jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1997/10/8 B225/97

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.10.1997

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

Tir GVG 1996 §6 Abs1 lita
Tir GVG 1996 §6 Abs2
Tir GVG 1996 §7 Abs1 lite

Leitsatz

Keine Verletzung im Gleichheitsrecht und im Recht auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs durch Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Rechtserwerbs aufgrund der verfassungsrechtlich nicht zu beanstandenden Prognoseentscheidung hinsichtlich der Selbstbewirtschaftung. Gegen die im vorliegenden Fall angewendeten Bestimmungen des §6 Abs1 lita sowie Abs2 und §7 Abs1 lite Tir GVG 1996 sind keine Bedenken entstanden.

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. Der Beschwerdeführer ist u.a. Eigentümer eines Schotter- und Betonwerks, einer Abfallbeseitigungsanlange, eines Gasthofes sowie eines geschlossenen Hofes in Tirol; er beschäftigt insgesamt mehr als 200 Arbeitnehmer. Er erwarb mit fünf Kaufverträgen aus dem Jahre 1994 insgesamt fast 7,5 ha Grund in Tirol. Diesen Rechtserwerben erteilte die Grundverkehrsbehörde

I. Instanz jeweils unter der Auflage die grundverkehrsbehördliche Zustimmung, daß das betreffende Grundstück binnen eines Jahres dem bereits im Eigentum des Erwerbers stehenden geschlossenen Hof zugeschrieben werde. Zur Erfüllung dieser Auflage wurde dem Erwerber je eine Kaution in Höhe von S 100.000,-- auferlegt.

2. Dagegen erhob der Landesgrundverkehrsreferent jeweils fristgerecht Berufung. Dem gab die Landes-Grundverkehrskommission beim Amt der Tiroler Landesregierung - die belangte Behörde dieses verfassungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens - nach Einholung einer Gegenäußerung des Erwerbers Folge und

versagte den Rechtserwerben gemäß §4 Abs1 lita iVm. §6 Abs1 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBl. für Tirol 61/1996 (im folgenden: TGVG 1996), die grundverkehrsbehördliche Zustimmung. Nach Darstellung der maßgeblichen Rechtslage begründete die belangte Behörde dies im wesentlichen damit, sie habe gemäß dem TGVG 1996 eine Prognoseentscheidung darüber zu fällen, ob es zu einer Selbstbewirtschaftung der - unbestrittener Weise - landwirtschaftlichen Grundstücke durch den Erwerber kommen werde. Dieser könne jedoch "einer dem Gesetz entsprechenden Selbstbewirtschaftung nicht gerecht werden", da er hauptberuflich als Unternehmer tätig sei und in seinen Betrieben über 200 Arbeitnehmer beschäftige, sodaß "für die Leitung dieses doch mehr als beachtlichen Unternehmens - selbst unter Annahme optimalster Strukturen - ein entsprechender und nicht unerheblicher Arbeits- und Zeitaufwand erforderlich" sei. Hinzu trete,

"daß die in Rede stehenden Rechtsgeschäfte ganz allgemein den land- und forstwirtschaftlichen Schutzinteressen im Sinne des §6 Abs1 lita Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 - und hier wieder im besonderen dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes - widersprechen.

