

TE Vfgh Erkenntnis 2008/6/9 B105/07

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.06.2008

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt

Tir GVG 1996 §2 Abs1

1. B-VG Art. 7 heute
2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998
5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

Leitsatz

Verletzung im Gleichheitsrecht durch Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Dienstbarkeitsvertrags infolge willkürlicher Annahme des Vorliegens eines land- oder forstwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes

Spruch

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

Der Bescheid wird aufgehoben.

Das Land Tirol ist schuldig, dem Beschwerdeführer zuhanden seines Rechtsvertreters die mit € 2.340,- bestimmten Prozesskosten binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu bezahlen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit Dienstbarkeitsvertrag vom 15. Juni 2006 räumte der römisch eins. 1. Mit Dienstbarkeitsvertrag vom 15. Juni 2006 räumte die

beteiligte Partei dem Beschwerdeführer u.a. das lebenslange Wohnungsgebrauchsrecht an dem auf einem näher bezeichneten (als Freiland gewidmeten und laut Grundbuch Wattenberg als Baufläche genutzten) Grundstück

befindlichen Gebäude sowie das Recht zur Errichtung und Erhaltung einer Garage und eines Lagers auf einer weiteren Liegenschaft der beteiligten Partei ein. Der Beschwerdeführer verpflichtete sich im Gegenzug zur Übernahme der mit diesem Wohnrecht verbundenen Kosten, zur Instandhaltung der Räumlichkeiten und zur jährlichen Zahlung eines Betrages iHv € 1.200,-. Bei dem Wohn- und Wirtschaftsgebäude handelt es sich um die (nicht mehr landwirtschaftlich genutzte) Hofstelle des geschlossenen Hofes "Häusern", welche die beteiligte Partei (samt umliegender landwirtschaftlicher Grundstücke) vor Jahren von ihrem Onkel geerbt hat. Entsprechend der Vorschrift des §23 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (im Folgenden: TGVG) wurde das Rechtsgeschäft bei der Grundverkehrsbehörde erster Instanz angezeigt.

Im grundverkehrsbehördlichen Verfahren brachte der (damals anwaltlich nicht vertretene) Beschwerdeführer vor, bereits seit 11 Jahren auf dem in desolatem Zustand übernommenen Hof zu leben. Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude sei seit 25 Jahren nicht mehr als Hofstelle genutzt und in den Stallungen kein Vieh mehr gehalten worden; lediglich die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen im Ausmaß von ca. 4 ha würden vom Bruder der beteiligten Partei bewirtschaftet, der über ein eigenes Betriebsgebäude in ca. 500 m Entfernung verfüge. Die Hofstelle sei vor dem Einzug des Beschwerdeführers in das Wohngebäude 15 Jahre lang leer gestanden, er habe dieses sowie das Stallgebäude saniert. Das Stallgebäude habe er zu einer Werkstatt ausgebaut, dieses könne seiner ursprünglichen Nutzung nicht mehr zugeführt werden.

2. Mit im Instanzenzug ergangenen Bescheid vom 29. Dezember 2006 versagte die Landes-Grundverkehrskommission beim Amt der Tiroler Landesregierung (im Folgenden: LGVK) dem Rechtserwerb mangels Vorliegens der Voraussetzungen des §6 Abs1 TGVG die grundverkehrsbehördliche Genehmigung.

Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude stehe seit dem Tod des Onkels der beteiligten Partei leer und werde seit nunmehr 20 Jahren nicht als landwirtschaftliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude genutzt; der Beschwerdeführer habe es vor 11 Jahren bezogen und saniert. Das Stallgebäude werde als Werkstatt genutzt und sei zur Unterbringung von Tieren ungeeignet, zumal es auf Grund des Hangdruckes provisorisch gestützt werden musste. Außer Streit stehe, dass es sich bei dem Grundstück um ein landwirtschaftliches iSd §2 Abs1 TGVG handle, der Erwerber nicht dem Personenkreis des §2 Abs5 leg.cit. zuzuordnen sei und das gegenständliche Rechtsgeschäft gemäß §4 Abs1 TGVG einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfe.

