

TE Vfgh Erkenntnis 1998/12/9 B2790/97

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.12.1998

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
B-VG Art83 Abs2
StGG Art5
EMRK Art6 Abs1 / Verfahrensgarantien
Tir GVG 1983 §4 Abs1
Tir GVG 1983 §6 Abs1 litc
Tir GVG 1996 §40 Abs2, Abs3

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Kaufvertrages mangels Selbstbewirtschaftung

Spruch

Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit Eingabe vom 6. August 1993 war bei der Grundverkehrsbehörde erster Instanz die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zum Kaufvertrag vom 1. August 1993 betreffend eine Teilfläche im Ausmaß von 675 m² in Kirchdorf beantragt worden. Diesem Grunderwerb war die grundverkehrsbehördliche Zustimmung erteilt worden, wogegen jedoch der Landesgrundverkehrsreferent Berufung erhoben hatte. Aufgrund dieser Berufung war die grundverkehrsbehördliche Zustimmung durch die Berufungsbehörde versagt worden. Dagegen hatte der Beschwerdeführer Beschwerde gemäß Art144 Abs1 B-VG an den Verfassungsgerichtshof erhoben.

2. Nachdem im Gefolge eines vor dem Verfassungsgerichtshof abgewickelten Gesetzesprüfungsverfahrens der angefochtene Berufungsbescheid mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 10. Dezember 1996, B2045/94, aufgehoben worden war, versagte im zweiten Rechtsgang die Landes-Grundverkehrskommission beim Amt der Tiroler Landesregierung mit Bescheid vom 2. September 1997 abermals die grundverkehrsbehördliche Zustimmung. Diese

abweisliche Entscheidung erfolgte unter Berufung auf §4 Abs1 und §6 Abs1 litc des 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) in Verbindung mit §40 Abs2 und 3 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBl. für Tirol 61/1996 (im folgenden: GVG 1996).

Begründet wurde diese Entscheidung damit, eine Zustimmung zu einem Rechtserwerb betreffend ein Grundstück iS des §1 Abs1 Z1 GVG 1983 dürfe nur erfolgen, wenn 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. Nach §6 Abs1 litc GVG 1983 sei einem Grunderwerb insbesondere dann nicht zuzustimmen, wenn zu besorgen ist, daß Grundstücke jemandem zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung überlassen werden, der sie nicht selbst im Rahmen eines land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften wird. Außer Streit stehe, daß eine Selbstbewirtschaftung der Kauffläche im Rahmen eines eigenen land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebes seitens des Käufers - des nunmehrigen Beschwerdeführers - weder beabsichtigt noch möglich sei. Vielmehr sollte die Fläche als "Umstandsfläche" (etwa als Garten, Baumbepflanzung) zum Wohnhaus verwendet werden. Im Falle der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Rechtserwerbes würde die Teilfläche unbestreitbar der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

Ferner heißt es im angefochtenen Bescheid:

