jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1987/9/24 B711/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.09.1987

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art83 Abs2
StGG Art5 / Verwaltungsakt
Tir GVG 1983 §1 Abs1 Z1
Tir GVG 1983 §4 Abs1
Tir GVG 1983 §6 Abs1 litc

Leitsatz

Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu einem Pachtvertrag (Almhütte und Umgebungsgrund zu Ferienzwecken) gem. §4 Abs1 und §6 Abs1 litc Tir. GVG 1983; zutreffende Wertung der Pachtliegenschaft als land- und forstwirtschaftlich iSd §1 Abs1 Z1 - kein Entzug des gesetzlichen Richters; keine denkunmögliche Gesetzesanwendung - keine Verletzung im Eigentumsrecht

Spruch

Die Bf. sind 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:

1.1. Mit Anbringen vom 17. September 1984 suchte F E um die grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines mit "Dr. P und G W aus München hinsichtlich der Pachtung der 'Zagl-Asthütte' am Zellberg auf die Dauer von 20 Jahren" abgeschlossenen Bestandvertrages an. Er habe diesen Pachtvertrag im Mai 1983 in der Meinung abgeschlossen, daß er diese Hütte für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht benötige, da er auf die Aste nur Galtvieh aufgetrieben habe. Nunmehr sei eine Änderung insoferne eingetreten, als er auch Kühe auftreibe und daher die Aste zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung benötige. Leider habe er es verabsäumt, sich ein Mitbenützungsrecht vorzubehalten.

1.2. Mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde Zellberg vom 19. Oktober 1984 wurde dem Pachtvertrag gemäß §4 Abs1 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983, LGBl. 69/1983 (künftig: GVG), die Zustimmung versagt.

Begründend wurde ausgeführt, daß mit dem vorliegenden Vertrag ein landwirtschaftliches Objekt als Wochenendhaus vermietet und damit seiner landwirtschaftlichen Verwendung entzogen werde. Dies würde eine wesentliche Beeinträchtigung der Nutzung sowohl des Objektes als auch der von diesem Objekt aus zu bewirtschaftenden Aste bedeuten; auch wenn das Gebäude derzeit nicht oder zumindest nicht im ursprünglichen Ausmaß für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung benötigt werde, besage dies nicht, daß das Objekt für 20 Jahre entbehrlich sei. Eine Zustimmung könnte höchstens für eine Vertragsdauer von 5 Jahren als Maximum erteilt werden.

2.1.1. Gegen diesen Bescheid erhoben die Bestandnehmer Dr. P und G W Berufung. Sie machten geltend, daß das Objekt den Bestimmungen des GVG gar nicht unterliege, da es seit 1956 ständig an Ausländer als Ferienhütte vermietet und damit für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr benützt worden sei. Da eine Verbücherung des Vertrages nicht vorgesehen sei, bestehe auch keine Bewilligungspflicht nach §3 Abs1 litf GVG. Nach der allgemein üblichen Bewirtschaftungsform könne mit Sicherheit gesagt werden, daß die in Rede stehende Aste für landwirtschaftliche Zwecke nie mehr benötigt und benützt werden würde. Da die Bestandnehmer für die Instandsetzung der Hütte bereits über S 200.000,-- investiert hätten, verstoße die Antragstellung bei der Grundverkehrsbehörde, in der behauptet werde, daß ein landwirtschaftliches Objekt vorliege, gegen alle Grundsätze von Treu und Glauben.

2.1.2. Das von der bel. Beh. durchgeführte Ermittlungsverfahren ergab, daß die Eheleute E hauptberuflich den Bergbauernbetrieb "A" bewirtschaften, der ein Ausmaß von ca. 9,5 ha landwirtschaftliche Nutzfläche und 10,5 ha Wald aufweise; eigenbewirtschaftet werde auch die "Zagl-Aste", die vom Hof ca. 11 km entfernt liege. Die Aste habe ein Ausmaß von rund 12 ha, wovon 4 ha auf Wald entfallen. Am Hof der Vermieter würden derzeit 21 Stück Rinder, davon 12 Kühe, gehalten; mit Ausnahme von 6 Stück Jungvieh werde der gesamte Viehbestand den Sommer über auf der "Zagl-Aste" gesömmert. Die Aste sei in drei Koppeln unterteilt. In jeder Koppel befinde sich ein Futterstall. Da auch die Milchkühe auf der "Zagl-Aste" gesömmert werden, sei eine Astenhütte für die Bewirtschaftung unbedingt notwendig; durch die Vermietung der gesamten Hütte sei der Bauer gezwungen, täglich zweimal den Weg zwischen dem Bauernhof und der Aste zu fahren (das sind zweimal 22 km). E habe auf Befragung bestätigt, daß die Astenhütte bereits durch Jahre vermietet worden sei, von 1978 bis 1980 sei sie leer gestanden. Bis zum Jahre 1983 habe er sich jeweils die Benützung eines Raumes und die Mitbenützung der Küche ausbedungen.

