, und 7838 aus 1976,).

Der nunmehr im dritten Rechtsgang angefochtene Bescheid stützt sich im Wesentlichen auf §6 Abs1 lita TGVG 1996.

Gegen §6 Abs1 lita TGVG 1996 wurden weder Bedenken vorgebracht noch sind aus der Sicht des vorliegenden Falles solche beim Verfassungsgerichtshof entstanden (vgl. zB VfSlg. 17.858/06; VfGH 19.6.2008, B2159/06; 1.12.2008, B1423/07). Gegen §6 Abs1 lita TGVG 1996 wurden weder Bedenken vorgebracht noch sind aus der Sicht des vorliegenden Falles solche beim Verfassungsgerichtshof entstanden vergleiche zB VfSlg. 17.858/06; VfGH 19.6.2008, B2159/06; 1.12.2008, B1423/07).

Es ist sohin ausgeschlossen, dass der Beschwerdeführer wegen Anwendung rechtswidriger genereller Normen in seinen Rechten verletzt wurde.

2.1. Der Beschwerdeführer erachtet sich im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und auf ein faires Verfahren verletzt.

Die belangte Behörde habe bei Erlassung des Bescheides mit ihrer Auslegung des §7 Abs1 lita iVm §§4 und 6 TGVG

1996 dem Gesetz einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt bzw. übe Willkür, indem sie keine Ausnahme von der Genehmigungspflicht angenommen habe. Die belangte Behörde habe bei Erlassung des Bescheides mit ihrer Auslegung des §7 Abs1 lita in Verbindung mit §§4 und 6 TGVG 1996 dem Gesetz einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt bzw. übe Willkür, indem sie keine Ausnahme von der Genehmigungspflicht angenommen habe.

Weiters habe sie den Beschwerdeführer im Recht auf ein faires Verfahren verletzt; insbesondere durch die Vermutung, er habe die Geländeänderungen am Grundstück zu verantworten.

2.2. Angesichts 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, könnte der 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). 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,).

Bei Beurteilung der Frage, ob ein Grundstück den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes unterliegt, ist grundsätzlich auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages abzustellen (vgl. VfSlg. 7836/1976, 11.437/1987). Der Beschwerdeführer erkennt sohin, dass im vorliegenden Fall nicht entscheidungswesentlich ist, wer die Geländeänderung vorgenommen und die Steinschlichtung an der Westseite des Grundstückes errichtet hat, sondern ob das Grundstück seinerzeit als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des TGVG 1996 zu qualifizieren war. Im Übrigen hat der Beschwerdeführer der belangten Behörde mit Schreiben seines Rechtsfreundes vom 11. Mai 2005 (das sich im Verwaltungsakt befindet) selbst mitgeteilt, dass das Grundstück derzeit als "Garten/Park" Verwendung findet. Bei Beurteilung der Frage, ob ein Grundstück den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes unterliegt, ist grundsätzlich auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages abzustellen vergleiche VfSlg. 7836 aus 1976,, 11.437 aus 1987,). Der Beschwerdeführer erkennt sohin, dass im vorliegenden Fall nicht entscheidungswesentlich ist, wer die Geländeänderung vorgenommen und die Steinschlichtung an der Westseite des Grundstückes errichtet hat, sondern ob das Grundstück seinerzeit als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des TGVG 1996 zu qualifizieren war. Im Übrigen hat der Beschwerdeführer der belangten Behörde mit Schreiben seines Rechtsfreundes vom 11. Mai 2005 (das sich im Verwaltungsakt befindet) selbst mitgeteilt, dass das Grundstück derzeit als "Garten/Park" Verwendung findet.

Der belangten Behörde kann nicht entgegengetreten werden, wenn sie bei einem Grundstück im gegebenen Ausmaß, angrenzend an ein landwirtschaftliches Grundstück, davon ausgeht, dass dieses jedenfalls nicht unter die Ausnahme von der Genehmigungspflicht gemäß §5 Abs1 litd TGVG 1996 fällt.

Die belangte Behörde hat gesamthaft betrachtet ein aus verfassungsrechtlicher Sicht nicht zu beanstandendes Ermittlungsverfahren durchgeführt. Aus den Verwaltungsakten ist ersichtlich, dass zur Beschaffenheit des Grundstückes mehrfach Lokalausweise durchgeführt und Stellungnahmen des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen eingeholt und diese dem Beschwerdeführer jeweils zur Äußerung zugestellt wurden.

