jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1994/6/14 B1450/93

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.06.1994

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
B-VG Art83 Abs2
StGG Art5
Tir GVG 1983 §1 Abs1 Z1
Tir GVG 1983 §3 Abs1 lite
Tir GVG 1983 §4 Abs1

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Mietvertrages auf die Dauer von 30 Jahren betreffend ein landwirtschaftliches Wohngebäude eines geschlossenen Hofes infolge einer die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung wesentlich beeinträchtigenden oder gänzlich ausschließenden Benützung

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. Am 29. August 1982 schloß die Beschwerdeführerin (zusammen mit einer weiteren Person bereits im Jahre 1985 aus dem Vertragsverhältnis ausschied) einen Mietvertrag auf die Dauer von 30 Jahren betreffend ein Wohnhaus ab, das zu einem geschlossenen Hof im Sinne des Tiroler Höfegesetzes gehört. Nachdem der Rechtsvertreter der Vermieterin mit Schreiben vom 11. März 1992 den Antrag an die Grundverkehrsbehörde gerichtet hatte, "darüber zu entscheiden, ob die Vereinbarung vom 29.8.1982 in der Einräumung eines dreißigjährigen Mietverhältnisses an einem landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude grundverkehrsbehördlich genehmigt werden kann", wurde diesem Rechtserwerb mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde Angerberg vom 28. Juli 1992 gemäß §§3 Abs 1 und 4 Abs1 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983, Anlage zur Kundmachung der Landesregierung vom 18. Oktober 1983

über die Wiederverlautbarung des Grundverkehrsgesetzes 1970, LGBl. für Tirol 69/1983, idF der Kundmachungen LGBl. für Tirol 44/1984 und 45/1988 und des Landesgesetzes LGBl. für Tirol 74/1991 (im folgenden: GVG 1983), die grundverkehrsbehördliche Zustimmung versagt.

2. Die dagegen fristgerecht eingebrachte Berufung der Beschwerdeführerin wurde mit Bescheid der belangten Behörde vom 21. Juni 1993 abgewiesen. Begründet wurde diese abweisliche Entscheidung nach Darstellung der Rechtslage im wesentlichen damit, es handle sich bei dem Mietobjekt um die Hofstelle bzw. um ein landwirtschaftliches Wohngebäude eines geschlossenen Hofes im Sinne des Tiroler Höfegesetzes. Daran vermöge auch der Umstand nichts zu ändern, daß die Eigentümer des geschlossenen Hofes in unmittelbarer Nähe ein Einfamilienwohnhaus errichtet und seit Abschluß des Mietvertrages bewohnt hätten. Nach der (bereits) im Zeitpunkt des Rechtserwerbes (29. August 1982) geltenden Rechtslage habe gemäß §3 Abs1 lite GVG 1983 eine Genehmigungspflicht für "jede Überlassung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zu einer die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung wesentlich beeinträchtigenden oder gänzlich ausschließenden Benutzung" bestanden. Dies treffe nach Ansicht der belangten Behörde angesichts eines 30-jährigen Bestandrechtes am Wohngebäude einer Hofstelle sowie der bereits anhängigen Gerichtsverfahren jedenfalls zu. Dadurch sei aber auch "die Gefahr einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines ursprünglichen bäuerlichen Betriebes ..., insbesondere im Hinblick auf die sich daraus ergebenden rechtlichen und tatsächlichen Beschränkungen bei der Bewirtschaftung bzw. bei einer allenfalls in Hinkunft beabsichtigten Bewirtschaftung dieses Landwirtschaftbetriebes" und sohin eine Verletzung der in §4 Abs1 GVG 1983 festgelegten Schutzinteressen gegeben.

3. Gegen diesen Berufungsbescheid wendet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, in welcher die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter, auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und auf Unversehrtheit des Eigentums behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des bekämpften Bescheides beantragt wird.

4. Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in welcher sie den bekämpften Bescheid verteidigt und die Abweisung der Beschwerde begehrt. Diesem Standpunkt trat in der Sache die beteiligte Partei in ihren Schreiben vom 4. und vom 20. September sowie vom 3. Dezember 1993 bei.

5. In einer Replik bekräftigte die Beschwerdeführerin ihren Rechtsstandpunkt.

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

1. Der angefochtene Bescheid stützt sich insbesondere auf §1 Abs1 Z1, §3 Abs1 lite und §4 Abs1 GVG 1983. Gegen

diese Bestimmungen wie auch gegen die übrigen Rechtsgrundlagen des bekämpften Bescheides bringt die Beschwerdeführerin keine Bedenken vor. Beim Verfassungsgerichtshof sind solche aus Anlaß der vorliegenden Beschwerde auch nicht entstanden (vgl. VfSlg. 11435/1987, 12901/1991, 12984/1992, 12985/1992).

Im Hinblick auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften ist es ausgeschlossen, daß die Beschwerdeführerin wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurde.