Dem Rechtserwerb müsse ein Widerspruch zu den in §6 Abs1 lita TGVG normierten land- und forstwirtschaftlichen Schutzinteressen - insbesondere zum Interesse an der Schaffung und Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes - angelastet werden. Nach dem Ergebnis des ergänzend durchgeführten Ermittlungsverfahrens verfüge der Rechtserwerber über keine funktionierende Hofstelle und keine landwirtschaftlichen Grundflächen. Eine Bewirtschaftung durch den Beschwerdeführer auf Betriebsbasis iSd §2 Abs2 TGVG sei nicht gewährleistet. Da die gegenwärtigen Besitzverhältnisse durch den Erwerb des lebenslangen Wohnrechtes am Wohn- und Wirtschaftsgebäude des geschlossenen Hofes in eine agrarpolitisch unerwünschte Richtung verändert würden, erfülle der Rechtserwerb nicht die Genehmigungsvoraussetzungen des §6 Abs1 TGVG.

3. In der dagegen erhobenen, auf Art144 Abs1 B-VG gestützten Beschwerde wird die Verletzung in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter sowie in Rechten wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des bekämpften Bescheides begehrt.

Der Beschwerdeführer bringt unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zur Inländerdiskriminierung im Grundverkehrsrecht vor, er werde als österreichischer Staatsbürger gegenüber "ausländischen Erwerbern" diskriminiert, weil sich diese zufolge Anwendungsvorranges des Gemeinschaftsrechts auf die Kapitalverkehrsfreiheit berufen könnten und dem Rechtserwerb damit auch bei mangelnder Selbstbewirtschaftung die Genehmigung nicht versagt werden dürfte. Der Beschwerdeführer regt daher an, die Bestimmungen des §6 Abs1 litb, litc und Abs2 TGVG betreffend das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung in Prüfung zu ziehen.

Einen Verstoß gegen das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter erblickt der Beschwerdeführer darin, dass die LGVK "in der Besetzung für den Grünen Grundverkehr" entschieden habe, obwohl sie "in der Besetzung für den Baulandgrundstücksverkehr" hätte entscheiden müssen: Die LGVK habe festgestellt, dass das in Rede stehende Gebäude seit mehr als 20 Jahren nicht mehr als landwirtschaftliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude genutzt wird, sich in einem desolaten Zustand befand und das Stallgebäude für die Unterbringung

von Tieren ungeeignet ist. Mit Blick auf die Begriffsbestimmung des §2 Abs1 TGVG sei das vorliegende Grundstück daher nicht als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück, sondern als Baugrundstück iSd §2 Abs3 TGVG zu qualifizieren. Die LGVK hätte deshalb in der Besetzung für Baugrundstücke entscheiden müssen. Überdies sei §6 TGVG auf Baugrundstücke nicht anwendbar.

4. Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie dem Beschwerdevorbringen entgegentritt und die Abweisung der Beschwerde beantragt.

5. In seiner Replik bringt der Beschwerdeführer u.a. ergänzend vor, dass die Behörde die konkreten Umstände betreffend Zustand und Nutzung des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes in willkürlicher Weise unberücksichtigt gelassen habe.

II. Die maßgeblichen Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBl. 61 idF LGBl. 85/2005, lauten:römisch II. Die maßgeblichen Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBl. 61 in der Fassung Landesgesetzblatt 85 aus 2005,, lauten:

"1. Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§1

Geltungsbereich

1. (1)Absatz einsDieses Gesetz gilt für den Erwerb von Rechten

a) an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken,

b) an Baugrundstücken und

c) an sonstigen Grundstücken, wenn der Rechtserwerber Ausländer ist.

1. (2)Absatz 2[...]

§2

Begriffsbestimmungen

1. (1)Absatz einsLand- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sind Grundstücke, die ganz oder teilweise im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gelten weiters Grundstücke, die zwar nicht im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes, aber doch in einer für die Land- oder Forstwirtschaft typischen Weise genutzt werden. Als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gelten ferner Grundstücke, die zwar in anderer Weise als für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke verwendet werden, die aber vor nicht mehr als zwanzig Jahren im Sinne des ersten Satzes genutzt wurden und noch so beschaffen sind, daß sie ohne besondere Aufwendungen wieder der Nutzung im Sinne des ersten Satzes zugeführt werden können. Durch die Aussetzung der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung eines bisher im Sinne des ersten Satzes genutzten Grundstückes verliert dieses nicht die Eigenschaft als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück. Als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gelten auch Grundstücke mit land- oder forstwirtschaftlichen Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden sowie solche Gebäude selbst, wenn nur diese Gegenstand eines Rechtserwerbes sind. Die Bezeichnung eines Grundstückes im Grundsteuer- oder Grenzkataster ist für dessen Beurteilung als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück nicht maßgebend. Baugrundstücke (Abs3) gelten nicht als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke.

