

TE Vfgh Erkenntnis 1998/6/8 B1660/97

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 08.06.1998

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art83 Abs2

Tir GVG 1983 §7 Abs2

Tir GVG 1996 §8 Abs2

Tir GVG 1996 §40 Abs3

EG-Vertrag Art177

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch Feststellung des Verfalles einer rechtskräftig vorgeschriebenen Kaution infolge Nichterfüllung der im Zuge der Erteilung einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu einem Rechtserwerb erteilten Auflage (Aufnahme der Selbstbewirtschaftung und "Aufzug auf den Hof"); keine Verletzung im Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter durch Verletzung der Vorlageverpflichtung

Spruch

Die Beschwerdeführerin ist 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:

I. 1.1. Die Beschwerdeführerin hatte aufgrund des Zuschlages des Bezirksgerichtes Matrei i.O. vom 24. Jänner 1992 einen geschlossenen Hof in Kals um das Meistbot erworben. Der Berufung gegen die grundverkehrsbehördliche Versagung der Zustimmung zu diesem Rechtserwerb durch die Grundverkehrsbehörde Kals war von der Landes-Grundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung (im folgenden: LGVK) mit Bescheid vom 23. November 1992 Folge gegeben und die grundverkehrsbehördliche Zustimmung gemäß §3 Abs1 lita und §10 Abs1 iVm §4 Abs1 sowie §7 Abs1 Z2 ltc des Grundverkehrsgesetzes 1983, LGBI. 69/1983 idF LGBI. 44/1984, 45/1988 und 74/1991 (im folgenden: TGVG 1983) unter der Auflage erteilt worden, daß die Beschwerdeführerin die Selbstbewirtschaftung des Landwirtschaftsbetriebes aufnimmt und "auf den Hof aufzieht". Weiters hatte die Beschwerdeführerin gemäß §7 Abs2

Tir GVG 1983 zur Sicherstellung der Auflagenerfüllung eine Kaution in der Höhe von S 500.000,-- in Form einer auf 5 Jahre befristeten Bankgarantie binnen Monatsfrist ab Bescheidzustellung bei der Bezirkshauptmannschaft zu erlegen. Dieser Bescheid war unbekämpft geblieben; er ist somit rechtskräftig.

1.2. Mit Bescheid der LGVK vom 16. Mai 1997 wurde gemäß §7 Abs2 des TGVG 1983 iVm §40 Abs2 und 3 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBl. 61/1996 (im folgenden: TGVG 1996) festgestellt, daß die mit Bescheid der LGVK vom 23. November 1992 vorgeschriebene Kaution in der Höhe von S 500.000,-- zugunsten des Landeskulturfonds für Tirol verfallen ist. Begründend führte die LGVK aus, daß die Beschwerdeführerin die bescheidmäßige vorgeschriebene Auflage (nämlich die Aufnahme der Selbstbewirtschaftung einerseits und den "Aufzug auf den Hof" andererseits) nicht erfüllt habe und keine - von der Rechtsordnung anerkannten - Umstände gegeben seien, die dieses Verhalten entschuldigen könnten.

2. 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, auf Unversehrtheit des Eigentums, auf Freiheit des Liegenschaftserwerbs sowie auf Freizügigkeit der Person behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des bekämpften Bescheides begeht wird.

3. Die LGVK als belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die Abweisung der Beschwerde beantragt.

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

1.1. Den Regelungen des TGVG 1983 wurde zwar bereits durch das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1993, LGBl. für Tirol 82/1993 (im folgenden: TGVG 1993), das im wesentlichen mit 1. Jänner 1994 in Kraft getreten ist, derogiert. Zudem hat der Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 28. September 1996, G50/96 ua., ausgesprochen, daß die TGVG-Novelle 1991, LGBl. für Tirol 74/1991, verfassungswidrig war. Angesichts der Übergangsbestimmung des §40 Abs3 TGVG 1996 ist allerdings (u.a.) auf Rechtsgeschäfte und Rechtsvorgänge, die vor dem 1. Jänner 1994 abgeschlossen wurden, in materieller Hinsicht weiterhin das TGVG 1983 anzuwenden; in diesen Fällen findet das TGVG 1996 (nur) hinsichtlich der Behörden und des Verfahrens Anwendung. Geltungsgrund für diese noch bestehende beschränkte Anwendbarkeit von Vorschriften des TGVG 1983 ist §40 TGVG 1996.