Der Beschwerdeführer wurde sohin nicht in seinen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit und auf ein faires Verfahren verletzt.

3.1. Die belangte Behörde habe es weiters unterlassen, eine Vorabentscheidung beim Europäischen Gerichtshof einzuholen, ob die landesgesetzliche Bestimmung des Begriffes "land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke" bzw. die damit bewirkte Verkehrsbeschränkung mit der Niederlassungsfreiheit und dem freien Kapitalverkehr vereinbar oder

gemeinschaftsrechtswidrig sei. Damit habe sie gegen die Vorlagepflicht nach Art 234 EG verstoßen.

3.2. Der Verfassungsgerichtshof kann nicht finden, dass die LGVK zur Vorlage an den EuGH verpflichtet gewesen wäre. Der Fall EuGH 23.9.2003, Rs. C-452/01, Ospelt, Slg. 2003, I-09743, betraf - der vorliegenden Rechtssache durchaus vergleichbar - land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, die nicht von der Eigentümerin im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet wurden, sondern ausschließlich von Pächtern. Der EuGH fand es nicht bedenklich, dass diese Grundstücke als land- und forstwirtschaftliche der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht unterliegen.

Eine Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter hat sohin nicht stattgefunden.

4.1. Weiters erachtet sich der Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt.

Das TGVG 1996 ordne für den Fall, dass ein Grundstück nicht mehr für die Land- und Forstwirtschaft verwendbar sei, nicht an, dass es ungeachtet dessen weiterhin nur von einem Landwirt erworben werden dürfe und gewährleistet sein müsse, dass es vom Erwerber selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet werde. Somit entbehre die Versagung des Grunderwerbs einer gesetzlichen Grundlage im Sinne des Art 5 StGG.

Die von der belangten Behörde vertretene Fiktion sei geradezu denkunmöglich; kein Landwirt könne nämlich ein für die Land- und Forstwirtschaft nicht mehr verwendbares Grundstück selbst im Rahmen seines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes land- oder forstwirtschaftlich bewirtschaften und diese Bewirtschaftung liege auch nicht im öffentlichen Interesse an der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes.

Der Beschwerdeführer bestreitet überdies, dass es sich überhaupt um ein landwirtschaftliches Grundstück handle, da es von der Eigentümerin selbst nie im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet wurde.

4.2. Bei der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides würde dieser das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Unversehrtheit des Eigentums nur verletzen, wenn die Behörde das Gesetz in denkunmöglicher Weise angewandt hätte, ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, dass dieser mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre (vgl. zB VfSlg. 15.001/1997, 16.113/2001, 16.701/2002). 4.2. Bei der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides würde dieser das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Unversehrtheit des Eigentums nur verletzen, wenn die Behörde das Gesetz in denkunmöglicher Weise angewandt hätte, ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, dass dieser mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre vergleiche zB VfSlg. 15.001 aus 1997,, 16.113 aus 2001,, 16.701 aus 2002,,).

Ein solcher Fehler ist jedoch der belangten Behörde nicht unterlaufen.

Verwaltungsbehördliche Beschränkungen des Verkehrs mit Grundstücken können sich nicht nur auf solche beziehen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind, sondern auch auf solche, die u.a. von einem Land- oder Forstwirt auf eine für die Land- oder Forstwirte signifikante Art wirtschaftlich genutzt werden (vgl. VfSlg. 9005/1981, 9063/1981, 11.435/1987, 12.770/1991, 13.861/1994); hiebei ist es unerheblich, ob das Grundstück im Eigentum dessen steht, der es nutzt, oder ob er es auf Grund eines Pachtvertrages, einer Bittleihe oder auf Grund irgend eines anderen Rechtstitels nutzt (vgl. VfSlg. 7838/1976, 9005/1981, 9063/1981). Verwaltungsbehördliche Beschränkungen des Verkehrs mit Grundstücken können sich nicht nur auf solche beziehen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind, sondern auch auf solche, die u.a. von einem Land- oder Forstwirt auf eine für die Land- oder Forstwirte signifikante Art wirtschaftlich genutzt werden vergleiche VfSlg. 9005 aus 1981,, 9063 aus 1981,, 11.435 aus 1987,, 12.770 aus 1991,, 13.861 aus 1994,,); hiebei ist es unerheblich, ob das Grundstück im Eigentum dessen steht, der es nutzt, oder ob er es auf Grund eines Pachtvertrages, einer Bittleihe oder auf Grund irgend eines anderen Rechtstitels nutzt vergleiche VfSlg. 7838 aus 1976,, 9005 aus 1981,, 9063 aus 1981,,).