1. (2)Absatz 2Ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb (Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb) ist jede selbständige wirtschaftliche Einheit, die vom Eigentümer, Pächter oder Fruchtnießer selbst oder zusammen mit Familienangehörigen oder mit den darüber hinaus allenfalls erforderlichen land- und forstwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet wird und die geeignet ist, zum Lebensunterhalt des Bewirtschafters bzw. seiner Familie beizutragen.

1. (3)Absatz 3Baugrundstücke sind:

a) Grundstücke, die mit Gebäuden, mit Ausnahme von land- oder forstwirtschaftlichen Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden, bebaut sind;

b) [...]

1. (4) Absatz 4 Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke mit anderen Gebäuden als land- oder forstwirtschaftlichen Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden gelten als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke, wenn das gesamte Grundstück Gegenstand eines Rechtserwerbes ist. Ist nur das Gebäude Gegenstand eines Rechtserwerbes, so gilt dieses als Baugrundstück.

1. (5) Absatz 5 Ausländer sind: [...]

1. (6) Absatz 6 [...]

[...]

2. Abschnitt

Rechtserwerbe an land- oder
forstwirtschaftlichen Grundstücken

§4

Genehmigungspflicht

1. (1) Absatz eins Der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfen Rechtsgeschäfte, die den Erwerb eines der folgenden Rechte an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zum Gegenstand haben:

a) den Erwerb des Eigentums;

1. b) Litera b

den Erwerb eines Baurechtes oder eines anderen Rechtes zur Errichtung eines Bauwerkes auf fremdem Grund;

1. c) Litera c

den Erwerb eines Fruchtnießungsrechtes (§509 ABGB) oder eines Gebrauchsrechtes (§504 ABGB), insbesondere an einer Wohnung (§521 ABGB);

1. d) Litera d

den Erwerb eines Bestandrechtes an einem landwirtschaftlichen Wohngebäude;

e) - f) [...]

1. g) Litera g

die Überlassung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke zu einer die Nutzung im Sinne des §2 Abs1 erster Satz ausschließenden oder zumindest wesentlich beeinträchtigenden Nutzung;

h) [...]

1. (2) Absatz 2 [...]

[...]

§6

Genehmigungsvoraussetzungen

1. (1) Absatz eins Die Genehmigung nach §4 darf nur erteilt werden, wenn

1. a) Litera a

der Rechtserwerb weder dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes noch dem öffentlichen Interesse an der Schaffung oder Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspricht,

1. b) Litera b

gewährleistet ist, dass die erworbenen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke vom Erwerber selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet werden; [...]

1. c) Litera c

der Erwerber, in den Fällen der litb Z. 2 und 3 die für den landwirtschaftlichen Betrieb der Gesellschaft, Privatstiftung oder Genossenschaft tätige Person bzw. der Pächter oder Fruchtnießer, über die für die Selbstbewirtschaftung erforderlichen fachlichen Kenntnisse verfügt und der Erwerber, in den Fällen der litb Ziffer 2 und 3 die für den landwirtschaftlichen Betrieb der Gesellschaft, Privatstiftung oder Genossenschaft tätige Person bzw. der Pächter oder Fruchtnießer, über die für die Selbstbewirtschaftung erforderlichen fachlichen Kenntnisse verfügt und

d) [...]

1. (2) Absatz 2 Selbstbewirtschaftung liegt nur dann vor, wenn der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb oder die land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke durch den Eigentümer, Pächter oder Fruchtnießer selbst oder zusammen mit Familienangehörigen oder mit den darüber hinaus allenfalls erforderlichen land- und forstwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet wird bzw. werden.

1. (3) Absatz 3- (9) [...]"

III. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen: römisch III. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:

1. Der Behauptung der Verfassungswidrigkeit einzelner Bestimmungen des §6 TGVG betreffend das Gebot der Selbstbewirtschaftung (unter Hinweis auf das Erkenntnis VfSlg. 18.027/2006 zum Bgld. GVG) ist Folgendes zu entgegnen:

1.1. Wie dargestellt, gründet sich die von der Behörde getroffene Entscheidung darauf, dass der Rechtserwerb den in §6 Abs1 lit a TGVG genannten öffentlichen Interessen widerspreche sowie darauf, dass eine Bewirtschaftung des land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes iSd §2 Abs2 TGVG nicht gewährleistet sei; das Rechtsgeschäft würde die gegenwärtigen Besitzverhältnisse in eine agrarpolitisch unerwünschte Richtung verändern.