Die Beschwerdeführerin hat durch Zuschlag des Bezirksgerichtes Matrei die iS des GrundverkehrsG unbestrittenmaßen ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück darstellende Liegenschaft in Kals am 24. Jänner 1992 - somit vor dem 1. Jänner 1994 - erworben. In Zusammenhang mit der Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung unter Auflagen wurde die Hinterlegung einer Kaution in Form einer auf fünf Jahre befristeten Bankgarantie vorgeschrieben. Der nunmehr angefochtene Bescheid, mit dem festgestellt wurde, daß die vorgeschriebene Kaution in der Höhe von S 500.000,-- zugunsten des Landeskulturfonds für Tirol verfallen ist, steht in unmittelbarem Zusammenhang mit diesem Rechtserwerb, sodaß in materieller Hinsicht das TGVG 1983 maßgeblich ist.

1.2. Die im vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen haben folgenden Wortlaut:

§7 TGVG 1983 lautet:

"§7. (1) Zur Sicherung der nach §4 geschützten Interessen kann die Grundverkehrsbehörde die Zustimmung unter der Auflage erteilen, daß

1.

der Veräußerer

a) in seinem Eigentum stehende Grundstücke, die nicht zu einem geschlossenen Hof im Sinne des Tiroler Höfegesetzes, LGBl. Nr. 47/1900, in der jeweils geltenden Fassung gehören (walzende Grundstücke), zur Gänze oder zum Teil mit seinem geschlossenen Hof vereinigt, sofern er Eigentümer eines solchen ist;

b)

die Neubildung eines geschlossenen Hofes im Sinne des §3 des Tiroler Höfegesetzes beantragt, wenn er Eigentümer von walzenden Grundstücken ist, die nach ihrem Ausmaß die Voraussetzungen für die Neubildung eines geschlossenen Hofes erfüllen;

2.

der Erwerber

a)

das erworbene Grundstück, sofern er Eigentümer eines geschlossenen Hofes ist, mit diesem vereinigt oder

b)

die Neubildung eines geschlossenen Hofes beantragt, sofern er Eigentümer von walzenden Grundstücken ist, die nach ihrem Ausmaß die Voraussetzungen für die Neubildung eines geschlossenen Hofes erfüllen oder durch den Grunderwerb erlangen, oder

c)

das erworbene Grundstück dem von ihm angegebenen oder mit seinem Einverständnis von der Grundverkehrsbehörde festgelegten, für die Erteilung der Zustimmung maßgeblichen Verwendungszweck zuführt;

3. die Vertragspartner bei Rechtsgeschäften, in deren Folge ein Grundstück vorübergehend der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden soll, durch entsprechende Vorkehrungen Vorsorge treffen, daß dieses Grundstück nach der vorübergehenden Zweckentfremdung wieder der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wird.

(2) Für die Erfüllung einer Auflage nach Abs1 kann eine angemessene Frist gesetzt und zur Sicherstellung der Erfüllung einer solchen Auflage eine Kaution in einer der wirtschaftlichen Bedeutung des Rechtserwerbes im Hinblick auf die Verwendung des Grundstückes angemessenen Höhe bis zu 500.000,- Schilling vorgeschrieben werden. Die Kaution verfällt zugunsten des Landeskulturfonds für Tirol, wenn der Rechtserwerber die Auflage schulhaft nicht erfüllt. Der Eintritt des Verfalls ist durch die Grundverkehrsbehörde, die die Auflage in letzter Instanz verfügt hat, mit Bescheid festzustellen. Die Kaution wird frei, sobald die Auflage erfüllt ist."

