jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 2008/2/26 B2012/06

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.02.2008

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
Tir GVG 1996 §6 Abs1 litb

1. B-VG Art. 7 heute
2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998
5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974zuletzt geändert durch StGBl. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

Leitsatz

Verletzung im Gleichheitsrecht durch Versagung dergrundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Rechtserwerbs aufgrundder Prognose hinsichtlich der mangelnden Selbstbewirtschaftung; keineausreichende Auseinandersetzung mit dem Beschwerdevorbringen

Spruch

Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden.

Der Bescheid wird aufgehoben.

Das Land Tirol ist schuldig, dem Beschwerdeführer zuhanden seines Rechtsvertreters die mit € 2.340,- bestimmten Prozesskosten binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu bezahlen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit Vertrag vom 29. August 2005 kaufte derrömisch eins. 1. Mit Vertrag vom 29. August 2005 kaufte der

Beschwerdeführer eine näher bezeichnete, aus mehreren Grundstücken bestehende land- und forstwirtschaftliche

Liegenschaft in Tirol; es handelt sich um einen bislang verpachteten geschlossenen Hof im Ausmaß von 53.539 m², der sich in einer Entfernung von 3,1 km vom verpachteten ehemaligen elterlichen Hof des Beschwerdeführers befindet. Entsprechend der Vorschrift des §23 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 wurde das Rechtsgeschäft bei der Grundverkehrsbehörde angezeigt.

2. Die Bezirks-Grundverkehrskommission als Grundverkehrsbehörde I. Instanz erteilte dem Rechtserwerb mit Bescheid vom 23. November 2005 die grundverkehrsbehördliche Genehmigung unter der Auflage, dass der Erwerber bis zum 31. Dezember 2007 auf einem Grundstück der Liegenschaft ein neues Wirtschaftsgebäude errichtet, auf dem Hof die Selbstbewirtschaftung auf Betriebsbasis aufnimmt und bestimmte, in seinem Eigentum stehende Grundstücke dem Hof zuschreibt; zur Sicherung der Erfüllung dieser Auflage wurde die Hinterlegung einer Bankgarantie über € 50.000,- 2. Die Bezirks-Grundverkehrskommission als Grundverkehrsbehörde römisch eins. Instanz erteilte dem Rechtserwerb mit Bescheid vom 23. November 2005 die grundverkehrsbehördliche Genehmigung unter der Auflage, dass der Erwerber bis zum 31. Dezember 2007 auf einem Grundstück der Liegenschaft ein neues Wirtschaftsgebäude errichtet, auf dem Hof die Selbstbewirtschaftung auf Betriebsbasis aufnimmt und bestimmte, in seinem Eigentum stehende Grundstücke dem Hof zuschreibt; zur Sicherung der Erfüllung dieser Auflage wurde die Hinterlegung einer Bankgarantie über € 50.000,-

angeordnet.

3. Mit Bescheid vom 13. Oktober 2006 gab die Landes-Grundverkehrskommission beim Amt der Tiroler Landesregierung (im Folgenden: LGVK) der dagegen erhobenen Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten Folge und versagte dem Rechtserwerb gemäß §4 Abs1 lita und §6 Abs1 litb iVm §6 Abs2 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (idF LGBl. 85/2005; im Folgenden: TGVG) die grundverkehrsbehördliche Genehmigung. 3. Mit Bescheid vom 13. Oktober 2006 gab die Landes-Grundverkehrskommission beim Amt der Tiroler Landesregierung (im Folgenden: LGVK) der dagegen erhobenen Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten Folge und versagte dem Rechtserwerb gemäß §4 Abs1 lita und §6 Abs1 litb in Verbindung mit §6 Abs2 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 in der Fassung LGBl. 85/2005; im Folgenden: TGVG) die grundverkehrsbehördliche Genehmigung.

