

TE Vfgh Erkenntnis 2005/6/8 G159/04 ua

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 08.06.2005

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz
B-VG Art140 Abs1 / Allg
B-VG Art140 Abs1 / Prüfungsgegenstand
Vlbg GVG 2000 §5 Abs2 litd
Vlbg GVG 2004 §6 Abs1 lita

Leitsatz

Feststellung der Verfassungswidrigkeit einer Bestimmung im Vorarlberger Grundverkehrsgesetz 2000 betreffend die Selbstbewirtschaftung als grundlegende Genehmigungsvoraussetzung für den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke; Inländerdiskriminierung infolge strengerer Voraussetzungen bei rein innerstaatlichen Sachverhalten als bei Sachverhalten mit gemeinschaftsrechtlichem Bezug; verfassungskonforme Auslegung hinsichtlich einer weiteren Bestimmung in der Fassung der Wiederverlautbarung 2004 betreffend die Selbstbewirtschaftung als nicht jedenfalls entscheidendes Genehmigungskriterium

Spruch

I. §5 Abs2 litd des Vorarlberger Gesetzes über den Verkehr mit Grundstücken (Grundverkehrsgesetz), Anlage zur Neukundmachung der Landesregierung, Vorarlberger LGBl. 2000/29, war verfassungswidrig.

Der Landeshauptmann von Vorarlberg ist zur unverzüglichen Kundmachung dieses Ausspruches im Landesgesetzblatt verpflichtet.

II. Die Wortfolge "und der Erwerber das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaftet und im Betrieb auch seinen ständigen Wohnsitz hat oder" in §6 Abs1 lita des Vorarlberger Gesetzes über den Verkehr mit Grundstücken (Grundverkehrsgesetz), Anlage zur Verordnung der Vorarlberger Landesregierung über die Neukundmachung des Grundverkehrsgesetzes, Vorarlberger LGBl. 2004/42, wird nicht als verfassungswidrig aufgehoben.

III. Der zur Zahl G12/05 protokollierte Antrag des Verwaltungsgerichtshofes sowie die zu den Zahlen G186-191/04, G 193, 194, 196, 199, 200/04, G8-11/05, G14-17/05, G30-36/05, G44/05, G48-52/05 und G54/05 protokollierten Anträge des Unabhängigen Verwaltungssenats Vorarlberg werden abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Beim Verfassungsgerichtshof sind zu B1055/02 und B1093/02 auf Art144 B-VG gestützte Beschwerden gegen Bescheide des UVS Vorarlberg anhängig, denen folgende Sachverhalte zu Grunde liegen:

1.1. Zu B1055/02:

Mit Kaufvertrag vom 19.10.2001 verkaufte die Erstbeschwerdeführerin ein Grundstück im Ausmaß von 392 m² in Alberschwende an den Zweitbeschwerdeführer und an die Drittbeschwerdeführerin. Das Grundstück, welches bebaut ist, steht seit 1966 im Eigentum der Erstbeschwerdeführerin; sie nutzte es für Ferienwohnzwecke. Die Grundverkehrs-Landeskommission versagte mit Bescheid vom 7.1.2002 die grundverkehrsbehördliche Genehmigung. Der daraufhin erhobenen Berufung wurde mit Bescheid des UVS Vorarlberg vom 25.4.2002 keine Folge gegeben.

Die belangte Behörde begründete die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung damit, dass laut Sachverständigengutachten das Grundstück zumindest teilweise einen landwirtschaftlichen Wert darstelle bzw. für eine landwirtschaftliche Nutzung in Betracht komme. Die Käufer hätten auch niemals die Absicht geäußert, das Grundstück selbst zu bewirtschaften; es würde daher bei Erteilung der Genehmigung ohne wichtigen Grund der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, weshalb die belangte Behörde davon ausging, dass der Erwerb gemäß §5 Abs1 lita Vorarlberger Grundverkehrsgesetz, Anlage zur Neukundmachung der Landesregierung, Vorarlberger LGBl. 2000/29 (hier idF vor der Novelle Vorarlberger LGBl. 2004/28 maßgeblich, im Folgenden: VGVG 2000) dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspreche.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof.

1.2. Zu B1093/02:

Mit Schenkungsvertrag vom 7.11.2001 schenkte die mitbeteiligte Partei der Beschwerdeführerin eine Liegenschaft in der KG Rankweil bestehend aus mehreren Grundstücken. Die Liegenschaft, deren Gesamtausmaß 8.559 m² beträgt, ist im Flächenwidmungsplan als Baufläche-Erwartungsgebiet ausgewiesen. Sie wurde zuvor durch die mitbeteiligte Partei schon seit mehreren Jahren nicht mehr selbst genutzt, sondern einem Nachbarn zur Nutzung als Pferdeweide unentgeltlich überlassen. Die Grundverkehrs-Landeskommission versagte die grundverkehrsbehördliche Genehmigung mit Bescheid vom 4.3.2002. Der dagegen erhobenen Berufung wurde keine Folge gegeben. Der UVS Vorarlberg begründete dies in seinem Bescheid vom 7.5.2002 damit, dass eine ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung, wie sie von §5 Abs1 lita und Abs2 litd VGVG 2000 (hier ebenfalls idF vor der Novelle Vorarlberger LGBl. 2004/28 maßgeblich) vorgesehen ist, längerfristig durch die Erwerberin nicht gesichert sei.

Gegen diesen Bescheid wendet sich die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof.

2. Bei Behandlung dieser Beschwerden entstand beim Verfassungsgerichtshof das Bedenken, dass die im Spruch genannten Bestimmungen verfassungswidrig sind. Der Verfassungsgerichtshof leitete daher mit Beschluss vom 1. Oktober 2004 gemäß Art140 Abs1 B-VG von Amts wegen ein Verfahren zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit näher genannter Bestimmungen ein.

3. Zu diesem Prüfungsbeschluss erstattete die Vorarlberger Landesregierung eine Gegenschrift, in der sie beantragt, der Verfassungsgerichtshof wolle die in Prüfung gezogenen Bestimmungen nicht als verfassungswidrig aufheben.

Auch der UVS Vorarlberg erstattete eine Äußerung.

4. Mit ihren, zu den im Spruch Pkt. III genannten Zahlen protokollierten Anträgen, begehren der Unabhängige Verwaltungssenat Vorarlberg sowie der Verwaltungsgerichtshof unter Bezugnahme auf den Beschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 1. Oktober 2004 B1055/2, B1093/02 die Wortfolge "und der Erwerber das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaftet und im Betrieb auch seinen ständigen Wohnsitz hat" in §6 Abs1 lita des Vorarlberger Gesetzes über den Verkehr mit Grundstücken (Grundverkehrsgesetz), Anlage zur Verordnung der Vorarlberger Landesregierung über die Neukundmachung des Grundverkehrsgesetzes, Vorarlberger LGBl. 2004/42, als verfassungswidrig aufzuheben.