§8 TGVG 1996 lautet:

"§8. (1) Der Übertragung des Eigentums auf Grund eines Kaufvertrages kann ungeachtet der Vorschriften der §§4 bis 6 zugestimmt werden, wenn sie mit Rücksicht auf die persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse des Besitzers zur Vermeidung des gänzlichen Verfalls des Gutes unabwendbar ist. Die Grundverkehrsbehörde hat jedoch vor der Ausfertigung ihres Bescheides den Landesgrundverkehrsreferenten (§14) zu benachrichtigen; dieser kann innerhalb einer angemessenen, mindestens vier Wochen dauernden Frist Käufer namhaft machen. Die Namhaftmachung hat mit der Feststellung zu erfolgen, daß der namhaft gemachte Käufer die Voraussetzungen der §§4 bis 6 erfüllt. Gegen diese Feststellung ist kein Rechtsmittel zulässig. Die Grundverkehrsbehörde ist an diese Feststellung gebunden. Vor der Namhaftmachung hat der Landesgrundverkehrsreferent die Landeslandwirtschaftskammer zu hören.

(2) Falls geeignete Käufer namhaft gemacht werden und diese der Grundverkehrsbehörde gegenüber erklären, in das Rechtsgeschäft einzutreten, darf die Zustimmung zur Übertragung des Eigentums an den im Kaufvertrag vorgesehenen Erwerber von der Grundverkehrsbehörde nicht erteilt werden."

§40 TGVG 1996 lautet:

"§40. (1) Die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes im Amt befindlichen Bezirks-Grundverkehrskommissionen und die Landes-Grundverkehrskommission sowie der Landesgrundverkehrsreferent und sein Stellvertreter bleiben bis zum Ablauf ihrer Amtszeit im Amt. Die Landesregierung hat unverzüglich einen zweiten Stellvertreter des Landesgrundverkehrsreferenten zu bestellen.

(2) In jeden grundverkehrsbehördlichen Verfahren, die am 1. Jänner 1994 anhängig waren, ist in materiellrechtlicher Hinsicht weiterhin das Grundverkehrsgesetz 1983 anzuwenden. Hinsichtlich der Behörden und des Verfahrens gelten die Bestimmungen dieses Gesetzes.

(3) Auf Rechtsgeschäfte und Rechtsvorgänge, die vor dem 1. Jänner 1994 abgeschlossen wurden, ist in materiellrechtlicher Hinsicht weiterhin das Grundverkehrsgesetz 1983 anzuwenden. Hinsichtlich der Behörden und des Verfahrens gelten die Bestimmungen dieses Gesetzes.

(4) Übertretungen des Grundverkehrsgesetzes 1983, die vor dem 1. Jänner 1994 begangen wurden, sind nach dem

Grundverkehrsgesetz 1983 zu ahnden. Übertretungen nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz, LGBl. Nr. 82/1993, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes begangen wurden, sind nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz, LGBl. Nr. 82/1993, zu ahnden.

(5) Das Recht des Landesgrundverkehrsreferenten, nach §35 Abs1 Feststellungsklage zu erheben, erstreckt sich auch auf die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossenen Schein- oder Umgehungsgeschäfte. Auf Verfahren nach §35 Abs1, die ein vor dem 1. Jänner 1994 abgeschlossenes Schein- oder Umgehungsgeschäft zum Gegenstand haben, ist das Grundverkehrsgesetz 1983 anzuwenden.

(6) Die §§34 und 35 gelten auch für grundbürgerlich bereits durchgeführte Rechtsgeschäfte und Rechtsvorgänge, für die nach dem Grundverkehrsgesetz 1983 eine grundverkehrsrechtliche Genehmigung erforderlich gewesen wäre."

2.1. Die Beschwerdeführerin bringt vor, der Bescheid vom 23. November 1992 beruhe auf dem TGVG 1983 idF der Novelle 1991, LGBl. 74/1991, welche durch das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 28.9.1996, G50/96 ua. Zlen. als verfassungswidrig erkannt wurde. Daher stehe fest, daß der genannte Bescheid auf den nunmehrigen Zeitpunkt bezogen keine Wirkung mehr zu entfalten in der Lage sei, was die mit diesem Bescheid verfügte Auflage betreffe.

Damit übersieht die Beschwerdeführerin, wie auch die LGVK zu Recht in ihrer Gegenschrift ausführt, daß der in Rechtskraft erwachsene Bescheid vom 23. November 1992 kein Anlaß- bzw. Quasianlaßfall zu dem beim Verfassungsgerichtshof anhängig gewesenen, zu G50/96 ua. Zlen. protokollierten Gesetzesprüfungsverfahren war. Das Erkenntnis VfGH 28.9.1996, G50/96 ua. Zlen. hat keinerlei Auswirkungen auf den genannten Bescheid. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin sind insoweit offenkundig unzutreffend.

