

# TE Vfgh Erkenntnis 2004/10/6 B739/02

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 06.10.2004

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft  
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

B-VG Art83 Abs2  
B-VG Art133 Z4  
StGG Art5  
EMRK Art6 Abs1 / Tribunal  
BVG Ämter d LReg  
Tir GVG 1996 §2 Abs1  
Tir GVG 1996 §5 Abs1 litd

## Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch Aufhebung eines Bescheides betreffend Feststellung einer Ausnahme von der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht; vertretbare Annahme des Vorliegens eines landwirtschaftlichen Grundstücks sowie eines Widerspruchs des Grundstückserwerbs zu den Zielen der örtlichen Raumordnung; keine Zweifel an der Unparteilichkeit und Unabhängigkeit der Mitglieder der belangten Landes-Grundverkehrskommission; keine Bedenken gegen die Funktion des Landesgrundverkehrsreferenten

## Spruch

Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

1. 1. Mit Kaufvertrag vom 3./21. November 2000 erwarben die Zweit- und der Drittbeschwerdeführer von der Erstbeschwerdeführerin je zur ideellen Hälfte ein Grundstück im Ausmaß von 926 m<sup>2</sup>. Der Vorsitzende der bei der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel eingerichteten Bezirks-Grundverkehrskommission stellte mit Bescheid vom 31. Mai 2001 fest, dass der Rechtserwerb keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfe.

2. Gegen diesen Bescheid erhob der Landesgrundverkehrsreferent Berufung und führte aus, dass die Erwerber Eigentümer der unmittelbar angrenzenden, mit einem Wohnhaus bebauten Liegenschaft im Ausmaß von 883 m<sup>2</sup> seien und der Erwerb der Erweiterung des Hausumstandes diene. Diese Vergrößerung auf 1.809 m<sup>2</sup> stehe im Widerspruch

zur raumordnerischen und grundverkehrsrechtlichen Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Der Ausnahmetatbestand des §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) liege darüber hinaus auch deshalb nicht vor, weil es sich bei der Kauffläche um eine landwirtschaftliche Fläche handle, die nicht als gering angesehen werden könne.

3. Mit Bescheid der Landes-Grundverkehrskommission beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 25. Februar 2002 wurde der Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten Folge gegeben und der angefochtene Bescheid des Vorsitzenden der Bezirks-Grundverkehrskommission "wegen Unzuständigkeit der Erstinstanz" behoben.

Dies im Wesentlichen mit folgender Begründung: Außer Streit stehe, dass die Erwerber nicht dem Personenkreis des §2 Abs5 TGVG 1996 (Ausländer) zuzuordnen seien. Auf Grund des auf Berufungsebene durchgeführten Ermittlungsverfahrens ergebe sich, dass das Grundstück von der Vorbesitzerin der nunmehrigen Verkäuferin zum Zweck der Heugewinnung gemäht und dieses Heu an die von ihr gehaltenen Ziegen verfüttert worden sei. Da das Mähen von Grünflächen eine geradezu typische landwirtschaftliche Nutzung darstelle, sei das Kaufgrundstück als landwirtschaftlich zu qualifizieren. An dieser Beurteilung ändere auch der Umstand nichts, dass die Liegenschaft seit einigen Jahren als Garten verwendet werde, da durch die Aussetzung der landwirtschaftlichen Nutzung ein Grundstück diese Eigenschaft nicht verliere. Demzufolge sei davon auszugehen, dass das Rechtsgeschäft grundsätzlich der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde gemäß §4 Abs1 lit a TGVG 1996 bedürfe. Eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht gemäß §5 Abs1 litd TGVG 1996 könne nicht angenommen werden, da bereits die Größe von 926 m<sup>2</sup> jedenfalls nicht als geringfügig bezeichnet werden könne. Aus dem im Akt befindlichen Orthophoto ergebe sich, dass das Grundstück unmittelbar an landwirtschaftliche Flächen anschließe; auch die Bewirtschaftung durch die Vorbesitzerin der nunmehrigen Verkäuferin zeige, dass die Lage und Beschaffenheit keineswegs gegen eine landwirtschaftliche Nutzung spreche. Daraus sei zu folgern, dass das Grundstück für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes durchaus von Bedeutung sei. Schließlich sei zu berücksichtigen, dass das Kaufgrundstück im vrtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Kitzbühel als landwirtschaftliche Freihaltefläche ausgewiesen sei; gemäß §27 Abs2 litg Tiroler Raumordnungsgesetz 2001, LGBl. für Tirol 93 (im Folgenden: TROG 2001), sei unter anderem die Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete ein Ziel der örtlichen Raumordnung; daraus ergebe sich, dass eine Nutzung als Garten im Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung stehe. Zwar habe der Amtssachverständige in seinem Gutachten vom 27. August 2001 ausgeführt, dass das Grundstück auf Grund der Ausformung und des geringen Ausmaßes als Gartenfläche einzustufen und eine landwirtschaftliche Nutzung insbesondere durch das Fehlen einer Zufahrt wirtschaftlich und zeitgemäß nicht möglich sei. Dieses Gutachten stelle sich der erkennenden Behörde aber weder schlüssig noch nachvollziehbar dar. Vielmehr ergebe sich auf Grund der obigen Erwägungen, dass das Kaufgrundstück für eine landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes durchaus von Bedeutung sei.