2.1.3. Zum Erhebungsbericht vom 8. August 1985 nahmen die Berufungswerber dahin Stellung, daß E bereits seit mehreren Jahren seine Milchkühe (und nicht nur Galtvieh) auf der "Zagl-Aste" von seinem Hof auf der S-Alm aus versorge. Auch die Vormieter hätten bestätigt, daß schon lange Milchvieh auf den Almen gestanden sei. Zudem befinde sich über dem Stall der mittleren Koppel ein ausgebautes Zimmer, das E früher während der Sommermonate teilweise bewohnte, wenn er nach dem Melken nicht mehr auf die S-Alm hinunterfahren wollte. Die Bestandnehmer hätten dies allerdings noch nicht beobachtet. Ungeachtet dessen seien sie aber "selbstverständlich bereit, Herrn E das Mitbenützungsrecht für ein Zimmer während der Zeit des Almbetriebes (ca. 4 Monate) zu gewähren". Die von den Bestandnehmern eingezäunte Fläche betrage lediglich 250 bis 300 m2, wobei das Gras noch gesenst und dem Bauern zur Verfügung gestellt werde.

2.2. Mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 6. Juni 1986, Z LGv-1134/7-84, wurde die von Dr. P und G W erhobene Berufung als unbegründet abgewiesen.

Begründend wird zunächst festgehalten, daß §3 Abs1 litf GVG schon deshalb nicht anzuwenden sei, weil eine Verbücherung des Rechtserwerbes nicht beabsichtigt sei. Es sei daher zu prüfen, ob eine Zuständigkeit der Grundverkehrsbehörde überhaupt gegeben ist. Dies sei nach §1 Abs1 Z1 GVG im Lichte der Spruchpraxis des VfGH im gegenständlichen Fall zweifellos zu bejahen, da nach den Ergebnissen des Verwaltungsverfahrens das in Rede stehende Gebäude zumindest in eingeschränktem Umfang im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb des Bestandgebers bis zum Zeitpunkt des Abschlusses des strittigen "Pachtvertrages" genutzt worden sei (bis zum Jahre 1983 habe sich der Bestandgeber jeweils die Benützung eines Raumes und die Mitbenützung der Küche ausbedungen). Zum anderen ergebe sich aus den eigenen Ausführungen der Bestandnehmer, daß der die Baulichkeit umschließende Grund "gesenst und dem Bauern zur Verfügung gestellt" werde, was eine für Land- und Forstwirte signifikante Art der Bewirtschaftung darstelle. Aber selbst für den Fall, daß dem nicht gefolgt werde, sei die Ansicht zu vertreten, daß das in Rede stehende Rechtsgeschäft unter dem Gesichtspunkt der Hintanhaltung von Umgehungshandlungen in die Regelungen des landwirtschaftlichen Grundverkehrs einzubeziehen sei; es könne nämlich nicht angehen, daß ein vormals ausschließlich landwirtschaftlichen Zwecken vorbehaltenes Gebäude ohne die

nach §25 litd Tiroler Bauordnung 1978 erforderliche Bewilligung seinem konsentierten Verwendungszweck entzogen werde.

Damit bleibe lediglich zu beantworten, ob durch den gegenständlichen Rechtserwerb die in §4 Abs1 GVG normierten land- und forstwirtschaftlichen Schutzinteressen beeinträchtigt werden. Durch das beabsichtigte Rechtsgeschäft komme ein landwirtschaftlich gewidmetes Grundstück samt dem darauf befindlichen Gebäude auf die Dauer von 20 Jahren in die Verfügungsmacht von hof- und betriebsfremden Personen. Da die Rechtserwerber nicht Inhaber eines landwirtschaftlichen Betriebes seien und das Objekt ihnen nur zu Ferienzwecken dienen solle, werde die Liegenschaft der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Bei der gegebenen Sachlage vertrete die bel. Beh. die Auffassung, daß hiefür ein nach §6 Abs1 litc GVG geforderter zureichender Grund nicht vorliege. Dazu komme noch, daß die Verwendung eines einem landwirtschaftlichen Betrieb gewidmeten Objektes zu Wohnzwecken zur Schaffung einer widmungs- und besitzfremden Enklave führe, wobei die übrige Feldflur durch die beabsichtigte Verwendung beeinträchtigt werde. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke werde nämlich durch einen Autoabstellplatz, durch die Zufahrtswegbenützung und den damit verbundenen Lärm erheblich gestört; im vorliegenden Fall werde dies durch das Vorbringen der Bestandnehmer, daß eine Umzäunung des Gebäudes notwendig war, um "die Kühe von dem unmittelbaren Eingangsbereich der Hütte fernzuhalten", zusätzlich untermauert. Nicht zuletzt würde es mit dem Wegfall der Möglichkeit, das in Rede stehende Gebäude uneingeschränkt - für landwirtschaftliche Zwecke nutzen zu können, zu einer nicht zu vertretenden Erschwernis im Rahmen der Hofbewirtschaftung kommen; müßte doch der Bestandgeber zweimal täglich den Weg zwischen Bauernhof und der sogenannten "Zagl-Aste" (zweimal 22 km) zurücklegen, weil dort nahezu der gesamte Viehbestand des bäuerlichen Betriebes gesömmert werde. Keine entscheidungswesentliche Bedeutung könnten die von den Bestandnehmern in der Berufung behaupteten "wahren" Hintergründe, die zur Einleitung des grundverkehrsbehördlichen Verfahrens führten, haben, weil nach §15 Abs1 GVG eine gesetzliche Verpflichtung vorliege, die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde einzuholen.