2.2. Die Beschwerdeführerin rügt weiters eine Verletzung des Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter, weil der bekämpfte Bescheid von einer unzuständigen Behörde erlassen worden sei. Der Bescheid vom 23. November 1992, mit welchem die Auflage erteilt worden sei, stamme zwar von der LGVK, das Verfahren über die Frage des Verfalls dieser Kaution hätte aber nicht durch die LGVK, sondern durch die Grundverkehrsbehörde I. Instanz erfolgen müssen.

Auch dieser Rechtsauffassung ist nicht beizutreten. Zwar gelten gemäß §40 Abs3 TGVG 1996 hinsichtlich der Behörden und des Verfahrens die Bestimmungen des TGVG 1996 auch für Rechtsgeschäfte und Rechtsvorgänge, die vor dem 1. Jänner 1994 abgeschlossen wurden; diese Bestimmung bezieht sich jedoch ausschließlich auf den 8. ("Verfahren") und den 9. Abschnitt ("Behörden") des TGVG 1996.

Weder das TGVG 1996 noch das TGVG 1993 oder das TGVG 1983 regeln aber die Zuständigkeit hinsichtlich der Entscheidung über den Verfall einer Kaution in den Abschnitten über das "Verfahren" oder die "Behörden". Vielmehr findet sich diese Bestimmung jeweils im materiellrechtlichen Teil (TGVG 1996: §8 Abs2 im zweiten Abschnitt: Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken; TGVG 1993: §8 Abs2 im zweiten Abschnitt: Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken; TGVG 1983: §7 Abs2 im zweiten Abschnitt:

Überwachung des Grundverkehrs). Insofern ist auf den vorliegenden Fall der gesamte §7 Abs2 TGVG 1983 anzuwenden; somit ist hier die Grundverkehrsbehörde, die die Auflage in letzter Instanz verfügt hat - also die LGVK - zur Entscheidung über den Verfall der Kaution zuständig und zu Recht eingeschritten.

Die Beschwerdeführerin wurde somit insofern nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt.

2.3. Dem Vorbringen, daß in §8 TGVG eine Auflage, wie sie im Bescheid vom 23.11.1992 auferlegt wurde, überhaupt nicht vorgesehen sei, ist zu entgegnen, daß die Erteilung der Auflage nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist; vielmehr ist sie Bestandteil des eingangs erwähnten - unbekämpft gebliebenen und in Rechtskraft erwachsenen - Berufungsbescheides vom 23. November 1992.

Da die LGVK nicht §8 Abs2 TGVG 1996, sondern §7 Abs2 TGVG 1983 angewendet hat, gehen auch die Bedenken der Beschwerdeführerin gegen den §8 Abs2 TGVG 1996 ins Leere (vgl. aber auch VfSlg. 10927/1986).

2.4. Für die kompetenzrechtlichen Bedenken der Beschwerdeführerin, wonach Auflagen versteckte Geldstrafen seien bzw. es sich um enteignungähnliche Maßnahmen handle, die nicht unter den Begriff Grundverkehr fallen, gilt dasselbe; diese Bedenken betreffen ebenfalls nicht den hier angefochtenen, sondern den - rechtskräftigen -

Berufungsbescheid vom 23. November 1992. Im übrigen ist auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes VfSlg. 7014/1973 zu verweisen. Danach ist der Landesgesetzgeber zuständig, die Erteilung der Zustimmung zu einem Grundstückserwerb von der in §4 Abs1 und 2 TGVG 1970 normierten Interessenlage abhängig zu machen, und er ist "nach den vorstehenden Ausführungen auch zuständig, zur Sicherung dieser Interessen Auflagen zu regeln und schließlich die Sicherstellung der Erfüllung solcher Auflagen durch eine Kaution zu regeln." Aus Sicht des vorliegenden Falles bestehen insofern beim Verfassungsgerichtshof nach wie vor keine Bedenken.

