

TE Vfgh Erkenntnis 2009/3/12 B561/07

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 12.03.2009

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

EMRK Art6 Abs1 / Verfahrensgarantien
BVG-Rassendiskriminierung ArtI Abs1
Tir GVG 1996 §6 Abs1 lit a
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 Pachtvertrages wegen Widerspruchs zu den öffentlichen Interessen infolge Zerschlagung der bestehenden Besitz- und Bewirtschaftungsstruktur; 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 Pachtvertrag vom 23. August 2000 pachtete derrömisch eins. 1. Mit Pachtvertrag vom 23. August 2000 pachtete der

Beschwerdeführer, ein deutscher Staatsangehöriger, den geschlossenen Hof "Oberbichl" mit Ausnahme einer näher bezeichneten Waldparzelle vom 1. Dezember 2001 bis 30. November 2030, wobei ihm in diesem Vertrag für den Fall, dass das Pachtverhältnis nach Ablauf der vereinbarten Bestandszeit von den Vertragsparteien nicht verlängert würde, ein Vorpachtrecht und für die Bestandsdauer auch ein Vorkaufsrecht eingeräumt wurde.

Am 13. Dezember 2000 schlossen der Beschwerdeführer und der Eigentümer des Hofes "Oberbichl" einen Kaufvertrag im Umfang des Pachtvertrages ab, dem die Bezirks-Grundverkehrskommission die grundverkehrsbehördliche Genehmigung mit einer Auflage erteilte. Über Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten behob die Landes-

Grundverkehrskommission beim Amt der Tiroler Landesregierung (im Folgenden: LGVK) diesen Bescheid und versagte dem Kaufvertrag die grundverkehrsbehördliche Genehmigung. Die gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde wies der Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 7. Oktober 2002 zu B877/02 ab.

Mit Kauf- und Leibrentenvertrag vom 5. April 2002, grundverkehrsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Bezirks-Grundverkehrskommission vom 1. Dezember 2003, verkaufte der Eigentümer und Verpächter den gesamten landwirtschaftlichen Betrieb "Oberbichl" sodann an M. B.

Die Bezirks-Grundverkehrskommission, die das Verfahren über die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des oe. Pachtvertrages bis zum Abschluss des Verfahrens über den mit dem Beschwerdeführer geschlossenen Kaufvertrag ausgesetzt hatte, versagte mit Bescheid vom 10. April 2003 die grundverkehrsbehördliche Genehmigung. Dagegen erhob der Beschwerdeführer fristgerecht Berufung.

Die LGVK wies die Berufung mit Bescheid vom 26. Februar 2004 ab und versagte damit diesem Rechtserwerb die grundverkehrsbehördliche Genehmigung. Begründend führte sie aus, dass dieser Rechtserwerb in Widerspruch zu den in §6 Abs1 lita Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (TGVG 1996), LGBl. 61, normierten öffentlichen Interessen stehe, weil es durch die Abtrennung des Waldgrundstückes zu einer agrarpolitisch unerwünschten Besitzersplitterung komme; weiters sei die gemäß §6 Abs1 litb leg.cit. erforderliche Selbstbewirtschaftung nicht gewährleistet. Die LGVK wies die Berufung mit Bescheid vom 26. Februar 2004 ab und versagte damit diesem Rechtserwerb die grundverkehrsbehördliche Genehmigung. Begründend führte sie aus, dass dieser Rechtserwerb in Widerspruch zu den in §6 Abs1 lita Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (TGVG 1996), Landesgesetzblatt 61, normierten öffentlichen Interessen stehe, weil es durch die Abtrennung des Waldgrundstückes zu einer agrarpolitisch unerwünschten Besitzersplitterung komme; weiters sei die gemäß §6 Abs1 litb leg.cit. erforderliche Selbstbewirtschaftung nicht gewährleistet.