Die Vorarlberger Landesregierung erstattete auch in diesen Verfahren eine Äußerung.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Zur im vorliegenden Zusammenhang maßgeblichen Rechtslage ist auf Folgendes hinzuweisen:

1.1. Im Zeitpunkt der Erlassung der beiden vor dem Verfassungsgerichtshof angefochtenen Bescheide lauteten die maßgeblichen Bestimmungen des VGVG 2000 wie folgt (die in Prüfung gezogene Gesetzesstelle ist hervorgehoben):

"§1

Anwendungsbereich, Ziel

(1) Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegt der Verkehr mit

a) land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken,

...

§4

Genehmigungspflicht

(1) Der Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken bedarf der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn er eines der nachstehenden Rechte zum Gegenstand hat:

a) das Eigentum,

...

§5

Voraussetzungen für die Genehmigung

(1) Der Rechtserwerb darf nur genehmigt werden,

a) - im Falle landwirtschaftlicher Grundstücke - wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspricht und der Erwerber das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaftet und im Betrieb auch seinen ständigen Wohnsitz hat oder, soweit ein solches nicht in Frage kommt, er der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht,

b) - im Falle forstwirtschaftlicher Grundstücke - wenn er dem Interesse der Forstwirtschaft im Besonderen und dem allgemeinen volkswirtschaftlichen Interesse nicht widerspricht,

c) wenn er zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben, zum Zwecke des Wohnbaus sowie für industrielle oder gewerbliche Anlagen erfolgt und nicht das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung des Grundstücks das Interesse an der neuen Verwendung überwiegt.

(2) Die Voraussetzungen des Abs1 sind insbesondere dann nicht erfüllt, wenn

a) das Grundstück ohne wichtigen Grund der landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen würde,

b) die Gegenleistung den ortsüblichen Preis des Grundstücks erheblich übersteigt,

c) anzunehmen ist, dass das Grundstück nur zur Bildung oder Vergrößerung von Großgrundbesitz oder von Jagdgebieten erworben wird,

d) anzunehmen ist, dass die Selbstbewirtschaftung längerfristig nicht gesichert ist oder die zur Selbstbewirtschaftung erforderlichen fachlichen Kenntnisse nicht vorliegen,

e) die im Zuge eines Agrarverfahrens erzielte günstige Bodenbesitzgestaltung ohne zwingenden Grund wieder gestört würde,

f) anzunehmen ist, dass zur Umgehung dieses Gesetzes Rechtsgeschäfte nur abgeschlossen oder Veränderungen am Grundstück nur vorgenommen wurden, um eine Genehmigung zu erwirken.

(3) Erfolgt ein Rechtserwerb nach §4 Abs1 zu Ferienzwecken, darf er überdies nur genehmigt werden, wenn die Errichtung von Ferienwohnungen oder die Nutzung als Ferienwohnung durch den Erwerber nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften zulässig ist."

1.2. Seit der Erlassung der beiden Bescheide haben sich folgende Veränderungen des VGVG 2000 ergeben:

1.2.1. Mit Gesetz Vorarlberger LGBl. 2004/28 wurde das VGVG 2000 novelliert und dabei auch der in den oben unter Pkt. I.1. genannten Bescheidprüfungsverfahren präjudizielle und in Prüfung genommene §5 Abs2 litd neu gefasst. Weiters wurde nach der - hier nicht maßgeblichen - Kundmachung des Landeshauptmannes Vorarlberger LGBl. 2004/34 über die Aufhebung von Bestimmungen des VGVG 2000 durch den Verfassungsgerichtshof mit Verordnung der Landesregierung Vorarlberger LGBl. 2004/42 (im Folgenden: VGVG 2004) das Grundverkehrsgesetz (abermals) neu kundgemacht. Dies auf Grundlage des Art38 der Vorarlberger Landesverfassung, Vorarlberger LGBl. 1999/9 (Nk), wonach die Landesregierung ermächtigt ist, verfassungsgesetzliche oder gesetzliche Vorschriften in ihrer durch spätere Vorschriften ergänzten oder abgeänderten Fassung durch Verordnung mit rechtsverbindlicher Wirkung im Landesgesetzblatt kundzumachen.

1.2.2. Nach der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes zur Neukundmachung bzw. Wiederverlautbarung eines Gesetzes ist nach einer solchen einerseits nur noch die wiederverlautbarte Fassung einer Norm anwendbar, da die frühere Fassung nicht mehr in Geltung steht (nur dort, wo der Akt der Wiederverlautbarung als gesetzwidrig aufgehoben wurde, kommt die verdrängte Fassung der Rechtsvorschrift wieder zur Geltung; VfSlg. 12.282/1990). Andererseits berührt die Wiederverlautbarung - anders als eine auch unveränderte Neuerlassung durch den Gesetzgeber - nicht die Identität der Norm; diese ist vielmehr dieselbe, wie sie im Gesetz auch schon vor der Wiederverlautbarung enthalten war. Der Verfassungsgerichtshof hob daher in jenen Fällen, in denen eine als verfassungswidrig erkannte Norm seit der Erlassung des Bescheides des Ausgangsverfahrens wiederverlautbart worden war, die Norm in der Fassung der Wiederverlautbarung auf (vgl. zu Fällen amtswegiger Gesetzesprüfungsverfahren die Erkenntnisse VfSlg. 6281a/1970 und 6282/1970, zum Fall eines vom Verwaltungsgerichtshof initiierten Gesetzesprüfungsverfahrens VfSlg. 12.282/1990).

Prüfungsgegenstand im Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof kann jedoch nur dann die wiederverlautbarte Fassung sein, wenn die wiederverlautbarten Normen identisch sind mit jenen der früheren Fassung des Gesetzes (vgl. VfSlg. 6281a/1970).

1.2.3. Dies bedeutet im hier vorliegenden Zusammenhang:

§5 Abs2 litd VGVG hatte die in den oben unter Pkt. I.1. genannten Bescheidprüfungsverfahren belangte Behörde idF der Neukundmachung Vorarlberger LGBl. 2000/29 anzuwenden und auch angewendet. Durch das Gesetz Vorarlberger LGBl. 2004/28 wurde diese Bestimmung novelliert. In der Neukundmachung Vorarlberger LGBl. 2004/42 ist diese Bestimmung in der novellierten Fassung enthalten. Es liegt folglich keine Identität der von der belangten Behörde angewendeten Norm und der wiederverlautbarten Norm vor. Aus diesem Grund ist §5 Abs2 litd in der von der belangten Behörde in den zu Grunde liegenden Bescheidprüfungsverfahren angewendeten Fassung (Neukundmachung Vorarlberger LGBl. 2000/29) zu prüfen.

