

TE Vfgh Erkenntnis 1991/6/26 B1371/90

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 26.06.1991

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Staatsangehörigkeit

B-VG Art83 Abs2

StGG Art5

StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb

Tir GVG 1983 §1 Abs1 Z1

Tir GVG 1983 §2 Abs1

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die bescheidmäßige Feststellung der Erforderlichkeit einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für den Erwerb eines Waldgrundstücks; Definition eines land- oder forstwirtschaftlichen, dem Tir GVG 1983 unterliegenden Grundstücks

Spruch

Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde Leutasch vom 20. Dezember 1989, Zl. 6-23/35, wurde festgestellt, daß das im Eigentum der Beschwerdeführer - beide sind deutsche Staatsangehörige - stehende, mit Vertrag vom 30. Juni bzw. 6. Juli 1989 an ein in Innsbruck ansässiges Ehepaar österreichischer Staatsbürgerschaft je zur Hälfte verkauft Grundstück den Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983, Anlage zur Kundmachung der Landesregierung vom 18. Oktober 1983 über die Wiederverlautbarung des Grundverkehrsgesetzes 1970, LGBl. für Tirol 69/1983 (im folgenden: GVG 1983), nicht unterliege.

2. Diesen Bescheid behob die Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung mit Bescheid vom 6. November 1990, Zl. LGv-884/10, auf Grund der Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten und stellte fest, daß das kaufgegenständliche Grundstück den Bestimmungen des GVG 1983 unterliege.

Zur Begründung wurde im wesentlichen ausgeführt:

"Zufolge der Bestimmung des §1 Abs1 Z. 1 GVG 1983 unterliegen den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, wobei für die Beurteilung, ob ein Grundstück ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück ist, nicht die Bezeichnung im Grundsteuer- oder Grenzkataster, sondern seine Beschaffenheit und bisherige Verwendung maßgebend ist.

Nach der vom Verfassungsgerichtshof vertretenen grundsätzlichen Auffassung (vergl. VfSlg. 9063/1981 und die dort zitierte Vorjudikatur) ist bei verfassungskonformer Auslegung des §1 Abs1 Z. 1 GVG 1983 davon auszugehen, daß der Landesgesetzgeber unter dem Gesichtspunkt des Grundverkehrs (soweit es sich um den Rechtserwerb durch Inländer handelt) nur den Verkehr mit solchen Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen darf, die gegenwärtig einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind. Das sind solche, auf denen Land- und Forstwirtschaft betrieben wird (vergl. VfSlg. 8257/1978). Das trifft jedenfalls hinsichtlich solcher Grundstücke zu, die von einem Land- oder Forstwirt auf eine von einem Land- oder Forstwirt signifikante Art genutzt werden und ist vor allem danach zu beurteilen, was und auf welche Weise auf dem Grundstück produziert wird und welchen primären Verwendungszweck das Grundstück hat. Die Umstände, auf die es ankommt, können hiebei nicht nach starren Regeln beurteilt werden, sie können also nach Maßgabe des jeweiligen Falles unterschiedliches Gewicht besitzen; entscheidend ist, daß 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. Das GVG 1983 erfaßt aber auch solche Grundstücke, die zwar von einer Person, die nicht Land- oder Forstwirt ist, aber doch in einer für Land- und Forstwirte signifikanten Art wirtschaftlich genutzt werden.

Im Lichte dieser Rechtslage bleibt daher die Frage zu beantworten, ob das strittige Grundstück 2230/8 als land- bzw. forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne der Bestimmung des §1 Abs1 Z. 1 GVG 1983 anzusehen ist oder nicht und sohin die Regelungen des land- bzw. forstwirtschaftlichen Grundverkehrs Anwendung zu finden haben.

Wie sich nun aus dem auf Berufungsebene ergänzend durchgeführten Ermittlungsverfahren ergibt, befindet sich das vertragsgegenständliche Grundstück im Flurbereich 'Moos' und liegt nach dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Leutasch im ausgewiesenen Freiland. In der Natur stellt das Grundstück Waldfläche dar und ist teilweise mit dichtem Jungwuchs, teilweise mit älteren Lärchen und Birken bestockt. Die unmittelbar angrenzenden Gst 2230/3 sowie 2230/1 stellen gleichfalls Waldflächen dar. Das Kaufgrundstück wurde sicherlich 20 Jahre nicht mehr land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Zwischenzeitlich ist das Grundstück mit verschiedenem Jungholz zugewachsen und zu Waldboden geworden.