"Aus §4 Abs1 GVG 1983 läßt sich grundsätzlich ein Rechtsanspruch auf Zustimmung zu einer Eigentumsübertragung, welche zur Folge hat, daß ein Grundstück einem landwirtschaftlichen Betrieb bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird, nicht entnehmen. §6 Abs1 litc GVG 1983 bestimmt in diesem Zusammenhang, daß die grundverkehrsbehördliche Zustimmung dann erteilt werden könnte, wenn für diesen Entzug ein 'zureichender Grund' vorläge. Der im §6 Abs1 litc GVG 1983 enthaltene Begriff 'ohne zureichenden Grund' gebietet eine Interessenabwägung, bei der zu prüfen ist, ob vom Standpunkt der im §4 GVG 1983 geschützten Interessen bei einem Vergleich mit den im §5 leg.cit. als höherwertig anerkannten öffentlichen Rücksichten die beabsichtigte Verwendung zulässig erscheint. Nach §5 Z. 3 GVG 1983 ist einem Rechtserwerb unter den Voraussetzungen des §4 insbesondere zuzustimmen, wenn bescheinigt wird, daß das Grundstück zur Errichtung oder Vergrößerung einer öffentlichen und gemeinnützigen Anstalt oder für die Erfordernisse einer inländischen gewerblichen, industriellen oder Bergbauanlage, für genossenschaftliche Zwecke oder zur Errichtung von Wohnhäusern samt den dazugehörigen Anlagen bestimmt ist, es sei denn, daß das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Verwendung des Grundstückes offenbar das Interesse an der neuen Verwendung überwiegt. Bei der Interessenabwägung darf nicht nur die landwirtschaftliche Ertrags- und Beschäftigungsmöglichkeit mit den Möglichkeiten solcher Anlagen verglichen werde, sondern es ist auch die Beeinflussung der Land- und Forstwirtschaft der Umgebung zu berücksichtigen. Fiele nun diese Interessenabwägung tatsächlich zugunsten der neuen Verwendung aus, so wäre damit auch ein zureichender Grund im Sinne des §6 Abs1 litc GVG 1983 gegeben, der es erlauben würde, ein Grundstück seiner landwirtschaftlichen Bestimmung bzw. einem landwirtschaftlichen Betrieb zu entziehen.

Die vom rechtsfreundlich vertretenen Einschreiter beabsichtigte Verwendung der kaufgegenständlichen Freilandfläche zur Vergrößerung und Abrundung seiner Hausumstandsfläche (etwa Garten, Baumbepflanzung) stellt aber nach ständiger Spruchpraxis der Landes-Grundverkehrskommission keinesfalls einen zureichenden Grund dar (vergl. hiezu das Erkenntnis des VfGH vom 13.6.1986, B67/84-12). Zu berücksichtigen war dabei insbesondere, daß der Rechtserwerber bereits derzeit über einen ausreichenden Hausumstand (Gesamtfläche seiner Liegenschaft in EZ 1372 GB Kirchdorf: 1.040 m²) verfügt. Insgesamt geht es nach Auffassung der erkennenden Behörde einfach nicht an, daß ausreichende Hausumstandsflächen ins gewidmete 'Freiland' hinaus erweitert werden, wenn auch nur für Zwecke der Anlage von Hausgärten, Obstgärten, etc.

Soweit vom Rechtserwerber ins Treffen geführt wird, daß die Erwerbsfläche aufgrund der natürlichen Gegebenheiten und insbesondere der vorhandenen Vernässung landwirtschaftlich nicht ökonomisch genutzt werden könne, ist darauf hinzuweisen, daß im Rahmen eines auf Berufungsebene ergänzend durchgeführten Ermittlungsverfahrens von einem Amtsorgan erhoben wurde, daß die Kauffläche ein flach geneigtes Dauerwiesengrundstück ist, das leicht maschinell bewirtschaftet werden kann; lediglich der südlichste (unterste) Teil des Kaufgegenstandes ist hängig, sodaß für die Bewirtschaftung geländegängige Fahrzeuge (Motormäher, Transporter, udgl.) notwendig sind. Die gesamten landwirtschaftlichen Grundstücke der Liegenschaften der Verkäuferin werden seit Jahren von verschiedenen Pächtern genutzt; seit nunmehr vier Jahren ist Herr P H,

'Schwaigern', Pächter (vergl. zum Erhebungsergebnis auch das im Akt einliegende Lichtbild). Ausgehend von den zwei vom Rechtserwerber vorgelegten Lageplänen ist auch nicht ohne weiteres einsichtig, inwieweit eine Verbesserung der Zufahrtsmöglichkeit zur landwirtschaftlichen Fläche (Gp. 215/1) tatsächlich eintritt, ändert sich doch an der gegebenen Situation bis zu den Vermessungspunkten 89 und 3 überhaupt nichts und wird bei diesen beiden Vermessungspunkten der Zufahrtsweg stärker als bisher abgewinkelt. Im übrigen könnte dieser Umstand am vorliegenden Beurteilungsergebnis nichts ändern."