Dies aus folgenden Gründen: Nach §6 Abs1 lita Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 darf beim Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken die Genehmigung nur erteilt werden, wenn 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. Diese Bestimmung bildet sozusagen den Kernsatz des landwirtschaftlichen Grundverkehrs. Wie der Verfassungsgerichtshof ausgeführt hat (vergl. das Erk. vom 27.6.1967, B226/1965), handelt es sich beim landwirtschaftlichen Grundverkehr um Maßnahmen mit dem Ziele, die aus der Freiheit des Verkehrs mit Grund und Boden entstehenden Gefahren für die bäuerliche Siedlung dadurch nach Möglichkeit zu steuern, daß die Übertragung des Eigentums an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken nur dann zulässig sein soll, wenn diese Übertragung den im Gesetz enthaltenen allgemeinen Interessen an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht widerspricht. Das zentrale Anliegen aller agrarpolitischen Maßnahmen bildet die Schaffung und Erhaltung bäuerlicher Familienbetriebe, die mit den Erträgnissen aus der Landwirtschaft allein oder in Verbindung mit einem Nebenerwerb einer bäuerlichen Familie eine ausreichende Existenzgrundlage bieten. Bei Wahrung dieser Gesichtspunkte erscheint es unzulässig, im landwirtschaftlichen Grundverkehr kapitalkräftige Personen mit einer gewissen Vorliebe zur Landwirtschaft, die dem Grundsatz der Selbstbewirtschaftung nicht gerecht werden können, als Interessenten auftreten zu lassen, die nicht vom landwirtschaftlichen Ertragswert her bestimmte Preise bezahlen und dadurch den bäuerlichen Interessenten, der nur mit dem Ertragswert betriebswirtschaftlich kalkulieren kann, ausschalten. Es geht also darum, der wirtschaftlichen Diskriminierung des Bauernstandes im Bereich des bäuerlichen Bodenmarktes entgegenzuwirken. Ausgehend von diesen Überlegungen muß der Schluß gezogen werden, daß eine Genehmigung der vorliegenden Rechtsgeschäfte demnach vor allem auch dem im §6 Abs1 lita Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 normierten Grundsatz widersprechen würde, den Bauernstand in seiner Leistungsfähigkeit zu schützen."

3. Gegen diesen Berufungsbescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, in welcher die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des bekämpften Bescheides begehrt wird. Dazu wird - zusammengefaßt - ausgeführt, die belangte Behörde habe sich "in einem wohl beispiellosen Akt von Willkür ohne Vornahme irgendeiner (ergänzenden) Ermittlungstätigkeit über den maßgeblichen Inhalt des Aktes hinweggesetzt und die von der Behörde erster Instanz getroffenen Feststellungen mit bloßen Scheinbegründungen genau in das Gegenteil verdreht". Das umfassende Parteivorbringen des Beschwerdeführers, wonach er (zusammen mit Familienangehörigen und den erforderlichen land- und forstwirtschaftlichen Dienstnehmern) die von ihm erworbenen Grundstücke selbst bewirtschafte und auch künftig bewirtschaften werde, sei völlig ignoriert worden. Weiters begnüge sich die belangte Behörde - voreingenommen und einseitig - mit einer geradezu klassenkämpferischen Floskel, wenn sie ausführe, der Beschwerdeführer bezahle überhöhte Preise und schalte dadurch andere bäuerliche Interessenten am Grundstücksmarkt aus. Denn wie er bereits in einer Stellungnahme im Verwaltungsverfahren ausführlich dargelegt habe, verringere sich die Zahl der Rinderhalter in Vomp stetig. Der Beschwerdeführer habe einigen Landwirten durch diverse Schotterabbauverträge zu Kapital verholfen, womit jene ihren Landwirtschaftsbetrieb hätten sanieren bzw. aufstocken können. Hinzu trete, wie er bereits im Verwaltungsverfahren dargestellt habe, daß sich die wirtschaftliche Situation der Landwirte insbesondere seit dem EU-

Beitritt Österreichs sehr verschlechtert habe und dadurch unverhältnismäßig viele land- und forstwirtschaftliche Grundflächen auf den Grundstücksmarkt gelangten, sodaß deren Preise um mehr als 20 % gesunken seien. Der Beschwerdeführer verfolge dahingegen die Zusammenführung aufgesplitterten Grundbesitzes und die Schaffung einer existenzfähigen land- und forstwirtschaftlichen Betriebseinheit, um die weitere land- und forstwirtschaftliche Nutzung von Wiesen und Waldflächen zu sichern.

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

1.1. Vorauszuschicken ist, daß die vorliegend zu beurteilenden Rechtsgeschäfte im Jahre 1994 abgeschlossen wurden, sodaß hier - unbestritten - allein das TGVG 1996 (s. dessen §40) maßgeblich ist.