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 ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter und auf Unversehrtheit des Eigentums 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 Grundstücke 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;

.....

Landes-Grundverkehrskommission

§28. (1) Beim Amt der Tiroler Landesregierung ist die Landes-Grundverkehrskommission einzurichten. Sie besteht

a) hinsichtlich der Baugrundstücke und der sonstigen Grundstücke aus

1. einer mit den Angelegenheiten des Grundverkehrsvertrauten Persönlichkeit als Vorsitzendem,
2. einem Mitglied aus dem Richterstand,
3. einem rechtskundigen Beamten des Amtes der Tiroler Landesregierung als Berichterstatter,

4. einem Rechtsanwalt oder Notar,

5. je einem von der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol, der Wirtschaftskammer Tirol und der Landeslandwirtschaftskammer vorzuschlagenden Mitglied;

b) hinsichtlich der land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke aus

1. den Mitgliedern nach lita,

2. einem Beamten des höheren technischen Agrardienstes des Amtes der Tiroler Landesregierung,

3. einem Beamten des höheren forsttechnischen Dienstes des Amtes der Tiroler Landesregierung.

(2) Die Mitglieder der Landes-Grundverkehrskommission sind von der Landesregierung auf die Dauer von fünf Jahren zu bestellen. Sie müssen zum Landtag wählbar sein. Bei den Mitgliedern nach Abs1 lita Z. 5 hat die Landesregierung die vorschlagsberechtigten Kammern aufzufordern, binnen einer angemessenen festzusetzenden Frist einen Vorschlag zu erstatten. Wird ein Vorschlag nicht rechtzeitig erstattet, so ist die Bestellung ohne Vorschlag vorzunehmen. Vor der Bestellung des Mitgliedes nach Abs1 lita Z. 2 ist der Präsident des Oberlandesgerichtes Innsbruck zu hören. Für jedes Mitglied ist in gleicher Weise ein Ersatzmitglied zu bestellen. Jedes Mitglied wird im Falle seiner Verhinderung durch sein Ersatzmitglied vertreten.

(3) Ein Mitglied oder Ersatzmitglied der Landes-Grundverkehrskommission scheidet vorzeitig aus dem Amt durch Verzicht oder Widerruf der Bestellung, ein Mitglied nach Abs1 lita Z. 2, 3 und 4 und litb Z. 2 und 3 auch durch Ausscheiden aus dem Dienst- oder Berufsstand. Der Verzicht ist gegenüber der Landesregierung schriftlich zu erklären. Er wird eine Woche nach dem Einlangen der Verzichtserklärung unwiderruflich und, sofern in der Verzichtserklärung nicht ein späterer Zeitpunkt dafür angegeben ist, wirksam. Die Bestellung ist zu widerrufen, wenn die Voraussetzungen für die Bestellung nicht mehr gegeben sind oder wenn Umstände eintreten, die der ordnungsgemäßen Ausübung des Amtes voraussichtlich auf Dauer entgegenstehen. Scheidet ein Mitglied oder Ersatzmitglied vorzeitig aus, so ist unverzüglich für die restliche Amtsdauer ein neues Mitglied oder Ersatzmitglied zu bestellen.

(4) Die Mitglieder und die Ersatzmitglieder der Landes-Grundverkehrskommission haben ihr Amt auch nach dem Ablauf ihrer Amtsdauer bis zur Bestellung der neuen Mitglieder und Ersatzmitglieder auszuüben.