Diese Ausführungen des beauftragten Amtsorganes betreffend das vertragsgegenständliche Grundstück stehen hiebei völlig im Einklang mit jener in der seitens der erkennenden Behörde von der Bezirksforstinspektion Telfs eingeholten Stellungnahme vom 7. 8. 1990, sodaß die diesbezüglich teilweise widersprechenden Behauptungen der Vertragspartner die Landesgrundverkehrsbehörde nicht zu überzeugen vermochten. Die von der Bezirksforstinspektion Telfs am 20. 6. 1990 in dieser Angelegenheit durchgeführte Begehung hat nämlich erbracht, daß es sich bei dem zur Rede stehenden Grundstück laut Forstgesetz 1975 um Wald handelt. Die gegenständliche Fläche ist mit aus Fichte, Kiefer, Lärche und Birke bestehendem Jungwuchs bestockt. Das Alter dieser Naturverjüngung beträgt schätzungsweise 10 bis 15 Jahre. Im Randbereich des Grundstückes befinden sich aber auch einige Altbäume.

In Anbetracht der übereinstimmenden Ermittlungsergebnisse des beauftragten Amtsorganes sowie der Bezirksforstinspektion Telfs steht für die erkennende Behörde ohne jeglichen Zweifel fest, daß es sich beim zur Rede stehenden Grundstück 2230/8 um ein forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §1 Abs1 Z. 1 GVG 1983 handelt (vergl. dazu auch das im Akt einliegende Foto). Soweit die Vertragsteile in diesem Zusammenhang wiederholt ins Treffen führen, daß das kaufgegenständliche Grundstück zufolge der rund zwei Jahrzehnte unterbliebenen land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung nicht als ein den Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes unterliegendes Grundstück angesehen werden kann, sind sie von der Landesgrundverkehrsbehörde darauf hinzuweisen, daß der VfGH mehrmals ausgesprochen hat (vergl. hiezu die Erk. vom 20. 12. 1979, B176/76, und vom 30. 1. 1981, B95/7914), daß bei Waldgrundstücken Rückschlüsse aus der Unterlassung einer Waldnutzung im Sinne einer Holzernte nur unter Berücksichtigung des Umstandes gezogen werden können, daß Schlägerungen und Nutzungen anderer Art nur in langfristigen Intervallen vorgenommen werden können. Wenn auch der Waldbestand des Kaufgrundstückes nicht

gepflegt wurde und - wie die BFI Telfs ausführt - keine forstwirtschaftlichen Maßnahmen erfolgten, so wird das in Rede stehende Grundstück sehr wohl forstlich genutzt, da auf der Fläche Holz produziert wird. Nach Ansicht der Landesgrundverkehrsbehörde wird nämlich ein Grundstück immer dann forstwirtschaftlich genutzt, wenn darauf Holzzuwachs erfolgt, d.h. Holz produziert wird. Eine Ernte dieses Holzzuwachses ist bei einem Wald naturgemäß nicht wie bei einer landwirtschaftlichen Anbaufläche jährlich, sondern nur in Abständen der forstlichen Umtriebszeit möglich. Daß das Kaufgrundstück nur ein Ausmaß von

1.514 m² besitzt und die Verkäufer offensichtlich über keinen forstwirtschaftlichen Betrieb im technischen Sinn verfügen, steht ebenfalls seiner Beurteilung als forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des GVG nicht entgegen, da hiefür eine forstwirtschaftliche Nutzung - im bereits dargelegten Sinn - genügt und organisatorische Einrichtungen dafür nicht notwendig sind.

Was schließlich das Vorbringen der Verkäufer anlangt, daß sie es nicht verstehen könnten, daß sie als deutsche Staatsbürger ein in Tirol gelegenes Grundstück offensichtlich nicht mehr an Tiroler verkaufen dürften und dieses somit in ausländischer Hand verbleiben müsse, was doch ein eigenartiges Resultat des Tiroler Grundverkehrsgesetzes sei, muß seitens der erkennenden Behörde bemerkt werden, daß eine allfällige Rückführung des Eigentums an Grundstücken in die Hände österreichischer Staatsbürger durchaus begrüßenswert ist, daß der Liegenschaftsverkehr in bezug auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke nach der bestehenden gesetzlichen Lage aber eben auch für Österreicher beschränkt ist. Zudem ist Gegenstand des Berufungsverfahrens allein die Frage, ob das kaufgegenständliche Grundstück ein solches im Sinne des §1 Abs1 Z. 1 GVG 1983 ist und damit den Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983 unterliegt oder nicht, was nach Auffassung der Landesgrundverkehrsbehörde in Ansehung der vorliegenden, miteinander im Einklang befindlichen Ermittlungsergebnisse zweifellos zu bejahen ist.