Anderes gilt für die Wortfolge im ursprünglichen §5 Abs1 lit a; diese Bestimmung erhielt durch die Neukundmachung die Paragraphenbezeichnung 6. Unter Berücksichtigung der dargestellten Rechtsprechung ist diese Bestimmung in der neukundgemachten Fassung (Vorarlberger LGBl. 2004/42) zu prüfen.

1.3. §6 VGVG 2004 (Neukundmachung Vorarlberger LGBl. 2004/42) lautet (die in Prüfung gezogene Wortfolge ist hervorgehoben):

"§6

Voraussetzungen für die Genehmigung

(1) Der Rechtserwerb darf nur genehmigt werden,

a) - im Falle landwirtschaftlicher Grundstücke - wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspricht und der Erwerber das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaftet und im Betrieb auch seinen ständigen Wohnsitz hat oder, soweit ein solches nicht in Frage kommt, er der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht;

b) - im Falle forstwirtschaftlicher Grundstücke - wenn er dem Interesse der Forstwirtschaft im Besonderen und dem allgemeinen volkswirtschaftlichen Interesse nicht widerspricht;

c) wenn er zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben, zum Zwecke des Wohnbaus sowie für industrielle oder gewerbliche Anlagen erfolgt und nicht das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung des Grundstücks das Interesse an der neuen Verwendung überwiegt.

(2) Die Voraussetzungen des Abs1 sind insbesondere dann nicht erfüllt, wenn

- a) das Grundstück ohne wichtigen Grund der landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen würde;
- b) die Gegenleistung den ortsüblichen Preis des Grundstücks erheblich übersteigt;
- c) anzunehmen ist, dass das Grundstück nur zur Bildung oder Vergrößerung von Großgrundbesitz oder von Jagdgebieten erworben wird;
- d) anzunehmen ist, dass die Bewirtschaftung durch einen Landwirt nicht gesichert ist;
- e) die im Zuge eines Agrarverfahrens erzielte günstige Bodenbesitzgestaltung ohne zwingenden Grund wieder gestört würde;
- f) anzunehmen ist, dass zur Umgehung dieses Gesetzes Rechtsgeschäfte nur abgeschlossen oder Veränderungen am Grundstück nur vorgenommen wurden, um eine Genehmigung zu erwirken;
- g) eine Mitteilung nach §5 Abs4 vorliegt, der Landwirt nachgewiesen hat, dass er zum Rechtserwerb zum ortsüblichen Preis in der Lage ist und sein Betrieb der Aufstockung bedarf, sowie der Rechtserwerb zur Aufstockung des Betriebes geeignet ist.

(3) Erfolgt ein Rechtserwerb nach §4 Abs1 zu Ferienzwecken, darf er überdies nur genehmigt werden, wenn die Errichtung von Ferienwohnungen oder die Nutzung als Ferienwohnung durch den Erwerber nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften zulässig ist."

2. Im Gesetzesprüfungsverfahren ist nichts hervorgekommen, was gegen die im Prüfungsbeschluss getroffene Annahme spräche, dass die Beschwerden in den zu Grunde liegenden Bescheidprüfungsverfahren zulässig sind, und dass die belangte Behörde bei der Erlassung der angefochtenen Bescheide die in Prüfung stehenden Bestimmungen (s. dazu oben Pkt. 1.2.) angewendet hat sowie, dass der Verfassungsgerichtshof diese Bestimmungen bei der Beurteilung der Beschwerden anzuwenden hätte.

Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen vorliegen, ist das Gesetzesprüfungsverfahren zulässig.

3. Auch die Anträge des Verwaltungsgerichtshofes und des Unabhängigen Verwaltungssenats Vorarlberg sind zulässig. Die vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. vor dem Unabhängigen Verwaltungssenat Vorarlberg bekämpften Bescheide sind freilich schon auf Grund der mit der Novelle LBGBI. 2004/42 geschaffenen Rechtslage erlassen worden (vgl. dazu den oben unter Pkt. 1.3. wiedergegebenen §6 VGGV 2004, insbesondere dessen Abs2 litd).

4. In der Sache:

4.1. Das Bedenken, das den Verfassungsgerichtshofes zur Einleitung des Gesetzesprüfungsverfahrens bewog, ist im Prüfungsbeschluss wie folgt formuliert:

"Im Anschluss an das Urteil des EuGH vom 23. September 2003, Rs C-452/01, Ospelt, nahm der Verfassungsgerichtshof (mit den Vorarlberger Regelungen vergleichbare) Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 mit Beschluss vom 30. Juni 2004 zu B2149/00-9, B805/01-8 und B170/02-10 gemäß Art140 Abs1 B-VG in Prüfung.

... Aufgrund des genannten Urteiles des EuGH hegt der Verfassungsgerichtshof gegen die in Prüfung gezogenen Bestimmungen das Bedenken, dass sie gegen das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verstoßen. Dies im Wesentlichen (siehe im Einzelnen den erwähnten Prüfungsbeschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 30. Juni 2004 betreffend einzelne Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996) aus folgenden Erwägungen:

Nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ist eine Schlechterstellung österreichischer Staatsbürger im Verhältnis zu Ausländern am Gleichheitssatz zu messen und bedarf daher einer sachlichen Rechtfertigung (vgl. VfSlg. 13.084/1992, 14.863/1997, 14.963/1997).

Diesen Gedanken hat der Verfassungsgerichtshof - unter Hinweis auf die 'doppelte Bindung' des Gesetzgebers bei der Umsetzung von Gemeinschaftsrecht - auch auf die so genannte 'Inländerdiskriminierung' übertragen (VfSlg.

14.863/1997, 14.963/1997, 15.683/1999). Wenn es dabei auch nicht um Diskriminierungen nach dem Kriterium der Staatsbürgerschaft geht, sondern um die Benachteiligung rein innerstaatlicher Sachverhalte im Verhältnis zu Sachverhalten mit Gemeinschaftsbezug, so sind inländische Staatsbürger davon doch meist besonders betroffen.

Die bisherige Judikatur bezog sich jeweils auf Fälle, in denen bereits die österreichischen Normen zwischen rein innerstaatlichen Sachverhalten und solchen mit Gemeinschaftsbezug differenzierten.

Nichts anderes dürfte aber gelten, wenn sich eine solche Differenzierung erst aus dem Anwendungsvorrang des Gemeinschaftsrechts ergibt (vgl. Knobl, Inländerdiskriminierung aus verfassungsrechtlicher Sicht, in Rill-FS [1995], 293 [318];

Kucsko-Stadlmayer, Der Vorrang des EU-Rechts vor österreichischem Recht, *ecolex* 1995, 338 [344]; Lienbacher, Freizügigkeit der Arbeitnehmer und Zugang zu Wohnmöglichkeiten, *wobl* 1998, 321 [331];

Schneider, Die 'Konle'-Entscheidung des EuGH und ihre Auswirkungen auf das österreichische Grundverkehrsrecht, *ZfV* 2000, 16 [25]).