(5) Die Landes-Grundverkehrskommission ist beschlußfähig, wenn alle Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen wurden und der Vorsitzende, das Mitglied aus dem Richterstand, der Berichterstatter und mindestens zwei weitere Mitglieder, bei land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken darüber hinaus noch der Beamte des höheren technischen Agrardienstes und des höheren forsttechnischen Dienstes anwesend sind. Sie faßt ihre Beschlüsse mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag. Stimmenthaltung ist nicht zulässig.

(6) Wenn die Berufung nicht zurückzuweisen ist oder nicht bereits aus der Aktenlage ersichtlich ist, dass der angefochtene Bescheid aufzuheben ist, hat die Landes-Grundverkehrskommission eine öffentliche mündliche Verhandlung anzuberaumen. Eine Verhandlung kann unterbleiben, wenn alle Parteien ausdrücklich darauf verzichten. Eine Verhandlung kann weiters unterbleiben, wenn einer Berufung Folge gegeben wird, dies nicht dem Antrag einer anderen Partei entgegensteht und auch sonst nicht Rechte Dritter berührt werden.

(7) Die Mitglieder der Landes-Grundverkehrskommission sind bei der Ausübung ihres Amtes an keine Weisungen gebunden. Ihre Bescheide unterliegen nicht der Aufhebung oder Abänderung im Verwaltungswege. Gegen Bescheide der Landes-Grundverkehrskommission, die Rechtserwerbe an Baugrundstücken betreffen, ist Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zulässig.

Landesgrundverkehrsreferent

§30.(1) Die Landesregierung hat einen mit den Angelegenheiten des Grundverkehrs vertrauten rechtskundigen Beamten des Amtes der Tiroler Landesregierung auf die Dauer von fünf Jahren zum Landesgrundverkehrsreferenten zu bestellen.

Der Landesgrundverkehrsreferent wird im Falle seiner Verhinderung durch den ersten Stellvertreter oder, wenn auch dieser verhindert ist, durch den zweiten Stellvertreter vertreten.

(2) Der Landesgrundverkehrsreferent und seine Stellvertreter scheiden vorzeitig aus dem Amt durch Verzicht oder Widerruf der Bestellung. Der Verzicht ist gegenüber der Landesregierung schriftlich zu erklären. Er wird eine Woche nach dem Einlangen der Verzichtserklärung unwiderruflich und, sofern in der Verzichtserklärung nicht ein späterer Zeitpunkt dafür angegeben ist, wirksam. Die Bestellung ist zu widerrufen, wenn die Voraussetzungen für die Bestellung nicht mehr gegeben sind oder wenn Umstände eintreten, die der ordnungsgemäßen Ausübung des Amtes voraussichtlich auf Dauer entgegenstehen. Scheidet der Landesgrundverkehrsreferent oder einer seiner Stellvertreter vorzeitig aus, so ist unverzüglich für die restliche Amtsdauer ein neuer Landesgrundverkehrsreferent bzw. Stellvertreter zu bestellen.

(3) Die Kanzleiarbeiten des Landesgrundverkehrsreferenten sind vom Amt der Tiroler Landesregierung zu besorgen.

(4) Der Landesgrundverkehrsreferent hat die Einhaltung dieses Gesetzes, insbesondere auch die Einhaltung der Erklärungen nach §11 Abs1 und 2, zu überwachen. Besteht Grund zur Annahme, dass ein Verstoß gegen dieses Gesetz vorliegt, so hat er die zuständige Grundverkehrsbehörde davon in Kenntnis zu setzen. Die Grundverkehrsbehörden haben dem Landesgrundverkehrsreferenten zur Erfüllung seiner Aufgaben auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Akteneinsicht zu gewähren."

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

1.1. Die Beschwerdeführer werfen 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- und forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §2 TGVG 1996 vor. Die Verkäuferin habe das Kaufgrundstück überhaupt nie landwirtschaftlich genutzt und weder selbst noch durch andere bewirtschaftet. Ihre Vorgängerin, von der sie es im Jahre 1985 geerbt habe, habe das Grundstück ebenfalls nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern gewann dort händisch Heu, das sie ihren Ziegen verfütterte. Wenn überhaupt jemals das Grundstück landwirtschaftlich genutzt worden sein sollte, liege dies weit länger als 20 Jahre zurück. Aber selbst dann, wenn das Grundstück als ein land- oder forstwirtschaftliches angesehen werden könne, sei dem Gutachten des Amtssachverständigen folgend der Ausnahmetatbestand nach §5 Abs1 litd TGVG 1996 anzuwenden. Das Grundstück sei auf Grund seiner Ausgestaltung als Keil und seiner isolierten Lage am Bach und verbautem Gebiet ohne Zufahrt nicht landwirtschaftlich zu bearbeiten; dazu komme auch noch seine geringe Größe. Soweit die belangte Behörde berücksichtige, dass das Kaufgrundstück im örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Kitzbühel als landwirtschaftliche Freihaltefläche ausgewiesen sei, müsse auf Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshof verwiesen werden (zB VfSlg. 13.247/1992, 16.067/2001), wonach die raumplanerische Widmung nicht die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Grundstück begründe. Zudem lasse die belangte Behörde unerörtert, weshalb die Kulturgattung Garten im Widerspruch zur örtlichen Raumplanung stehe.