1.2. Für die Versagung der Genehmigung war somit zum einen die Annahme eines Widerspruchs zu den in §6 Abs1 lit a TGVG normierten öffentlichen Interessen an der Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes, zum anderen die Annahme des Fehlens eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes iSd §2 Abs2 TGVG - nicht aber das Fehlen der Selbstbewirtschaftung schlechthin - ausschlaggebend. Gegen das Erfordernis einer entsprechenden Basis für einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb sowie gegen den Versagungstatbestand des §6 Abs1 lit a TGVG bestehen jedoch weder mit Blick auf die gemeinschaftsrechtliche Judikatur des EuGH (vgl. insbesondere EuGH 23.9.2003, Rs. C-452/01, Ospelt, Slg. 2003, I-9743) noch nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. jüngst VfGH 28.2.2008, B1249/06 mwN) verfassungsrechtliche Bedenken. 1.2. Für die Versagung der Genehmigung war somit zum einen die Annahme eines Widerspruchs zu den in §6 Abs1 lit a TGVG normierten öffentlichen Interessen an der Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes, zum anderen die Annahme des Fehlens eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes iSd §2 Abs2 TGVG - nicht aber das Fehlen der Selbstbewirtschaftung schlechthin - ausschlaggebend. Gegen das Erfordernis einer entsprechenden Basis für einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb sowie gegen den Versagungstatbestand des §6 Abs1 lit a TGVG bestehen jedoch weder mit Blick auf die gemeinschaftsrechtliche Judikatur des EuGH vergleiche insbesondere EuGH 23.9.2003, Rs. C-452/01, Ospelt, Slg. 2003, I-9743) noch nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes vergleiche jüngst VfGH 28.2.2008, B1249/06 mwN) verfassungsrechtliche Bedenken.

2. Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften und des Umstandes, dass kein Anhaltspunkt dafür besteht, dass die Behörde diesen Vorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hat, könnte der Beschwerdeführer nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 10.413/1985, 14.842/1997, 15.326/1998 und 16.488/2002) im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur verletzt worden sein, wenn die Behörde Willkür geübt hätte.

Ein willkürliches Verhalten der Behörde, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt unter anderem 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 Außer-Acht-Lassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg. 8808/1980 mwN, 14.848/1997, 15.241/1998 mwN, 16.287/2001, 16.640/2002).

Dies bedeutet, dass es in der Regel nicht ausreichen würde, wenn die Behörde nur die für die Abweisung eines Anspruches maßgeblichen Gründe aufzählt, es jedoch unterlässt, sich mit den Gründen auseinanderzusetzen, die für die Bejahung der Anspruchsberechtigung zu sprechen scheinen, sodass sie gar nicht in die Lage kommen könnte, Gründe und Gegengründe einander gegenüberzustellen und dem größeren Gewicht der Argumente den Ausschlag geben zu lassen (zB VfSlg. 12.477/1990, 15.696/1999, 15.698/1999 und 15.826/2000).

2.1. Dem angefochtenen Bescheid liegt die ausdrückliche Annahme zugrunde, dass es sich bei dem zu beurteilenden Gebäude "unstrittig" um ein landwirtschaftliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude iSd §2 Abs1 TGVG handle und dass der Rechtserwerb an diesem gemäß §4 Abs1 leg.cit. der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfe.

Darüber hinaus findet sich im Bescheid die - u.a. auf die Ergebnisse des durch Vornahme eines Lokalaugenscheins ergänzten Ermittlungsverfahrens gestützte - Feststellung, Verfahrensgegenstand sei das Wohnrecht in einem lange Zeit leer gestandenen und seit 20 Jahren nicht mehr als land- oder forstwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude genutzten Wohn- und Wirtschaftsgebäude; die beteiligte Partei habe das Gebäude vor 11 Jahren in einem desolaten Zustand übernommen und saniert; das Stallgebäude, das auf Grund des Hangdruckes bereits provisorisch gestützt werden musste, sei keinesfalls mehr zur Unterbringung von Tieren geeignet.

2.2. Gemäß §2 Abs1 fünfter Satz TGVG gelten als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke zwar auch Grundstücke mit land- oder forstwirtschaftlichen Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden sowie solche Gebäude selbst, wenn nur diese Gegenstand eines Rechtserwerbes sind. Gemäß §2 Abs1 dritter Satz leg.cit. gelten aber Grundstücke, die in anderer Weise als für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke verwendet werden, nur dann als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke, wenn sie vor nicht mehr als 20 Jahren im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke genutzt wurden und noch so beschaffen sind, dass sie ohne besondere Aufwendungen wieder einer solchen Nutzung zugeführt werden können.