Dieser Berufungsbescheid wurde mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 1. März 2005, B490/04, aufgehoben, da bei Erlassung des angefochtenen Bescheides die belangte Behörde eine als verfassungswidrig aufgehobene Gesetzesbestimmung (VfSlg. 17.422/2004) angewandt hatte und nach der Lage des Falles nicht von vornherein ausgeschlossen war, dass diese Gesetzesanwendung für die Rechtsstellung des Beschwerdeführers nachteilig war. Dieser Berufungsbescheid wurde mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 1. März 2005, B490/04, aufgehoben, da bei Erlassung des angefochtenen Bescheides die belangte Behörde eine als verfassungswidrig aufgehobene Gesetzesbestimmung (VfSlg. 17.422 aus 2004,) angewandt hatte und nach der Lage des Falles nicht von vornherein ausgeschlossen war, dass diese Gesetzesanwendung für die Rechtsstellung des Beschwerdeführers nachteilig war.

2. Mit Ersatzbescheid vom 21. Februar 2007 wies die LGVK die Berufung wiederum als unbegründet ab, da die Voraussetzungen des §6 Abs1 TGVG 1996 nicht vorlägen. Begründend führte sie hiezu u.a. aus:

2.1. Zur Ergänzung der Beurteilungsgrundlagen und um sich ein aktuelles Bild von der Lage auf der pachtgegenständlichen Liegenschaft zu machen, sei neuerlich ein Fachgutachten in Auftrag gegeben worden. Aus diesem im August 2006 erstellten Gutachten ergäbe sich zusammenfassend, dass die nunmehrige Eigentümerin seit ca. 3 1/2 Jahren die Hofstelle bewohne und am Wohnhaus Sanierungsarbeiten vorgenommen habe, die jedoch noch nicht abgeschlossen seien. Es würden drei Pferde am Hof gehalten und würden die Wiesen zweimal gemäht und zum Teil beweidet werden. Die Hofstelle liege geologisch in den nördlichen Kalkalpen und weise kalkhaltige, basische Böden auf. Die vom Pächter beabsichtigte Anpflanzung von Arnika Montana verlange jedoch saure und magere Böden; Arnika Montana sei kalkmeidend und es sei daher nicht zielführend, diese Pflanzen auf den Wiesen der Pachtliegenschaft anzubauen. Die Nutzung eines Betriebes zur Herstellung alternativer Produkte widerspräche grundsätzlich aber nicht der Intention des §6 Abs1 lita TGVG 1996. Da eine Bewirtschaftung durch die nunmehrige Eigentümerin wieder aufgenommen worden sei, würden diesem Betrieb durch die Verpachtung landwirtschaftliche Grundstücke entzogen.

In einer Stellungnahme habe der Beschwerdeführer geäußert, dass die nunmehrige Eigentümerin keine ordnungsgemäße Bewirtschaftung durchführe und auch nicht auf dem Hof wohne. Er beabsichtige nicht nur den Anbau von Arnika Montana, sondern auch von anderen Arzneipflanzen und sei die Behauptung des Sachverständigen

unrichtig, dass Arnika Montana am Oberbichlerhof nicht angepflanzt werden könne. Dafür sprächen die natürlichen Vorkommen in der Umgebung, die seit Jahren ungedüngten Böden des Hofes, die sehr vorteilhaft seien, und die Lage des Hofes.

2.2. Gegenstand des grundverkehrsbehördlichen Verfahrens sei der ehemalige geschlossene Hof "Oberbichl" [die Auflösung erfolgte im Jahr 2001] mit Ausnahme des Waldgrundstückes. Bei der zu pachtenden Fläche handle es sich um landwirtschaftliche Grundstücke, die ein Flächenausmaß von ca. 4,5 ha aufweisen.

Beim landwirtschaftlichen Grundverkehr handle es sich um Maßnahmen mit dem Ziel, die aus der Freiheit des Verkehrs mit Grund und Boden entstehende Gefahr für die bäuerliche Siedlung dadurch zu steuern, dass die Übertragung des Eigentums, aber auch jeder sonstige Rechtserwerb an einem dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmeten Grundstück nur dann zulässig sei, wenn dies den im Gesetz enthaltenen allgemeinen Interessen an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht widerspräche. Die Bindung von Rechtserwerben an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken an die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bezwecke u.a., dass die gegenwärtigen Besitzverhältnisse nicht in eine agrarpolitisch unerwünschte Richtung verändert würden. An diesen Grundsätzen habe sich auch unter Berücksichtigung der europarechtlichen Neuerungen nichts Wesentliches geändert.