Inwieweit das Kaufgrundstück 2230/8 auf Grund seiner Lage, Größe, Bonität sowie Erschließung einen nachhaltigen Holzertrag und somit Gewinn aus forstwirtschaftlicher Nutzung erwarten läßt, daher für Land- und Forstwirte überhaupt von Interesse sein könnte und demgemäß schließlich der Erwerb desselben durch die Eheleute G und Dir. E B mit den Zielsetzungen des GVG 1983, nämlich der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes und der Schaffung oder Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes, im Widerspruch steht, ist bei der hier zu treffenden Entscheidung nicht von Bedeutung, sondern sind diese Fragen von der Erstbehörde bei der Beurteilung der Voraussetzungen für die grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu dem in Rede stehenden Rechtserwerb zu prüfen."

3. Dagegen wendet sich die an den Verfassungsgerichtshof gerichtete, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde. Die Beschwerdeführer behaupten, durch den angefochtenen Bescheid insbesondere in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Unverletzlichkeit des Eigentums, auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes, auf den gesetzlichen Richter und auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden zu sein. Sie stellen den Antrag, den angefochtenen Bescheid kostenpflichtig aufzuheben und führen dazu ua. aus:

"Der VfGH hat bereits mehrmals festgestellt, daß der Grundverkehr Grundstücke zum Gegenstand hat, die ganz oder teilweise dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind (S1g 5751/1968, 6063/1969, 7838/1976, 8257/1978). Mit dieser - den Ausdruck land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke näher umschriebenen - Widmung wird klargestellt, daß die Grundstücke nicht bloß land- oder forstwirtschaftlich nutzbar, sondern der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung auch tatsächlich gewidmet sein, mit anderen Worten land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden müssen (S1g 7838/1976).

Dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet im Sinne des Grundverkehrsrechtes sind mithin Grundstücke, auf denen Land- und Forstwirtschaft betrieben wird. In welchem näheren betrieblichen Zusammenhang sie auf diese Weise genutzt werden, ist für die Frage, ob sie dem Grundverkehrsrecht unterworfen werden dürfen, nicht von Bedeutung.

Die Frage der Widmung wurde im Erkenntnis S1g 7838/1976 näher ausgeführt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß der Landesgesetzgeber unter dem Gesichtspunkt des Grundverkehrs, soweit es sich um den Rechtserwerb durch Inländer handelt, nur den Verkehr mit solchen Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen darf, die gegenwärtig einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind und daß er - nur zum Zwecke der Anhaltung von Umgehungshandlungen - Grundstücke, die diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen, dann in die Grundverkehrsregelung einbeziehen kann, wenn der Entfall der Widmung lediglich eine aus diesen Zweck erklärbare

Zeit zurückliegt. Wesentlich dabei ist nicht, ob das Grundstück tatsächlich land- und forstwirtschaftlich nutzbar ist, oder ob es hiefür nur leicht nutzbar gemacht werden könnte, sondern die Beziehung des Grundstückes zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb. Wenn diese Beziehung gegeben ist, so dürfen leicht nutzbar zu machende Grundstücke tatsächlich nutzbaren Grundstücken gleichgesetzt werden. Im gegenständlichen Fall ist eine solche Beziehung nicht gegeben und wurden darüber im abgeführten Verfahren auch keine Feststellungen getroffen. Richtig hat die belangte Behörde festgestellt, daß das Kaufgrundstück seit ca. 20 Jahren nicht mehr land- oder forstwirtschaftlich genutzt worden ist.

Selbst, wenn auf dem Grundstück aufgrund der Untätigkeit der Beschwerdeführer Bäume gewachsen sind, so erhellt aus dem Gesamtbild, daß es sich bei der gekauften Liegenschaft nicht um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück handelt. Es kann doch keine Rede davon sein, daß die Liegenschaft gegenwärtig einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet wäre oder der Entfall dieser Widmung nur eine aus dem Zweck der Gesetzesumgehung erklärbaren Zeit zurückläge. Aus diesem Grund ist das Grundverkehrsgesetz auf das vorliegende Rechtsgeschäft nicht anwendbar.

Auch mit der Tatsache, daß mittlerweile eine Umwidmung von Bauland auf Freiland erfolgte, ist nichts zur Beantwortung der Frage zu gewinnen, ob ein Grundstück als ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §1 Abs1 GVG zu gelten hat (§1g 7580/1975).

