

# TE Vfgh Erkenntnis 2001/2/26 B354/98

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 26.02.2001

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft  
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt  
Tir GVG 1996 §2 Abs1

## Leitsatz

Verletzung im Gleichheitsrecht durch Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Kaufvertrages infolge willkürlicher Annahme des Außerstreitstehens der landwirtschaftlichen Nutzung eines Grundstücks; leichtfertiges Abgehen vom Akteninhalt unter gleichzeitiger Ignorierung des Parteivorbringens

## Spruch

Die beschwerdeführende Gesellschaft 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, der beschwerdeführenden Gesellschaft die mit S 29.500,-- bestimmten Prozeßkosten binnen 14 Tagen bei sonstigem Zwang zu bezahlen.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1.1. Mit Kaufvertrag vom 4./20. September 1996 verkaufte eine Bank mit Sitz in Stuttgart die Liegenschaft EZ 104 GB Kals, bestehend aus den Gsten. 3361, 3362/1, 4323 und 426, ein Hotel samt Betriebsliegenschaften, im Gesamtausmaß von 7.024 m<sup>2</sup> an die beschwerdeführende Gesellschaft mit dem Sitz in Kals a.Gr.

1.2. Dieser Kaufvertrag wurde der Bezirkshauptmannschaft Lienz angezeigt und langte dort am 24. September 1996 ein. Die beschwerdeführende Gesellschaft stellte einen Devolutionsantrag gemäß §73 AVG bei der Landes-Grundverkehrskommission beim Amt der Tiroler Landesregierung, eingelangt am 7. Mai 1997. Mit Bescheid der Landes-Grundverkehrskommission vom 12. Jänner 1998 wurde dem Devolutionsantrag Folge gegeben sowie dem Kaufvertrag vom 4./20. September 1996 die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt.

1.3. Dies wird im wesentlichen wie folgt begründet: Außer Streit stehe, daß es sich bei Gst. 4323 um ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §2 Abs1 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (GVG) handle. Nach dem Vorbringen der Beschwerdeführerin sollte das verfahrensgegenständliche Grundstück zur Einstellung bzw. Haltung

vom Reitpferden und Ponys im Rahmen des bestehenden Sporthotels Verwendung finden. Damit werde das Grundstück seiner bisherigen Verwendung im Rahmen eines Landwirtschaftsbetriebes bzw. seiner bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Nach §7 Abs1 lita GVG sei die Genehmigung insbesondere zu versagen, wenn zu besorgen sei, daß Grundstücke einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder der ihrer Beschaffenheit entsprechenden land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, es sei denn, daß Grundstücke zur Erfüllung von Aufgaben in einem öffentlichen Interesse, das jenes nach §6 Abs1 lita GVG überwiege, benötigt würden. Der angegebene Verwendungszweck könne auf keinen Fall als ein gegenüber den land- bzw. forstwirtschaftlichen Schutzinteressen höherwertiges Interesse angesehen werden. Daher sei der Versagungstatbestand des §7 Abs1 lita GVG erfüllt.

Weiters liege die Genehmigungsvoraussetzung des §6 Abs1 litb GVG - die vom Gesetzgeber geforderte "Selbstbewirtschaftung" - nicht vor. Während des gesamten Verfahrens sei nie behauptet worden, daß eine Selbstbewirtschaftung des Gst. 4323 im Rahmen eines land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebes beabsichtigt sei.

Die Gste. 3361, 3362/1 und 426 seien entsprechend dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Kals a.Gr. als Bauland ausgewiesen. Dennoch müsse der vorliegende Vertrag als Einheit angesehen werden, weshalb ihm - bedingt durch seine Untrennbarkeit - auch nur in seiner Gesamtheit die Genehmigung versagt werden könne.

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte sowie von Gemeinschaftsrecht behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des Bescheides begehrt wird.

