jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE Vfgh Erkenntnis 1981/1/30 B161/79

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.01.1981

**Index**

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

**Norm**

B-VG-Nov 1974 ArtVII
B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
B-VG Art15 Abs1
Tir GVG 1970 §1 Abs1 Z1

**Leitsatz**

Tir. Grundverkehrsgesetz 1970; gleichheitswidrige Anwendung der §§1 Abs1, 4 Abs1 iVm §6 Abs1 litc

**Spruch**

Der Bescheid wird aufgehoben.

**Begründung**

Entscheidungsgründe:

I.1. Mit Vertrag vom 20. Jänner 1975 erwarb die Beschwerdeführerin die Liegenschaft EZ 356 II KG M. i.O.-Land, bestehend aus den Gp. 1464/1 Holzlagerplatz und Wiese (7 a 88 Quadratmeter), Gp. 1464/2 Weide (2 a 30 Quadratmeter) und Gp. 1464/3 Wiese (39 a 14 Quadratmeter) vom Landeskulturfonds für Tirol. Wie im Vertrag ausgeführt ist, war diese Liegenschaft von der Beschwerdeführerin und ihren Schwestern mit Vertrag vom 16. November 1965 nach einer Hochwasserkatastrophe des Jahres 1965, durch welche die auf der Liegenschaft errichteten Gebäude zerstört und die zur Liegenschaft gehörigen Grundstücke vermurt worden waren, an den Landeskulturfonds für Tirol veräußert worden. In Punkt I. des Vertrages vom 20. Jänner 1975 wird weiters ausgeführt, daß die Veräußerung an den Landeskulturfonds für Tirol mit Vertrag vom 16. November 1965 zum Zwecke der Rekultivierung und der Flußverbauung erfolgte, wobei den Verkäufern an jenem Teil der Liegenschaft, der für die Rekultivierung und Flußverbauung nicht benötigt werde, ein Wiederkaufsrecht eingeräumt worden sei, welches von der Beschwerdeführerin, da die Rekultivierungs- und Flußverbauungsarbeiten nunmehr abgeschlossen seien, in Anspruch genommen werde.

Mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde M. i.O. vom 22. Mai 1978 wurde dem Genehmigungsansuchen der Beschwerdeführerin keine Folge gegeben und die Zustimmung zur beabsichtigten Übertragung versagt. Der Bescheid wurde damit begründet, daß die Bezirkslandwirtschaftskammer L. in einer Stellungnahme vom 23. März 1978 ausgeführt habe, daß die Kaufgrundstücke aufgrund ihrer Kulturgattung, Widmung und Nutzungsmöglichkeit als

landwirtschaftliche Grundstücke einzustufen seien, daß sie bis dahin von der Beschwerdeführerin nicht selbst bewirtschaftet worden seien und daß diese auch "wohl kaum in der Lage und willens" sei, sie in Zukunft landwirtschaftlich zu bewirtschaften. Die Grundverkehrsbehörde erachtete aufgrund dieses Sachverhaltes das Vorliegen des Versagungstatbestandes des §4 Abs1 iVm §6 Abs1 litc des Tir. Grundverkehrsgesetzes 1970, LGBl. 4/1971 idF LGBl. 6/1974 (künftig: GVG), als gegeben.

2. Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin Berufung, in der sie ausführte, daß das in Frage stehende Grundstück von ihrem Vater zum Betriebe eines Sägewerkes und Lagerplatzes sowie zur Errichtung eines Wohnhauses erworben worden sei. Von einer landwirtschaftlichen Nutzung der Kaufgrundstücke könne keine Rede sein. Durch mehrere Hochwasserschäden und Verlegung des Iselbettes sei die ursprüngliche Fläche von 12.000 Quadratmeter vorerst auf

8.375 Quadratmeter und durch das Hochwasser im Jahr 1965 auf 5.432 Quadratmeter verringert worden. Das Grundstück sei als Lagerplatz verpachtet, der Großteil desselben sei reines Schotterbett und daher anderweitig unverwendbar.

Mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tir. Landesregierung vom 6. März 1979, LGv-147/2-78, wurde dieser Berufung keine Folge gegeben. Bei den kaufgegenständlichen Grundstücken handle es sich um Wiesen- bzw. Weideflächen, wobei lediglich eine kleine Fläche derzeit im Pachtwege als Holzlagerplatz Verwendung finde. Die Kaufflächen seien nach der Hochwasserkatastrophe rekultiviert und für die landwirtschaftliche Nutzung entsprechend adaptiert worden. Wenn die Beschwerdeführerin beabsichtige, die Grundstücke zu verpachten, nicht aber sie im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes selbst zu bewirtschaften, widerspreche dies §4 Abs1 GVG.