Verstößt eine gesetzliche Bestimmung des nationalen Rechts gegen unmittelbar anwendbares Gemeinschaftsrecht, dann wird sie in Fällen mit Gemeinschaftsbezug verdrängt. Die nationalen Normen sind dann so zu lesen, als ob die verdrängte Bestimmung nicht vorhanden wäre; es ist also der gemeinschaftsrechtskonforme nationale Regelungstorso anzuwenden. In allen anderen Fällen ist die nationale Norm in ihrer Gesamtheit anzuwenden. Vergleicht man nun die nationale Norm mit dem (durch den Anwendungsvorrang des Gemeinschaftsrechts entstandenen) nationalen Regelungstorso, so ist zu prüfen, ob dabei nicht Sachverhalte ohne Gemeinschaftsbezug im Verhältnis zu jenen mit einem solchen Bezug diskriminiert werden (VfGH 1.3.2004, G110/03 ua.).

In den den Beschwerden zugrunde liegenden Fällen ist die Ungleichbehandlung von Inländern im Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken ohne gemeinschaftsrechtlichen Bezug nicht unmittelbar aus der nationalen Norm ersichtlich. Die Ungleichbehandlung wird erst durch den Anwendungsvorrang des Gemeinschaftsrechts sichtbar.

Der EuGH sprach im Urteil Ospelt aus, dass die Art 57 bis 60 EG verbieten, die Genehmigung des Erwerbes landwirtschaftlicher Grundstücke in jedem Fall zu versagen, wenn der Erwerber diese nicht selbst im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet und im Betrieb seinen Wohnsitz hat. Der EuGH hat damit klargestellt, dass in Fällen, in denen - wie im Fall Ospelt - ein gemeinschaftsrechtlicher Bezug besteht, aufgrund des Anwendungsvorranges die Bestimmungen, die für die konstitutive Genehmigung des Rechtsgeschäftes in jedem Fall die Selbstbewirtschaftung im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes (und die Residenzpflicht) des Erwerbers voraussetzen, nicht anzuwenden sind.

Gemäß § 5, nunmehr § 6 Abs 1 lita VGVG 2004 und § 5 Abs 2 VGVG 2000 ist bzw. war Voraussetzung für die grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Rechtserwerbes landwirtschaftlicher Grundstücke, dass dieser dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspricht und der Erwerber das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaftet und - diese weitere Voraussetzung dürfte in einem untrennbaren Zusammenhang mit der vorhergenannten stehen - im Betrieb auch seinen ständigen Wohnsitz hat. Diese Voraussetzung ist insbesondere dann nicht erfüllt, wenn anzunehmen ist, dass die Selbstbewirtschaftung längerfristig nicht gesichert ist oder die zur Selbstbewirtschaftung erforderlichen fachlichen Kenntnisse nicht vorliegen (§ 5 Abs 2 lit d VGVG 2000).

Dies dürfte aber beim Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken mit rein innerstaatlichem Sachverhalt dazu führen, dass dann, wenn eine so genannte Selbstbewirtschaftung durch den Erwerber nicht zu erwarten ist, in jedem Fall die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu versagen ist.

Besteht beim Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken ein gemeinschaftsrechtlicher Bezug, dürfte aufgrund des Anwendungsvorranges des Gemeinschaftsrechts jedenfalls wegen mangelnder Selbstbewirtschaftung bei landwirtschaftlichen Grundstücken die Genehmigung des Erwerbes nicht immer versagt werden. Dies dürfte dazu führen, dass bei Sachverhalten ohne Gemeinschaftsbezug (wie sie in den vorliegenden Beschwerden gegeben sind) beim Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke zur Erlangung der konstitutiven grundverkehrsbehördlichen Genehmigung strengere Voraussetzungen erfüllt werden müssen, und daher in vielen Fällen, im Gegensatz zu Sachverhalten bei denen ein gemeinschaftsrechtlicher Bezug besteht, der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke auf Grund der in Prüfung gezogenen Bestimmungen überhaupt nicht möglich sein dürfte.

Der Verfassungsgerichtshof vermag auch hier für die Ungleichbehandlung rein innerstaatlicher Grundverkehrsgeschäfte mit landwirtschaftlichen Grundstücken gegenüber solchen mit gemeinschaftsrechtlichem Bezug eine sachliche Rechtfertigung nicht zu erkennen. Er hegt daher das Bedenken, dass die in Prüfung gezogenen Wortfolgen bzw. Bestimmungen des VGVG gegen das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verstoßen.

... Der EuGH hat im Fall Ospelt Rz 53 zum Ausdruck gebracht, dass §5 Abs1 lita VGVG den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke von restriktiven Voraussetzungen abhängig macht, die nicht in jedem Fall im Hinblick auf die Ziele dieses Gesetzes erforderlich sind. Sofern das (Vorarlberger) Grundverkehrsgesetz unter Heranziehung dieser Bestimmung von den nationalen Stellen dahingehend ausgelegt würde, dass anderen Personen als Landwirten unabhängig von Selbstbewirtschaftung und Residenzpflicht (s Ospelt Rz 48 bis 52) die vorherige Genehmigung erteilt werden könne, wenn sie die erforderlichen Garantien hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung dieser Grundstücke abgeben, werde der freie Kapitalverkehr nicht über das hinaus beschränkt, was zur Erreichung seiner Ziele notwendig sei.

Es wird deshalb im Prüfungsverfahren zu erwägen sein, ob §5, nunmehr §6 Abs1 lita VGVG 2004 und §5 Abs2 lita VGVG 2000 einer solchen Auslegung zugänglich sind."

4.2. Die Vorarlberger Landesregierung führt dazu in ihrer Gegenschrift Folgendes aus:

"Zum Urteil des EuGH im Fall Ospelt vom 23.9.2003,

C-452/01:

Die Ausführungen des EuGH zur Frage, ob das Genehmigungskriterium der Selbstbewirtschaftung generell oder nur in bestimmten Fällen gemeinschaftswidrig ist, lassen nach Auffassung der Vorarlberger Landesregierung folgende Schlussfolgerungen zu.

Während der Generalanwalt Geelhoed in seinem Schlussantrag in der Rs Ospelt die Rechtsmeinung vertreten hat, dass das Genehmigungskriterium der Selbstbewirtschaftung nicht erforderlich sei, um die Ziele des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes zu erreichen (s. Schlussantrag Rs Ospelt, Rz 143 und 147), erachtete der EuGH das Gebot der Selbstbewirtschaftung nicht generell als unzulässig, sondern betonte, dass diese Genehmigungsvoraussetzung (lediglich) 'nicht in jedem Fall' im Hinblick auf die mit dem Vorarlberger Grundverkehrsgesetz verfolgten, im Allgemeininteresse liegenden Ziele erforderlich sei.

