jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 2004/10/6 B267/04

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 06.10.2004

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
B-VG Art83 Abs2
StGG Art5
Tir GVG 1996 §2 Abs1
Tir GVG 1996 §5 Abs1 litd

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durchAufhebung eines Bescheides betreffend Feststellung einer Ausnahme vonder grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht; Vorliegen eineslandwirtschaftlichen Grundstücks; Verwendung des Grundstücks zurErweiterung eines bestehenden Freizeitwohnsitzes im Widerspruch zuden Zielen der örtlichen Raumordnung

Spruch

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

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit Kaufvertrag vom 31. Jänner 2003 erwarb der

Beschwerdeführer, ein deutscher Staatsangehöriger mit Hauptwohnsitz in München, ein Grundstück im Ausmaß von 959 m2. Der Vorsitzende der Bezirks-Grundverkehrskommission Kitzbühel stellte mit Bescheid vom 16. Juni 2003 fest, dass dieser Rechtserwerb gemäß §5 Abs1 litd Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl für Tirol 1996/61 idF der LG LGBl für Tirol 1997/59 und 1999/75 (im Folgenden: TGVG 1996), keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfe.

2. Gegen diese Entscheidung erhob der Landesgrundverkehrsreferent Berufung und führte aus, dass der Erwerber Eigentümer der angrenzenden, mit einem registrierten Freizeitwohnsitz bebauten Liegenschaft im Ausmaß von 1.500 m2 sei und der Erwerb der Erweiterung des Hausumstandes dieses Freizeitwohnsitzes diene. Diese Vergrößerung auf

2.459 m2 stehe in Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung; es handle sich um eine landwirtschaftliche Fläche, die nicht als gering angesehen werden könne. Somit liege der Ausnahmetatbestand des §5 Abs1 litd TGVG 1996 nicht vor.

3. Mit Bescheid der Landes-Grundverkehrskommission beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 9. Jänner 2004 wurde der Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten Folge gegeben und der angefochtene Bescheid des Vorsitzenden der Bezirks-Grundverkehrskommission wegen Unzuständigkeit behoben.

Dies im Wesentlichen mit folgender Begründung: Auf Grundlage des durchgeführten Ermittlungsverfahrens ergebe sich, dass das Kaufgrundstück in den letzten 20 Jahren regelmäßig landwirtschaftlich genutzt worden sei; es handle sich um ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §2 Abs1 TGVG 1996. Das im oberen steilen Teil mit Holzgewächsen bestockte, im unteren Teil im Ausmaß von ca 500 m2 problemlos maschinell bewirtschaftbare Kaufgrundstück grenze an zwei früher ebenfalls im Eigentum der Verkäuferin, nunmehr im Eigentum des Ehepaars T stehende Grundstücke, die bis zuletzt gemeinsam mit der Kauffläche regelmäßig von einem Nebenerwerbsbauern gegen Entgelt gemäht worden seien. Das Ehepaar T sei bis vor kurzem auch mit dem Abtransport des auf der Kauffläche gewonnenen Heus über ihren Grund einverstanden gewesen, zumal eine andere Zufahrtsmöglichkeit praktisch nicht existiere. Sowohl das Kaufgrundstück, das sohin bis zuletzt für die landwirtschaftliche Nutzung nicht ohne Bedeutung gewesen sei, wie auch die beiden angrenzenden Grundstücke lägen im Freiland. Da eine Bebauung dieser Grundstücke demnach auf Grund der Widmung nicht möglich sei, müsse davon ausgegangen werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung, sowie sie bisher erfolgt sei, noch auf unbestimmte Zeit beibehalten werde. Daran vermöge auch der Umstand nichts zu ändern, dass das Ehepaar T im Zuge des Berufungsverfahrens ein Befahren ihrer Grundstücke mit Schreiben vom 8. Dezember 2003 untersagt und das Kaufgrundstück nach der letzten Mahd im September 2003 eingezäunt hätten, um eine weitere landwirtschaftliche Nutzung unmöglich zu machen. Die Behörde stützt ihre Auslegung auf die Bestimmung des §2 Abs1 TGVG 1996, die normiert, dass ein bisher im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes genutztes Grundstück durch die Aussetzung dieser seine Qualifikation als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück nicht verliere. Diese Aussage lasse sich analog auf die absichtlich (geradezu mutwillig) herbeigeführte Verschlechterung eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes |bertragen. Dass die Zufahrtsmöglichkeit rechtlich nicht gesichert sei, rechtfertige es noch nicht, die Kauffläche als Restfläche im Sinne des §5 Abs1 litd TGVG 1996 zu qualifizieren, weil durch eine jährlich erneuerbare Vereinbarung, wonach dem bisher tätigen oder einem anderen Nebenerwerbsbauern im Zuge der Bewirtschaftungsmaßnahmen auf den Grundstücken des Ehepaars T auch der Abtransport des auf dem Kaufgrundstück gewonnenen Futters gestattet werde, die bisherige Bewirtschaftung aufrecht erhalten werden könne, ohne ein nicht erwünschtes Servitut entstehen zu lassen. Bei einer gemeinsamen Nutzung mit den angrenzenden Grundstücken sei die Kauffläche trotz ihrer geringen Größe und des teilweisen Bewuchses mit Holzgewächsen für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht bedeutungslos. Letztlich sei dem Landesgrundverkehrsreferenten auch darin beizupflichten, dass der Erwerb den Zielen der örtlichen Raumordnung widerspreche, da die beabsichtigte Verwendung ausschließlich der Vergrößerung und Abrundung der Bauumstandsfläche des auf dem angrenzenden Grundstück errichteten Freizeitwohnsitzes diene. Die Vergrößerung dieser Fläche widerspreche dem im Tiroler Raumordnungsgesetz verankerten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

4. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, in der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, Unversehrtheit des Eigentums und auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter behauptet sowie die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt wird.

5. Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in welcher sie den bekämpften Bescheid verteidigt und die Abweisung der Beschwerde beantragt.

II. Die hier maßgeblichen Bestimmungen des TGVG 1996 lauten:

"Begriffsbestimmungen

§2. (1) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sind Grundstücke, die ganz oder teilweise im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gelten weiters Grundstücke, die zwar nicht im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes, aber doch in einer für die Land- oder Forstwirtschaft typischen Weise genutzt werden.

Als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gelten ferner Grundstücke, die zwar in anderer Weise als für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke verwendet werden, die aber vor nicht mehr als zwanzig Jahren im Sinne des ersten Satzes genutzt wurden und noch so beschaffen sind, daß sie ohne besondere Aufwendungen wieder der Nutzung im Sinne des ersten Satzes zugeführt werden können. Durch die Aussetzung der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung eines bisher im Sinne des ersten Satzes genutzten Grundstückes verliert dieses nicht die Eigenschaft als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück.

Als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gelten auch Grundstücke mit land- oder forstwirtschaftlichen Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden sowie solche Gebäude selbst, wenn nur diese Gegenstand eines Rechtserwerbes sind. Die Bezeichnung eines Grundstückes im Grundsteuer- oder Grenzkataster ist für dessen Beurteilung als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück nicht maßgebend. Baugrundstücke (Abs3) gelten nicht als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke.

.....

(5) Ausländer sind:

a) natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen;

.....

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

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

.....

Genehmigungspflicht

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

a) den Erwerb des Eigentums;

.....

Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

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

.....

d) beim Rechtserwerb an Grundstücken, die auf Grund ihrer Beschaffenheit, ihrer Lage oder ihrer geringen Größe für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes wirtschaftlich nicht von Bedeutung sind, sofern die vorgesehene Verwendung nicht im Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung steht;

....."

III. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige -

Beschwerde erwogen:

1.1. Der Beschwerdeführer wirft der belangten Behörde zunächst eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter vor. Die belangte Behörde habe zu Unrecht angenommen, es liege ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §2 TGVG 1996 vor. Das Grundstück sei weder im Rahmen eines Betriebes noch auf eine für die Land- oder Forstwirtschaft typische Weise genutzt worden. Keinesfalls genüge es, "dass die Kauffläche in den letzten 20 Jahren regelmäßig landwirtschaftlich genutzt wurde"; dies treffe auch nicht zu. Weiters habe die belangte Behörde verkannt, dass im Zusammenhang mit der örtlichen Raumplanung bestehende Beurteilungen gemäß Art118 Abs3 Z9 B-VG in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fielen; dies habe sie unberücksichtigt gelassen und somit durch ihre Entscheidung das Recht auf den gesetzlichen Richter verletzt.

1.2. Die belangte Behörde habe auch durch denkunmögliche Auslegung des §5 Abs1 litd TGVG 1996 das Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt. Wie das Ermittlungsverfahren ergeben habe, sei das Grundstück nicht nur wegen seiner Beschaffenheit, sondern auch wegen seiner Lage und seiner geringen Größe für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung ungeeignet. Das Grundstück weise zum größten Teil abschüssige Steilheit auf, sei zur Hälfte dicht verstaudet und von keiner Straße her erreichbar. Wenn die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid die landwirtschaftliche Eignung mit der Begründung bejahe, die Nutzung könne gemeinsam mit den angrenzenden Grundstücken erfolgen, sei dem entgegenzuhalten, dass diese Grundstücke im Eigentum der Ehegatten T stehen, die eine solche Vorgangsweise nicht wünschten. Bezüglich beider Grundstücke sei festgestellt worden, dass die Voraussetzungen des §5 Abs1 litd TGVG 1996 vorlägen und sie deshalb für eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet seien.

1.3. Darüber hinaus verletze die Behörde das Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, da sie sich mit den Zielen der örtlichen Raumordnung überhaupt nicht auseinandergesetzt habe. Ebenso willkürlich sei die Begründung, der Erwerb diene der Vergrößerung eines Freizeitwohnsitzes.

2.1. Das Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter wird durch den Bescheid einer Verwaltungsbehörde verletzt, wenn die Behörde eine ihr gesetzlich nicht zukommende Zuständigkeit in Anspruch nimmt oder in gesetzwidriger Weise ihre Zuständigkeit ablehnt (zB VfSlg 9696/1983), etwa indem sie zu Unrecht eine Sachentscheidung verweigert (zB VfSlg 10.374/1985 und 13.280/1992).

Dem Beschwerdevorbringen zuwider ist die belangte Behörde auf Grundlage eines ergänzenden Ermittlungsverfahrens in nicht zu beanstandender Weise zum Ergebnis gelangt, dass es sich beim Kaufgrundstück um ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §2 Abs1 TGVG 1996 handelt. Nach der ständigen, hier beizubehaltenden Rechtssprechung des Verfassungsgerichtshofes ist für die Beurteilung, ob ein Grundstück ein land- oder forstwirtschaftliches ist, nicht seine Bezeichnung im Grundsteuer- oder Grenzkataster, sondern seine Beschaffenheit und seine bisherige Verwendung maßgebend. Verwaltungsbehördliche Beschränkungen des Verkehrs mit Grundstücken können sich nicht nur auf solche Grundstücke beziehen, die einem spezifisch ausgeprägten land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind, sondern auch auf solche, die zwar von einer Person, die nicht Land- oder Forstwirt ist, aber doch in einer für Land- und Forstwirte signifikanten Art wirtschaftlich genutzt werden (VfSlg 9005/1981, 9063/1981, 10.447/1985, 12.770/1991, 16.067/2001, 16.158/2001 uva).

Ob die Nutzung auf eine für einen Land- oder Forstwirt signifikante Weise erfolgt, ist nach der eben zitierten Rechtssprechung des Verfassungsgerichtshofes vor allem danach zu beurteilen, was und auf welche Weise auf dem Grundstück produziert wird und welche primären Verwendungszwecke das Grundstück hat. Die Umstände, auf die es ankommt, können hierbei nicht nach starren Regeln beurteilt werden, können also nach Maßgabe des jeweiligen Falles unterschiedliches Gewicht besitzen; entscheidend ist, dass durch sie Sachverhalte verwirklicht werden, wie sie sich in der Land- oder Forstwirtschaft, wenn auch in verschiedenen Spielarten, finden (VfSlg 9005/1981, 9063/1981, 14.025/1995, 16.158/2001 uva).