3. Gegen diesen Berufungsbescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, in welcher die Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des bekämpften Bescheides begehrt wird.

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

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

1.1. Die behauptete Verletzung des gemäß Art83 Abs2 B-VG verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter erblickt die Beschwerde darin, daß der Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis VfSlg. 14605/1996 festgestellt habe, die Novelle 1991 zum GVG 1983, LGBl. für Tirol 74/1991, sei zur Gänze verfassungswidrig gewesen. Diese Novelle 1991 sei daher überhaupt nicht mehr, auch nicht auf den vorliegenden Fall anzuwenden. Aus dem Spruch des angefochtenen Bescheides gehe jedoch hervor, daß die belangte Behörde ihre Entscheidung "ausdrücklich auf das TGVG 1983, LGBl. Nr. 69, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. 74/1991, stützt." Es sei daher eine gesetzliche Grundlage herangezogen worden, die nicht mehr dem Rechtsbestand angehöre. Die belangte Behörde habe damit eine ihr gesetzlich nicht mehr zukommende Zuständigkeit ausgeübt.

1.2. Diesem Beschwerdevorbringen hält die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift im Ergebnis zunächst zutreffend entgegen, daß dieser Vorwurf, auch wenn er begründet wäre, nicht die Zuständigkeit der belangten Behörde, sondern die Richtigkeit ihrer Entscheidung betreffe. Denn die belangte Behörde ist zur Entscheidung der vorliegenden Sache an sich offenkundig berufen; dies ergibt sich aus §40 Abs2 und 3 GVG 1996. Es kann deshalb von einer Verletzung des Beschwerdeführers im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter nicht die Rede sein.

Im übrigen trifft auch die Auffassung der belangten Behörde zu, daß Geltungsgrund für die weitere Anwendung älterer Rechtsvorschriften im Bereich des Tiroler Grundverkehrsrechtes die genannten Übergangsvorschriften des GVG 1996 darstellen (so auch VfGH 8.10.1997, B224/97), sodaß sich dieses Beschwerdevorbringen schon vom Ansatz her als verfehlt erweist. Dies wird um so deutlicher, wenn man in Betracht zieht, daß sich der angefochtene Bescheid auf §4 Abs1 und §6 Abs1 litc GVG 1983 stützt; beide Bestimmungen blieben durch die Novelle 1991 ebenso unberührt wie §1 Abs1 Z1 GVG 1983.

2. Die Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums sieht die Beschwerde mehrfach gegeben.

2.1. Nach dem Beschwerdevorbringen liege ein verfassungswidriger Eingriff schon deshalb vor, weil sich der angefochtene Bescheid auf die Novelle 1991 stütze, welche aber nicht mehr angewendet werden dürfe. Ferner wird in der Beschwerde vorgebracht, §40 GVG 1996 lasse offen, in welcher Fassung das GVG 1983 anzuwenden sei, ob nämlich in der Stammfassung oder idF der Novelle 1991 oder in einer anderen Fassung. Es bestehe deshalb ein Widerspruch zum Legalitätsgebot des Art18 B-VG.

2.2. Abgesehen davon, daß das Beschwerdevorbringen insofern widersprüchlich ist - wenn die Novelle 1991 nicht angewendet werden dürfte, kann es nicht gleichzeitig fraglich sein, ob sie allenfalls anzuwenden wäre -, ist der erste Einwand schon deshalb nicht begründet, weil, wie dargetan, Geltungsgrund der Anwendbarkeit der Novelle 1991 nunmehr §40 GVG 1996 ist. Im übrigen aber hegt der Verfassungsgerichtshof keine Bedenken ob der mangelnden Determinierung des §40 Abs2 und 3 GVG 1996 (so der Sache nach schon das zitierte Erk. VfGH 8.10.1997, B224/97). Es kann keinem vernünftigen Zweifel unterliegen, daß - wie gerade auch das von der Beschwerde aufgegriffene Zitat im angefochtenen Bescheid und die ständige Praxis der belangten Behörde belegen - damit das GVG 1983 idF LGBl. für Tirol 74/1991 und unter Berücksichtigung der Kundmachungen LGBl. für Tirol 44/1984 und 45/1988 zu verstehen ist.

