jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1989/2/27 B1222/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.02.1989

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt / Willkür
Tir GVG 1983 §1 Abs1 Z1
Tir GVG 1983 §4 Abs1
Tir GVG 1983 §6 Abs1 litc

Leitsatz

Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zum Verkauf eines Grundstückes wegen der Annahme des Vorliegens eines Umgehungsfalles; Unterlassen jeglichen Ermittlungsverfahrens in entscheidenden Punkten; Willkür

Spruch

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

Der Bescheid wird daher aufgehoben.

Das Land Tirol ist schuldig, dem Beschwerdeführer die mit S 11.000,-- bestimmten Kosten binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

1. Mit Kaufvertrag vom 17. November 1986 erwarb Ing. E S von

A G das Grundstück Nr. 1683, Wiese, im Ausmaß von 775 m2 aus der Liegenschaft in EZ 502 KG Natters.

2.1. Mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde Natters vom 14. Jänner 1987 wurde diesem Rechtserwerb gemäß §3 Abs1 lita des Grundverkehrsgesetzes 1983, LGBl. für Tirol Nr. 69/1983 (künftig: GVG), die Zustimmung erteilt.

2.2. Nachdem gegen diesen Bescheid vom Landesgrundverkehrsreferenten Berufung erhoben worden war, leitete die Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung ein Ermittlungsverfahren ein, welches zu folgendem Erhebungsbericht führte:

"Der Käufer der Gp. 1683 GB Natters, Herr Ing. E S ist Eigentümer der EZ 449 GB Natters, bestehend aus GSt 1676/10 im Ausmaß von 354 m2. Dieses Grundstück befindet sich im Baugebiet (Wohngebiet) von Natters im Ortsteil Im Gries. Es ist mit einem Doppelwohnhaus bebaut, wovon der zum Waldrand gelegene Teil Herrn S gehört.

Die kaufgegenständliche Parzelle liegt an die Gp. 1676/10 angrenzend. Dieses Grundstück ist als Freiland ausgewiesen. Es handelt sich um ein zur Gänze umzäuntes, im unteren Bereich flaches, im oberen Bereich steiles Wiesengrundstück. Die Umzäunung der Gp. 1683 erfolgte vor ca. 10 Jahren durch den nunmehrigen Käufer. Seither wird dieses Grundstück auch nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es wurde z.T. mit Stauden und Sträuchern bepflanzt. Der mittlere Teil hat den Charakter einer Dauerwiese.

Die Gp. 1683 hat eine dreieckige Form. Mit einer Seite grenzt es an Wohngebiet, mit einer an Wald und mit der dritten Seite an ein landwirtschaftliches Grundstück an, welches jedoch ebenfalls nur mehr teilweise als solches genutzt wird. Wegen der geringen Größe und der schwierigen Bewirtschaftungsverhältnisse ist dieses Grundstück für Bauern von geringer Bedeutung."

Hiezu verwies der Käufer Ing. E S darauf, daß das Kaufgrundstück nicht im geschlossenen Hof des Verkäufers enthalten sei und von Nord nach Süd fallend einen Höhenunterschied von 9,70 m aufweise; es grenze ostseitig an Wald und mit seinen anderen Grenzen an keine landwirtschaftlich genutzten Flächen. Südseitig grenze es an Baugebiet und sei mit der 354 m2 großen Bauparzelle, die bereits in seinem Eigentum sei, verbunden. Unter Berücksichtigung dieser und der im Ermittlungsverfahren festgestellten Umstände ersuche er um Bestätigung des erstinstanzlichen Bescheides.

Mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 25. Feber 1988, Z LGv-303/4-87, wurde sodann der Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten Folge gegeben und dem beabsichtigten Rechtserwerb die Zustimmung gemäß §4 Abs1 und §6 Abs1 litc GVG versagt.

Der Bescheid ist im wesentlichen wie folgt begründet:

"Aus der vom Verfassungsgerichtshof vertretenen grundsätzlichen Auffassung (VfGH.Slg. 9005/1981) ist nach verfassungskonformer Auslegung des §1 Abs1 Z. 1 GVG. 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 (VfGH.Slg. 8257/1978). ...