Ein land- oder forstwirtschaftliches, dem TGVG 1996 unterliegendes Grundstück, ist daher ein solches, auf dem gegenwärtig Land- oder Forstwirtschaft im Sinne der vorstehenden Ausführungen betrieben wird. Selbst wenn ein Grundstück die Voraussetzungen als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück nicht mehr erfüllt, darf es in die Grundverkehrsregelung einbezogen werden, um Umgehungshandlungen hintanzuhalten (vgl. zB. VfSlg. 7838/1976, 9005/1981, 11.435/1987, 13.861/1994). Der Entfall der Widmung darf aber nur so lange zurückliegen, als dies aus

diesem Zweck erklärbar ist (VfSlg. 7838/1976, 9063/1981, 11.435/1987, 12.770/1991, 13.861/1994). Ein land- oder forstwirtschaftliches, dem TGVG 1996 unterliegendes Grundstück, ist daher ein solches, auf dem gegenwärtig Land- oder Forstwirtschaft im Sinne der vorstehenden Ausführungen betrieben wird. Selbst wenn ein Grundstück die Voraussetzungen als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück nicht mehr erfüllt, darf es in die Grundverkehrsregelung einbezogen werden, um Umgehungshandlungen hintanzuhalten vergleiche zB. VfSlg. 7838 aus 1976,, 9005 aus 1981,, 11.435 aus 1987,, 13.861 aus 1994,). Der Entfall der Widmung darf aber nur so lange zurückliegen, als dies aus diesem Zweck erklärbar ist (VfSlg. 7838 aus 1976,, 9063 aus 1981,, 11.435 aus 1987,, 12.770 aus 1991,, 13.861 aus 1994,).

Aus der Stellungnahme des landwirtschaftlichen Sachverständigen, auf die sich die LGVK stützt, geht hervor, dass das Grundstück, eine mehrschnittige Wiese, durch den unmittelbar anrainenden Landwirt viele Jahre hindurch gemäht wurde. Der Beschwerdeführer selbst gesteht zu, dass im Jahr 2002 das Grundstück wiederum vom Nachbarn, wenn auch bittweise, gegen Entgelt gemäht wurde, nachdem in den Jahren 2000 und 2001 keine Bewirtschaftung erfolgt war.

Die belangte Behörde hat nach Durchführung eines eingehenden Ermittlungsverfahrens in verfassungsrechtlich nicht zu beanstandender Weise dargelegt, dass das Grundstück zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages und auch vorher - kurzfristig auch nachher - in signifikanter Weise landwirtschaftlich genutzt wurde.

Wenn auch das Grundstück während des laufenden grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsverfahrens der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen worden ist, so ist der belangten Behörde im Hinblick darauf, dass hiefür eine selbständige grundverkehrsbehördliche Genehmigung gemäß §4 Abs1 litg TVGV 1996 vom Beschwerdeführer nicht eingeholt wurde, obwohl eine Genehmigungspflicht offenkundig nicht ausgeschlossen werden konnte - so hat die belangte Behörde bereits im ersten Rechtsgang dem Kauf mit der Begründung die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt, dass zu besorgen sei, das Grundstück werde der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen - unter Würdigung aller Umstände nicht entgegenzutreten, wenn sie das Kaufgrundstück als landwirtschaftliches Grundstück eingestuft hat.

Der Beschwerdeführer wurde sohin auch nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt.

5.1. Der Beschwerdeführer rügt weiters die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs.

5.2. Angesichts der Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen und da auch keine Anhaltspunkte dafür erkennbar sind, dass die belangte Behörde den angewandten Rechtsvorschriften einen verfassungswidrigen Inhalt unterstellt oder diese in denkunmöglicher Weise angewandt hat, wurde der Beschwerdeführer auch nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs verletzt.

6.1. Der Beschwerdeführer rügt unter dem Aspekt des Art6 EMRK die "über 8 Jahre" lange Verfahrensdauer und die unbegründeten Stillstände zwischen den Erkenntnissen des Verfassungsgerichtshofes.

6.2. Art6 Abs1 EMRK bestimmt u.a., dass jedermann "Anspruch darauf [hat], daß seine Sache ... innerhalb einer angemessenen Frist gehört wird, und zwar von einem ... Gericht, das über zivilrechtliche Ansprüche und Verpflichtungen ... zu entscheiden hat."