1.2. Die belangte Behörde habe auch durch denkmögliche Auslegung des §5 Abs1 litd TGVG 1996 das Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt. Wie das Ermittlungsverfahren ergeben habe, sei das Grundstück sowohl wegen Unmöglichkeit der Handhabung einer Bewirtschaftung als auch wegen Unwirtschaftlichkeit landwirtschaftlich unbewirtschaftbar. Wenn im angefochtenen Bescheid das Gutachten des Amtssachverständigen als "weder schlüssig noch nachvollziehbar" bezeichnet werde, so stelle dies Willkür und denkmögliche Würdigung des Sachverhalts dar, die einer Gesetzlosigkeit gleichkomme.

1.3. In einem ergänzenden Vorbringen zur Verletzung des Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter bringen die Beschwerdeführer vor, die Zusammensetzung der belangten Behörde als Kollegialorgan mit richterlichem Einschlag verletze das Gebot der Unabhängigkeit und Unparteilichkeit jedenfalls hinsichtlich der aus dem Landesdienst stammenden Mitglieder. In der Abteilung III b 3 der Tiroler Landesregierung seien sowohl der Agrarsenat als auch die Landes-Grundverkehrskommission zusammengefasst. Vorstand dieser Abteilung sei Dr. S, der dienstlicher Vorgesetzter des Kommissionsmitglieds Dr. V sei, der sowohl in der Landes-Grundverkehrskommission wie auch im Landesagrarsenat die Funktion eines Berichterstatters innehabe. Dr. S sei auch für den Berichterstatter Dr. V Ersatzmitglied der Landes-Grundverkehrskommission. Der Landesgrundverkehrsreferent Dr. N sei zugleich Ersatzmitglied für den Vorsitzenden des Landesagrarsenates Dr. S. Diese dienstliche Weisungsgebundenheit und das faktische Abhängigkeitsverhältnis zwischen den Mitgliedern der belangten Behörde, welche aber auch im Verhältnis der belangten Behörde zu den Mitgliedern des Landesagrarsenates zum Ausdruck komme, stehe im krassen Widerspruch zur geforderten Unabhängigkeit und Unparteilichkeit. Die Verletzung dieses Grundsatzes, wonach bereits

der äußere Anschein genüge, sei konkret ersichtlich, weil die übrigen Mitglieder der belangten Behörde auf die Aktenkenntnis bzw Vorträge des Berichterstatters, des Landesgrundverkehrsreferenten und des Vorsitzenden angewiesen seien und dadurch ihr Stimmverhalten - bewusst oder unbewusst - gesteuert werde.

Weiters sei der Landesgrundverkehrsreferent der Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung laut Verordnung des Landeshauptmannes vom 18. Mai 1999, LGBl. 30, zuletzt geändert durch LGBl. 2001/75 völlig fremd. Damit verstoße aber die genannte Verordnung bzw die faktische Funktion des Landesgrundverkehrsreferenten gegen die Bestimmungen des Bundesverfassungsgesetzes vom 30. Juli 1925 betreffend Grundsätze für die Einrichtung und Geschäftsführung der Ämter der Landesregierung außer Wien, BGBl. 1925/289, welches in §2 Abs4 ausdrücklich bestimme, dass die Geschäfte des Amtes der Landesregierung auf Abteilungen aufzuteilen seien. Die ersatzlose Ausgliederung des Landesgrundverkehrsreferenten, der im abgeführten Verfahren vor der belangten Behörde als Berufungswerber aufgetreten und an der Verhandlung teilgenommen habe, sei sohin verfassungswidrig und verletze das Recht der Beschwerdeführer auf den gesetzlichen Richter.

