jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 2001/6/11 B1337/99

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.06.2001

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

Tir GVG 1983 §1 Abs1 Z1
Tir GVG 1983 §6 Abs1 litc
Tir GVG 1996 §40 Abs3

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Rechtserwerbs aufgrund der Annahme mangelnder Selbstbewirtschaftung; denkmögliche Einstufung des fraglichen Grundstücks als landwirtschaftliches; Anwendung des - mit dem Tir GVG 1970 inhaltlich übereinstimmenden - Tir GVG 1983 in materiell-rechtlicher Hinsicht aufgrund der Übergangsbestimmung des Tir GVG 1996

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 4. Juni 1971 verkaufte A O das Grundstück 82 (Schupfe) mit 15 m2 sowie das Grundstück 291/1 (Wiese) mit 1724 m2 aus der Liegenschaft EZ 90002 GB Bannberg an M S, den nunmehrigen Beschwerdeführer. Die Grundverkehrsbehörde Leisach versagte diesem Kaufvertrag mit Bescheid vom 26. Jänner 1972 die grundverkehrsbehördliche Genehmigung. Die dagegen erhobene Berufung wurde mit Bescheid der Landes-Grundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 27. März 1973 als unbegründet abgewiesen.

Mit Kaufvertrag vom 9. Mai 1980 verkaufte A O die verfahrensgegenständlichen Grundstücke neuerlich an M S. Dieser Vertrag wurde der Grundverkehrsbehörde zunächst nicht zur Genehmigung vorgelegt.

2. Mit Übergabsvertrag vom 17. Jänner 1995 übergab A O die Liegenschaft EZ 90002 GB Bannberg an ihre Nichte M M. Mit Schriftsatz vom 5. Juni 1996 zeigte M M den Kaufvertrag vom 9. Mai 1980 der Grundverkehrsbehörde an.

Mit Bescheid vom 15. November 1996 versagte die Bezirksgrundverkehrskommission Lienz diesem Vertrag die

grundverkehrsbehördliche Genehmigung. Die gegen diese Entscheidung erhobene Berufung des nunmehrigen Beschwerdeführers wurde von der Landes-Grundverkehrskommission mit Bescheid vom 10. Juli 1997 als unbegründet abgewiesen. Dies im wesentlichen mit der Begründung, daß der Rechtserwerb den öffentlichen Interessen des §4 Abs1 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 (Tir. GVG 1983) zuwiderlaufe und der Versagungstatbestand des §6 Abs1 litc Tir. GVG 1983 (mangelnde Selbstbewirtschaftung) erfüllt sei.

3. Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer eine auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof. Mit Erkenntnis vom 22. Februar 1999 hob der Verfassungsgerichtshof den Bescheid der Landes-Grundverkehrskommission wegen Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz mit der Begründung auf, daß die Nutzung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes im Jahr 1980 nicht erhoben worden sei.

Im fortgesetzten Verfahren wies die Landes-Grundverkehrskommission mit Bescheid vom 16. Juni 1999 die Berufung neuerlich als unbegründet ab. Dies wurde im wesentlichen wie folgt begründet: §40 Abs3 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (Tir. GVG 1996) bestimme, daß auf Rechtsgeschäfte, die vor dem 1. Jänner 1994 abgeschlossen worden seien, in materiell-rechtlicher Hinsicht weiterhin das Grundverkehrsgesetz 1983 anzuwenden sei. Der in Rede stehende Kaufvertrag sei vor dem 1. Jänner 1994 abgeschlossen worden, weshalb die Vorschriften des GVG 1983, LGBl. 69 idF des Gesetzes LGBl. 74/1991, Anwendung zu finden hätten.

Gemäß §1 Abs1 Z1 Tir. GVG 1983 unterlägen den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke, wobei für die Beurteilung, ob ein Grundstück ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück sei, nicht die Bezeichnung im Grundsteuer- oder Grenzkataster, sondern seine Beschaffenheit und bisherige Verwendung maßgebend seien.