Nach Auffassung des EuGH liege ein solcher Fall etwa dann vor, wenn 'das Grundstück, das veräußert wird, zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht von dem Eigentümer, sondern von einem Landwirt als Pächter bewirtschaftet wird' und der neue 'Eigentümer, der den Betrieb ebenfalls nicht bewirtschaften und nicht auf dem Grundstück wohnen würde, sich (...) verpflichtet hat, die Bedingungen der Bewirtschaftung des Grundstückes durch denselben Pächter beizubehalten'.

In einem solchen Fall, nämlich wenn der Veräußerer das Grundstück nicht als Landwirt selbst bewirtschaftet hat, und zusätzlich der Erwerber 'die landwirtschaftliche Nutzung und die weitere Bewirtschaftung von Grundstücken durch Landwirte' in keiner Weise in Frage stellt, sei es mit der Kapitalverkehrsfreiheit nicht vereinbar, den Rechtserwerb nur deshalb zu versagen, weil der Erwerber nicht selbst bewirtschaften wird.

Folglich hat nach Auffassung der Vorarlberger Landesregierung das Urteil des EuGH im Fall Ospelt zur Konsequenz, dass immer dann, wenn der Veräußerer das Grundstück selbst bewirtschaftet hat (also der Eigentümer ein Landwirt war), es mit der Kapitalverkehrsfreiheit vereinbar wäre, vom Erwerber die Selbstbewirtschaftung dieses Grundstückes zu verlangen.

Für diese Auffassung spricht, dass der EuGH sowohl bei der Schilderung des Ausgangssachverhaltes in Rz 50, als auch einleitend in Rz 51 hervorhebt, dass das Grundstück vor der Transaktion von anderen Personen als dem Eigentümer bewirtschaftet worden ist. Diese Hervorhebung erscheint unnötig, wenn der EuGH der Rechtsmeinung wäre, dass es nicht darauf ankommt, ob der Verkäufer selbst bewirtschaftet hat. Außerdem wäre es nicht verständlich, warum der EuGH in Rz 53 fordert, dass die Genehmigung (lediglich) 'den Umständen entsprechend' 'anderen Personen als Landwirten' erteilt werden muss, wenn sie eine Garantie 'hinsichtlich der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung' abgeben. Meint der EuGH mit diesen 'Umständen' die in Rz 51 erwähnte Situation des Ausgangsverfahrens, in der bereits zum Zeitpunkt des Verkaufs das Grundstück nicht vom Eigentümer selbst bewirtschaftet wurde?

Weiters kann für diese Auslegung des Urteiles im Fall Ospelt vorgebracht werden, dass der EuGH - abweichend vom Generalanwalt - die Selbstbewirtschaftung nicht generell als zur Zielerreichung nicht erforderlich ansieht, sondern bloß betont, dass nicht 'in jedem Fall' wegen mangelnder Selbstbewirtschaftung die Genehmigung versagt werden darf.

Würde das Urteil demgegenüber so ausgelegt, dass - auch wenn der Veräußerer Landwirt ist - das Genehmigungskriterium der Selbstbewirtschaftung immer dann gegen die Kapitalverkehrsfreiheit verstößt, wenn ein Nichtlandwirt erwerben möchte, aber die Bewirtschaftung durch einen Landwirt garantiert, so käme dem Genehmigungskriterium der Selbstbewirtschaftung praktisch keine Bedeutung mehr zu. Jeder Nichtlandwirt könnte landwirtschaftliche Grundstücke erwerben, wenn er sicherstellt, dass die Grundstücke weiterhin im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes von einem Landwirt bewirtschaftet werden. Der 'Kerngehalt der Grundverkehrsmaterie', nämlich die Gewährleistung einer bestimmten Eigentümerstruktur, insbesondere die Erhaltung von 'Bauernland in Bauernhand', wäre obsolet. Dies obwohl der EuGH das Ziel der 'Förderung einer vernünftigen Nutzung der verfügbaren Flächen unter Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt'(der vor allem dadurch vermieden werden könnte, dass die Eigentümer die landwirtschaftlichen Grundstücke als Landwirte selbst bewirtschaften) als zulässiges Ziel des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes anerkannt hat.

Zur Grundverkehrsgesetznovelle, LGBl. Nr.28/2004:

Da der EuGH - wie im Prüfungsbeschluss des Verfassungsgerichtshofes ausgeführt - offen gelassen hat, ob der §5 Abs1 lita des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 29/2000, dahingehend gemeinschaftskonform interpretiert werden kann, dass auch anderen Personen als Landwirten die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt werden kann, wenn sie die erforderlichen Garantien hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung dieser Grundstücke abgeben, und die Vorarlberger Landesregierung - wie offenkundig auch der Vorarlberger Landesgesetzgeber - der Auffassung waren, dass der §5 Abs1 lita leg. cit. einer solchen gemeinschaftskonformen, aber auch verfassungskonformen Interpretation zugänglich ist, wurde diese Vorschrift durch die Grundverkehrsgesetznovelle, LGBl. Nr. 28/2004, nicht geändert.

Zur gemeinschaftskonformen und verfassungskonformen Interpretation des §6 Abs1 lita des Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 48/2004:

Voraussetzung dafür, dass ein einfaches Gesetz gegen das verfassungsgesetzlich gewährleistete Gleichheitsgebot verstößt ist, dass entweder 'Gleiches ungleich' oder 'Ungleiches gleich' behandelt wird. Die Vorarlberger Landesregierung teilt die Rechtsauffassung des Verfassungsgerichtshofes im vorliegenden Prüfungsbeschluss ..., dass 'für die Ungleichbehandlung rein innerstaatlicher Grundverkehrsgeschäfte mit landwirtschaftlichen Grundstücken gegenüber solchen mit gemeinschaftsrechtlichem Bezug eine sachliche Rechtfertigung nicht zu erkennen' ist.

Allerdings soll im Folgenden gezeigt werden, dass dem §6 Abs1 lita des Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 48/2004, eine unterschiedliche Behandlung rein innerstaatlicher Sachverhalte mit solchen mit gemeinschaftsrechtlichem Bezug - bei verfassungs- und gemeinschaftskonformer Interpretation - nicht zu entnehmen ist.

Der §6 Abs1 lita erster Satzteil leg. cit. ('wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspricht und der Erwerber das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaftet und im Betrieb auch seinen ständigen Wohnsitz hat') statuiert als Genehmigungsvoraussetzung zwar grundsätzlich ein öffentliches Interesse am Rechtserwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes, weiters dass der Rechtserwerber das Grundstück selbst bewirtschaftet und im Betrieb seinen ständigen Wohnsitz nimmt.