3. Gegen diesen Bescheid wendet sich die auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter sowie auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz geltend gemacht und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

Die belangte Behörde hat eine Gegenschrift erstattet und die Abweisung der Beschwerde begehrt.

II. Der VfGH hat erwogen:

1. a) Die Beschwerdeführerin wiederholt ihr Vorbringen in der Berufung, daß die Kaufgrundstücke einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht dienen, und verweist darauf, daß auch die Grundsteuervorschreibung für die Jahre 1973 - 1978 nicht von einer landwirtschaftlichen, sondern von einer gewerblichen Nutzung der Grundstücke ausgehe. Da nur der Erwerb von Grundstücken, die einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmet sind, einer Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde unterliege, sei sie durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt worden. Von der Beschwerdeführerin wird zusätzlich, und zwar als Verletzung des Gleichheitsrechtes, geltend gemacht, daß ihr die unrichtige Stellungnahme der Bezirkslandwirtschaftskammer nicht zur Kenntnisnahme gebracht worden sei. Die belangte Behörde habe in nichtöffentlicher Sitzung entschieden, sie also als Partei nicht angehört und habe auch so keinerlei Versuch unternommen, die Richtigkeit ihrer Berufungsausführungen zu überprüfen. Diese Verfahrensmängel seien derart schwer, daß sie Willkür indizierten.

b) Die belangte Behörde räumt hiezu in der Gegenschrift ein, es treffe wohl zu, daß der Landeskulturfonds für Tirol die Kaufgrundstücke nicht selbst bewirtschafte, aus einer Äußerung des Parteienvertreters der Beschwerdeführerin im erstinstanzlichen Verfahren sei jedoch zu entnehmen, daß die Grundstücke verpachtet seien und vom Pächter als Holzlagerplatz und als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt würden. Hieraus ergebe sich, daß die Grundverkehrsbehörde die Zuständigkeit zur Fällung einer Sachentscheidung zu Recht in Anspruch genommen habe. Auch Willkür liege nicht vor; es treffe zwar zu, daß die Stellungnahme der Bezirkslandwirtschaftskammer im erstinstanzlichen Verfahren nur dem Vertreter des Verkäufers zur Kenntnis gebracht worden sei, dies sei jedoch durch das Berufungsverfahren saniert worden. Für die Berufungsbehauptung, daß es sich bei den Kaufgrundstücken um ein Schotterbett handle, sei ein Beweis nicht angeboten worden. Da die Berufungsbehauptung im Widerspruch zu den Ergebnissen des erstinstanzlichen Verfahrens gestanden sei, sei die belangte Behörde der Ansicht, daß ihr keinesfalls so schwere Verfahrensmängel unterlaufen seien, daß der angefochtene Bescheid mit Willkür belastet sei.

c) Mit einer hierauf erstatteten Replik der Beschwerdeführerin wurde ein Schreiben des Pächters vorgelegt, der bestätigt, daß die Kaufgrundstücke derzeit wegen Fehlens von Humus als Folge des Hochwassers landwirtschaftlich

nicht nutzbar seien. Ein weiters vorgelegtes Schreiben eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen vom 12. Juli 1979 bestätigt, daß die Grundstücke "heute noch im Zustand des ehemaligen Lagerplatzes 'Wanner Säge' und daher in keiner Weise als landwirtschaftlicher Grund anzusehen" seien. In der Replik wird unter Hinweis auf diese Bestätigung vermutet, daß die Bezirkslandwirtschaftskammer L. in ihrer Stellungnahme im erstinstanzlichen Verfahren die von der Beschwerdeführerin gekauften Grundstücke mit jenen des Pächters P.St. verwechselt habe.

d) Die belangte Behörde erstattete zu dieser Replik eine Äußerung, in der sie den Behauptungen der Beschwerdeführerin, daß das Verfahren mit der Verwechslung der Kaufgrundstücke mit Eigengrundstücken des Pächters derselben belastet sei, entschieden entgegentritt. Zur Widerlegung des Vorbringens wird eine Stellungnahme der "mit den bezüglichen Erhebungen beauftragten Bezirkslandwirtschaftskammer L."

vom 27. Dezember 1979 vorgelegt.

Diese Stellungnahme hat folgenden Wortlaut:

"In Erledigung des do. Schreibens vom 13. 12. 1979 o. Betreffs wird mitgeteilt, daß grundsätzlich alle in der ho. Stellungnahme vom 1978 03 23 in der gegenständlichen Grundverkehrssache angeführten Äußerungen vollinhaltlich aufrechtzuerhalten sind. Von einer Verwechslung der Grundstücke kann natürlich keine Rede sein. Die Haltlosigkeit einer solchen Behauptung kann durch einen Vergleich der Beschreibung der Grundstücke in der ho. Stellungnahme mit dem Lageplan für jedermann einsichtig festgestellt werden.