Die weitere der belangten Behörde implicit zu unterstellende Auslegung, daß die Zustimmung zu einer beabsichtigten Eigentumsübertragung auch dann zu versagen sei, wenn ein Grundstück schon vom bisherigen Eigentümer nicht bewirtschaftet wurde, und diesbezüglich durch die Eigentumsübertragung keine Änderung eintritt, verstößt sowohl gegen die Unversehrtheit des Eigentums, da aus sachlichen Gründen nicht gerechtfertigt und auch gegen das Gleichheitsgebot.

Im vorliegenden Fall haben die Beschwerdeführer erwiesenermaßen das Grundstück nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzt. Die belangte Behörde hat das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes 9063/1987 nur zum Teil wiedergegeben. Die Behörde stellt fest, daß das GVG 1983 auch solche Grundstücke erfaßt, die zwar von einer Person, die nicht Land- oder Forstwirt ist, aber doch in einer für Land- und Forstwirtschaft signifikanten Art wirtschaftlich genutzt werden. Ob die Nutzung auf eine für einen Land- oder Forstwirt signifikante Weise erfolgt, ist vor allem danach zu beurteilen, was und auf welche Weise auf dem Grundstück produziert wird und welchen primären Verwendungszweck 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. Der VfGH führt aus, daß auch Grundstücke, die die Voraussetzungen (gegenwärtige Betreibung einer Land- oder Forstwirtschaft) nicht erfüllen, in die Grundverkehrsregelung einbezogen werden dürfen, wobei der Entfall der Widmung nur so lange zurückliegen darf, als dies aus diesem Zweck erklärbar ist.

Was heißt dies nun?

Lediglich dann, wenn die Beziehung des Grundstückes zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gegeben ist, dürfen - schon um Umgehungshandlungen zu verhindern - leicht nutzbar zu machende Grundstücke tatsächlich nutzbaren Grundstücken gleichgesetzt werden.

Der VfGH geht offenbar dabei davon aus, daß Land- oder Forstwirte eine Liegenschaft bewirtschaften, dann - zur Umgehung - einige Jahre die Bewirtschaftung nicht mehr durchführen, um in der Folge die Liegenschaft ohne Genehmigung der Grundverkehrsbehörde zu verkaufen.

Dies ist aber hier nicht der Fall. Beim gegenständlichen Grundstück handelt es sich nicht um ein solches, das ohne unverhältnismäßige Aufwendungen der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung wieder zugeführt werden kann. Es wurde seit ungefähr 20 Jahren nicht mehr land- oder forstwirtschaftlich genutzt und hat somit überhaupt keine Beziehung zu einer Land- oder Forstwirtschaft.

Wenn die belangte Behörde vermeint, daß das Grundstück 'sehr wohl' forstlich genutzt wird, da auf der Fläche Holz produziert wird und daß ein Grundstück immer dann forstwirtschaftlich genutzt wird, wenn darauf Holzzuwachs erfolgt, das heißt Holz produziert wird, so ist sie auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 11. 6. 1981 Z400/80 in 10.478 (A) zu verweisen. Danach stellt die Be- oder Verarbeitung von Holz überhaupt, worunter auch die

Trocknung fällt, keine land- und forstwirtschaftliche, sondern eine gewerbliche Tätigkeit dar. Lediglich dann, wenn ein Gewerbebetrieb, der in der Bewirtschaftung von Waldflächen besteht, das daraus stammende Holz verarbeitet, steht dies als land- und forstwirtschaftliches Nebengewerbe im Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb. Nur insofern kann also die Verwertung von Holz durch Waldbesitzer als forstwirtschaftliche Tätigkeit angesehen werden. Da im vorliegenden Fall überhaupt kein land- und forstwirtschaftlicher Hauptbetrieb besteht, ist auch keine forstwirtschaftliche Produktion möglich.

Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, daß die belangte Behörde das Gesetz denkunmöglich angewandt hat, weshalb ihr verfassungsgesetzlich gewährleistetes Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt worden ist.

Darüberhinaus ist das Verfahren nicht mangelfrei durchgeführt worden, die Behörde hat gezielte Ermittlungstätigkeiten unterlassen und somit die Entscheidung leichtfertig gefällt und nach Ansicht der Beschwerdeführer willkürlich gehandelt.

Tatsache ist, daß das Grundstück der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nicht entzogen wird, da es bereits seit 20 Jahren nicht mehr land- und forstwirtschaftlich genutzt ist. Das Grundstück ist darüberhinaus nicht geeignet, einen anderen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zu stärken. Die Gemeinde Leutasch hat schließlich bestätigt, daß dieses Grundstück für land- oder forstwirtschaftliche Betriebe der Gemeinde Leutasch keinerlei Bedeutung hat.