3.1. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, an den VfGH gerichtete Beschwerde, in der die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter geltend gemacht und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

3.2. Die bel. Beh. hat eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerde begehrt.

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

4.1. Die Bf. meinen, der angefochtene Bescheid verletze sie im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter, weil jede Grundlage für die Annahme fehle, daß das Bestandobjekt dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sei. Die Bestandgeber hätten die gegenständliche Hütte seit 1965 nicht benützt sondern ausschließlich zu nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken vermietet. Im Zeitpunkte des Vertragsabschlusses sei die Hütte praktisch nicht verwendbar gewesen; erst die Bf. hätten die notwendigen und teuren Reparaturarbeiten und Investitionen vorgenommen. Darüberhinaus stehe den Bestandgebern die Mitbenützung eines Raumes und der Küche in der Hütte auf der Aste zu, somit in nicht geringerem Umfang als nach den früheren grundverkehrsbehördlich genehmigten Verträgen. Damit habe sich die bel. Beh. jedoch überhaupt nicht auseinandergesetzt. Richtigerweise hätte sie davon auszugehen gehabt, daß die Bf. ohnedies nur den seit mehreren Jahrzehnten nicht landwirtschaftlich genutzten Teil gemietet haben. Auch §3 Abs1 lite GVG sei auf den gegenständlichen Rechtserwerb nicht anwendbar; dadurch, daß die Bf. die Hütte - mit Ausnahme eines Raumes und der Küche, woran ihnen lediglich die Mitbenützung zustehe - gemietet haben, werde die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung der Aste weder wesentlich beeinträchtigt noch gänzlich ausgeschlossen. Außerdem beziehe sich das Wort "Nutzung" in der genannten Gesetzesstelle auf die überlassenen Grundstücke, also auf die gar nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzten Bestandräumlichkeiten.

Selbst wenn man aber annehmen wollte, es liege ein landund forstwirtschaftlich genutztes Grundstück vor, sei es nicht möglich, die Verweigerung der Zustimmung auf §6 Abs1 litc GVG zu stützen. Die Worte "ohne zureichenden Grund" geböten eine Interessenabwägung, sodaß anhand der Bestimmungen der §§4 und 5 GVG zu prüfen sei, ob die beabsichtigte Verwendung zweckmäßig erscheine. Dies könne im vorliegenden Fall nicht verneint werden, da der Begriff "Beschaffenheit" in §5 Z1 GVG inhaltlich dem entspreche, was nach §1 Abs1 Z1 GVG unter "Beschaffenheit" zu verstehen sei.

Irrig seien auch die Ausführungen der bel. Beh., die sich mit einer Änderung des Verwendungszweckes befassen. Der angenommene Widerspruch zum Flächenwidmungsplan werde nämlich zu Unrecht auf §25 litd der Tiroler Bauordnung 1978 gestützt, weil Vermietungen der Hütte seit 1965 erfolgten und damals noch die Tiroler Landesbauordnung galt, welche eine vergleichbare Bestimmung nicht enthielt.

Auch die von der bel. Beh. angenommenen Belästigungen und Erschwernisse im Rahmen der Hofbewirtschaftung lägen in Wahrheit nicht vor; so sei es völlig unrichtig, daß die Bestandgeber zweimal täglich den Weg zwischen Bauernhof und "Zagl-Aste" zurücklegen müßten, weil sie ja einen Raum und die Küche mitbenützen könnten.