1.2. Es ist ferner unbestritten, daß die Grundstücke im Ausmaß von rund 7,5 ha als land- und forstwirtschaftliche im Sinne des §1 Abs1 lita TGVG 1996 zu qualifizieren sind und demnach den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegen. Der durch Vertrag bewirkte Eigentumserwerb des Beschwerdeführers bedarf deshalb der Genehmigung der Grundverkehrsbehörde gemäß §4 Abs1 lita leg.cit., um nicht rückwirkend rechtsunwirksam zu werden (§31 leg.cit.). Eine solche Genehmigung darf gemäß §6 Abs1 TGVG 1996 nur erteilt werden, wenn 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 (lita), wenn gewährleistet ist, daß die erworbenen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke grundsätzlich vom Erwerber selbst im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet werden (litb), der Erwerber über die für die Selbstbewirtschaftung erforderlichen fachlichen Kenntnisse verfügt (litc) und glaubhaft macht, daß durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll (litd). Gemäß §6 Abs2 leg.cit. liegt Selbstbewirtschaftung nur dann vor, wenn der land- und forstwirtschaftliche Betrieb durch den Rechtserwerber selbst oder zusammen mit Familienangehörigen oder mit den darüber hinaus allenfalls erforderlichen land- und forstwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet wird. Bei Eigentumserwerb an einem landwirtschaftlichen Betrieb ist zusätzlich gefordert, daß der Erwerber darauf seinen Hauptwohnsitz nimmt, es sei denn, er hat bereits in vertretbarer Entfernung seinen Hauptwohnsitz. Der nur allgemein formulierte Inhalt des §6 Abs1 lita leg.cit. wird durch §7 leg.cit. näher konkretisiert; durch diese Bestimmung werden einzelne Tatbestände aufgezählt, bei deren Vorliegen einem Rechtserwerb im Sinne des §4 Abs1 leg.cit. insbesondere nicht zuzustimmen ist. Liegt einer der in §7 TGVG 1996 - demonstrativ - genannten Fälle vor, bedarf es im einzelnen Fall keiner näheren Prüfung der Interessenlage, weil ein Widerspruch zu den durch §6 Abs1 lita leg.cit. geschützten Interessen von Gesetzes wegen angenommen wird und zur Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung führen muß.

1.3. Das hier in erster Linie zu berücksichtigende verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs erlaubt dem Gesetzgeber verfassungsrechtlich einwandfreie Beschränkungen der Liegenschaftsverkehrsfreiheit, sofern er dadurch nicht den Wesensgehalt des Grundrechtes berührt oder in anderer Weise gegen einen auch ihn bindenden Verfassungsgrundsatz verstößt und soweit die Beschränkung der Liegenschaftsverkehrsfreiheit im öffentlichen Interesse liegt und nicht unverhältnismäßig ist (s. VfGH 10.12.1996, G84/96 ua.).

1.4. Der angefochtene Bescheid stützt sich vor allem auf §6 Abs1 lita sowie Abs2 und §7 Abs1 lite TGVG 1996, wonach einem Rechtserwerb im Sinne des §4 Abs1 leg.cit. die grundverkehrsbehördliche Genehmigung insbesondere dann zu versagen ist, wenn zu besorgen ist, daß Grundstücke jemandem zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung überlassen werden, der sie nicht selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften wird, bzw. wenn Grundstücke zur Bildung oder Vergrößerung von Großbesitz erworben werden. Gegen diese Bestimmungen bringt die Beschwerde keine verfassungsrechtlichen Bedenken vor; beim Verfassungsgerichtshof sind solche aus Anlaß dieser Beschwerde ebenfalls nicht entstanden (vgl. zu den insoweit vergleichbarer Rechtslage in ständiger Rechtsprechung als verfassungsrechtlich unbedenklich erachteten Bestimmungen des §3 Abs1 iVm. §4 Abs1 und §6 Abs1 litc Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983, Anlage zur Kundmachung der Landesregierung vom 18. Oktober 1983 über die Wiederverlautbarung des Grundverkehrsgesetzes 1970, LGBl. für Tirol 69/1983, etwa VfSlg. 12984/1992, 13101/1992, 13385/1993, 13937/1994 uvam.).