Bereits mit Bescheid der LGVK vom 11. März 2002 sei einem Kaufvertrag vom 13. Dezember 2000 betreffend den Erwerb der Liegenschaft "Oberbichl" mit Ausnahme des Waldgrundstückes wegen Widerspruchs zu den in §6 Abs1 lita TGVG 1996 normierten Schutzinteressen und wegen Zersplitterung des Liegenschaftsbesitzes und da eine Bewirtschaftung durch den damaligen Käufer und nunmehrigen Pächter nicht zu erwarten gewesen sei, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt worden. Das angezeigte Rechtsgeschäft lasse darauf schließen, dass es die Absicht des Bestandnehmers sei, eine Rechtsstellung zu erlangen, die der eines Eigentümers möglichst nahe komme. So sei dem Beschwerdeführer sowohl ein Vorpachtrecht nach Ablauf des Pachtvertrages als auch ein Vorkaufsrecht für die Bestanddauer eingeräumt worden. Die nachteiligen Wirkungen, insbesondere der Betriebszersplitterung, seien im Vergleich zum Kaufvertrag vom 13. Dezember 2000 nicht bzw. nur unwesentlich geringer.

2.3. Die Sachlage habe sich seit der Entscheidung den Kaufvertrag betreffend insofern geändert, als die Liegenschaft unter der Genehmigungsvoraussetzung des §6 TGVG 1996 einen Eigentümerwechsel erfahren habe. Die nunmehrige Eigentümerin bewirtschaftete die Liegenschaft ordnungsgemäß. Ein gegenteiliges Vorbringen des Beschwerdeführers in der mündlichen Berufungsverhandlung habe der im Zuhaus der Hofstelle wohnende Verpächter nicht bestätigt. Laut Gutachten des Amtssachverständigen vom 2. August 2006 sei eine sinnvolle Bewirtschaftung der Liegenschaft nur möglich, wenn diese nicht - auch nur teilweise - verpachtet sei. Eine Verpachtung sämtlicher landwirtschaftlicher Nutzflächen und des Wohngebäudes könne nur von massivem Nachteil sein und sei daher aus agrarstruktureller Sicht iSd §6 Abs1 lit1 [richtig wohl: lita] TGVG 1996 abzulehnen. Ebenso nachteilig sei, dass der Pächter die zum Gutsbestand gehörige und unmittelbar an die Pachtfläche anschließende Waldparzelle nicht pachte, sodass auch dadurch eine bestehende Besitz- und Bewirtschaftungsstruktur zerschlagen würde. Zu bemerken sei, dass der vom Beschwerdeführer angekündigte Anbau von Arnika Montana offenbar nicht die erfolgversprechende Bewirtschaftungsart an diesem Standort sein könnte, sodass längerfristig eher der im vom Beschwerdeführer vorgelegten Gutachten dargestellte Nutzungsaspekt in den Vordergrund treten könnte. Dies hätte zur Folge, dass die landwirtschaftlichen Nutzflächen und vor allem das landwirtschaftliche Wohngebäude der ursprünglichen Nutzung zu Gunsten einer ungestörten Freizeitnutzung entzogen werden könnten, da eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung dem entgegenstehen könne.

3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde gemäß Art144 Abs1 B-VG, in der die Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte sowie die Verletzung in Rechten wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des bekämpften Bescheides beantragt wird.

4. Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie dem Beschwerdevorbringen entgegentritt 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) ...

§3

Gleichbehandlung von Personen und Gesellschaften

aus EU- bzw. EWR-Staaten Gleichbehandlung von Personen und Gesellschaften, aus EU- bzw. EWR-Staaten

1. (1) Absatz eins, Natürliche Personen, die Staatsangehörige eines EU- bzw. EWR-Staates sind, sind für den Geltungsbereich dieses Gesetzes österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt.

1. (2) Absatz 2, ...

2. Abschnitt

Rechtserwerbe an land- oder

forstwirtschaftlichen Grundstücken 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) - e) ...

f) den Erwerb eines Bestandrechtes, wenn die in Bestand zu nehmende Grundfläche mehr als drei Hektar beträgt und nicht vom Erwerber selbst im Rahmen eines bestehenden land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet werden soll;

g) - h) ...

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

"§6

Genehmigungsvoraussetzungen

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

a) der Rechtserwerb weder dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes noch dem öffentlichen Interesse an der Schaffung oder Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspricht,

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

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

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) 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 und 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 und

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

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

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 kein 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 lit a TGVG 1996 gestützt hatte.