3.1. Die Beschwerde behauptet, das Verhalten der belangten Behörde verletze den Gleichheitsgrundsatz: Die Behörde habe Ermittlungen, ob das gegenständliche Kaufgrundstück gegenwärtig in einer land- oder forstwirtschaftlich signifikanten Weise wirtschaftlich genutzt werde, gänzlich unterlassen. Dadurch, daß die Behörde die bloße landwirtschaftliche Nutzbarkeit der fraglichen Fläche als einen ihre Zuständigkeit begründenden Umstand angesehen habe, habe sie das GVG denkunmöglich angewandt. Daher sei auch das Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums verletzt.

3.2. Da das Gst. 4323 gegenwärtig nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzt werde, habe die Grundverkehrsbehörde eine Zuständigkeit in Anspruch genommen, die ihr nach §2 Abs1 GVG nicht zukomme, und damit das Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt.

3.3. Weiters wird die Verletzung des Rechtes auf freien Liegenschaftserwerb (Art6 StGG) gerügt.

3.4. Schließlich wird die Gemeinschaftsrechtswidrigkeit des §2 Abs1 GVG behauptet: Der Grundsatz der Kapitalverkehrsfreiheit sei unmittelbar anwendbares Gemeinschaftsrecht und verpflichte zur Aufhebung aller Beschränkungen des Kapitalverkehrs aufgrund der Staatsangehörigkeit, des Wohnorts der Parteien oder des Anlageortes.

4. Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerde beantragt.

5. Die beschwerdeführende Gesellschaft hat darauf repliziert.

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

1.1. Zur behaupteten Gleichheitswidrigkeit wird auf das Wesentliche zusammengefaßt vorgebracht: Nach §2 Abs1 GVG unterlägen nur land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke den Bestimmungen des Grundverkehrsrechtes, wobei die Beurteilung, ob ein Grundstück ein land- oder forstwirtschaftliches sei, von seiner Nutzung abhängt. Unter Hinweis auf die ständige Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes verweist die beschwerdeführende Gesellschaft darauf, daß die belangte Behörde zu klären gehabt hätte, ob das Kaufgrundstück gegenwärtig in einer für einen Land- oder Forstwirt signifikanten Weise wirtschaftlich genutzt werde. Derartige Ermittlungen habe die Behörde gänzlich unterlassen und darauf abgestellt, daß ein Grundstück schon dann den land- und forstwirtschaftlichen Bestimmungen des GVG unterliege, wenn es nur landwirtschaftlich nutzbar sei. Auf die Widmung im Flächenwidmungsplan oder auf die Nutzung der angrenzenden Grundstücke könne nicht abgestellt werden, solche Hinweise könnten die gebotenen Ermittlungen nicht ersetzen.

1.2. Diese Verkennung der Rechtslage stelle außerdem eine denkmögliche Anwendung des GVG dar, die auf eine Verletzung des Eigentumsrechtes hinauslaufe.

Weiters weist die beschwerdeführende Gesellschaft darauf hin, daß die Verkäuferin ebenso wie die frühere Eigentümerin das Grundstück 4323 niemals land- oder forstwirtschaftlich genutzt habe und es demzufolge seit langem brach liege. Die von der Landes-Grundverkehrsbehörde vorgeschlagene Teilung der Liegenschaften trage nicht zur Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes bzw. zur Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlichen gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes bei. Würde die Verkäuferin aufgrund der Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung lediglich die Gste. 3361, 3362/1 und 426 an die nunmehrige Beschwerdeführerin verkaufen, aber Eigentümerin des Grundstücks 4323 bleiben, entspreche ein solches Resultat keinesfalls den Intentionen des Gesetzgebers. Daher habe die Behörde die Rechtslage völlig unrichtig ausgelegt und auch insofern das GVG denkmöglich angewandt.

Auch die Interessenabwägung gemäß §7 Abs1 lita GVG sei in unvertretbarer Weise vorgenommen worden, da das Grundstück schon seit vielen Jahren nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzt werde und daher einer solchen Nutzung auch nicht entzogen werden könne.

2.1. 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 angewandten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei Erlassung des Bescheides Willkür geübt hat.