Gestützt auf das im ergänzten Ermittlungsverfahren eingeholte agrarwirtschaftliche Sachverständigengutachten ging die belangte Behörde davon aus, dass der Beschwerdeführer schon derzeit in seinem Eigentum stehende (kleine) Waldgrundstücke nicht bewirtschaftet habe. Seinem Vorbringen in der mündlichen Verhandlung, die Bewirtschaftung sei bloß aus Zeitmangel wegen der Verlegung seines Betriebes (eines Bauunternehmens) unterblieben, könne nicht gefolgt werden, weil er die Geschäftsführung des Betriebes schon vor fünf Jahren an seinen Sohn übertragen habe. Vielmehr sei der Schluss zu ziehen, der Beschwerdeführer werde entweder auch künftig durch sein Bauunternehmen derart in Anspruch genommen, dass nicht einmal die Bewirtschaftung der geringen Waldflächen gewährleistet sei, oder er habe lediglich am Grundstückserwerb, nicht aber an der Bewirtschaftung der Liegenschaften Interesse. Jedenfalls könne angesichts des Brachliegens der kleinen Waldgrundstücke seine Behauptung, die Selbstbewirtschaftung der weitaus zeit- und arbeitsintensiveren Erwerbsliegenschaft anzustreben, nicht nachvollzogen werden. Das Vorliegen einer Baubewilligung zur Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes auf der Erwerbsliegenschaft ändere an der Beurteilung im Hinblick auf §37 TGVG (der eine Nichtigkeitsfolge für Bewilligungen, die ohne Vorliegen einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bzw. Bestätigung erteilt wurden, vorsieht) nichts.

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 und auf ein faires Verfahren sowie - ohne nähere Substantiierung - die Verletzung in Rechten durch Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt wird.

Der Beschwerdeführer bringt vor, die belangte Behörde habe Willkür geübt, indem sie das Gutachten des landwirtschaftlichen Sachverständigen bei ihrer Prognoseentscheidung völlig einseitig bewertet habe: Die Prognoseentscheidung stütze sich bloß auf einen einzigen, isoliert aus dem Gutachten herausgegriffenen (und überdies auf einen nebensächlichen Aspekt bezogenen) Punkt, nämlich auf die nicht ordnungsgemäße Bewirtschaftung von als geringfügig bezeichneten Waldgrundstücken, während das für ihn positive Gesamtergebnis des Gutachtens gänzlich unberücksichtigt geblieben sei. Eine inhaltliche Würdigung der Ausführungen des Sachverständigen habe nicht stattgefunden, obwohl die belangte Behörde entsprechend den Garantien des Art6 EMRK

im Rahmen des Fairnessgebotes zu einer solchen verpflichtet gewesen wäre, weshalb auch eine Verletzung von Art6 EMRK vorliege. Die Behörde habe ferner der Tatsache, dass der Beschwerdeführer bereits eine rechtskräftige Baubewilligung zur Errichtung eines Stallgebäudes mit aufgebauten Tennen erwirkt habe, willkürlich unberücksichtigt gelassen. Der Beschwerdeführer hätte die Kosten zur Erlangung der Baubewilligung nicht auf sich genommen, würde er nicht tatsächlich die Selbstbewirtschaftung der Liegenschaft beabsichtigen. Die Nichtbewirtschaftung der Waldflächen könne ihm (abgesehen davon, dass diese den Feststellungen im Gutachten zuwider ohnehin bewirtschaftet werden) schon deshalb nicht vorgeworfen werden, weil in Bezug auf durch Erbfall im Familienkreis erworbene Grundstücke keine gesetzliche Bewirtschaftungspflicht bestehe. Auch liege kein Zusammenhang zwischen den Waldgrundstücken und der erworbenen Liegenschaft vor.

5. Mit Schriftsatz vom 18. Jänner 2007 brachte der Beschwerdeführer ergänzend Bedenken gegen die Verfassungskonformität einzelner Bestimmungen des §6 TGVG vor.

6. Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie den angefochtenen Bescheid verteidigt und die Abweisung der Beschwerde beantragt.

7. Der Beschwerdeführer replizierte mit Schriftsätzen vom 11. Mai 2007 und vom 11. Juni 2007. U.a. wies er darauf hin, dass die LGVK dem Erwerb von Grundstücken, die an die in Rede stehende Liegenschaft angrenzen würden, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung mit der Begründung erteilt hätte, dass der Beschwerdeführer zwischenzeitig eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung seiner forstwirtschaftlichen Grundstücke aufgenommen habe und daher auch kein Zweifel an einer ordnungsgemäßen Selbstbewirtschaftung der erworbenen Grundstücke bestehe.