Zuletzt wird noch auf die Entscheidung des VfGH 11436 vom 26. 9. 1987 hingewiesen. Auch im gegenständlichen Fall kann doch nicht ausgeschlossen werden, daß die Käufer die Liegenschaft nicht einmal selbst bewirtschaften wollen. Ein diesbezügliches Vorbringen wurde zwar von den Parteien bisher nicht erstattet, hätte aber bei richtiger Würdigung des gesamten Sachverhaltes von der belangten Behörde auf jeden Fall erörtert gehört...

In einem weiteren Punkt hat die belangte Behörde das Gesetz unrichtig ausgelegt und falsch angewandt. Wie bereits oben ausführlich dargelegt, wäre die belangte Behörde verpflichtet gewesen, Feststellungen zu treffen, seit welchem Zeitpunkt und aus welchem Grunde die Widmung des Grundstückes für die landwirtschaftliche Nutzung entfallen ist und ob der Entfall dieser Widmung etwa in der Absicht erfolgt ist, das Gesetz zu umgehen, oder ob der Widmungsentfall eine solche Umgehung zumindest objektiv ermöglichte. Hätte die belangte Behörde darüber Feststellungen getroffen, wäre sie zum Schluß gekommen, daß eine solche Umgehung nicht erfolgt ist und daß somit Gegenstand des Kaufvertrages eine Liegenschaft war, auf die das Grundverkehrsgesetz nicht Anwendung findet.

Somit wäre die belangte Behörde nicht befugt gewesen, die in Frage stehende Sachentscheidung zu treffen. Die Beschwerdeführer sind somit durch den angefochtenen Bescheid auch im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt worden."

4. Die Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die Abweisung der Beschwerde beantragte.

Sie verteidigt den angefochtenen Bescheid mit folgendem Vorbringen:

"Soweit die Beschwerdeführer sich im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt erachten, ist ihnen vorweg entgegenzuhalten, daß das in Art7 B-VG und in Art2 StGG normierte Grundrecht der Gleichheit nur österreichischen Staatsbürgern und nicht auch Ausländern gewährleistet ist (auf das Erk. des VfGH vom 25. 9. 1989, B1689/88-10, sei nur beispielsweise verwiesen). Daß es sich bei den Beschwerdeführern nicht um österreichische, sondern vielmehr um deutsche Staatsangehörige handelt, steht außer Streit. Aus dem gleichen Grund können die Beschwerdeführer aber auch in dem durch Art6 StGG verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes nicht verletzt sein, da dieses Recht ebenfalls nur österreichischen Staatsbürgern gewährleistet ist (vergl. VfSlg. 6446). Inwieweit schließlich durch den in Beschwerde gezogenen Bescheid eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter erfolgt sein soll, ist den Beschwerdeausführungen - selbst unter dem Blickwinkel des Schutzes und der Wahrung der gesetzlich begründeten Behördenzuständigkeit - nicht zu entnehmen und kann im Hinblick auf die Aktenlage wohl auch gar nicht ernstlich behauptet werden; die belangte Behörde erlaubt sich daher, von weiteren Ausführungen zu diesem Vorwurf Abstand zu nehmen. Bleibt also noch zur behaupteten Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums (Art5 StGG) Stellung zu nehmen.

Ein Eingriff in das Eigentumsrecht wäre nach der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (z.B. VfSlg. 10356/1985, 10482/1985) dann verfassungswidrig, wenn der ihn verfügende Bescheid ohne jede Rechtsgrundlage

ergangen wäre oder auf einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage beruhte, oder wenn die Behörde bei Erlassung des Bescheides eine verfassungsrechtlich unbedenkliche Rechtsgrundlage in denkunmöglichlicher Weise angewendet hätte, ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, daß dieser mit Gesetlosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre. Da verfassungsrechtliche Bedenken gegen die angewendeten Rechtsgrundlagen nicht geltend gemacht wurden und wohl auch nicht bestehen, wären die Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums nur bei einer denkunmöglichlichen Anwendung des Gesetzes verletzt. Darauf zielen auch die Beschwerdeausführungen im wesentlichen hinaus.