Der angefochtene Bescheid greift in das Eigentumsrecht ein. Dieser Eingriff wäre nach der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (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 denkmöglicher Weise angewandt hätte.

2.2. Bedenken gegen die Rechtsgrundlagen wurden nicht vorgebracht und es sind solche auch beim Verfassungsgerichtshof aus Sicht dieser Beschwerde nicht entstanden.

Bei der Unbedenklichkeit der angewandten Rechtsgrundlagen könnte eine Verletzung der in Rede stehenden Grundrechte somit nur vorliegen, wenn die belangte Behörde das Gesetz denkmöglich angewandt hätte oder Willkür geübt hätte.

2.3. Ein willkürliches Verhalten kann der Behörde insbesondere dann vorgeworfen werden, wenn der angefochtene Bescheid wegen gehäuften Verkennens der Rechtslage in besonderem Maße mit den Rechtsvorschriften in Widerspruch steht (VfSlg. 9726/1983), was auch bei Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder dem Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insbesondere iVm einem Ignorieren des Parteivorbringens oder einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes zutrifft (zB VfSlg. 8808/1980 und die dort angeführte Rechtsprechung; VfSlg. 10338/1985, 11213/1987), aber auch dann, wenn es die Behörde unterläßt, sich auch mit den Gründen auseinanderzusetzen, die für die Bejahung der Anspruchsberechtigung zu sprechen scheinen, sodaß sie gar nicht in die Lage kommt, Gründe und Gegengründe einander gegenüberzustellen und dem größeren Gewicht der Argumente den Ausschlag geben zu lassen (vgl. 8674/1979, 9665/1983). Ein solcher Vorwurf ist der belangten Behörde im vorliegenden Fall zu machen:

3. Die belangte Behörde hat sich - wie dem Akteninhalt entnommen werden kann - mit der Sach- und Rechtslage nicht ordnungsgemäß auseinandergesetzt. Dies wird aus folgendem Vorgehen deutlich: Im angefochtenen Bescheid wird behauptet, es stehe außer Streit, daß es sich bei Gst. 4323 um ein landwirtschaftliches Grundstück handle. Worauf die Behörde dabei Bezug nimmt, ist nicht erkennbar, da sich aus dem Inhalt der Verwaltungsakten kein "Außerstreitstehen" ergibt:

3.1. Am 29. Juli 1997 nahm ein Mitglied der Landes-Grundverkehrskommission einen Lokalausweis am Grundstück 4323 vor. Im darüber angelegten Aktenvermerk vom 6. August 1997 wird ausgeführt, daß es sich dabei "unbestreitbar" um ein landwirtschaftliches Grundstück handle. Das Vorbringen der Beschwerdeführerin, das Grundstück werde zur

Einstellung von Reitpferden und Ponys Verwendung finden, erscheine im Hinblick auf die Entfernung zum Gastgewerbebetrieb und im Hinblick auf die fehlende Flächenwidmung schwer vorstellbar.

Dieser Aktenvermerk wurde der beschwerdeführenden Gesellschaft zur Kenntnisnahme und Stellungnahme übermittelt. Im Schreiben der Beschwerdeführerin an die Landes-Grundverkehrskommission vom 20. August 1997 wird folgendes mitgeteilt: Die beschwerdeführende Gesellschaft beabsichtige nach wie vor, die Liegenschaft zur Haltung von Ponys und Reitpferden zu verwenden. Es sei unrichtig, daß die Entfernung des Grundstückes 4323 vom übrigen Gastgewerbebetrieb so groß sei, daß diese Widmung unvorstellbar wäre. Es werde nochmals darauf hingewiesen, daß die gesamte Liegenschaft betrieblich genutzt werde.

3.2. Diese Stellungnahme findet im Bescheid der belangten Behörde keine Berücksichtigung. Auch andere Unterlagen des Verwaltungsaktes weisen darauf hin, daß von einem Außerstreitstehen der landwirtschaftlichen Nutzung des gegenständlichen Grundstückes nicht die Rede sein kann. So heißt es in einem Schreiben der beschwerdeführenden Gesellschaft an die Bezirkshauptmannschaft vom 27. November 1996, daß es sich insgesamt um Betriebsliegenschaften handle.