I I . Die maßgeblichen Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBl. 61 idF LGBl. 85/2005, lauten:römisch II. Die maßgeblichen Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBl. 61 in der Fassung Landesgesetzblatt 85 aus 2005,, lauten:

"1. Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§1

Geltungsbereich

1. (1)Absatz einsDieses Gesetz gilt für den Erwerb von Rechten

1. a)Litera a
   an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken,
2. b)Litera b
   an Baugrundstücken und
3. c)Litera c
   an sonstigen Grundstücken, wenn der Rechtserwerber Ausländer ist.

1. (2)Absatz 2[...]

§2

Begriffsbestimmungen

1. (1)Absatz einsLand- 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.

[...]

1. (2)Absatz 2Ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb (Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb) ist jede selbständige wirtschaftliche Einheit, die vom Eigentümer, Pächter oder Fruchtnießer selbst oder zusammen mit Familienangehörigen oder mit den darüber hinaus allenfalls erforderlichen land- und forstwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet wird und die geeignet ist, zum Lebensunterhalt des Bewirtschafters bzw. seiner Familie beizutragen.

1. (3)Absatz 3- (6) [...]

[...]

2. Abschnitt

Rechtserwerbe an land- oder
forstwirtschaftlichen Grundstücken

§4

Genehmigungspflicht

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

1. a)Litera a
   den Erwerb des Eigentums;
2. b)Litera b
   - h) [...]

1. (2)Absatz 2[...]

[...]

§6

Genehmigungsvoraussetzungen

1. (1)Absatz einsDie Genehmigung nach §4 darf nur erteilt werden, wenn

1. a)Litera a
   der Rechtserwerb weder dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes noch dem öffentlichen Interesse an der Schaffung oder Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspricht,

1. b)Litera b
   gewährleistet ist, dass die erworbenen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke vom Erwerber selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet werden; dieses Erfordernis gilt nicht, wenn

1. 1.Ziffer eins
   ein Miteigentümer weitere Miteigentumsanteile erwirbt und kein anderer Miteigentümer die im Miteigentum stehenden Grundstücke selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet,

1. 2.Ziffer 2
   die Grundstücke vom Eigentümer in eine Gesellschaft als Sacheinlage eingebracht oder einer Privatstiftung als Vermögen gewidmet werden und, sofern diese Grundstücke nicht im Rahmen eines von der Gesellschaft oder der Privatstiftung geführten land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet werden, die ordnungsgemäße nachhaltige Bewirtschaftung durch Pächter oder Fruchtnießer gewährleistet ist oder

1. 3.Ziffer 3
   Anteile an Gesellschaften oder Genossenschaften im Sinn des §4 Abs1 lith erworben werden und, sofern diese Grundstücke nicht im Rahmen eines von der Gesellschaft oder der Genossenschaft geführten land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet werden, die ordnungsgemäße nachhaltige Bewirtschaftung durch Pächter oder Fruchtnießer gewährleistet ist;

1. c)Litera c
   der Erwerber, in den Fällen der litb Z. 2 und 3 die für den landwirtschaftlichen Betrieb der Gesellschaft, Privatstiftung oder Genossenschaft tätige Person bzw. der Pächter oder Fruchtnießer, über die für die Selbstbewirtschaftung erforderlichen fachlichen Kenntnisse verfügt undder Erwerber, in den Fällen der litb Ziffer 2 und 3 die für den landwirtschaftlichen Betrieb der Gesellschaft, Privatstiftung oder Genossenschaft tätige Person bzw. der Pächter oder Fruchtnießer, über die für die Selbstbewirtschaftung erforderlichen fachlichen

Kenntnisse verfügt und

1. d)Litera d
   der Erwerber erklärt, dass durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll.
1. (2)Absatz 2Selbstbewirtschaftung liegt nur dann vor, wenn der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb oder die land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke durch den Eigentümer, Pächter oder Fruchtnießer selbst oder zusammen mit Familienangehörigen oder mit den darüber hinaus allenfalls erforderlichen land- und forstwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet wird bzw. werden.
1. (3)Absatz 3- (9) [...]