Im Hinblick auf die Aktenlage stehe unbestreitbar fest, daß es sich bei Grundstück 291/1 um ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §1 Abs1 Z1 Tir. GVG 1983 handle und dieses insbesondere auch zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses landwirtschaftlich genutzt worden sei. Soweit der Beschwerdeführer vermeine, das Mähen eines Grundstückes stelle keine landwirtschaftliche Nutzung dar, verkenne er die Rechtslage. Ob das Grundstück 82 mit 15 m2 für sich alleine als landwirtschaftliches Grundstück anzusehen sei, könne dahingestellt bleiben, da der vorliegende Kaufvertrag als Einheit anzusehen sei und ihm daher auch nur in seiner Gesamtheit die Zustimmung versagt oder erteilt werden könne.

Gemäß §6 Abs1 litc Tir. GVG 1983 sei dem Grunderwerb insbesondere dann nicht zuzustimmen, wenn zu besorgen sei, daß Grundstücke jemandem zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung überlassen werden, der sie nicht selbst im Rahmen eines land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften werde. Der Beschwerdeführer habe nie behauptet, eine dem Gesetz entsprechende Selbstbewirtschaftung der verfahrensgegenständlichen Grundstücke im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes vornehmen zu wollen.

Weiters sei der Beschwerdeführer zu einer dem Gesetz entsprechenden Selbstbewirtschaftung auf Betriebsbasis nicht in der Lage, da er nicht Eigentümer eines land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebes sei und die von ihm erworbenen rund 1.700 m2 landwirtschaftlicher Nutzfläche nicht die vom Gesetzgeber geforderte Betriebsbasis herstellen könnten. Daher laufe der Rechtserwerb den öffentlichen Interessen des §4 Abs1 Tir. GVG 1983 zuwider und erfülle den Versagungstatbestand des §6 Abs1 litc Tir. GVG 1983.

4. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, auf Freiheit der Erwerbsausübung, Freiheit des Liegenschaftserwerbes sowie auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des Bescheides beantragt wird.

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

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

1. Die Beschwerde behauptet zunächst eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz.

1.1. Bei der Unbedenklichkeit der angewandten Rechtsgrundlagen kann eine Verletzung des Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur vorliegen, wenn die belangte Behörde dem Gesetz einen gleichheitswidrigen

Inhalt unterstellt hätte - dies wird gar nicht behauptet - oder wenn die Behörde bei Erlassung des Bescheides Willkür geübt hätte.

Ein willkürliches Verhalten der Behörde, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt unter anderem in einem gehäuften Verkennen der Rechtslage, aber auch im Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder dem Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insbesondere iVm einem Ignorieren des Parteivorbringens und einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg. 8808/1980 und die dort angeführte Rechtsprechung; VfSlg. 10338/1986, 11213/1987).

1.2. Der Beschwerdeführer bringt vor, daß die Behörde das Tir. GVG 1983 zu Unrecht zur rechtlichen Beurteilung herangezogen habe, sie hätte vielmehr auf das im Jahre 1980 geltende Grundverkehrsrecht abstellen müssen. Dieser Vorwurf kann der belangten Behörde nicht zu Recht gemacht werden:

Der verfahrensgegenständliche Kaufvertrag wurde am 9. Mai 1980 abgeschlossen. Da eine Anzeige nach dem zu diesem Zeitpunkt in Kraft stehenden Tir. GVG 1970, LGBl. 4/1971, idF LGBl. 6/1974 an die Grundverkehrsbehörde nicht erfolgte, verblieb die Rechtswirksamkeit des Vertrages in Schwebe. Am 1. Oktober 1996 trat das Tir. GVG 1996, LGBl. 61, in Kraft. Angesichts der Übergangsbestimmung des §40 Abs3 Tir. GVG 1996 ist auf Rechtsgeschäfte, die vor dem 1. Jänner 1994 abgeschlossen wurden, in materiell-rechtlicher Hinsicht weiterhin das Tir. GVG 1983 anzuwenden - das eine Wiederverlautbarung des Tir. GVG 1970 ist und sich von diesem in den relevanten Bestimmungen nicht unterscheidet -; in diesen Fällen findet das Tir. GVG 1996 nur hinsichtlich der Behörden und des Verfahrens Anwendung.