3.3. Die belangte Behörde bringt in ihrer Gegenschrift vor, die landwirtschaftliche Nutzung stehe außer Streit, da die beschwerdeführende Gesellschaft selbst in einem Schreiben an die Bezirkshauptmannschaft vom 9. Dezember 1996 das Grundstück als ein landwirtschaftliches bezeichnet habe. Auch hätten ergänzende Erhebungen ergeben, daß dieses Grundstück landwirtschaftlich genutzt werde.

3.4. Dazu nimmt die beschwerdeführende Gesellschaft in ihrer Replik Stellung:

Die Bezeichnung als landwirtschaftliches Grundstück sei darauf zurückzuführen, daß das Gst. 4323 im Grundbuchsatzung und deshalb auch im Kaufvertrag als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück angeführt sei. Entgegen der Meinung der belangten Behörde komme derartigen Bezeichnungen keine Bedeutung zu. Im Kaufvertrag seien die Gste. 3361 und 3362/1 als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke bezeichnet worden. Diese seien jedoch nicht als solche zu bewerten; die belangte Behörde habe dies auch nicht getan.

3.5. Wie der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis VfSlg. 10447/1985 dargelegt hat, ist aus der Widmung einer Grundfläche unter raumplanerischen und baurechtlichen Gesichtspunkten allein nichts zur Beantwortung der Frage zu gewinnen, ob ein Grundstück als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des Grundverkehrsgesetzes zu gelten hat. Dies gilt auch für den bloßen Umstand der Lage eines Grundstückes im Freiland.

Auch aus der Bezeichnung eines Grundstückes als land- oder forstwirtschaftliches im Grundbuch und der Übernahme dieser Bezeichnung in dem Kaufvertrag kann alleine nicht geschlossen werden, welche Beschaffenheit und Art der Verwendung des Grundstückes gegeben ist (vgl. VfSlg. 12986/1989 und 13247/1992). Die Annahme der belangten Behörde, während des Verwaltungsverfahrens sei außer Streit gestanden, daß das Gst. 4323 ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §2 Abs1 Tir. GVG sei, trifft sohin nicht zu.

3.6. Demnach hat die belangte Behörde die Rechtslage in einem entscheidenden Punkt nicht richtig angewandt sowie Ermittlungsergebnisse im angefochtenen Bescheid übergangen und somit Gründe und Gegenstände, die für das Ergebnis maßgeblich sind, einander nicht gegenübergestellt. Damit ist die belangte Behörde in entscheidenden Punkten unter gleichzeitiger Ignorierung des Parteivorbringens vom Inhalt der Akten leichtfertig abgegangen.

Behauptungen in der Gegenschrift im Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof sowie ergänzende Erhebungen im verfassungsgerichtlichen Verfahren können weder ein erforderliches administratives Ermittlungsverfahren noch eine (Tatsachenfeststellungen umfassende) ausreichende Bescheidbegründung nachtragen und ersetzen (VfSlg. 13377/1993).

4. Der angefochtene Bescheid war daher wegen Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz aufzuheben. Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich, auf das weitere Beschwerdevorbringen einzugehen.

5. Die Kostenentscheidung stützt sich auf §88 VerfGG. In den zugesprochenen Prozeßkosten sind S 4.500,- an Umsatzsteuer sowie der Ersatz der gemäß §17 a VerfGG zu entrichtenden Gebühr von S 2.500,- enthalten. Das darüber hinausgehende Kostenbegehren wird abgewiesen. Die gesetzmäßige Umsatzsteuer von S 22.500,- beträgt S 4500,-, eine Beilagengebühr von S 250,- war nicht zu entrichten (§17a VerfGG).

6. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz und Z3 VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

**Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:2001:B354.1998

**Dokumentnummer**

JFT\_09989774\_98B00354\_00

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

© 2025 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)