[...]

§8

Auflagen

1. (1)Absatz einsZur Sicherung der Voraussetzungen nach §6 Abs1 und 4 kann die Genehmigung nach §4 mit Auflagen erteilt werden. Insbesondere kann vorgeschrieben werden, daß

a) der Erwerber

1. 1.Ziffer eins
   sofern er Eigentümer eines geschlossenen Hofes ist, das erworbene Grundstück mit seinem geschlossenen Hof vereinigen muß,
1. 2.Ziffer 2
   die Neubildung eines geschlossenen Hofes beantragen muß, wenn er Eigentümer von walzenden Grundstücken ist, die nach ihrem Ausmaß die Voraussetzungen für die Neubildung eines geschlossenen Hofes erfüllen oder durch den Rechtserwerb erlangen,
1. 3.Ziffer 3
   das erworbene Grundstück dem der Genehmigung zugrunde liegenden Verwendungszweck zuführen muß;

b) - c) [...]

1. (2)Absatz 2Für die Erfüllung einer Auflage nach Abs1 ist eine angemessene Frist festzusetzen. Weiters kann zur Sicherung der Erfüllung einer solchen Auflage eine Kaution in einer der wirtschaftlichen Bedeutung des Rechtserwerbes im Hinblick auf die Verwendung des Grundstückes angemessenen Höhe, höchstens jedoch in der Höhe der Gegenleistung oder des höheren Wertes des Gegenstandes des Rechtserwerbes, vorgeschrieben werden. Die Kaution verfällt zugunsten des Landeskulturfonds, wenn der Rechtserwerber die Auflage schuldhaft nicht erfüllt. Den Eintritt des Verfalls hat die Grundverkehrsbehörde, die die Auflage in letzter Instanz verfügt hat, mit Bescheid festzustellen. Die Kaution wird frei, sobald die Auflage erfüllt ist oder wenn die Auflage nach Abs3 aufgehoben wird.
1. (3)Absatz 3Die Grundverkehrsbehörde, die eine Auflage in letzter Instanz verfügt hat, kann diese mit Bescheid aufheben, wenn die Durchsetzung der Auflage für den Verpflichteten aufgrund von Umständen, die ohne sein Verschulden eingetreten sind, eine unbillige Härte bedeuten würde.

[...]

§37

Bewilligungen nach anderen Landesgesetzen

1. (1)Absatz einsDie in anderen Landesgesetzen vorgesehenen Bewilligungen, die das Verfügungsrecht über ein Grundstück oder die Zustimmung des Eigentümers oder des Bauberechtigten zur Errichtung eines Gebäudes auf fremdem Grund zur Voraussetzung haben, dürfen erst erteilt werden, wenn der entsprechende rechtskräftige Bescheid nach §24 Abs1 oder §25 Abs1 oder die entsprechende Bestätigung nach §25a Abs1 oder 2 für den betreffenden Rechtserwerb vorliegt.
1. (2)Absatz 2Bescheide, mit denen eine der im Abs1 genannten Bewilligungen erteilt wird, ohne dass der entsprechende rechtskräftige Bescheid oder die entsprechende Bestätigung der Grundverkehrsbehörde für den

betreffenden Rechtserwerb vorliegt, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler."

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

1. Der Beschwerdeführer erachtet sich im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz dadurch verletzt, dass die belangte Behörde Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens, insb. wesentliche Teile des Sachverständigengutachtens, außer Acht gelassen und die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung im Kern bloß auf die im Gutachten (untergeordnet) festgestellte nicht ordnungsgemäße Bewirtschaftung kleiner Waldgrundstücke durch den Beschwerdeführer gestützt habe. Zudem habe die Behörde das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung zur Errichtung eines Stallgebäudes mit aufgebauten Tennen auf der Liegenschaft bei ihrer Prognosebeurteilung nicht berücksichtigt und die gebotene Interessenabwägung unterlassen.