III. Der Verfassungsgerichtshof hat erwohnen: römisch drei. Der Verfassungsgerichtshof hat erwohnen:

1. Unstrittig ist, dass das Rechtsgeschäft ein landwirtschaftliches Grundstück iSd §2 Abs1 TGVG 1996 betrifft und der Pachtvertrag gemäß §4 Abs1 lit f TGVG 1996 jedenfalls der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedarf.

2.1. Der Beschwerdeführer erachtet sich im "Gleichheitsgrundsatz" verletzt, da die belangte Behörde in willkürlicher Weise bei Erlassung des bekämpften Bescheides vorgegangen sei.

Der Beschwerdeführer rügt die Gemeinschaftsrechts- und Verfassungswidrigkeit der Regelungen des §6 TGVG 1996 hinsichtlich des Erfordernisses der Selbstbewirtschaftung und der Residenzpflicht und regt an, diese Bestimmungen zu prüfen. Der Landesgesetzgeber habe dem aufhebenden Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 15. Dezember 2004, G79-81/04 (VfSlg. 17.422/2004), nicht entsprochen. Der Beschwerdeführer rügt die Gemeinschaftsrechts- und Verfassungswidrigkeit der Regelungen des §6 TGVG 1996 hinsichtlich des Erfordernisses der Selbstbewirtschaftung und der Residenzpflicht und regt an, diese Bestimmungen zu prüfen. Der Landesgesetzgeber habe dem aufhebenden Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 15. Dezember 2004, G79-81/04 (VfSlg. 17.422 aus 2004), nicht entsprochen.

Die belangte Behörde räume selbst ein, dass die Pflicht zur Selbstbewirtschaftung europarechtlich fragwürdig sei. Dennoch werde aber unter Heranziehung des §6 TGVG 1996 unter ausdrücklichem Zitat der Bestimmungen über die Selbstbewirtschaftung und Residenzverpflichtung die Abweisung des Ansuchens begründet.

Weiters bringt der Beschwerdeführer unsubstantiiert vor, die belangte Behörde habe aktenkundige Beweisergebnisse nicht in die Begründung übernommen und es sei aktenwidrig, ohne nähere Ausführungen dazu zu treffen, festzustellen, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung durch den [die] Eigentümer[in] erfolge.

Der Europäische Gerichtshof habe ausdrücklich ausgeführt, dass aus dem Umstand, dass jemand Pächter sei, nicht eine Schlechterstellung erfolgen dürfe. Diese bedeute auf diesen Fall übertragen, dass die belangte Behörde den Beschwerdeführer nicht schlechter stellen durfte, weil er nur Pächter und nicht Eigentümer sei.

Weiters rügt der Beschwerdeführer, dass die LGVK den Rechtserwerb eines Ausländers verhindere und einen Inländer bevorzuge, der eine ordentliche Bewirtschaftung gar nicht durchführe, was der Zeitablauf gezeigt habe.

2.2. Dem Beschwerdeführer kommt die aus Art1 Abs1 des BVG BGBl. 390/1973 abzuleitende, verfassungsgesetzlich geschützte Rechtsposition auf Gleichbehandlung von Fremden untereinander zu, welche nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes auch dann verletzt ist, wenn die belangte Behörde Willkür geübt hat (vgl. VfSlg. 14.516/1996, 14.699/1996, 15.074/1998 ua.). Angesichts dessen erübrigt sich hier eine genaue Untersuchung der Frage, ob sich der Beschwerdeführer unter Bedachtnahme auf gemeinschaftsrechtliche Verpflichtungen auf die durch Art2 StGG und Art7 B-VG verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte berufen könnte (vgl. VfSlg. 15.668/1999).

2.2. Dem Beschwerdeführer kommt die aus Art1 Abs1 des BVG Bundesgesetzblatt 390 aus 1973, abzuleitende, verfassungsgesetzlich geschützte Rechtsposition auf Gleichbehandlung von Fremden untereinander zu, welche nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes auch dann verletzt ist, wenn die belangte Behörde Willkür geübt hat (vergleiche VfSlg. 14.516 aus 1996,, 14.699 aus 1996,, 15.074 aus 1998, ua.). Angesichts dessen erübrigt sich hier eine genaue Untersuchung der Frage, ob sich der Beschwerdeführer unter Bedachtnahme auf gemeinschaftsrechtliche Verpflichtungen auf die durch Art2 StGG und Art7 B-VG verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte berufen könnte (vergleiche VfSlg. 15.668 aus 1999,).