2.3. Die von der belangten Behörde unter Zugrundelegung des Vorliegens der Voraussetzungen des §2 Abs1 dritter Satz TGVG vorgenommene Qualifikation des in Rede stehenden Vertragsobjektes als (einem landwirtschaftlichen Grundstück gleichkommendes) landwirtschaftliches Gebäude ist mit Willkür indizierenden Begründungsfehlern behaftet:

Mit Blick auf die im bekämpften Bescheid zwar erwähnten, aber keiner weiteren rechtlichen Würdigung unterzogenen Verfahrensergebnisse, wonach das Vertragsobjekt seit 20 Jahren (nach dem Vorbringen des Beschwerdeführers seit 25 Jahren) nicht mehr als land- oder forstwirtschaftliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude genutzt werde, sondern nach dem Tod des Onkels der beteiligten Partei leer gestanden sei und dem Beschwerdeführer seit nunmehr 11 Jahren als Wohnraum samt Werkstatt diene, ist die Dauer der Aussetzung der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung von mindestens 20 Jahren iSd §2 Abs1 dritter Satz TGVG ebenso wie die Verwendung für andere als land- oder forstwirtschaftliche Zwecke jedenfalls indiziert. Angesichts dessen wäre die LGVK aber verpflichtet gewesen, sich mit den Verfahrensergebnissen substantiell auseinanderzusetzen, Gründe und Gegengründe gegenüberzustellen und darzulegen, welche Umstände dennoch für die Bejahung des Vorliegens eines (einem landwirtschaftlichen Grundstück gleichzuhaltenden) landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes iSd §2 Abs1 TGVG ausschlaggebend waren (vgl. auch VfSlg. 17.590/2005). Mit Blick auf die im bekämpften Bescheid zwar erwähnten, aber keiner weiteren rechtlichen Würdigung unterzogenen Verfahrensergebnisse, wonach das Vertragsobjekt seit 20 Jahren (nach dem Vorbringen des Beschwerdeführers seit 25 Jahren) nicht mehr als land- oder forstwirtschaftliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude genutzt werde, sondern nach dem Tod des Onkels der beteiligten Partei leer gestanden sei und dem Beschwerdeführer seit nunmehr 11 Jahren als Wohnraum samt Werkstatt diene, ist die Dauer der Aussetzung der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung von mindestens 20 Jahren iSd §2 Abs1 dritter Satz TGVG ebenso wie die Verwendung für andere als land- oder forstwirtschaftliche Zwecke jedenfalls indiziert. Angesichts dessen wäre die LGVK aber verpflichtet gewesen, sich mit den Verfahrensergebnissen substantiell auseinanderzusetzen, Gründe und Gegengründe gegenüberzustellen und darzulegen, welche Umstände dennoch für die Bejahung des Vorliegens eines (einem landwirtschaftlichen Grundstück gleichzuhaltenden) landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes iSd §2 Abs1 TGVG ausschlaggebend waren vergleiche auch VfSlg. 17.590/2005).

In diesem Zusammenhang hätte die LGVK auch näher prüfen müssen, ob das nach ihrer Darstellung jahrelang nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzte Wohn- und Wirtschaftsgebäude eine Beschaffenheit aufweist, welche die Herstellung des ursprünglichen Verwendungszweckes ohne besondere Aufwendungen ermöglicht, zumal die Ergebnisse des ergänzend durchgeführten Ermittlungsverfahrens - wie dargelegt - gegen die Möglichkeit einer (Wieder-)Verwendung des Stallgebäudes zur Tierhaltung sprechen.

Für die Annahme des Vorliegens eines land- oder forstwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes iSd §2 Abs1 TGVG fehlt mithin im Ergebnis jegliche Begründung.

3. Der angefochtene Bescheid war daher schon wegen Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz aufzuheben, ohne dass auf das weitere Beschwerdevorbringen einzugehen war.

4. Die Kostenentscheidung beruht auf §88 VfGG. In den zugesprochenen Kosten ist Umsatzsteuer in Höhe von € 360,- sowie eine Eingabengebühr gemäß §17a VfGG enthalten.

5. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2008:B105.2007

Zuletzt aktualisiert am

18.08.2010

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at