Der Beschwerdeführer ist damit im Recht. Der belangten Behörde ist im vorliegenden Fall in der Tat eine willkürliche Vorgehensweise vorzuwerfen.

1.1. Ein willkürliches Verhalten der Behörde, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt unter anderem in einer gehäuften Verkennung der Rechtslage, aber auch im Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder dem Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insbesondere in Verbindung mit einem Ignorieren des Parteivorbringens und einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außer-Acht-Lassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg. 8808/1980 mwN, 14.848/1997, 15.241/1998 mwN, 16.287/2001 und 16.640/2002).

Dies bedeutet, dass es in der Regel nicht ausreicht, wenn die Behörde nur die für die Abweisung eines Anspruches maßgeblichen Gründe aufzählt, es jedoch unterlässt, sich mit den Gründen auseinanderzusetzen, die für die Bejahung der Anspruchsberechtigung sprechen, sodass sie gar nicht in die Lage kommen kann, Gründe und Gegengründe einander gegenüberzustellen und dem größeren Gewicht der Argumente den Ausschlag geben zu lassen (zB VfSlg. 9665/1983, 12.102/1989, 12.476/1990, 13.053/1992 und VfGH 26.9.2006, B1299/05).

1.2. Die in der Gegenschrift verdeutlichte Annahme der Behörde, wonach bei der gemäß §6 Abs1 litb TGVG zu treffenden Prognoseentscheidung (vgl. VfSlg. 13.053/1992) eine weitergehende Auseinandersetzung mit dem Inhalt des Gutachtens des landwirtschaftlichen Sachverständigen schon angesichts der Tatsache, dass der Erwerber die in seinem Eigentum stehenden Waldgrundstücke nicht bewirtschafte, unterbleiben konnte, erweist sich in der vorliegenden Konstellation als willkürlich: Können doch - wie der Beschwerdeführer zu Recht moniert - im Einzelfall trotz der Nichtbewirtschaftung vorhandener Waldflächen Gründe vorliegen, die dennoch die Bewirtschaftung einer später erworbenen landwirtschaftlichen Liegenschaft (insb. eines geschlossenen Hofes) erwarten lassen. 1.2. Die in der Gegenschrift verdeutlichte Annahme der Behörde, wonach bei der gemäß §6 Abs1 litb TGVG zu treffenden Prognoseentscheidung vergleiche VfSlg. 13.053/1992) eine weitergehende Auseinandersetzung mit dem Inhalt des Gutachtens des landwirtschaftlichen Sachverständigen schon angesichts der Tatsache, dass der Erwerber die in seinem Eigentum stehenden Waldgrundstücke nicht bewirtschafte, unterbleiben konnte, erweist sich in der vorliegenden Konstellation als willkürlich: Können doch - wie der Beschwerdeführer zu Recht moniert - im Einzelfall trotz der Nichtbewirtschaftung vorhandener Waldflächen Gründe vorliegen, die dennoch die Bewirtschaftung einer später erworbenen landwirtschaftlichen Liegenschaft (insb. eines geschlossenen Hofes) erwarten lassen.

Aus den vorgelegten Verwaltungsakten ergeben sich konkrete Umstände, die gegen die von der belangten Behörde vorgenommene Einschätzung sprechen, mit denen sich der bekämpfte Bescheid aber nicht auseinandersetzt:

Zwar weisen die auf den Beschwerdeführer schon im Jahr 1966 durch Erbfall als Teil des landwirtschaftlichen Anwesens seines Vaters übergegangenen Waldgrundstücke nach den Ausführungen des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen einen enormen, auf mangelnde Bewirtschaftung deutenden Pflegerückstand auf. Der Sachverständige hat aber weiters dargelegt, dass die Bewirtschaftung der hier zu beurteilenden (relativ kleinen) landwirtschaftlichen Grundstücke mit Blick auf die Entfernung zur bestehenden Hofstelle agrarstrukturell sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar sei. Der Beschwerdeführer plane u.a. die Haltung von Mastrindern, zu welchem Zweck er die Errichtung eines neuen Stallgebäudes mit aufgebauten Tennen neben der Hofstelle beabsichtige; für diesen Neubau liege ein rechtskräftiger Baubescheid vor.