Für den Fall allerdings, dass - wie etwa bei Rechtserwerben zu anderen Zwecken als der Landwirtschaft - ein solches allgemeines Interesse und eine Selbstbewirtschaftung sowie Wohnsitznahme nicht in Frage kommt, bestimmt der §6 Abs1 lita letzter Satzteil leg. cit., dass der Rechtserwerb zu genehmigen ist, sofern 'er der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht' (sogenannte 'Widerspruchslösung', zum Begriff s. Ch. Schneider, Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht, Wien 1996, 140).

Aufgrund des Urteiles des EuGH im Fall Ospelt ist der §6 Abs1 lita erster Satzteil bei Sachverhalten mit Gemeinschaftsrechtsbezug - im Sinne der unter Punkt 2 dargelegten Auslegung - ausschließlich in jenen Fällen anwendbar, in denen der Veräußerer Landwirt ist. Sofern der Veräußerer Nichtlandwirt ist, darf unter Berücksichtigung des Anwendungsvorranges des Gemeinschaftsrechtes die Genehmigung nicht versagt werden, wenn der künftige

Rechtserwerber („weil er Nichtlandwirt ist,“) nicht selbst das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften wird, aber zusichert, die Bewirtschaftung durch einen Landwirt sicherzustellen. In diesem zuletzt genannten Fall ist der erste Satzteil des §6 Abs1 lita leg. cit. unanwendbar.

Wie bereits vom EuGH in der Rz 53 des Urteiles im Fall Ospelt angedeutet, bietet allerdings der §6 Abs1 lita letzter Satzteil leg. cit. bei Sachverhalten mit Gemeinschaftsrechtsbezug insofern die Möglichkeit einer gemeinschaftskonformen Interpretation des §6 Abs1 lita leg. cit., als ein solcher Nichtlandwirt dennoch die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erhält. Der letzte Satzteil des §6 Abs1 lita leg. cit. kann nämlich gemeinschaftskonform dahingehend interpretiert werden, dass jene Rechtsgeschäfte, bei denen der Veräußerer Nichtlandwirt ist und der künftige Rechtserwerber das landwirtschaftliche Grundstück zwar nicht selbst bewirtschaften wird, aber die Bewirtschaftung durch einen Landwirt zusichert, nicht 'der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes wider(sprechen)'. Solche Rechtserwerbe sind daher bei Erfüllung der sonstigen Genehmigungsvoraussetzungen (s. §6 Abs2 des Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 42/2004) zu genehmigen.

Bei der Beurteilung rein innerstaatlicher Sachverhalte schließt zwar der Wortlaut des §6 Abs1 lita leg. cit. eine Inländerdiskriminierung in dem vom Verfassungsgerichtshof im Prüfungsbeschluss unterstellten Sinne ... nicht von vornherein aus. Allerdings ist nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes einer Vorschrift im Zweifel kein Inhalt zu unterstellen, der sie verfassungswidrig erscheinen lässt. Lässt die Deutung einer Norm mehrere Möglichkeiten zu, so ist jener der Vorzug zu geben, die mit der höherrangigen Norm vereinbar ist (s. Adamovich/Funk/Holzinger, Österreichisches Staatsrecht, Band 1, 42).

Nach Auffassung der Vorarlberger Landesregierung kann der §6 Abs1 lita letzter Satzteil leg. cit. bei rein innerstaatlichen Sachverhalten (zwecks Vermeidung einer Inländerdiskriminierung) verfassungskonform so interpretiert werden, dass jene Rechtsgeschäfte, bei denen der Veräußerer Nichtlandwirt ist und der künftige Rechtserwerber („weil er Nichtlandwirt ist,“) das landwirtschaftliche Grundstück zwar nicht selbst bewirtschaften wird, aber die Bewirtschaftung durch einen Landwirt zusichert (s. auch §6 Abs2 lita des Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 42/2004), (ebenfalls) nicht 'der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes wider(sprechen)'.
Die im §6 Abs1 lita erster Satzteil leg. cit. normierten Genehmigungskriterien, nämlich das Vorliegen eines öffentlichen Interesses, weiters die Selbstbewirtschaftung des landwirtschaftlichen Grundstückes durch den Rechtserwerber und dessen ständiger Wohnsitz am Betrieb sind aufgrund der Verknüpfung der Genehmigungskriterien im ersten Satzteil mit jenen im letzten Satzteil des §6 Abs1 lita leg. cit. durch den Begriff 'oder' auch bei rein innerstaatlichen Sachverhalten nicht unabdingbare Voraussetzung für die Erteilung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Die Genehmigungskriterien im §6 Abs1 lita erster Satzteil leg. cit. sind zur Vermeidung einer Inländerdiskriminierung - gleich wie bei Sachverhalten mit gemeinschaftsrechtlichem Bezug - nur dann maßgeblich, wenn der Veräußerer ein Landwirt ist.

Die im §6 Abs1 lita erster Satzteil leg. cit. normierten Genehmigungskriterien, nämlich das Vorliegen eines öffentlichen Interesses, weiters die Selbstbewirtschaftung des landwirtschaftlichen Grundstückes durch den Rechtserwerber und dessen ständiger Wohnsitz am Betrieb sind aufgrund der Verknüpfung der Genehmigungskriterien im ersten Satzteil mit jenen im letzten Satzteil des §6 Abs1 lita leg. cit. durch den Begriff 'oder' auch bei rein innerstaatlichen Sachverhalten nicht unabdingbare Voraussetzung für die Erteilung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Die Genehmigungskriterien im §6 Abs1 lita erster Satzteil leg. cit. sind zur Vermeidung einer Inländerdiskriminierung - gleich wie bei Sachverhalten mit gemeinschaftsrechtlichem Bezug - nur dann maßgeblich, wenn der Veräußerer ein Landwirt ist.

In dem Fall, dass der Veräußerer ein Landwirt ist und als Rechtserwerber ein Nichtlandwirt auftritt, würde der Rechtserwerb nicht nur den im §6 Abs1 lita erster Satzteil leg. cit. normierten Genehmigungskriterien (insbesondere dem Gebot der Selbstbewirtschaftung), sondern auch 'der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes' nach §6 Abs1 lita letzter Satzteil leg. cit. widersprechen.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass aus dem §6 Abs1 lita leg. cit. bei einer gemeinschafts- und verfassungskonformen Interpretation keine unterschiedliche Behandlung inländischer Rechtserwerber und ausländischer Rechtserwerber, die sich auf das Gemeinschaftsrecht berufen können, resultiert. Die vorläufige Annahme des Verfassungsgerichtshofes im Prüfungsbeschluss ..., dass beim Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken mit rein innerstaatlichem Sachverhalt in jedem Fall die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu versagen ist, wenn eine Selbstbewirtschaftung durch den Erwerber nicht zu erwarten ist, trifft somit nicht zu.