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. 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. 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.

2.3. Zunächst ist festzuhalten, dass die LGVK die Abweisung der Berufung weder ausdrücklich noch der Sache nach auf die Pflicht zur Selbstbewirtschaftung und die Residenz gemäß §6 Abs1 und 4 TGVG 1996 gestützt hat, welche Bestimmungen der Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 11. Dezember 2008, G85/08, wegen Verfassungswidrigkeit aufhob. Die LGVK gibt zwar im Bescheid den Wortlaut des §6 Abs1 TGVG 1996 wieder, stützt die Abweisung der Berufung jedoch ausschließlich auf §6 Abs1 lita TGVG 1996, wie aus der Begründung des Bescheides eindeutig hervorgeht.

Gegen §6 Abs1 lita TGVG 1996 wurden aber weder Bedenken vorgebracht noch sind aus der Sicht des vorliegenden Falles solche beim Verfassungsgerichtshof entstanden (vgl. zB VfSlg. 17.858/2006; VfGH 19.6.2008, B2159/06; 1.12.2008, B1423/07). Gegen §6 Abs1 lita TGVG 1996 wurden aber weder Bedenken vorgebracht noch sind aus der Sicht des vorliegenden Falles solche beim Verfassungsgerichtshof entstanden vergleiche zB VfSlg. 17.858 aus 2006;; VfGH 19.6.2008, B2159/06; 1.12.2008, B1423/07).

2.4. Die LGVK hat ein aktuelles Gutachten eingeholt, auch hinsichtlich der Bewirtschaftung der Liegenschaft durch die nunmehrige Eigentümerin, und dieses Gutachten ihrer Beurteilung, dass eine ordentliche Bewirtschaftung erfolgt, zugrunde gelegt. Sie hat weiters festgehalten, dass das gegenteilige Vorbringen des Beschwerdeführers vom Verpächter, dem ehemaligen Eigentümer, der im Zuhaus der Hofstelle wohnt, nicht bestätigt wurde.

Die belangte Behörde hat umfassend betrachtet ein nicht zu beanstandendes Ermittlungsverfahren durchgeführt. Es kann ihr nicht entgegengetreten werden, wenn sie gestützt auf das Gutachten des Amtssachverständigen vom August 2006 zum Ergebnis gelangt, dass die Verpachtung sämtlicher landwirtschaftlicher Nutzflächen und des Wohngebäudes für die landwirtschaftliche Nutzung des Betriebes durch die nunmehrige Eigentümerin aus agrarstruktureller Sicht von massivem Nachteil ist. Angesichts des Umstandes, dass die unmittelbar an die Pachtfläche anschließende, zum Gutsbestand gehörige Waldparzelle nicht mitgepachtet wird, ist die Auffassung der belangten Behörde aus verfassungsrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden, dass dadurch eine bestehende Besitz- und Bewirtschaftungsstruktur zerschlagen wird, was im Widerspruch zu den in §6 Abs1 lita TGVG 1996 normierten Schutzinteressen steht. Bei diesem Ergebnis geht auch der Vorwurf der Diskriminierung des Beschwerdeführers ins Leere.

Der Beschwerdeführer wurde sohin nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichbehandlung von Fremden untereinander verletzt.

3.1. Der Beschwerdeführer erachtet sich auch im Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt, rügt aber tatsächlich nur eine Verletzung des Art6 EMRK. Es sei nicht angemessen, wenn ab Beginn eines Pachtvertrages bis zur Entscheidung der nunmehr belangten Behörde über sieben Jahre vergangen seien. Dadurch sei es dem Beschwerdeführer, der Agraringenieur und Pharmazeut sei, über sieben Jahre verwehrt worden, einen Apothekergarten anzulegen. Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte in Strassburg (im Folgenden: EGMR) judiziere in ständiger Rechtsprechung, dass eine sechs Jahre übersteigende Verfahrensdauer gegen Art6 EMRK verstoße.