1.3. Weiters führt der Beschwerdeführer im wesentlichen folgendes aus: Im Ermittlungsverfahren sei nicht hervorgekommen, daß durch den Liegenschaftserwerb des Beschwerdeführers die Grundstücke einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb entzogen worden wären oder daß die Grundstücke heute noch einem solchen konkreten Betrieb gewidmet wären.

Unter Bezugnahme auf die Judikatur des Verfassungsgerichtshofes zur Qualifikation einer Liegenschaft als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück bringt der Beschwerdeführer vor, daß die Behörde zu dieser Frage in wesentlichen Punkten jegliche Ermittlungstätigkeit unterlassen habe. Der Beschwerdeführer habe in Beweisanträgen immer wieder darauf hingewiesen, daß um das Jahr 1980 einige Jahre überhaupt nicht gemäht worden sei; allfälliges Mähen sei nur auf ausdrückliches Ersuchen des Beschwerdeführers erfolgt. Die Mithilfe beim Mähen sei keine signifikante Nutzung im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes. Dem Gesetzgeber könne nicht unterstellt werden, eine vom Beschwerdeführer beauftragte Kultivierung durch Mähen eines von ihm gerodeten Platzes in eine "landwirtschaftliche Nutzung" eines Betriebes umzumünzen, um damit auf die betreffenden Liegenschaften die grundverkehrsrechtlichen Beschränkungen anzuwenden. Die Kurzstellungnahme des Sachverständigen habe nicht konkretisiert, inwieweit die Behauptung des Beschwerdeführers zutreffe, daß die landwirtschaftliche Bewirtschaftung im gelegentlichen Mähen aufgrund eines Auftrages bestanden habe.

1.4. Die belangte Behörde hat sich - wie dem Akteninhalt entnommen werden kann - mit der Sach- und Rechtslage eingehend und in vertretbarer Weise auseinandergesetzt. Zur Frage, ob das Grundstück 291/1 zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages im Jahre 1980 landwirtschaftlich genutzt worden war, wurden ergänzende Erhebungen durchgeführt. Der Amtssachverständige hält in seiner Stellungnahme vom 19. April 1999 fest, daß in den Jahren 1979 und 1980 das Grundstück von L S landwirtschaftlich bewirtschaftet worden sei.

1.5. Wenn der Beschwerdeführer vorbringt, daß die belangte Behörde aktenwidrig und entgegen der Stellungnahme des Sachverständigen davon ausgegangen sei, daß L S in der Zeit zwischen 1978 und 1990 eine Bewirtschaftung im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes vorgenommen habe, so ist ihm folgendes entgegenzuhalten:

Aus einer im Verwaltungsakt einliegenden Bestätigung des L S vom 9. April 1999 ergibt sich, daß dieser den Kaufgegenstand in den Jahren 1978 bis 1990 im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet hat. Wenn die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid auf diese Bestätigung Bezug nimmt, so hat sie nicht aktenwidrig entschieden. Die Äußerung des L S steht auch nicht im Widerspruch zur Stellungnahme des Amtssachverständigen, da - wie sich aus den in Entsprechung der Rechtsauffassung des Verfassungsgerichtshofes gestellten Fragen der Landes-Grundverkehrskommission an den Amtssachverständigen ergibt - unter anderem die Nutzung der verfahrensgegenständlichen Grundstücke in den Jahren 1979 und 1980 zu klären war.

1.6. Soweit der Beschwerdeführer vorbringt, das Mähen sei kein Sachverhalt, der in der Land- und Forstwirtschaft eine signifikante Nutzung eines Betriebes darstelle, ist ihm folgendes zu erwidern:

Für die Beurteilung, ob ein Grundstück ein land- oder forstwirtschaftliches ist, 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- oder Forstwirte signifikanten Art wirtschaftlich genutzt werden (vgl. VfSlg. 9005/1981, 9063/1981, 10447/1985, 12770/1991).