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. 14.921/1997), etwa in dem sie zu Unrecht eine Sachentscheidung verweigert (zB VfSlg. 13.280/1992 und 16.172/2001).

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 landwirtschaftliches 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, dass die festgestellte frühere Bewirtschaftung des nach Lage, Beschaffenheit und Größe wirtschaftlich keinesfalls als unbedeutend zu bezeichnenden Kaufgrundstücks durch Abmähen zwecks Heugewinnung als Futtermittel für die Ziegenhaltung eine geradezu typische landwirtschaftliche Nutzung darstelle, welcher Nutzung das Grundstück ohne besondere Aufwendungen auch wieder zugeführt werden könnte. Auch die Beschwerdeführer sind im Übrigen bei ihrer Anzeige gemäß §23 TGVG 1996 vom Vorliegen eines landwirtschaftlichen Grundstücks im Sinne der genannten Gesetzesbestimmung ausgegangen.

Selbst unter Zugrundelegung der Ausführungen des Amtssachverständigen im Gutachten vom 27. August 2001, wonach das Kaufgrundstück einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht zugänglich sei, ist 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, dass die Veräußerung einer an landwirtschaftliche Flächen anschließenden, für die landwirtschaftliche Nutzung bedeutsamen, landwirtschaftlichen Freihaltefläche im Ausmaß von 929 m<sup>2</sup> zum Zweck der Vergrößerung des Hausumstandes eines

angrenzenden Grundstücks und künftigen Nutzung als Garten dem örtlichen Raumordnungsziel der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Gebiete widerspreche. Ein in die Verfassungssphäre reichender Fehler kann der belangten Behörde insoweit ebenfalls nicht angelastet werden.

Dem Beschwerdevorbringen kann auch nicht gefolgt werden, sofern darin die Unparteilichkeit und Unabhängigkeit der belangten Behörde (als Kollegialbehörde mit richterlichem Einschlag iSd Art133 Z4 B-VG) jedenfalls in Ansehung der aus dem Landesdienst stammenden Mitgliedern in Zweifel gezogen wird. Zunächst ist auf die ständige Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zu verweisen, wonach dagegen, dass Beamte der Landesregierung Mitglieder der Landes-Grundverkehrskommission sind, grundsätzlich keine verfassungsrechtlichen Bedenken bestehen. Die Entscheidung durch eine unabhängige und unparteiische Instanz wäre nur dann nicht gewährleistet, wenn einzelne Mitglieder dieser Landes-Grundverkehrskommission im Verhältnis funktioneller oder dienstlicher Unterordnung zu einer der Parteien stünden (vgl. VfSlg. 10.639/1985, 10.920/1986, 12.126/1989). Unter diesem Gesichtspunkt vertrat der Verfassungsgerichtshof - wie vorher der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte in seinem Urteil vom 22. Oktober 1984, 8790/79, Sramek gg Österreich (EuGRZ 1985, 336 ff) - die Auffassung, dass das Tätigwerden eines Mitglieds der Landes-Grundverkehrsbehörde (nun Landes-Grundverkehrskommission), das in seiner Eigenschaft als Beamter des Amtes der Tiroler Landesregierung dem beamteten Tiroler Landesgrundverkehrsreferenten und damit einer Partei des Verfahrens dienstlich untersteht, unter besonderen Umständen, wie sie im Fall Sramek - im Sinne einer in das Vertrauen in die Kommission beeinträchtigenden besonderen Verflechtung zwischen Berichterstatter der Behörde (und damit eines Tribunals) und Landesgrundverkehrsreferenten - vorlagen, mit Art6 EMRK unvereinbar ist (VfSlg. 10.634/1985).

Das Verfahren hat nicht ergeben, dass an der Entscheidung der belangten Behörde ein Mitglied mitgewirkt hätte, dessen Unabhängigkeit und Unparteilichkeit im Hinblick auf ein dienstliches oder funktionelles Unterordnungsverhältnis gegenüber einer der Prozessparteien in Frage stehen würde. Von den im ergänzenden Schriftsatz genannten Personen waren nur Dr. V als Berichterstatter Mitglied der belangten Behörde, nicht aber dessen dienstlicher Vorgesetzter Dr. S, der nur als Ersatzmitglied für Dr. V vorgesehen ist. Dass sich der die Berufung ausführende Landesgrundverkehrsreferent Dr. N gegenüber dem Berichterstatter Dr. V in dessen beruflicher Tätigkeit außerhalb der Landesgrundverkehrskommission in einem Verhältnis funktioneller oder dienstlicher Überordnung befunden habe, wird in der Beschwerde nicht dargetan und ist im Verfahren auch nicht hervorgekommen. Die Beschwerde erschöpft sich vielmehr in Spekulationen, die letztlich ohne substantielles Vorbringen nur darauf gestützt werden, dass Dr. V ebenso wie der Landesgrundverkehrsreferent Dr. N Beamter des Amtes der Tiroler Landesregierung ist. Die behauptete Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor einem unabhängigen und unparteiischen Tribunal liegt demnach nicht vor.