Bei Verfahren betreffend die grundverkehrsbehördliche Genehmigung von Rechtsgeschäften steht außer Zweifel, dass es sich um Verfahren handelt, die "civil rights" in ihrem Kernbereich berühren (vgl. VfSlg. 16.402/2001). Bei Verfahren betreffend die grundverkehrsbehördliche Genehmigung von Rechtsgeschäften steht außer Zweifel, dass es sich um Verfahren handelt, die "civil rights" in ihrem Kernbereich berühren vergleiche VfSlg. 16.402 aus 2001,,).

3.2. 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).

Wird im Zuge eines Zivil- oder Strafverfahrens ein Verfassungsgericht angerufen, berücksichtigt der EGMR das dann, wenn die Entscheidung des Verfassungsgerichts "materieller" Natur ist, d. h. er prüft, ob sie Auswirkungen auf die letztlich ergehende Sachentscheidung haben kann. Dabei kommt es nicht darauf an, ob das Verfassungsgericht in der Zivil- oder Strafsache selbst zu entscheiden hat, sondern nur darauf, dass seine Entscheidung in der Lage ist, den Ausgang des Zivil- oder Strafverfahrens zu beeinflussen, etwa wegen Aufhebung der Sachentscheidung (vgl. VfSlg. 16.385/2001 mH auf die Rechtsprechung des EGMR). Wird im Zuge eines Zivil- oder Strafverfahrens ein Verfassungsgericht angerufen, berücksichtigt der EGMR das dann, wenn die Entscheidung des Verfassungsgerichts "materieller" Natur ist, d. h. er prüft, ob sie Auswirkungen auf die letztlich ergehende Sachentscheidung haben kann. Dabei kommt es nicht darauf an, ob das Verfassungsgericht in der Zivil- oder Strafsache selbst zu entscheiden hat, sondern nur darauf, dass seine Entscheidung in der Lage ist, den Ausgang des Zivil- oder Strafverfahrens zu beeinflussen, etwa wegen Aufhebung der Sachentscheidung vergleiche VfSlg. 16.385 aus 2001, mH auf die Rechtsprechung des EGMR).

3.3. Im vorliegenden Fall sind seit dem Beginn des Verfahrens über die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Pachtvertrages mit der Antragstellung am 2. November 2000 bis zur Zustellung des im fortgesetzten Verfahren ergangenen Ersatzbescheides der LGVK am 27. Februar 2007 nicht ganz sechs Jahre und vier Monate vergangen.

Dem Beschwerdeführer kann zwar nicht angelastet werden, wenn er zur Durchsetzung seiner Rechte - im Übrigen teilweise erfolgreich - Rechtsmittel ergreift. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der Beschwerdeführer nicht ganz 1 1/2 Monate nach der Anzeige des Pachtvertrages mit dem Verpächter einen Kaufvertrag über die idente Liegenschaft, die dem Pachtvertrag zugrunde liegt, abgeschlossen hat. In diesem Verfahren wurde der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung am 22. Jänner 2001 gestellt und nach Erschöpfung des Instanzenzuges das Verfahren mit Abweisung der Beschwerde durch den Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 7. Oktober 2002, B887/02 (VfSlg. 16.658/2002), abgeschlossen. Für die Dauer dieses grundverkehrsbehördlichen Verfahrens den Kaufvertrag betreffend wurde das grundverkehrsbehördliche Verfahren den Pachtvertrag über denselben Gegenstand betreffend ein Jahr und 8 1/2 Monate ausgesetzt, weil der Beschwerdeführer durch diesen Kaufvertrag neue Umstände geschaffen hatte. Diese Zeitspanne kann den staatlichen Organen nicht angelastet werden. Dem Beschwerdeführer kann zwar nicht angelastet werden, wenn er zur Durchsetzung seiner Rechte - im Übrigen teilweise erfolgreich - Rechtsmittel ergreift. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der Beschwerdeführer nicht ganz 1 1/2 Monate nach der Anzeige des Pachtvertrages mit dem Verpächter einen Kaufvertrag über die idente Liegenschaft, die dem Pachtvertrag zugrunde liegt, abgeschlossen hat. In diesem Verfahren wurde der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung am 22. Jänner 2001 gestellt und nach Erschöpfung des Instanzenzuges das Verfahren mit Abweisung der Beschwerde durch den Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 7. Oktober 2002, B887/02 (VfSlg. 16.658 aus 2002,,).