...

Im Lichte dieser Rechtslage bleibt daher die Frage zu beantworten, ob das Kaufgrundstück in einer für die Land- oder Forstwirtschaft signifikanten Art genutzt wird und sohin die Regelungen des land- bzw. forstwirtschaftlichen Grundstückverkehrs im Gegenstandsfall Anwendung zu finden haben.

Gegen eine solche Annahme scheint zunächst das Ergebnis des ergänzenden Ermittlungsverfahrens zu sprechen, demzufolge das Erwerbsgrundstück bereits bei Abschluß des Kaufvertrages als Garten genutzt u. durch einen Zaun von den umliegenden Wald- bzw. Wiesengrundstücken abgetrennt wurde.

Aus dem gleichen Erhebungsbericht geht jedoch auch hervor, daß es sich bei der in Rede stehenden Grundfläche (ursprünglich) um eine Dauerwiese gehandelt hatte und der Entfall der landwirtschaftlichen Nutzung auf eine Umzäunung Gp.1683 vor rund 10 Jahren durch den nunmehrigen Käufer zurückzuführen ist.

Der Verfassungsgerichtshof hat nunmehr wiederholt ausgesprochen, daß nicht nur Grundstücke, auf denen gegenwärtig Land- oder Forstwirtschaft im Sinne der eingangs wiedergegebenen Ausführungen betrieben wird, in die Grundverkehrsregelungen einbezogen werden dürfen, sondern zum Zwecke der Hintanhaltung von Umgehungshandlungen auch Grundstücke, die gegenwärtig diese Voraussetzungen nicht erfüllen; der Entfall der Widmung darf daher nur so weit zurückliegen, als dies aus diesem Zweck erklärbar ist (vgl. auch VfGH. Slg. 7838/1976).

Dieser Rechtssatz kommt nach Meinung der erkennenden Behörde auch im gegenständlichen Fall zum Tragen. Daß die Kaufflächen vormals die Widmung einer landwirtschaftlichen Nutzung aufgewiesen haben, wird auch seitens des nunmehrigen Genehmigungswerbers nicht bestritten. Ebenso steht auf Grund des ergänzenden Ermittlungsverfahrens fest, daß dieser Widmungsentfall auf eine - bereits vor Kaufabschluß - erfolgte Verwendung des Grundstückes als 'Hausgarten' durch den Gesuchsteller zurückzuführen ist. Nach Meinung der Landesgrundverkehrsbehörde kann es

aber nicht angehen, daß ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück ohne einen von der Grundverkehrsbehörde genehmigten Rechtstitel seiner land- bzw. forstwirtschaftlichen Zweckwidmung entzogen bzw. bewilligungslos einer Benützung im Sinne des §3 Abs1 lite GVG. zugeführt wird und in weiterer Folge die Zuständigkeit der Grundverkehrsbehörde unter Hinweis auf die 'nunmehrige Verwendung' in Abrede gestellt wird. Damit erweist sich aber die im angefochtenen Bescheid zum Ausdruck kommende Annahme der Behörde I. Instanz, das Kaufobjekt sei der Landwirtschaft gewidmet, im Ergebnis richtig, zumal der Frage, ob der Entfall dieser Widmung in der Absicht erfolgte, das Gesetz zu umgehen, oder der Widmungsentfall eine solche Umgehung zumindest objektiv ermöglicht, in diesem Zusammenhang keine entscheidungsrelevante Bedeutung zukommen kann (vgl. auch das Erk. d. VfGH. vom 29.1.1981, B246/79-18).

Die erkennende Behörde hegt sachverhaltsbezogen daher keine Zweifel, daß auf den in Rede stehenden Rechtserwerb bzw. auf die von diesem Rechtsgeschäft betroffene Grundfläche die Regelungen des land- und forstwirtschaftlichen Grundstückverkehrs Anwendung zu finden haben (auf das Erk. d. VfGH. vom 26.9.1987, B1284/86-8, wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich verwiesen).