Unabhängig davon, ob es sich um einen rein innerstaatlichen Sachverhalt handelt oder um einen mit gemeinschaftsrechtlichem Bezug, wird der §6 Abs1 lita leg. cit. auch von der Verwaltungspraxis (Grundverkehrs-Landeskommission und Unabhängiger Verwaltungssenat, s. etwa die Bescheide protokolliert zu UVS-301-013/K3-2004, UVS-301-028/K3-2004) seit der Veröffentlichung des Urteils im Fall Ospelt wie folgt ausgelegt:

In jenen Fällen, in denen der Veräußerer Nichtlandwirt ist, genügt für die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des

Rechtserwerbes (neben der Erfüllung der sonstigen im §6 Abs2 genannten Kriterien) durch einen Nichtlandwirt dessen Sicherstellung, dass das Grundstück durch einen Landwirt bewirtschaftet wird; die Selbstbewirtschaftung ist in diesen Fällen kein Genehmigungskriterium (s. auch §6 Abs2 litd des Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 42/2004). Die Verpflichtung dafür zu sorgen, dass das Grundstück durch einen Landwirt bewirtschaftet wird, wird regelmäßig mit Auflage im Genehmigungsbescheid aufgetragen (s. §10 Abs2 des Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 42/2004).

Lediglich in jenen Fällen, in denen der Veräußerer Landwirt ist, wird vom Rechtserwerber die Selbstbewirtschaftung und Wohnsitznahme (weiterhin) als Genehmigungskriterium gemäß §6 Abs1 lita erster Satzteil (neben der Erfüllung der sonstigen im §6 Abs2 genannten Kriterien) verlangt.

Dass in den dem Verfassungsgerichtshof vorliegenden Anlassfällen nicht diese gemeinschafts- und verfassungskonforme Auslegung zugrundegelegt wurde, liegt daran, dass die angefochtenen Bescheide vor dem Zeitpunkt des Urteiles des EuGH im Fall Ospelt erlassen wurden.

Zu §5 Abs2 litd des Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 29/2000:

Da der §5 Abs2 litd des Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 29/2000, eine gemeinschaftskonforme Auslegung nicht zulässt, wird diese Vorschrift bei Sachverhalten mit Gemeinschaftsrechtsbezug aufgrund des Anwendungsvorranges des Gemeinschaftsrechtes - im Sinne der [oben] dargelegten Auslegung des Urteiles des EuGH im Fall Ospelt - bei jenen Fällen unanwendbar, bei denen der Veräußerer Nichtlandwirt ist.

Im Unterschied zu §6 Abs1 lita des Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 42/2004, stößt man allerdings beim §5 Abs2 litd des Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 29/2000, aufgrund des Wortlautes an die Grenzen einer verfassungskonformen Interpretation, die eine Inländerdiskriminierung vermeiden könnte.

Um eine sachlich nicht zu rechtfertigende Ungleichbehandlung bei rein innerstaatlichen Sachverhalten zu vermeiden, müsste über eine - unter Berücksichtigung des §5 Abs1 lita des Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 29/2000 iVm §33 Abs2 des Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 42/2004, bzw. §6 Abs1 lita des Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 42/2004, vorzunehmende - teleologische Reduktion die Vorschrift des §5 Abs2 des Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 29/2000, dahingehend interpretiert werden, dass die litd in jenen Fällen, in denen das Gemeinschaftsrecht bei Vorliegen eines Sachverhaltes mit Gemeinschaftsrechtsbezug die Anwendbarkeit versagt, bei vergleichbaren innerstaatlichen Sachverhalten (ebenfalls) nicht zur Anwendung gelangt.

Sofern dieser Auffassung nicht gefolgt werden kann, bestehen die Bedenken des Verfassungsgerichtshofes bezüglich der Verfassungswidrigkeit des zwischenzeitlich außer Kraft getretenen §5 Abs2 litd des Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 29/2000, zu Recht."

4.3.1. Im Wesentlichen lassen sich die Erwägungen, die den Verfassungsgerichtshof veranlassten, die in Rede stehenden Bestimmungen darauf hin zu prüfen, ob sie eine gleichheitswidrige "Inländerdiskriminierung" statuieren, wie folgt zusammenfassen:

Gemäß §5 Abs1 lita VGVG 2000, nunmehr §6 Abs1 lita VGVG 2004, und §5 Abs2 VGVG 2000 (zur vom Verfassungsgerichtshof zu prüfenden Fassung der von der belangten Behörde in den Bescheidprüfungsverfahren angewendeten Bestimmungen siehe oben Pkt. II.1.2.3.) ist bzw. war Voraussetzung für die grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Rechtserwerbes landwirtschaftlicher Grundstücke, dass dieser dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspricht und der Erwerber das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaftet. Diese Voraussetzung ist insbesondere dann nicht erfüllt, wenn anzunehmen ist, dass die Selbstbewirtschaftung längerfristig nicht gesichert ist oder die zur Selbstbewirtschaftung erforderlichen fachlichen Kenntnisse nicht vorliegen (§5 Abs2 litd VGVG 2000).

Dies dürfte beim Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken in Fällen mit rein innerstaatlichem Sachverhalt dazu führen, dass dann, wenn eine so genannte Selbstbewirtschaftung durch den Erwerber nicht zu erwarten ist, in jedem Fall die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu versagen ist.

Besteht beim Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken hingegen ein gemeinschaftsrechtlicher Bezug, dürfte auf Grund des Anwendungsvorranges des Gemeinschaftsrechtes jedenfalls wegen mangelnder Selbstbewirtschaftung bei landwirtschaftlichen Grundstücken die Genehmigung des Erwerbs nicht immer versagt werden.

Für diese Ungleichbehandlung rein innerstaatlicher Grundverkehrsgeschäfte mit landwirtschaftlichen Grundstücken gegenüber solchen mit gemeinschaftsrechtlichem Bezug sei eine sachliche Rechtfertigung nicht zu erkennen.

Der EuGH habe aber im Fall Ospelt Rz 53 zum Ausdruck gebracht, dass §5 Abs1 lita VGVG den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke von restriktiven Voraussetzungen abhängig macht, die nicht in jedem Fall im Hinblick auf die Ziele dieses Gesetzes erforderlich sind. Sofern das (Vorarlberger) Grundverkehrsgesetz unter Heranziehung dieser Bestimmung von den nationalen Stellen dahingehend ausgelegt würde, dass anderen Personen als Landwirten unabhängig von Selbstbewirtschaftung und Residenzpflicht (s Ospelt Rz 48 bis 52) die vorherige Genehmigung erteilt werden könne, wenn sie die erforderlichen Garantien hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung dieser Grundstücke abgeben, werde der freie Kapitalverkehr nicht über das hinaus beschränkt, was zur Erreichung seiner Ziele notwendig sei.