In der Stellungnahme vom 4. September 2006 sowie in der mündlichen Verhandlung im Berufungsverfahren brachte der Beschwerdeführer überdies vor, dass eine sinnvolle Bewirtschaftung der Waldgrundstücke erst nach der im Jahr 2002 abgeschlossenen, von ihm initiierten Erschließung durch einen Forstweg möglich gewesen sei; in den Jahren 2003 und 2004 habe er diese Flächen durch die zeitaufwendige Verlegung seines Betriebes nur eingeschränkt bewirtschaftet, in der Folge aber weitere Waldgrundstücke erworben und mit Bewilligung gerodet, sodass kein Holzbedarf bestanden habe; künftig seien jedoch entsprechende Pflegemaßnahmen auf den Waldgrundstücken vorgesehen.

Der angefochtene Bescheid lässt jegliche Erwägungen in diesem Zusammenhang vermissen. Er begnügt sich damit, dem Beschwerdeführer die Nichtbewirtschaftung der Waldgrundstücke aufgrund des längeren Zurückliegens der Betriebsübergabe anzulasten, ohne die hiezu vorgetragenen Argumente - insbesondere in Bezug auf die getroffenen Maßnahmen zur Erschließung der Waldgrundstücke und auf die Betriebsverlegung (die eine Inanspruchnahme auch nach erfolgter Übergabe an den Sohn nicht ausschließt) - der gebotenen Überprüfung und Würdigung zu unterziehen.

Ferner fehlt die gebotene Auseinandersetzung mit den aktenkundigen Anstrengungen des Beschwerdeführers, eine Baubewilligung zu erlangen, um die Selbstbewirtschaftung aufnehmen zu können. Zwar geht die Behörde zutreffend davon aus, dass ein Bescheid, mit dem eine (Bau-)Bewilligung erteilt wird, ohne dass der entsprechende rechtskräftige Bescheid der Grundverkehrsbehörde für den betreffenden Rechtserwerb vorliegt, gemäß §37 TGVG an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler leidet, doch kann der Umstand, dass der Beschwerdeführer die Bewilligung zum Bau eines Stallgebäudes samt Tenne erlangt hat, beachtenswert sein, zumal der Sachverständige die Notwendigkeit baulicher Maßnahmen zur Sanierung des Hofes bescheinigt hat und dem Beschwerdeführer im erstinstanzlichen Bescheid die Auflage zur Errichtung eines neuen Wirtschaftsgebäudes erteilt wurde.

In diesem Zusammenhang wurde auch unterlassen darzulegen, aus welchen Gründen die gemäß §8 TGVG erteilte Auflage (bis zum 31. Dezember 2007 nicht nur ein neues Wirtschaftsgebäude zu errichten, sondern auf dem Hof auch die Selbstbewirtschaftung auf Betriebsbasis aufzunehmen und zur Sicherung der Erfüllung der Auflage eine Bankgarantie über € 50.000,- zu hinterlegen) keine geeignete Maßnahme zur Sicherstellung der Voraussetzungen des §6 Abs1 TGVG darstellt.

Die negative Prognoseentscheidung bezüglich der Selbstbewirtschaftung ist somit im Ergebnis mit Willkür belastet (vgl. VfSlg. 13.053/1992 und 13.402/1993). Die negative Prognoseentscheidung bezüglich der Selbstbewirtschaftung ist somit im Ergebnis mit Willkür belastet vergleiche VfSlg. 13.053/1992 und 13.402/1993).

2. Der angefochtene Bescheid war daher wegen Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz aufzuheben, ohne dass auf das weitere Beschwerdevorbringen einzugehen war.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf §88 VfGG. In den zugesprochenen Kosten ist Umsatzsteuer in Höhe von € 360,- sowie eine Eingabengebühr gemäß §17a VfGG enthalten.

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

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Selbstbewirtschaftung, Bescheidbegründung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2008:B2012.2006

Zuletzt aktualisiert am

18.08.2010

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

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