Die Angemessenheit der Verfahrensdauer ist nach der Rechtsprechung des EGMR nicht abstrakt, sondern im Lichte der besonderen Umstände jedes einzelnen Falles zu beurteilen. Die besonderen Umstände des Einzelfalles ergeben sich aus dem Verhältnis und der Wechselwirkung verschiedener Faktoren. Neben Faktoren, welche die Verfahrensdauer beeinflussen, nämlich die Schwierigkeit des Falles, das Verhalten des Beschwerdeführers und das Verhalten der staatlichen Behörden in dem bemängelten Verfahren, ist auch die Bedeutung der Sache für den Beschwerdeführer relevant (vgl. VfSlg. 17.307/2004, 17.582/2005, 17.644/2005). Die Angemessenheit der Verfahrensdauer ist nach der Rechtsprechung des EGMR nicht abstrakt, sondern im Lichte der besonderen Umstände jedes einzelnen Falles zu beurteilen. Die besonderen Umstände des Einzelfalles ergeben sich aus dem Verhältnis und der Wechselwirkung verschiedener Faktoren. Neben Faktoren, welche die Verfahrensdauer beeinflussen, nämlich die Schwierigkeit des

Falles, das Verhalten des Beschwerdeführers und das Verhalten der staatlichen Behörden in dem bemängelten Verfahren, ist auch die Bedeutung der Sache für den Beschwerdeführer relevant vergleiche VfSlg. 17.307 aus 2004,, 17.582 aus 2005,, 17.644 aus 2005,).

Nicht eine lange Verfahrensdauer schlechthin führt zu einer Verletzung, sondern nur eine Verzögerung, die auf Versäumnis staatlicher Organe zurückzuführen ist. Der Rechtsprechung des EGMR ist daher keine fixe Obergrenze für die Angemessenheit der Verfahrensdauer zu entnehmen, ab deren Überschreitung jedenfalls eine Verletzung des Art6 Abs1 EMRK anzunehmen wäre (vgl. VfSlg. 16.385/2001 mH auf die Rechtsprechung des EGMR). Nicht eine lange Verfahrensdauer schlechthin führt zu einer Verletzung, sondern nur eine Verzögerung, die auf Versäumnis staatlicher Organe zurückzuführen ist. Der Rechtsprechung des EGMR ist daher keine fixe Obergrenze für die Angemessenheit der Verfahrensdauer zu entnehmen, ab deren Überschreitung jedenfalls eine Verletzung des Art6 Abs1 EMRK anzunehmen wäre vergleiche VfSlg. 16.385 aus 2001, mH auf die Rechtsprechung des EGMR).

6.3. Im vorliegenden Fall sind seit dem Beginn des Verfahrens über die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Kaufvertrages mit der Anzeige vom 22. September 1998 bis zur Zustellung des im dritten Rechtsgang ergangenen Ersatzbescheides der LGVK am 11. Dezember 2006 nicht ganz acht Jahre und drei Monate vergangen.

Mit Bescheid der Bezirks-Grundverkehrskommission wurde dem Kaufvertrag die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt. Die dagegen erhobene Berufung wies die belangte Behörde mit Bescheid vom 22. September 1999 als unbegründet ab. Auf Grund der dagegen eingebrachten Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof hob dieser den Bescheid mit Erkenntnis vom 26. Februar 2002, B1807/99, auf. Die LGVK wies mit Ersatzbescheid vom 17. Oktober 2002 die Berufung wiederum als unbegründet ab. Gegen diesen Bescheid brachte der Beschwerdeführer am 3. Dezember 2002 Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof ein, hinsichtlich deren Behandlung der Abschluss eines Gesetzesprüfungsverfahrens (VfGH 15.12.2004, G79-81/04; VfSlg. 17.422/2004) abzuwarten war. Mit Erkenntnis vom 1. März 2005, B1766/02, wurde der Beschwerde, gestützt auf dieses Gesetzesprüfungsverfahren, stattgegeben und der bekämpfte Bescheid behoben. Mit Bescheid der Bezirks-Grundverkehrskommission wurde dem Kaufvertrag die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt. Die dagegen erhobene Berufung wies die belangte Behörde mit Bescheid vom 22. September 1999 als unbegründet ab. Auf Grund der dagegen eingebrachten Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof hob dieser den Bescheid mit Erkenntnis vom 26. Februar 2002, B1807/99, auf. Die LGVK wies mit Ersatzbescheid vom 17. Oktober 2002 die Berufung wiederum als unbegründet ab. Gegen diesen Bescheid brachte der Beschwerdeführer am 3. Dezember 2002 Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof ein, hinsichtlich deren Behandlung der Abschluss eines Gesetzesprüfungsverfahrens (VfGH 15.12.2004, G79-81/04; VfSlg. 17.422 aus 2004,) abzuwarten war. Mit Erkenntnis vom 1. März 2005, B1766/02, wurde der Beschwerde, gestützt auf dieses Gesetzesprüfungsverfahren, stattgegeben und der bekämpfte Bescheid behoben.