Es werde deshalb im Prüfungsverfahren zu erwägen sein, ob §5 Abs1 lita VGVG 2000, nunmehr §6 Abs1 lita VGVG 2004, und §5 Abs2 lita VGVG 2000 (zur vom Verfassungsgerichtshof zu prüfenden Fassung der von der belangten Behörde in den Bescheidprüfungsverfahren angewendeten Bestimmungen siehe oben Pkt. II.1.2.3.) einer solchen Auslegung zugänglich sind.

4.3.2. Dazu bringt die Vorarlberger Landesregierung - auf das hier Wesentliche zusammengefasst - vor, §6 Abs1 lita letzter Satzteil VGVG 2004 könne - verfassungskonform - dahin gehend ausgelegt werden, "dass jene Rechtsgeschäfte, bei denen der Veräußerer Nichtlandwirt ist und der künftige Rechtserwerber (, weil er Nichtlandwirt ist,) das landwirtschaftliche Grundstück zwar nicht selbst bewirtschaften wird, aber die Bewirtschaftung durch einen Landwirt zusichert (s. auch §6 Abs2 lita des Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 42/2004), (ebenfalls) nicht 'der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes wider(sprechen)'."

4.3.3. Diesen Ausführungen ist vor allem entgegen zu halten, dass im vorliegenden Zusammenhang allein die hier in Prüfung gezogenen Bestimmungen, also §5 Abs2 lita VGVG 2000 und die Wortfolge "und der Erwerber das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaftet und im Betrieb auch seinen ständigen Wohnsitz hat oder" in §6 Abs1 lita VGVG 2004 (s. dazu oben Pkt. II.1.2.) maßgeblich sein können. Insoferne ist also die Bezugnahme der Vorarlberger Landesregierung auf die - von §5 Abs2 lita VGVG 2000 deutlich abweichende - Bestimmung des §6 Abs2 lita VGVG 2004 die in den amtswegigen Gesetzesprüfungsverfahren zu Grunde liegenden Beschwerdeverfahren gar nicht anzuwenden ist, von vornherein verfehlt.

Abgesehen davon ist aber von Folgendem auszugehen:

Nach ständiger - aus Sicht des Verfassungsgerichtshofes zutreffender - Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. zB VwGH 23.3.1999, 97/02/0127 sowie - nach dem Urteil des EuGH vom 23.9.2003 in der Rechtssache C-452/01 [Ospelt] - 30.10.2003, 2003/02/0212 und 21.11.2003, 2003/02/0210) stellt §5 [nunmehr §6] Abs1 lita VGVG eine Generalklausel dar, der zu Folge der Rechtserwerb an landwirtschaftlichen Grundstücken grundsätzlich nur dann zu genehmigen ist, "wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspricht ..."; für den Fall, dass - etwa bei Rechtserwerben zu anderen Zwecken als der Landwirtschaft - ein solches allgemeines Interesse nicht in Frage kommt, wird jedoch eine "Widerspruchslösung" normiert: Die Genehmigung ist in diesem Fall dann zu erteilen, wenn der Rechtserwerb "der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht"; die in §5 [nunmehr §6] Abs2 VGVG umschriebenen besonderen Versagungsgründe wirken - zu Folge dieser Judikatur - jedoch absolut (arg.: "Voraussetzungen des Abs1 sind insbesondere dann nicht erfüllt ..."); die Genehmigung ist jedenfalls und ohne weitere Prüfung nach der Generalklausel zu versagen; es hieße daher - so der Verwaltungsgerichtshof weiter - die Rechtslage verkennen, wenn man annähme, dass die in §5 [nunmehr §6] Abs2 VGVG genannten Gründe lediglich im Fall des §5 [nunmehr §6] Abs1 lita erster Halbsatz VGVG und nicht auch im Falle des zweiten Halbsatzes zur Anwendung gelangten.

Im hier maßgeblichen normativen Zusammenhang kommt dafür aber allein der "absolute Versagungsgrund" des §5 Abs2 lita VGVG 2000 in Betracht. Diese Bestimmung schließt von ihrem - völlig eindeutigen - Wortlaut her eine Auslegung in dem Sinne, dass die Selbstbewirtschaftung nicht in jedem Fall ein entscheidendes Genehmigungskriterium wäre, aus.

Insoferne besteht aber das Bedenken des Verfassungsgerichtshofes, dass es im vorliegenden Zusammenhang zu einer Ungleichbehandlung rein innerstaatlicher Grundverkehrsgeschäfte mit landwirtschaftlichen Grundstücken gegenüber

solchen mit gemeinschaftsrechtlichem Bezug komme und dafür eine sachliche Rechtfertigung nicht zu erkennen sei, hinsichtlich des §6 Abs1 lita VGVG 2004 in Verbindung mit §5 Abs2 litd VGVG 2000 (zur vom Verfassungsgerichtshof zu prüfenden Fassung der von der belangten Behörde in den Bescheidprüfungsverfahren angewendeten Bestimmungen siehe oben Pkt. II.1.2.3.) zu Recht. Dagegen ist die erstgenannte Bestimmung für sich allein in dieser Hinsicht unbedenklich, da - ohne den Zusammenhang mit §5 Abs2 litd VGVG 2000 - der zweite Satzteil des §6 Abs1 lita VGVG 2004 eine Auslegung zulässt, der zu Folge die Selbstbewirtschaftung nicht in jedem Fall ein entscheidendes Genehmigungskriterium bildet.

Somit erweist sich §5 Abs2 litd VGVG 2000 als verfassungswidrig. Da die Bestimmung - wie oben ausgeführt - bereits außer Kraft getreten ist, war auszusprechen, dass sie verfassungswidrig war.

Die Wortfolge "und der Erwerber das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebs selbst bewirtschaftet und der Betreiber auch seinen ständigen Wohnsitz hat oder" in §6 Abs1 lita VGVG 2004 war dagegen nicht als verfassungswidrig aufzuheben, die Anträge des Verwaltungsgerichtshofes und des Unabhängigen Verwaltungssenats Vorarlberg waren daher abzuweisen.

5. Die Verpflichtung des Landeshauptmannes zur unverzüglichen Kundmachung erfließt aus Art140 Abs5 erster Satz B-VG und aus §64 Abs2 VfGG.

6. Dies konnte gemäß §19 Abs4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden.

Schlagworte

Auslegung verfassungskonforme, EU-Recht, Grundverkehrsrecht, Selbstbewirtschaftung, VfGH / Prüfungsgegenstand, Wiederverlautbarung, Novellierung, Rechtskraft, res iudicata

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2005:G159.2004

Dokumentnummer

JFT_09949392_04G00159_00

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

© 2025 JUSTLINE

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

www.jusline.at