1.5. Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften ist es ausgeschlossen, daß der Beschwerdeführer wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt wurde.

2.1. Wenn auch in der Beschwerde eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Liegenschaftsverkehrsfreiheit nicht geltend gemacht wird, ist doch der angefochtene Bescheid vor allem an Art6 StGG zu messen:

Anknüpfend an die Erwägungen im Erkenntnis vom 10. Dezember 1996, G84/96 ua., könnte im Hinblick auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs - gleich einer des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums - nur dann vorliegen, wenn die belangte Behörde das Gesetz in denkunmöglicher Weise angewendet hätte, ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, daß dieser mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre.

2.2. Das ist hier nicht der Fall, denn die belangte Behörde geht zutreffend davon aus, daß sie auf Grundlage des §6 Abs1 litb und Abs2 TGVG 1996 eine Prognoseentscheidung darüber zu fällen hat, ob der Erwerber eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes dieses selbst bewirtschaften werde, und diese ihre Prognoseentscheidung ist aus verfassungsrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zum TGVG 1983 ist die Auffassung der belangten Behörde verfassungsrechtlich unbedenklich, zur Selbstbewirtschaftung im Sinne dieser Bestimmung sei grundsätzlich die persönliche Anwesenheit des Erwerbers erforderlich, weil nur so die für die Bewirtschaftung eines Hofes notwendigen Arbeiten verrichtet und die Anordnungen vom Hofbetreiber persönlich getroffen werden können, und er nur so deren Einhaltung auch selbst überwachen kann, wofür ein nahezu täglicher Aufenthalt am Hof erforderlich ist (vgl. etwa - mit Hinweisen auf die weitere Rechtsprechung - VfSlg. 12983/1992, 12984/1992, 13165/1992, 13859/1994, 13937/1994). Dies hat auch und gerade für größere Landwirtschaftsbetriebe seine Berechtigung, denn andernfalls könnten, wie der Verfassungsgerichtshof bereits in seinem Erkenntnis VfSlg. 13385/1993 ausgesprochen hat, die durch §4 Abs1 TGVG 1983 (ebenso wie nunmehr durch §6 Abs1 lita TGVG 1996) angestrebten Ziele offenkundig nicht verwirklicht werden, käme es doch zwangsläufig zur Bildung und Vergrößerung von Großbesitz im Sinne des §6 Abs1 litb TGVG 1983 (nunmehr §7 Abs1 lite TGVG 1996), was zu verhindern u.a. auch Ziel des Grundverkehrsrechtes ist (vgl. VfSlg. 13386/1993).

2.3. Der Beschwerdeführer wurde sohin nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs verletzt.

3.1. Die behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz könnte angesichts der Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides nur vorliegen, wenn die belangte Behörde den angewendeten Rechtsvorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder Willkür geübt hätte.

Ein willkürliches Verhalten der Behörde, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt u.a. 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 Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg. 8808/1980 und die dort angeführte Rechtsprechung; VfSlg. 10338/1985, 11213/1987).

3.2. Da der Erlassung des angefochtenen Bescheides ein aus verfassungsrechtlicher Sicht nicht zu beanstandendes Ermittlungsverfahren vorausgegangen ist, vermag sich die darin getroffene Prognose auch auf das Parteivorbringen zu stützen. Über Sachverhalt und Akteninhalt bestehen zwischen belangter Behörde und Beschwerdeführer im wesentlichen kaum Divergenzen, vielmehr beziehen sich diese auf die rechtliche Würdigung des Sachverhaltes. Daß dieses Ergebnis aus der Sicht des Beschwerdeführers unbefriedigend sein mag, indiziert noch nicht ein willkürliches Verhalten der belangten Behörde (vgl. VfSlg. 13165/1992, 13385/1993, 13937/1994).

3.3. Der Beschwerdeführer wurde somit auch nicht in dem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt.

4. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß der Beschwerdeführer in einem von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt worden wäre.

5. 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, Selbstbewirtschaftung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1997:B225.1997

Dokumentnummer

JFT_10028992_97B00225_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at