Als besonderer Umstand im vorliegenden Verfahren ist zu berücksichtigen, dass diesem Verfahren ein Verfahren dazwischen gelagert war, das bis zum Verfassungsgerichtshof führte. Dies war auf die Verfahrensdauer, bis es im dritten Rechtsgang zur Erlassung des nunmehr angefochtenen zweiten Ersatzbescheides vom 1. Dezember 2006 kam, von wesentlichem Einfluss und lässt zugleich Rückschlüsse auf die Schwierigkeit des Falles zu. Dazu kommt noch, dass der Tiroler Landesgesetzgeber auf Grund der vom Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 15. Dezember 2004 (G79-81/04; VfSlg. 17.422/2004) aufgehobenen Bestimmung im TGVG 1996, die mit Ablauf des 31. Dezember 2005 außer Kraft trat, entsprechende Neuregelungen zu erlassen hatte, die mit 1. Jänner 2006 in Kraft traten (LGBl. 85/2005). Als besonderer Umstand im vorliegenden Verfahren ist zu berücksichtigen, dass diesem Verfahren ein Verfahren dazwischen gelagert war, das bis zum Verfassungsgerichtshof führte. Dies war auf die Verfahrensdauer, bis es im dritten Rechtsgang zur Erlassung des nunmehr angefochtenen zweiten Ersatzbescheides vom 1. Dezember 2006 kam, von wesentlichem Einfluss und lässt zugleich Rückschlüsse auf die Schwierigkeit des Falles zu. Dazu kommt noch, dass der Tiroler Landesgesetzgeber auf Grund der vom Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 15. Dezember 2004 (G79-81/04; VfSlg. 17.422 aus 2004,) aufgehobenen Bestimmung im TGVG 1996, die mit Ablauf des 31. Dezember 2005 außer Kraft trat, entsprechende Neuregelungen zu erlassen hatte, die mit 1. Jänner 2006 in Kraft traten Landesgesetzblatt 85 aus 2005,).

Weiters ist zu beachten, dass im Verfahren Lokalausweise durchgeführt, Informationen bei der Baubehörde, bei der Naturschutzbehörde und gutachterliche Stellungnahmen des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen eingeholt wurden und der beschwerdeführenden Partei sowie der mitbeteiligten Partei die Möglichkeit eingeräumt wurde, sich hiezu zu äußern. Diese ersuchten jeweils um Erstreckung der Frist zur Äußerung. Die für 28. September

2006 anberaumte Berufungsverhandlung vor der belangten Behörde musste kurzfristig verlegt werden, da der Vertreter der mitbeteiligten Partei mit Schreiben vom 25. September 2006 mitteilte, dass seine Mandantin verstorben und das Vollmachtsverhältnis beendet sei. Diese Verlegung war erforderlich, um die Verlassenschaft ordnungsgemäß zur Verhandlung zu laden.

Die LGVK hat nach ergänzenden Erhebungen am 19. Oktober 2006 eine volksöffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt und am 1. Dezember 2006 im dritten Rechtsgang den nunmehr vor dem Verfassungsgerichtshof bekämpften Ersatzbescheid erlassen.

Auf Grund der besonderen Umstände dieses Falles und der Komplexität der Rechtsfragen ist die Dauer des Verfahrens insgesamt noch gerechtfertigt.

Der Beschwerdeführer wurde sohin nicht in seinem durch Art6 Abs1 EMRK gewährleisteten Recht auf eine Entscheidung innerhalb einer angemessenen Frist verletzt.

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

Das Verfahren hat auch nicht ergeben, dass der Beschwerdeführer in von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurde. Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewandten Rechtsgrundlagen ist es auch ausgeschlossen, dass er in seinen Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm verletzt wurde.

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.

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

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches, Verfahrensdauer überlange, EU-Recht, VfGH / Anlassverfahren

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2009:B95.2007

Zuletzt aktualisiert am

26.11.2010

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at