Bleibt also in der Sache selbst die Frage zu beantworten, ob durch den gegenständlichen Kaufvertrag die im §4 Abs1 GVG. 1983 normierten land- und forstwirtschaftlichen Schutzinteressen beeinträchtigt werden.

...

Nach der Lage der Verwaltungsakten verfügt der Käufer aber weder über einen landwirtschaftlichen Betrieb noch über sonstige land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Grundflächen, sodaß ... der vorzitierte Versagungstatbestand (§6 Abs1 litc) des Grundverkehrsgesetzes zum Tragen kommen muß. ...

Nur vollständigkeitshalber sei in diesem Zusammenhang noch erwähnt, daß auch in der (Be-)Nutzung des Kaufgrundstückes als Hausgarten kein zureichender Grund im Sinne des §6 Abs1 litc GVG. erblickt werden könnte ..."

3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, an den Verfassungsgerichtshof gerichtete Beschwerde des Käufers Ing. E S, in der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, der Sache nach weiters des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter geltend gemacht und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

Die belangte Behörde hat eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerde begehrt.

Der Beschwerdeführer hat hierauf repliziert.

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

4.1. Der Beschwerdeführer wirft der belangten Behörde vor, die Annahme, das vom Beschwerdeführer gekaufte Grundstück sei "lediglich durch die ... Verwendung des Grundstückes als 'Hausgarten' durch den Gesuchsteller" seiner landwirtschaftlichen Nutzung entzogen worden, was als Umgehungsakt zu werten sei, sei verfehlt und beruhe auf einem mangelhaften Ermittlungsverfahren. Insbesondere trage dies dem technischen Fortschritt im Bereich der Landwirtschaft nicht Rechnung, der zwangsläufig im Hinblick auf die Beschaffenheit des Grundstückes zur Einstellung einer landwirtschaftlichen Nutzung geführt habe. Da nämlich der nördliche und östliche Bereich des Grundstückes lediglich eine steile Böschung sei, käme es für eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung, die heute nur mehr maschinell erfolge, nicht in Frage; eine händische Bearbeitung entspreche seit langer Zeit nicht mehr dem landwirtschaftlichen Standard, der Voraussetzung dafür sei, daß ein gesunder Bauernstand erhalten werden könne. "Vorsintflutliche Bewirtschaftungsmethoden" dürften der Landwirtschaft nicht aufgezwungen werden. Der Verkäufer habe daher diesen Teil des Grundstückes seit mindestens 15 Jahren nicht mehr bearbeitet. Den flacheren Teil des Grundstückes und seine zwei angrenzenden Parzellen habe der Verkäufer bis 1977 als Wiese genutzt, die beiden Parzellen jedoch 1984 mit grundverkehrsbehördlicher Genehmigung an Nichtlandwirte veräußert. Die Zufahrt zu dem verfahrensgegenständlichen Grundstück habe über die beiden benachbarten Parzellen geführt, sodaß seit deren Veräußerung eine Zufahrt für landwirtschaftliche Maschinen nicht mehr bestehe. Das Grundstück sei nach der Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung durch den Verkäufer dem Beschwerdeführer im Jahre 1977 auf eine Dauer von 99 Jahren verpachtet worden; dieses Bestandrecht sei auch grundbücherlich einverleibt worden. Der Beschwerdeführer habe im Jahr 1979 eine Umzäunung vorgenommen und das Grundstück seither als Hausgarten benützt. Die Grundverkehrsbehörde erster Instanz, der die örtlichen Gegebenheiten vermutlich aus eigener

Wahrnehmung bekannt gewesen seien, habe auf Grund dieser Umstände dem in Rede stehenden Rechtserwerb die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt. Im Hinblick auf die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Verkaufes der angrenzenden Parzellen an Nichtlandwirte liege in der nunmehrigen Verweigerung der Genehmigung durch die belangte Behörde auch "eine eklatante Ungleichbehandlung von vergleichbaren Sachverhalten" vor.