Ob die Nutzung auf eine für einen Land- oder Forstwirt signifikante Weise erfolgt, ist nach der eben zitierten Rechtsprechung 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 hiebei 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, 14025/1995).

Im Lichte dieser Rechtsprechung kann der belangten Behörde nicht entgegengetreten werden, wenn sie das Grundstück 291/1 als landwirtschaftlich im Sinne des §1 Abs1 Z1 Tir. GVG 1983 eingestuft hat und begründend ausführt, die Nutzung des Grundstückes zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Jahr 1980 habe darin bestanden, daß es von L S im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes gemäht worden sei. Auch in der Beschwerde wird die Tatsache, daß das Grundstück 291/1 gemäht wurde, grundsätzlich nicht bestritten, sondern lediglich behauptet, "um das Jahr 1980 herum" sei einige Jahre nicht gemäht worden. Ob eine Liegenschaft landwirtschaftlich intensiv genutzt wird, ist jedoch nicht entscheidend, da sonst durch absichtliche Nicht- oder Mindernutzung bewirkt werden könnte, daß sie nicht mehr dem Grundverkehrsgesetz zu unterstellen wäre, daß also das Gesetz umgangen werden könnte (VfSlg. 9313/1982, 13194/1992).

2.1. Weiters behauptet die Beschwerde eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf freie Erwerbsausübung. Der Beschwerdeführer sei durchaus in der Lage, die Liegenschaft auf Betriebsbasis zu bewirtschaften. Die belangte Behörde gelange ausschließlich wegen der Größe der Grundstücke von rund 1700 m^2 zu einer ungünstigen Prognoseentscheidung und verkenne dabei, daß gerade im Osttiroler Bergland solche geringen Parzellen sehr oft Betriebsbasis eines leistungsfähigen Betriebes seien.

2.2. Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf freie Erwerbsausübung kann nur verletzt werden, wenn die Behörde den Antritt oder die Ausübung einer bestimmten Erwerbstätigkeit gesetzlos (in denkunmöglicher Anwendung eines Gesetzes) oder auf Grund eines verfassungswidrigen Gesetzes untersagt. Art6 StGG gewährt jedoch keinen Schutz gegen Amtshandlungen, die die Erwerbstätigkeit nicht unmittelbar betreffen, mögen auch die Nebenwirkungen mittelbar die Erwerbstätigkeit verhindern; die Erwerbsfreiheit wird sohin nicht verletzt, wenn der Verwaltungsakt die Realisierung einer bestimmten Erwerbsbetätigung lediglich faktisch verhindert (vgl. VfSlg. 11516/1987, 11705/1988, 13385/1993, 13856/1994).

2.3. Die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zum Rechtserwerb greift nicht unmittelbar in die Erwerbsbetätigung des Beschwerdeführers ein, dies wird in der Beschwerde auch gar nicht behauptet. Der Beschwerdeführer ist daher auch nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf freie Erwerbsausübung verletzt worden.

3. Ohne nähere Begründung wirft der Beschwerdeführer der belangten Behörde eine Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes sowie auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter vor. Im Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof ist nichts hervorgekommen, das auf eine Verletzung dieser verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte hindeutet.

4. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß der Beschwerdeführer in sonstigen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurde. Angesichts der Unbedenklichkeit der angewandten Rechtsgrundlagen ist es auch ausgeschlossen, daß er in seinem Recht wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm verletzt wurde.

5. Ob der angefochtene Bescheid in jeder Hinsicht dem Gesetz entspricht, ist vom Verfassungsgerichtshof nicht zu prüfen, und zwar auch dann nicht, wenn sich die Beschwerde - wie im vorliegenden Fall - gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (vgl. etwa VfSlg. 13419/1993, 14408/1996, 15493/1999).

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

6. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 Z1 und 2 VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Übergangsbestimmung, Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches, Selbstbewirtschaftung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2001:B1337.1999

Dokumentnummer

JFT_09989389_99B01337_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at