Sofern die Beschwerde eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter auch darin erblickt, dass die "faktische Funktion" des Landesgrundverkehrsreferenten mangels Eingliederung in die Organisationsstruktur des Amtes der Tiroler Landesregierung verfassungswidrig sei, ist ihr gleichfalls nicht zu folgen. Der von der Landesregierung bestellte Landesgrundverkehrsreferent hat als "Hilfsorgan der Landesregierung" die Interessen des Landes an der Einhaltung und Durchführung der mit den grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen verbundenen ordnungspolitischen Zielsetzungen zu vertreten. Um dieser Kontrollfunktion entsprechen zu können, werden ihm eine Reihe von Verfahrensrechten eingeräumt, so auch das Recht, gegen bestimmte Bescheide der in erster Instanz entscheidenden Bezirks-Grundverkehrskommission ein Rechtsmittel zu erheben. Der Landesgrundverkehrsreferent ist nicht weisungsfrei gestellt, sondern unterliegt der fachlichen Weisungsbefugnis des für Angelegenheiten des Grundverkehrs zuständigen Mitglieds der Tiroler Landesregierung (dazu näher Walzl von Wiesentreu, Die Befugnisse des Landesgrundverkehrsreferenten, ZfV 1995, 289 ff). Die Kanzleiarbeiten des Landesgrundverkehrsreferenten sind vom Amt der Tiroler Landesregierung zu besorgen (§30 Abs3 TGVG 1996). Dementsprechend weist die Verordnung des Landeshauptmanns vom 18. Mai 1999 über die Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung, LGBl. für Tirol 1999/30, die - bis dahin (LGBl. für Tirol 1995/34) von der Abteilung III b 2 besorgten - Kanzleigeschäfte des Landesgrundverkehrsreferenten der zur Gruppe Wasser und Landwirtschaft zugehörigen Abteilung Agrarbehörde 2 - Zusammenlegung und Flurbereinigung - zu. Gemäß §30 Abs1 TGVG 1996 hat die Landesregierung einen mit den Angelegenheiten des Grundverkehrs vertrauten rechtskundigen Beamten des Amtes der Tiroler Landesregierung auf die Dauer von fünf Jahren zum Landesgrundverkehrsreferenten zu bestellen. Unter Berücksichtigung all dessen liegt die in der Beschwerde

behauptete "ersatzlose Ausgliederung des Landesgrundverkehrsreferenten" demnach ebenso wenig vor wie der daraus abgeleitete Verstoß gegen Bestimmungen des Bundesverfassungsgesetzes vom 30. Juli 1925, betreffend Grundsätze für die Einrichtung und Geschäftsführung der Ämter der Landesregierungen außer Wien. Aber auch dann, wenn eine Behörde außerhalb des Amtes der Landesregierung geschaffen worden wäre, bestünden dagegen keine verfassungsrechtlichen Bedenken. Denn dem Landesgesetzgeber stünde es frei, für Angelegenheiten der Landesverwaltung Verwaltungseinrichtungen auch außerhalb des Amtes der Landesregierung zu schaffen (s. Pernthaler, Die Zuständigkeitsverteilung zwischen Bund und Ländern auf dem Gebiet der Verwaltungsorganisation [1976]).

2.2. Der Behauptung der Verletzung des Rechts auf Unversehrtheit des Eigentums 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 (zB VfSlg. 10.374/1985, 13.857/1994, 15.312/1998 uva.).

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

3. Die Beschwerde war deshalb als unbegründet abzuweisen.

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

#### **Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Behörden, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches, Kollegialbehörde, Kompetenz Bund - Länder Verwaltungsorganisation, Landesregierung Amt der, Behördenzuständigkeit

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:2004:B739.2002

#### **Dokumentnummer**

JFT\_09958994\_02B00739\_00

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

© 2024 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)