4.2. Die belangte Behörde hält diesen Ausführungen insbesondere entgegen, daß der Vorwurf der Gleichheitswidrigkeit nur den Landesgrundverkehrsreferenten treffen könne, weil dieser hinsichtlich der Nachbarparzellen gegen die Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde erster Instanz keine Berufung erhoben habe; daraus könne aber eine Bindung der belangten Behörde nicht abgeleitet werden. Im übrigen genüge es darauf zu verweisen, daß daraus, daß in anderen Fällen zu Unrecht kein Rechtsmittel vom Landesgrundverkehrsreferenten eingebracht wurde, vom Beschwerdeführer kein Recht auf ein gleiches Fehlverhalten abgeleitet werden könne. Da eine Änderung der landwirtschaftlichen Zweckwidmung des durch den Beschwerdeführer gekauften Grundstückes erst mit dem Abschluß des sogenannten Pachtvertrages im Jahre 1977 erfolgt sei und die Landesgrundverkehrsbehörde mit einer Genehmigung dieses Vertrages nie befaßt gewesen sei, habe die belangte Behörde der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes folgend die Zuständigkeit zu Recht in Anspruch genommen und - da vom Käufer eine landwirtschaftliche Nutzung nicht erfolge - die Genehmigung auch zu Recht versagt.

4.3. Die Beschwerde ist im Ergebnis im Recht.

4.3.1. Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 10413/1985) nur vorliegen, wenn der angefochtene Bescheid auf einer dem Gleichheitsgebot widersprechenden Rechtsgrundlage beruht, wenn die Behörde der angewendeten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei Erlassung des Bescheides Willkür geübt hat.

Ein willkürliches Verhalten der Behörde, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt ua. 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).

4.3.2.1. Der Verfassungsgerichtshof stellt auf Grund des Inhaltes der Verwaltungsakten und auf Grund der vom Beschwerdeführer vorgelegten Unterlagen, insbesondere eines Lageplanes sowie einer Mappenkopie, zweier Kaufverträge vom 22./26. März 1984 und zweier Bescheide der Grundverkehrsbehörde Natters vom 6. November 1984 folgendes fest:

Das in Rede stehende Grundstück hat ein Ausmaß von 775 m2 und ist asymmetrisch geformt. Im östlichen Bereich grenzt es an das bebaute Grundstück des Käufers. Das Kaufobjekt hat - wie aus einem im Verwaltungsakt erliegenden Foto ersichtlich ist - Hanglage und geht im nördlichen Teil in eine Böschung über. Lediglich der südwestliche Teil ist flacher. Dieser Teil des Kaufgrundstückes grenzt an die Parzelle 1681/2, diese wiederum an die Parzelle 1681/1. Diese beiden Parzellen sowie der südwestliche Teil des Kaufobjektes wurden seinerzeit vom Verkäufer als Wiese genutzt.

Fest steht weiters, daß das Kaufobjekt mindestens seit 1977 - der Beschwerdeführer behauptet, bereits seit 1974 - landwirtschaftlich nicht mehr genutzt wurde.

Des weiteren ist erwiesen, daß die Parzellen 1681/1 und 1681/2 am 22./26. März 1984 an Nichtlandwirte veräußert wurden und daß die Grundverkehrsbehörde erster Instanz mit Bescheiden vom 6. November 1984 diesen Rechtserwerben die Zustimmung erteilt hat.

Nach den örtlichen Gegebenheiten ist der landwirtschaftliche Besitz des Verkäufers mit dem in Rede stehenden Kaufgrundstück nach der Veräußerung der Parzellen 1681/1 und 1681/2 nur mehr nordseitig in Verbindung, also mit dem Teil des Kaufobjektes, der einen Steilhang bildet.