2.5. Die Beschwerdeführerin rügt weiters eine Verletzung des verfassungsgesetzlichen Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter, weil die LGVK ihre Vorlageverpflichtung gemäß Art177 Abs3 EGV verletzt habe.

Der Beschwerde ist zunächst insoweit zu folgen, als das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter unter anderem dann verletzt wird, wenn ein als Gericht iSd Art177 EGV zu qualifizierendes staatliches Organ entgegen der Anordnung des Art177 Abs3 EGV eine vorlagepflichtige Frage der Interpretation des Gemeinschaftsrechts dem Europäischen Gerichtshof nicht zur Vorabentscheidung vorgelegt hat, wobei nicht nur eine grobe, sondern jede Verletzung der Vorlagepflicht zu dieser Konsequenz führt (vgl. mit näherer Begründung VfSlg. 14390/1995, ferner VfGH 30.9.1996, B3067/95, 26.6.1997, B3486/96).

Der Rüge in der Beschwerde über die Nichtvorlage durch die LGVK ist jedoch entgegenzuhalten, daß es hier um den Verfall einer im November 1992 rechtskräftig vorgeschriebenen Kaution geht, sodaß die Bezugnahme auf EU-Recht von vornherein verfehlt ist. Im übrigen ist die Beschwerdeführerin österreichische Staatsbürgerin. Mitgliedstaatsinterne Grundverkehrsgeschäfte können die nach Auffassung der Beschwerde relevanten eu-rechtlichen Freiheiten (Niederlassungsfreiheit, Freizügigkeit der Arbeitnehmer, Kapitalsverkehrsfreiheit und Dienstleistungsfreiheit) nicht berühren (vgl. VfGH 25.6.1997, B1170/97; Grabitz/Hilf, Kommentar zur Europäischen Union, Anmerkung 10 zu Art73 b EGV). Eine Vorlagepflicht gemäß Art177 Abs3 EGV kann daher nicht bestehen.

Die Beschwerdeführerin wurde somit auch insoweit nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt.

2.6. Die Beschwerdeführerin rügt weiters, daß der Landesgesetzgeber in eklatanter Weise gegen das rechtsstaatliche Prinzip verstöße, wenn er im Rhythmus von einigen Monaten ein Gesetz neu beschließe bzw. ändere. Zwar kann solches unter ganz bestimmten Voraussetzungen zu verfassungsrechtlichen Konsequenzen führen (vgl. VfSlg. 10091/1984 u. VfSlg. 10402/1985); doch sind hier diese oder ähnliche Voraussetzungen nicht gegeben. Es ist also nicht ersichtlich, inwiefern hier ein Verstoß gegen das rechtsstaatliche Prinzip vorliegen soll, wenn der Gesetzgeber von der von Verfassung wegen vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch macht, Gesetze zu erlassen und abzuändern. Der Beschwerdevorwurf beträfe im übrigen nicht die hier präjudiziellen Regelungen, deren Weitergeltung ja ganz überwiegend ausdrücklich angeordnet wurde.

2.7. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin, wonach die Selbstbewirtschaftung und Residenzpflicht das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Unversehrtheit des Eigentums sowie das Recht auf Freizügigkeit der Person und des Vermögens verletzen, erkennen abermals den Gegenstand des vorliegenden verfassungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens; sie richten sich gegen den - rechtskräftigen - Berufungsbescheid vom November 1992 und erweisen sich schon deshalb als völlig verfehlt.

Die Beschwerdeführerin wurde somit nicht in dem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Freizügigkeit der Person und des Vermögens verletzt.

3. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß die Beschwerdeführerin in einem von ihr nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt worden wäre.

Die Beschwerde war deshalb als unbegründet abzuweisen.

III. Diese Entscheidung konnte

gemäß §19 Abs4, erster Satz, und Z2 VerfGG 1953 ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Behördenzuständigkeit, Geltungsbereich (zeitlicher) eines Gesetzes, VfGH / Präjudizialität, Grundverkehrsrecht Behörden, Übergangsbestimmung, Kompetenz Bund - Länder Grundverkehr, EU-Recht,

Rechtsstaatsprinzip

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1998:B1660.1997

Dokumentnummer

JFT_10019392_97B01660_4_00

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at