2.1. Die behauptete Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter begründet die Beschwerde zum einen damit, daß dem grundverkehrsbehördlichen Verfahren kein ordnungsgemäßer, dem GVG 1983 entsprechender Antrag zugrundeliege, da die beteiligte Partei ausschließlich zivilrechtliche Fragen einer mietrechtlichen Auseinandersetzung angezogen und deutlich zu erkennen gegeben habe, daß sie gerade die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung erreichen wolle, um im Verwaltungswege ein ihr unliebsam gewordenes Vertragsverhältnis lösen zu können. Zum anderen habe die belangte Behörde in denkunmöglicher Weise das Bestandobjekt als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §1 Abs1 Z1 GVG 1983 qualifiziert (und damit den Rechtserwerb dem Grundverkehrsrecht unterstellt), obgleich seit etwa 10 Jahren am Hof keine Viehhaltung mehr bestehe und die landwirtschaftlichen Nutzflächen "seit längerem" verpachtet seien.

2.2. 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. 9696/1983, 11502/1987).

2.3. Das Vorbringen der Beschwerdeführerin, der angefochtene Bescheid sei ohne entsprechenden Antrag ergangen, ist nicht gerechtfertigt: Die belangte Behörde - wie auch schon die Grundverkehrsbehörde erster Instanz - durfte das

Anbringen der Vermieterin als Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zum Mietvertrag werten. Denn die beteiligte Partei begehrte in ihrem Schriftsatz in ausreichend deutlicher Weise, daß ein grundverkehrsbehördlicher Abspruch über einen bestimmten Rechtserwerb angestrebt wird (vgl. etwa VfGH 15.3.1993, B256/92, und vom selben Tage B400-402/92). Daran würde auch der Umstand nichts ändern, wenn sie in Wirklichkeit nicht diese Zustimmung, sondern deren Verweigerung angestrebt hätte.

2.4. Die belangte Behörde hat jedoch auch das Bestandobjekt zu Recht als landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §1 Abs1 Z1 GVG 1983 eingestuft.

2.4.1. Für die Beurteilung, ob ein Grundstück ein land(- oder forst)wirtschaftliches ist, ist nicht seine Bezeichnung im Grundsteuer- oder Grenzkataster, sondern seine Beschaffenheit oder seine bisherige Verwendung maßgebend. Verwaltungsbehördliche Beschränkungen des Verkehrs mit Grundstücken können sich nicht nur auf solche beziehen, die einem spezifisch ausgeprägten land- und 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, 0063/1981, 10447/1985, 11435/1987, 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- und Forstwirtschaft, wenn auch in verschiedenen Spielarten, finden.

Ein land- oder forstwirtschaftliches, dem GVG 1983 unterliegendes Grundstück ist daher ein solches, auf dem gegenwärtig Land- oder Forstwirtschaft im Sinne der vorstehenden Ausführungen betrieben wird, wobei, um Umgehungshandlungen hintanzuhalten, aber auch Grundstücke, die gegenwärtig diese Voraussetzungen nicht erfüllen, in die Grundverkehrsregelung einbezogen werden dürfen. Der Entfall der Widmung darf aber nur so lange zurückliegen, als dies aus diesem Zweck erklärbar ist (VfSlg. 7838/1976, 9063/1981, 10447/1985, 11435/1987, 12770/1991).

2.4.2. Es steht außer Streit, daß das Bestandobjekt Teil eines geschlossenen Hofes im Sinne des Tiroler Höfegesetzes ist und etwa bis zum Abschluß des Mietvertrages von den Hofeigentümern bewohnt worden war. Wenn auch der Abschluß des Mietvertrages schon länger als 10 Jahre zurückliegt und damit die Nutzung des Bestandobjektes dem geschlossenen Hof entzogen war, ist der belangten Behörde im Hinblick darauf, daß eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung hiefür von der Beschwerdeführerin nicht eingeholt wurde, obwohl eine Genehmigungspflicht offenkundig nicht auszuschließen war, auf dem Boden der bereits zitierten Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes beizupflichten, daß es sich beim Bestandobjekt jedenfalls im Zeitpunkt des Rechtserwerbes um ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §1 Abs1 Z1 GVG 1983 handelte, zumal die landwirtschaftlichen Nutzflächen damals noch von den Hofeigentümern selbst bewirtschaftet und erst später verpachtet wurden (vgl. VfSlg. 11952/1989).

2.5. Da die Grundverkehrsbehörde sohin eine ihr gesetzlich zukommende Zuständigkeit in Anspruch genommen hat, wurde die Beschwerdeführerin nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt.