4.3.2.2. Unter Zugrundelegung der vom Verfassungsgerichtshof vertretenen grundsätzlichen Auffassung (vgl. zB VfSlg. 7838/1976, 8415/1978, 8718/1979, 9005/1981) ist bei verfassungskonformer Auslegung des§1 Abs1 Z1 GVG 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 dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind; das

sind solche, auf denen Land- oder Forstwirtschaft betrieben wird (vgl. zB VfSlg. 8257/1978). Dies ist jedenfalls hinsichtlich solcher Grundstücke der Fall, die von einem Land- oder Forstwirt auf eine für dessen Tätigkeit signifikante Art genutzt werden; um Umgehungshandlungen hintanzuhalten, dürfen aber auch Grundstücke, die gegenwärtig diese Voraussetzungen nicht erfüllen, in die Grundverkehrsregelung einbezogen werden, wenn der Entfall der Widmung lediglich eine aus diesem Zweck erklärbare Zeit zurückliegt (vgl. zB VfSlg. 7838/1976, 7898/1976).

4.3.2.3. Die belangte Behörde stützt ihre Zuständigkeit auf die Ansicht, daß ein Umgehungsfall vorliege. Entscheidend ist, ob dies zutrifft. Denn die belangte Behörde geht selbst davon aus, daß seit der - grundverkehrsbehördlich nicht genehmigten - Verpachtung im Jahre 1977 das Kaufobjekt landwirtschaftlich nicht mehr genutzt worden ist.

Der Beschwerdeführer behauptet, daß der Verkäufer die landwirtschaftliche Nutzung des Kaufobjektes schon Jahre vor der Verpachtung eingestellt habe, weil die örtlichen Gegebenheiten den Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen nicht erlaubt hätten, die Verpachtung also erst die Folge davon gewesen sei, daß eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr stattgefunden habe. Abgesehen davon, daß hiezu keine Erhebungen vorliegen, hat die belangte Behörde auch nicht ermittelt, ob seit dem Verkauf der Parzellen 1681/1 und 1681/2 eine landwirtschaftliche Nutzung des nunmehrigen Kaufobjektes im Zusammenhang mit dem Landwirtschaftsbetrieb des Verkäufers oder sonst im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bei Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten überhaupt noch möglich ist. Im Hinblick auf den Umstand, daß dem Verkauf der genannten beiden Parzellen die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt wurde, kann, sollte es zutreffen, daß eine landwirtschaftliche Nutzung des nunmehrigen Kaufobjektes ab der Veräußerung dieser Grundstücke gar nicht mehr möglich ist, ab diesem Zeitpunkt das Unterlassen der landwirtschaftlichen Nutzung durch den Verkäufer nicht mehr als Umgehungshandlung gedeutet werden. Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Landesgrundverkehrsreferent zu Unrecht eine Berufung gegen die Genehmigung des Verkaufes der Parzellen 1681/1 und 1681/2 an Nichtlandwirte unterlassen hat; ebensowenig kann dem Beschwerdeführer entgegengehalten werden, er könne keine Rechte aus diesen Genehmigungsakten ableiten. Entscheidend ist vielmehr, ob als Folge der mit grundverkehrsbehördlicher Genehmigung durchgeführten Verkäufe das Kaufobjekt landwirtschaftlich nicht mehr genutzt werden kann. Über diesen entscheidenden Punkt aber hat die belangte Behörde in Verkennung der Rechtslage jegliche Ermittlungstätigkeit unterlassen. Im Zuge der erforderlichen ergänzenden Ermittlungen wird auch festzustellen sein, ob eine landwirtschaftliche Nutzung schon längere Zeit (der Beschwerdeführer behauptet, seit Jahren) vor der Verpachtung des Kaufobjektes an ihn nicht mehr stattfand, da auch die Beantwortung dieser Frage dafür maßgeblich ist, ob von einem Umgehungsfall gesprochen werden kann.

Der angefochtene Bescheid verletzt den Beschwerdeführer somit im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz.

4.4. Der angefochtene Bescheid war daher aufzuheben.

4.5. Die Kostenentscheidung gründet sich auf §88 VerfGG; in den Kosten ist USt im Betrage von S 1.000,-- enthalten.

4.6. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 Z2 VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1989:B1222.1988

Dokumentnummer

JFT_10109773_88B01222_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at