Unter Zugrundelegung der ständigen Rechtssprechung des Verfassungsgerichtshofes ist den Beschwerdeführern zu erwideren, daß bei verfassungskonformer Auslegung des §1 Abs1 Z. 1 GVG 1983 davon auszugehen ist, daß der Landesgesetzgeber unter dem Gesichtspunkt des Grundverkehrs (soweit es sich um den Rechtserwerb durch Inländer handelt) nur den Verkehr mit solchen Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen darf, die gegenwärtig einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind, das sind solche, auf denen Land- und Forstwirtschaft betrieben wird (VfSlg. 8257/1978). Dies ist jedenfalls hinsichtlich solcher Grundstücke der Fall, die von einem Land- oder Forstwirt auf eine für einen Land- oder Forstwirt signifikante Art genutzt werden; hiebei ist unerheblich, ob das Grundstück im Eigentum dessen steht, der es nutzt, oder ob es auf Grund eines Pachtvertrages, einer Bitleihe oder auf Grund irgendeines anderen Rechtstitels nutzt. Gleiches gilt aber auch für Grundstücke, die zwar von einer Person, die nicht Land- oder Forstwirt ist, aber doch auf eine für Land- oder Forstwirte signifikante Art wirtschaftlich genutzt werden. Ob die Nutzung auf eine für einen Land- oder Forstwirt signifikante Weise erfolgt, ist vor allem danach zu beurteilen, was und auf welche Weise auf dem Grundstück produziert wird und welchen primären Verwendungszweck das Grundstück hat. Die Umstände, auf die es ankommt, können hiebei nicht nach starren Regeln beurteilt werden, sie 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 (vergl. das Erk. des VfGH vom 12. 3. 1981, B333/79-16). Wenn nun die Beschwerdeführer behaupten, daß das Kaufgrundstück die letzten 20 Jahre nicht forstwirtschaftlich im Sinne einer 'Holzernte' genutzt worden sei, so ist damit keineswegs dargetan, daß es sich vorliegend nicht um ein forstwirtschaftliches Grundstück handelt. Eine 'Holzernte' ist bei einem Wald naturgemäß nicht wie bei einer landwirtschaftlichen Anbaufläche jährlich, sondern eben nur in Abständen der forstlichen Umtreibszeit möglich. Auch der Verfassungsgerichtshof hat in diesem Zusammenhang bereits wiederholt ausgesprochen, daß bei Waldgrundstücken Rückschlüsse aus der Unterlassung einer forstwirtschaftlichen Nutzung im Sinne einer 'Holzernte' nur unter Berücksichtigung des Umstandes gezogen werden dürfen, daß Schlägerungen eben nur in langfristigen Intervallen vorgenommen werden können (vergl. das Erk. des VfGH vom 30. 1. 1981, B 95/79-14). Im angefochtenen Bescheid wurde nun im Sachverhalt festgestellt, daß das Kaufgrundstück in der Natur eine Waldfläche darstellt und mit aus Fichte, Kiefer, Lärche und Birke bestehenden Jungwuchs bestockt ist. Auch die unmittelbar angrenzenden Gst 2230/3 sowie 2230/1 stellen Waldflächen dar. Daß diese Feststellungen keineswegs denkunmöglich getroffen wurden und das Kaufgegenständliche Grundstück sehr wohl als forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §1 Abs1 Z. 1 GVG 1983 anzusehen ist, wird in geradezu augenscheinlicher Weise durch das im Akt einliegende Foto dokumentiert. Der belangten Behörde ist es ausgehend davon nicht verständlich, wie die Beschwerdeführer eine gegenteilige Meinung vertreten und der belangten Behörde denkunmögliche Gesetzesanwendung vorwerfen können. Genauso könnte man nämlich die geradezu paradoxe Ansicht vertreten, daß ein Kartoffelacker im Mai als 'landwirtschaftlich nicht genutzt' zu bezeichnen ist, nur weil die Kartoffel erst im September geerntet werden können.

Die Beschwerdeführer bringen in weiterer Folge vor, der belangten Behörde müsse implizit die Auslegung unterstellt werden, daß die Zustimmung zu einer beabsichtigten Eigentumsübertragung auch dann zu versagen sei, wenn ein Grundstück schon vom bisherigen Eigentümer nicht bewirtschaftet worden sei. Dazu ist zu bemerken, daß dieser Vorwurf keineswegs zutreffend ist. Die belangte Behörde hat nämlich in der Begründung des angefochtenen Bescheides ausdrücklich klargestellt, daß die Frage, ob der vorliegende Rechtserwerb die Zustimmungsvoraussetzungen des GVG 1983 erfüllt, nicht 'Sache' der vorliegenden Berufungsentscheidung ist, sondern vielmehr seitens der Erstinstanz im fortzusetzenden Verfahren zu prüfen sein wird. Ausgehend davon waren diesbezüglich - entgegen der Meinung der Beschwerdeführer - auch keine weiteren Ermittlungen erforderlich; aus diesem Grund kann schließlich auch mit dem in diesem Zusammenhang zitierten Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 29. 6. 1987, B143/87-11, nichts zu gewinnen sein. Verfehlt und der Begründung des

angefochtenen Bescheides geradezu widersprechend ist schlußendlich die Behauptung der Beschwerdeführer, die belangte Behörde sei vorliegend von einem 'leicht nutzbar zu machenden' land- bzw. forstwirtschaftlichen Grundstück ausgegangen."

II. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

A. Gegen den Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung ist eine Berufung nicht zulässig (§13 Abs9 GVG 1983). Der Instanzenzug ist erschöpft. Da auch die übrigen Prozeßvoraussetzungen gegeben sind, ist die Beschwerde zulässig.

B. Sie ist aber nicht begründet.

Das Beschwerdevorbringen veranlaßt den Verfassungsgerichtshof zunächst zur Klarstellung, daß Gegenstand der Entscheidung auf Verwaltungsebene und demgemäß auch dieses verfassungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens allein die Frage war bzw. ist, ob das streitgegenständliche Grundstück den Bestimmungen des GVG 1983 unterliegt oder nicht. Soweit die Beschwerde Fragen der Genehmigung des Kaufvertrages berührt, war darauf von vorneherein nicht einzugehen.

1. Die Beschwerde rügt sowohl eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz als auch jenes auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes (Art6 StGG). Beide Rechte sind nur Inländern gewährleistet. Beide Beschwerdeführer sind nicht österreichische Staatsbürger. Deshalb können sie durch den angefochtenen Bescheid von vorneherein in diesen beiden verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten nicht verletzt worden sein. Damit erübrigt sich auch ein Eingehen auf die behaupteten - nach der Aktenlage im übrigen offenkundig nicht gegebenen - Verfahrensfehler, weil deren Geltendmachung nach Lage des Falles nur im Rahmen des - hier nicht heranziehenden - Gleichheitssatzes in Frage käme.

2.1. Dem Vorwurf der Verletzung des Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter dadurch, daß die belangte Behörde unbefugterweise eine Sachentscheidung getroffen habe, ist zu erwider, daß sich der bekämpfte Bescheid auf §2 Abs1 GVG 1983 stützt und daß er auf Antrag der Käufer vom 24. November 1989 ergangen ist. Die Zuständigkeit der Grundverkehrsbehörde zu einer derartigen Entscheidung steht angesichts des diesbezüglich eindeutigen Wortlautes der eben angeführten Gesetzesbestimmung außer Zweifel. In Wirklichkeit behauptet die Beschwerde auch damit, die Entscheidung sei als inhaltlich verfehlt anzusehen. Dieses Vorbringen berührt aber das bezogene verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht nicht (s. VfSlg. 8144/1977, 9541/1982, 9751/1983, 11.102/1986).

2.2. Die Beschwerdeführer sind danach durch den angefochtenen Bescheid nicht im Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt worden.

3. Die Beschwerdeführer behaupten schließlich, durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums verletzt worden zu sein.

3.1. Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Unversehrtheit des Eigentums wird nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes durch einen in das Eigentum eingreifenden Bescheid einer Verwaltungsbehörde nur dann verletzt, wenn der Bescheid unter Heranziehung einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage erlassen wurde oder wenn er gesetzlos ergangen ist, wobei die denkmögliche Anwendung des Gesetzes ebenfalls als Gesetzlosigkeit angesehen wird (vgl. zB VfSlg. 10.356/1985, 10.482/1985).

3.2. Die bescheidmäßige getroffene Feststellung, daß der Erwerb eines bestimmten Grundstückes der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfe, entfaltet Rechtswirkungen für die grundverkehrsbehördliche Behandlung aller jener privatrechtlichen Vorgänge, die vom angefochtenen Bescheid erfaßt sind (vgl. VfSlg. 6349/1970, 8675/1979). Der angefochtene Bescheid greift somit in das Eigentumsrecht der Beschwerdeführer ein.

3.3. Der Bescheid stützt sich auf §2 Abs1 iVm. §1 Abs1 Z1 GVG 1983; er ist daher nicht gesetzlos ergangen. Die Beschwerdeführer behaupten nicht, daß die bei Erlassung des angefochtenen Bescheides angewendeten Gesetzesbestimmungen verfassungswidrig wären; auch im verfassungsgerichtlichen Verfahren sind Anhaltspunkte dafür nicht hervorgekommen (vgl. zB VfSlg. 7898/1976, 11.082/1986, 11.240/1987, 11.435/1987, 11.769/1988). Bei der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der den Bescheid tragenden Rechtsvorschriften könnten die Beschwerdeführer im Eigentumsrecht nur durch eine denkmögliche Gesetzesanwendung verletzt worden sein, ein Fall der nur vorläge, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, daß dieser mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre.