Im Lichte dieser Rechtsprechung kann der belangten Behörde nicht entgegengetreten werden, wenn sie das Grundstück als landwirtschaftlich im Sinne des §2 Abs1 TGVG 1996 eingestuft hat und begründend ausführt, die Nutzung des Grundstücks zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses habe darin bestanden, dass es im Rahmen eines

landwirtschaftlichen Betriebes gemäht worden sei. Auch der Beschwerdeführer ist im Übrigen bei seiner Anzeige gemäß §23 TGVG 1996 vom Vorliegen eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks im Sinne der genannten Gesetzesbestimmung ausgegangen.

Nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes ist es weiters verfassungsrechtlich unbedenklich, wenn eine andere als eine Behörde auf Gemeindeebene auch raumplanerische Gesichtspunkte mitberücksichtigt (vgl zB VfSlg 12.174/1989 und 15.232/1998). §5 Abs1 litd TGVG 1996 sieht in verfassungsrechtlich unbedenklicher Weise ausdrücklich vor, dass die Ziele der örtlichen Raumordnung zu berücksichtigen sind; nichts anderes liegt dem bekämpften Bescheid zugrunde.

Der Beschwerdeführer wurde somit durch den angefochtenen Bescheid nicht in seinem Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt.

2.2. Der Behauptung der Verletzung des Rechts auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz ist Folgendes entgegenzuhalten:

Nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ist es, wenn die Behörde rechtsrichtig entschieden hat, für den Fall der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der eine Zurückweisung tragenden Rechtsvorschriften ausgeschlossen, dass ein Beschwerdeführer in anderen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten oder wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt wurde (vgl zB VfSlg 10.374/1985, 13.857/1994, 15.312/1998 uva).

Im Ergebnis Gleiches gilt für den hier bekämpften, den erstinstanzlichen Bescheid bloß aufhebenden Berufungsbescheid. Ging die belangte Behörde in nicht zu beanstandender Weise vom Vorliegen eines landwirtschaftlichen Grundstücks im Sinne des TGVG 1996 aus, kann darin keine Verletzung in den erwähnten weiteren Grundrechten erblickt werden.

2.3. Selbst unter Zugrundelegung der Beurteilung des landwirtschaftlichen Sachverständigen im Berufungsverfahren, wonach es sich beim Kaufgrundstück für sich allein um "eine für die Landwirtschaft unbedeutende Restfläche" handle, deren landwirtschaftliche Nutzung nur bei der gemeinsamen Bewirtschaftung mit den beiden angrenzenden Grundstücken sinnvoll sei, ist für den Beschwerdeführer nichts gewonnen. Denn für die Anwendung des Ausnahmetatbestandes nach §5 Abs1 litd TGVG 1996 ist eine weitere Voraussetzung, dass die Verwendung des Grundstückes nicht im Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung steht. Das Vorliegen dieser Voraussetzung hat die belangte Behörde im Wesentlichen mit der Begründung verneint, schon die Erweiterung eines an sich genehmigten Freizeitwohnsitzes mit einer Grundfläche von 1500 m² um eine als Freiland gewidmete Grundfläche im Ausmaß von 959 m² widerspreche angesichts der Bodenknappheit in Tirol den Zielen der ("die sparsame und zweckmäßige Nutzung des Bodens anstrebenden", §27 Abs1 iVm §1 Abs2 lita TROG 2001) örtlichen Raumordnung. Ein in die Verfassungssphäre reichender Fehler kann der belangten Behörde insoweit nicht angelastet werden.

3. Die Beschwerde war deshalb als unbegründet abzuweisen.

4. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4, erster Satz, und Z2 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches,Wohnsitz Freizeit-

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2004:B267.2004

Zuletzt aktualisiert am

13.08.2010

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

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