Der gesamte Bereich, in dem sich die fraglichen Grundstücke befinden, wurde durch die Hochwasserkatastrophe von 1965 und 1966 total überschwemmt bzw. weggerissen. Im Anschluß daran wurden die Kienburg-Landesstraße und die Brücke über die Schwarzach neu erstellt. Dadurch kamen die Gpn. 1464/1, in der Mappe als Wiese ausgewiesen, und Gp. 1464/2, in der Mappe als Weide ausgewiesen, südlich der Straße, unmittelbar an diese angrenzend, zu liegen. Die Gp. 1464/3 verblieb nördlich der Landesstraße, begrenzt durch die Landesstraße, die Schwarzach, die Isel und die Grundstücke des P.St. (Gpn. 1465/6 bzw. 4278). Alle drei Grundparzellen wurden Frau A. im Zuge der Hochwasserschadensvergütung als Totalverlust entschädigt. Da die Neugestaltung der Verhältnisse im Zeitpunkt der Entschädigung insbesondere, wieviel Grund für die neuzuerrichtende Landesstraße oder für die Flußverbauung benötigt werden wird nicht klar war, wurden die Grundstücke gleichzeitig dem Landeskulturfonds übertragen.

Die südlich der Straße gelegenen Grundstücke sind zum Teil Böschung, zum Teil werden sie als Holzlagerplatz genutzt. In den Mappen bzw. Grundstücksverzeichnissen des Vermessungsamtes ist die Kulturgattung mit Wiese bzw. Weide ausgewiesen. Eine rechtskräftige besondere Widmung auf Grund eines Flächenwidmungsplanes liegt nicht vor. Alle Grundstücke sind demnach Freiland und auch die Gpn. 1464/1 und 1464/2 könnten, wenn die Holzlagerung nicht mehr erfolgt, landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt werden.

Alle Grundstücke, insbesondere auch die Gp. 1464/3, sind nach den Hochwasserkatastrophen, wie alle übrigen östlich hievon gelegenen Grundstücke in diesem Bereich auch, unter Einsatz namhafter öffentlicher Mittel rekultiviert worden. Es kann allenfalls sein, daß auf Grund der ungewissen weiteren Verwendung oder Nutzung der Grundstücke von Frau A. bzw. des Landeskulturfonds nach erfolgter Kultivierung kein oder weniger Humus aufgeführt wurde. Es ist aber auch festzustellen, daß viele andere Grundstücke nach den umfangreichen Verwüstungen der Hochwasserkatastrophen nicht anders wiederhergestellt bzw. übergeben wurden und diese Grundstücke heute ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden. Dementsprechend wurde von der finanzamtlichen Bewertung mit 1973 für die Liegenschaft 356 II KG M. i.O.-Land, umfassend die gegenständlichen Grundparzellen, ein landwirtschaftlicher Einheitswert auf Grund eines ha-Satzes von S 2.460,- mit S 2.217,- ausgewiesen. Diese Bewertung entspricht der Bewertung aller übrigen landwirtschaftlichen, intensiv genutzten Grundstücke in diesem Hochwasserüberschwemmungsbereich. Als Begründung ist im Einheitswert von 1973 ausdrücklich angeführt "Wertfortschreibung erforderlich, weil Grundstücke landwirtschaftlichen Zwecken dienen". Mit 1976 (zugestellt 1978) wurde dann der Einheitswert für diese Liegenschaften auf Null gestellt. Das ist wohl die Folge der nichterfolgten Pflege bzw. Bewirtschaftung. Auf der Gp. 1464/3 sind in der letzten Zeit Weidensträucher gewachsen. Die Tatsache, daß die Grundstücke in letzter Zeit von niemandem landwirtschaftlich genutzt wurden, vermag nach ho. Auffassung den Charakter als landwirtschaftliche Grundstücke nicht zu ändern. Eine andere Auffassung hätte ja zur Folge, daß alle nicht mehr genutzten Bergwiesen oder anderweitig nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Grundflächen nicht mehr als landwirtschaftliche Grundstücke iS des §1, Abs1, Zif. 1 GVG anzusehen wären. Nach ho. Auffassung sind also die fraglichen Grundparzellen von der Beschaffenheit her als landwirtschaftliche Grundstücke anzusehen."