3.1. Im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz erachtet sich die Beschwerdeführerin deshalb verletzt, weil die belangte Behörde in denkunmöglicher Weise und ohne ausreichende Begründung nicht nur das Bestandobjekt als land- und forstwirtschaftliches Grundstück gemäß §1 Abs1 Z1 GVG 1983 qualifiziert habe (s. dazu schon II.2.4.), sondern auch die Verweigerung der Zustimmung zum Rechtserwerb auf eine die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung wesentlich beeinträchtigende oder gänzlich ausschließende Benutzung des Bestandobjektes gemäß §3 Abs1 lite leg.cit. gestützt habe. Begründet wird dieser Vorwurf im wesentlichen damit, daß - abgesehen davon, daß seit etwa 10 Jahren keine Viehhaltung mehr bestehe und seit längerem die landschaftlichen Flächen verpachtet wären - nur das alte, ehemals abbruchreife, von der Beschwerdeführerin erst renovierte Wohngebäude, nicht jedoch der Wirtschaftstrakt und der um die Hofstelle liegende Wirtschaftsraum vermietet worden sei, was insbesondere im Zusammenhang mit der Neuerrichtung eines modernen Einfamilienhauses der Bestandgeber in unmittelbarer Nähe gesehen werden müsse. Überdies sei das Bestandobjekt vom angebauten Wirtschaftgebäude

völlig getrennt, verfüge über separate Eingänge und eigene Wasser- und Energieversorgung bzw. -entsorgung und könne von der Gemeindestraße unmittelbar erreicht werden, sodaß weder von einer wesentlichen Beeinträchtigung, noch weniger von einer gänzlichen Ausschließung der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gesprochen werden könne. Überdies sei die belangte Behörde ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen; dies vor allem hinsichtlich der angenommenen künftigen Selbstbewirtschaftung des geschlossenen Hofes.

3.2. Im Hinblick auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides, und da es keinen Anhaltspunkt dafür gibt, daß die belangte Behörde den angewendeten Rechtsvorschriften einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hat, könnte die Beschwerdeführerin im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur verletzt worden sein, wenn die belangte Behörde Willkür geübt hätte. Ein willkürliches, das Gleichheitsrecht verletzendes Verhalten der Behörde liegt nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ua. dann vor, wenn die belangte Behörde in einem entscheidenden Punkt jegliche Ermittlungstätigkeit unterlassen (vgl. etwa VfSlg. 9311/1982, 10846/1986, 10919/1986) und ihre Meinung an die Stelle von Beweisdurchführung gesetzt hat (s. etwa VfSlg. 10047/1984), insbesondere auch iVm. einem Ignorieren des Parteivorbringens (vgl. VfSlg. 10942/1986, 11172/1986).

3.3. Der in diese Richtung erhobene Beschwerdevorwurf ist nicht gerechtfertigt. Die Behörde hat ein ergänzendes Ermittlungsverfahren durchgeführt, wobei ihr offenkundig kein gravierender, in die Verfassungssphäre reichender Fehler anzulasten ist. Der Sache nach wendet sich das diesbezügliche Beschwerdevorbringen auch gar nicht gegen Fehler der belangten Behörde bei der Sachverhaltsfeststellung, sondern gegen die auf Grund des ermittelten Sachverhaltes gezogenen rechtlichen Konklusionen, insbesondere gegen die Auffassung der belangten Behörde, daß es sich bei dem Bestandobjekt um ein Grundstück im Sinne des §1 Abs1 Z1 GVG 1983 handle. Daß der belangten Behörde aber in dieser Richtung kein Fehler unterlief, ergibt sich schon aus den Ausführungen zu II.2.

Der Behörde kann jedoch auch nicht entgegengetreten werden, wenn sie eine wesentliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten eines landwirtschaftlichen Betriebes durch die langfristige Bestandgabe eines Teiles der Hofstelle an einen Nichtlandwirt angenommen hat, ist diese doch zentraler Punkt eines landwirtschaftlichen Betriebes, in dessen Rahmen ihr eine ganz besondere und offenkundige Bedeutung selbst dann zukommt, wenn sich in unmittelbarer Nähe ein weiteres Wohnhaus befindet. Hinzu tritt, daß durch den Bestandvertrag das Bestandobjekt selbst auf nicht unbeträchtliche Zeit der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung (und sei es etwa durch Verpachtung an Landwirte) entzogen wird, sodaß eine Beeinträchtigung der in §4 Abs1 GVG 1983 verankerten Schutzinteressen nicht ernstlich bestritten werden kann.

3.4. Die Beschwerdeführerin wurde deshalb nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt.

4.1. Eine Verletzung der Beschwerdeführerin im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums könnte nur dann vorliegen, wenn die belangte Behörde das Gesetz denkunmöglich angewendet hätte, ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellenden Fehler begangen hätte (vgl. VfSlg. 11470/1987, 11635/1988).

4.2. Wie bereits dargestellt wurde, ist der belangten Behörde bei Beurteilung der Frage, ob es sich bei dem Bestandobjekt um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §1 Abs1 Z1 GVG 1983 handelt, dessen Überlassung zu einer eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung wesentlich beeinträchtigenden oder gänzlich ausschließenden Benutzung führt, die überdies dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes widerspricht, kein Fehler unterlaufen.

4.3. Die Beschwerdeführerin wurde sohin auch nicht im bezogenen Grundrecht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt.

5. Die behaupteten Verletzungen verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte haben somit nicht stattgefunden.

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

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

III. Diese Entscheidung konnte

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

u

Schlagworte

Auslegung eines Antrages, Behördenzuständigkeit, Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1994:B1450.1993

Dokumentnummer

JFT_10059386_93B01450_2_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at