4.2.1. Der VfGH hatte sich zunächst mit der Frage zu befassen, ob ein genehmigungspflichtiger Rechtserwerb vorliegt, was nur dann der Fall wäre, wenn der beabsichtigte Rechtserwerb ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück betrifft. Wäre dies zu verneinen, so hätte sich die bel. Beh. eine ihr nicht zustehende Zuständigkeit angemaßt und wären die Bf. tatsächlich durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt. Dies ist jedoch offenkundig nicht der Fall:

Ein land- oder forstwirtschaftliches, dem GVG unterliegendes Grundstück ist nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH (vgl. VfSlg. 7838/1976, 9005/1981) ein solches, auf dem gegenwärtig Land- oder Forstwirtschaft betrieben wird. Um Umgehungshandlungen hintanzuhalten, dürfen aber auch Grundstücke, die gegenwärtig diese Voraussetzungen nicht erfüllen, in die Grundverkehrsregelung einbezogen werden. Der Entfall der Widmung darf daher nur so lange zurückliegen, als dies aus diesem Zweck erklärbar ist.

Wie sich aus dem Vorbringen der Parteien und aus den Ermittlungsergebnissen einwandfrei ergibt, findet eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung der in Rede stehenden Aste statt. Die Bf. selbst verweisen darauf, auch von den Vormietern bestätigt erhalten zu haben, daß schon lange Milchvieh auf den Almen stand. Sie betonen auch, daß das Gras auf der gepachteten, die Hütte unmittelbar umgebenden Fläche gesenst und den Bauern zur Verfügung gestellt werde. Die Bf. unterstreichen weiters, daß der Bestandgeber ein Benützungsrecht für ein Zimmer während der Zeit des Almbetriebes (ca. 4 Monate) habe. Soweit die Beschwerde darauf abzielt, zwischen solchen Räumlichkeiten, die offensichtlich mit der landwirtschaftlichen Nutzung im Zusammenhang stehen, und anderen Räumlichkeiten zu unterscheiden, ist ihr Vorbringen schon deshalb nicht zielführend, weil nach dem zu Grunde liegenden Vertrag von einer "Verpachtung" der Hütte und eines Umgriffes von ca. 40 m ohne irgendeine Differenzierung ausgegangen wird.

Der VfGH hegt unter diesen Umständen keinen Zweifel, daß das in Rede stehende Grundstück §1 Abs1 Z1 GVG

unterliegt. Die behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter liegt somit offenkundig nicht vor.

4.2.2. Auch wenn die Bf. nur eine Verletzung dieses Grundrechtes geltend machen, hatte sich der VfGH mit der Frage zu befassen, ob die Bf. durch den angefochtenen Bescheid in anderen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurden. Die Verweigerung der Zustimmung zu dem beabsichtigten Rechtserwerb greift offenkundig in das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Unversehrtheit des Eigentums ein. Dieser Eingriff wäre nach der ständigen Judikatur des VfGH (zB 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 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.

Der angefochtene Bescheid stützt sich insbesondere auf §4 Abs1 und §6 Abs1 litc GVG. Daß verfassungsrechtliche Bedenken gegen diese Bestimmungen nicht bestehen, hat der VfGH wiederholt ausgesprochen (vgl. zB VfSlg. 6991/1973, 7538/1975, 7546/1975, 7685/1975, 7881/1976, 8245/1978, 9063/1981). Eine Verletzung des in Rede stehenden Grundrechtes käme daher nur in Frage, wenn die Behörde das Gesetz denkunmöglich angewendet hätte. Auch dies ist offenkundig nicht der Fall. Es steht außer Streit, daß die Bf. die Hütte ausschließlich zu Ferienzwecken benützen wollen und damit das Objekt einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb entzogen wird; eine Nutzung für Erholungszwecke ist auch kein ausreichender Grund dafür, daß ein landwirtschaftliches Gut einer seiner Beschaffenheit entsprechenden Bewirtschaftung entzogen wird. Mit dieser Beurteilung hat die bel. Beh. das Gesetz jedenfalls vertretbar angewendet. Fragen der Anwendung einfach-gesetzlicher Bestimmungen - so betreffend die Ausführungen des angefochtenen Bescheides im Zusammenhang mit der Tiroler Bauordnung - sind vom VfGH nicht zu prüfen.

Da der bel. Beh. eine denkunmögliche Anwendung des Gesetzes nicht angelastet werden kann, werden die Bf. durch den angefochtenen Bescheid auch nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt.

5. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat sohin nicht stattgefunden.

Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß die Bf. in von ihnen nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten oder wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurden.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 Z1 und 2 VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1987:B711.1986

Dokumentnummer

JFT_10129076_86B00711_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at