2. a) Die Beschwerdeführerin behauptet, im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden zu sein. Sie begründet dies damit, daß die belangte Behörde sie nicht gehört und auch sonst keinerlei Versuch unternommen habe, die Richtigkeit ihrer Berufungsausführung, daß es sich bei den Kaufgrundstücken nicht um land- oder forstwirtschaftliche handle, zu prüfen.

Nach der ständigen Judikatur des VfGH wird das verfassungsgesetzlich gewährleistete Gleichheitsrecht unter anderem dann verletzt, wenn die Behörde Willkür geübt hat. Ein willkürliches Verhalten ist nicht nur bei absichtlichem Zufügen von Unrecht, sondern auch dann gegeben, wenn die Behörde ihre Entscheidung leichtfertig fällt, was insbesondere dann der Fall ist, wenn die Behörde jegliche Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt unterlassen hat, dies auch dann, wenn es sich hiebei um Sachverhaltsfeststellungen handelt, die zur Beurteilung der Zuständigkeit der Behörde erforderlich sind (VfGH 1. 12. 1979 B1/76; VfSlg. 8737/1980).

b) Wie VfSlg. 9005/1981, Pkt. II.2.a.

3. Die belangte Behörde hat sich zur Begründung ihrer Zuständigkeit zur Fällung einer Sachentscheidung damit begnügt festzustellen, daß es sich bei den vertragsgegenständlichen Grundstücken um Wiesen- bzw. Weidenflächen handle, wobei lediglich eine kleine Fläche derzeit im Pachtwege als Holzlagerplatz Verwendung finde. Die Kaufflächen seien nach der Hochwasserkatastrophe rekultiviert und für die landwirtschaftliche Nutzung entsprechend adaptiert worden.

Die belangte Behörde ist also von der Annahme ausgegangen, daß ein Grundstück schon dann dem GVG unterliege, wenn es nur landwirtschaftlich nutzbar sei. Diese Rechtsmeinung ist - wie sich aus den vorstehenden Darlegungen ergibt - verfehlt. Es wäre die Pflicht der belangten Behörde gewesen festzustellen, ob die Kaufliegenschaft gegenwärtig dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet ist oder der Entfall der Widmung lediglich auf einer Umgehungshandlung beruht. Die in der Gegenschrift enthaltene Behauptung, daß es sich bei den Kaufgrundstücken um größtenteils landwirtschaftlich genutzte Grundstücke handle, was sich aus dem Kaufvertrag und der Stellungnahme der Bezirkslandwirtschaftskammer ergebe, findet in der Aktenlage keine Deckung. Im Vertrag vom 20. Jänner 1975 wird nur die Katasterbezeichnung der Liegenschaften wiedergegeben, auf die es rechtlich nicht ankommt. Aus den Stellungnahmen der Bezirkslandwirtschaftskammer geht nur hervor, daß die Beschaffenheit der Grundstücke eine landwirtschaftliche Nutzung erlauben würde, mit der zusätzlichen Einschränkung, es könne allenfalls sein, daß auf Grund der ungewissen weiteren Verwendung oder Nutzung der Grundstücke nach der Rekultivierung kein oder wenig Humus aufgeführt wurde. Wenn sich die belangte Behörde in der Gegenschrift darauf beruft, daß aus einer Äußerung des Parteienvertreters der Beschwerdeführerin zu entnehmen sei, daß die Grundstücke verpachtet und vom Pächter als Holzlagerplatz und als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt würden, enthebt dies sie keineswegs davon, daß sie verpflichtet gewesen wäre zu prüfen, ob die Kaufgrundstücke dem GVG unterliegen, zumal die Beschwerdeführerin in ihrer Berufung dies ausdrücklich bestritten hat. Die Behörde wird zu prüfen haben, wie die Grundstücke vor und nach der Vermurung genutzt wurden, welcher Art und Dauer diese Nutzungen waren, welche Maßnahmen in der Zwischenzeit zur Beseitigung der Vermurungen gesetzt wurden und wie die Grundstücke verglichen zur Situation vor den Vermurungen situiert waren, sowie welchen Einfluß die Vereinbarungen und Maßnahmen der Zwischenzeit auf die Widmung der Grundstücke ausübten.

4. Da die belangte Behörde all dies nicht erhoben hat, hat sie in den zur Beurteilung ihrer Zuständigkeit entscheidenden Punkten jegliche Ermittlungstätigkeit unterlassen. Der angefochtene Bescheid verletzt aus diesem Grunde die Beschwerdeführerin im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und ist daher aufzuheben (vgl. zB VfSlg. 8682/1979, 8737/1980).

**Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:1981:B161.1979

**Dokumentnummer**

JFT_10189870_79B00161_00

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at