abgeschlossen. Für die Dauer dieses grundverkehrsbehördlichen Verfahrens den Kaufvertrag betreffend wurde das grundverkehrsbehördliche Verfahren den Pachtvertrag über denselben Gegenstand betreffend ein Jahr und 8 1/2 Monate ausgesetzt, weil der Beschwerdeführer durch diesen Kaufvertrag neue Umstände geschaffen hatte. Diese Zeitspanne kann den staatlichen Organen nicht angelastet werden.

Gegen den im ersten Rechtsgang ergangenen Bescheid der LGVK den Pachtvertrag betreffend, der dem Beschwerdeführer am 3. März 2004 zugestellt wurde, hat dieser Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof erhoben, 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, B490/04, wurde der Beschwerde gestützt auf dieses Erkenntnis im Gesetzesprüfungsverfahren stattgegeben und der bekämpfte Bescheid behoben. Gegen den im ersten Rechtsgang ergangenen Bescheid der LGVK den Pachtvertrag betreffend, der dem Beschwerdeführer am 3. März 2004 zugestellt wurde, hat dieser Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof erhoben, 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, B490/04, wurde der Beschwerde gestützt auf dieses Erkenntnis im Gesetzesprüfungsverfahren stattgegeben und der bekämpfte Bescheid behoben.

Als besondere Umstände im vorliegenden Verfahren sind zu berücksichtigen, dass diesem zwei Verfahren dazwischen gelagert waren, die jeweils bis zum Verfassungsgerichtshof führten - und zwar das Verfahren bezüglich des Kaufvertrags vom 13. Dezember 2000 (VfGH 7.10.2002, B877/02) und das dann fortgesetzte Verfahren bezüglich des Pachtvertrags vom 23. August 2000 (VfGH 1.3.2005, B490/04). Dies war auf die Verfahrensdauer, bis es zur Erlassung des nunmehr angefochtenen Ersatzbescheides vom 21. Februar 2007 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, G79-81/2004 (VfSlg. 17.422/2004), aufgehobenen Bestimmungen im TGVG 1996, die mit Ablauf des 31. Dezember 2005 außer Kraft traten, entsprechende Neuregelungen zu erlassen hatte, die mit 1. Jänner 2006 in Kraft traten (LGBl. 85/2005). Dazu kommt noch, dass der Tiroler Landesgesetzgeber auf Grund der vom Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 15. Dezember 2004, G79-81/2004 (VfSlg. 17.422 aus 2004,), aufgehobenen Bestimmungen im TGVG 1996, die mit Ablauf des 31. Dezember 2005 außer Kraft traten, entsprechende Neuregelungen zu erlassen hatte, die mit 1. Jänner 2006 in Kraft traten (Landesgesetzblatt 85 aus 2005.).

Weiters ist noch zu beachten, dass im Verfahren sowohl im ersten als auch im zweiten Rechtsgang, hier auch vom Beschwerdeführer, Gutachten eingeholt wurden. Dies war auch auf die Verfahrensdauer von Einfluss: Die LGVK als belangte Behörde gab nach Rücksprache mit dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 14. März 2006 ein ergänzendes Gutachten in Auftrag, welches sie mit Schreiben vom 7. August 2006 dem Beschwerdeführer zur Kenntnis brachte und in dem sie ihm eine Frist von zwei Wochen zur Stellungnahme einräumte. Der Beschwerdeführer ersuchte daraufhin um eine Fristerstreckung bis zum 15. September 2006 für die Stellungnahme zu diesem Gutachten und beantragte in weiterer Folge eine Frist von sechs Wochen, sohin bis zum 31. Oktober 2006, zur Vorlage eines Privatgutachtens. Am 24. Jänner 2007 führte die LGVK eine öffentliche mündliche Verhandlung durch und erließ am 21. Februar 2007 den nunmehr vor dem Verfassungsgerichtshof bekämpften Ersatzbescheid.

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.

4. 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, Entscheidung in angemessener Zeit, Verfahrensdauer überlange, VfGH / Anlassverfahren

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2009:B561.2007

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