3.4. Den Bestimmungen des GVG 1983 unterliegen gemäß §1 Abs1 Z1 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke; für die Beurteilung, ob ein Grundstück ein land- oder forstwirtschaftliches ist, ist nicht seine Bezeichnung im Grundsteuer- oder Grenzkataster, sondern seine Beschaffenheit oder seine bisherige Verwendung maßgebend.

Die Beschwerde zitiert dazu einige Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofes um zu erweisen, daß die belangte Behörde diese gesetzliche Bestimmung denkunmöglich angewendet habe.

Dabei wird aber trotz Zitierung an sich maßgeblicher Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes im Ergebnis darüber hinweggegangen, daß sich nach dieser in verfassungsrechtlich unbedenklicher Weise verwaltungsbehördliche Beschränkungen des Verkehrs mit Grundstücken nicht nur auf solche Grundstücke beziehen, die einem spezifisch ausgeprägten land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind, sondern auch auf solche Grundstücke, 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, 10.447/1985, 11.435/1987 ua.).

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 welchen primären Verwendungszweck 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 daher nur so lange zurückliegen, als dies aus diesem Zweck erklärbar ist (VfSlg. 7838/1976, 9063/1981, 10.447/1985).

3.5. Die belangte Behörde gelangte im angefochtenen Bescheid unter Verwertung der Ergebnisse eines Lokalaugenscheins zum Ergebnis, daß das strittige Grundstück Waldfäche darstelle und teilweise mit älteren Bäumen bestockt sei. Zwei unmittelbar angrenzende Grundstücke stellten ebenfalls Waldfächen dar; das Kaufgrundstück sei sicherlich 20 Jahre nicht mehr land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt worden, sodaß es zwischenzeitlich mit verschiedenem Jungholz zugewachsen und zu Waldboden geworden sei. Die belangte Behörde hatte dazu auch eine Stellungnahme der Bezirksforstinspektion eingeholt, die ebenfalls ergab, daß es sich bei der betreffenden Liegenschaft um Wald (im Sinne des Forstgesetzes 1975) handle.

Die Beschwerdeführer bekämpfen in ihrer Beschwerde diese Annahmen und bringen vor, daß das gegenständliche Grundstück, als sie es im Jahre 1970 kauften, bis auf ein paar Bäume entlang der Grundgrenze weitgehend gerodet gewesen sei.

3.6. Zwar kann der belangten Behörde in ihrer Auffassung, daß jeglicher Holzzuwachs auf einem Grundstück eine forstwirtschaftliche Nutzung bedeute (s. S 6 des bekämpften Bescheides), nicht gefolgt werden (vgl. VfSlg. 11.437/1987). Doch ist damit für die Beschwerdeführer deshalb nichts gewonnen, weil der angefochtene Bescheid, unabhängig von der falschen Beurteilung dieser allgemein-abstrakten Frage, in einer gedanklich nachvollziehbaren und vertretbaren, somit nicht denkunmöglichen Weise dertut, daß im vorliegenden Fall im Hinblick auf die Lage des Grundstückes und seiner bisherigen Verwendung von einem forstwirtschaftlich genutzten Grundstück auszugehen ist.

Wie der Verfassungsgerichtshof nämlich schon in seinen Erkenntnissen VfSlg. 8718/1979 und 9009/1981 ausgesprochen hat, können bei Waldgrundstücken Rückschlüsse aus der Unterlassung einer forstwirtschaftlichen Nutzung nur unter Berücksichtigung des Umstandes gezogen werden, daß Schlägerungen und Nutzungen anderer Art nur in langfristigen Intervallen vorgenommen werden können.

Wenn auch der Waldbestand des Kaufgrundstückes von den das Grundstück verkaufenden Beschwerdeführern nicht gepflegt wurde, führt dies im Hinblick auf die dargestellte Rechtsprechung unter Berücksichtigung der beschriebenen, insbesondere örtlichen Gegebenheiten keineswegs zu einer denkunmöglichen Gesetzesanwendung.

Zu prüfen aber, ob der angefochtene Bescheid in jeder Beziehung dem Gesetz entspricht, ist der Verfassungsgerichtshof nicht zuständig.

3.7. Die Beschwerdeführer sind deshalb auch nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Schutz des Eigentums verletzt worden.

4. Die Beschwerde war demgemäß als unbegründet abzuweisen.

III. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz und §19 Abs4 Z2 VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Behördenzuständigkeit Grundverkehr, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches, Eigentumseingriff

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1991:B1371.1990

Dokumentnummer

JFT_10089374_90B01371_00

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at