2.3. Nicht begründet sind die im Zusammenhang mit dem Beitritt Österreichs zur EU mit Blick auf Zweitwohnungen

vorgebrachten verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die den angefochtenen Bescheid tragenden gesetzlichen Grundlagen. Hiezu genügt es, darauf hinzuweisen, daß aus der inzwischen schon ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes abzuleiten ist, daß nicht jeder allfällige - hier im übrigen nicht ersichtliche - Widerspruch zu gemeinschaftlichen Normen eine Verfassungswidrigkeit entgegenstehender österreichischer Rechtsvorschriften impliziert (s. VfSlg. 14886/1997, VfGH 24.6.1998, G2/97, 1.10.1998, G357/97). Darüber hinaus stellen die präjudiziellen Normen überhaupt nicht auf Freizeitwohnsitze ab.

2.4. Angesichts des Umstandes, daß auch die Beschwerde zugesteht, daß es sich einerseits bei dem hier maßgeblichen Grundstück um ein landwirtschaftliches im Sinne des Tiroler Grundverkehrsrechtes handelt und daß andererseits der Beschwerdeführer keinen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb führt, kann der belangten Behörde aus verfassungsrechtlicher Sicht im Ergebnis nicht entgegengetreten werden, wenn sie die Versagung ihrer Zustimmung auf den dritten Tatbestand des §6 Abs1 litc GVG 1983 stützte. Im angefochtenen Bescheid wird in eingehender Weise begründet, warum im vorliegenden Fall den im Tiroler Grundverkehrsgesetz umschriebenen Interessen an der Schaffung oder Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes der Vorzug vor den Interessen des Beschwerdeführers an der Vergrößerung der "Umstandsfläche" zu seinem Wohnhaus zu geben ist.

3. Die sub titulo Gleichheitsgrundsatz vorgetragene Behauptung, die belangte Behörde habe in einem entscheidenden Punkt jegliche Ermittlungstätigkeit unterlassen, ist aktenwidrig. Vielmehr sind Erhebungen schrittweise gepflogen worden und es wurde dem Beschwerdeführer jeweils die Möglichkeit geboten, zu den Ergebnissen des Ermittlungsverfahrens Stellung zu nehmen. Das Beschwerdevorbringen konnte in dieser Hinsicht - auch unter Berücksichtigung des Vorbringens in der mündlichen Verhandlung in diesem verfassungsgerichtlichen Verfahren - den Verfassungsgerichtshof nicht davon überzeugen, daß der belangten Behörde dabei ein in die Verfassungssphäre reichender Fehler unterlaufen wäre.

4. Zur behaupteten Verletzung des Art6 EMRK, welche die Beschwerde darin erblickt, daß die belangte Behörde keine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt hat, genügt es, auf die ständige Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zu verweisen, wonach - abgesehen davon, daß eine mündliche Verhandlung nicht beantragt worden war - der Vorbehalt Österreichs zu Art6 EMRK auch für Verfahren vor Tribunalen gilt (VfSlg. 11855/1988, 13432/1993 uva., zuletzt insbesondere VfGH 2.12.1997, G217/96 u.a. Zlen.).

5. Wenn der Beschwerde auch zuzugestehen ist, daß Art6 EMRK auch eine Entscheidung "in akzeptablem zeitlichen Rahmen" verlangt, kann doch unter den besonderen Aspekten des vorliegenden Falles von einer Verfassungsverletzung (vgl. VfSlg. 13893/1994, 14193/1995, 14225/1995, 14492/1996) nicht die Rede sein. Zwar behängt das grundverkehrsbehördliche Verfahren seit August 1993, doch ist die erste Entscheidung der Berufungsbehörde im August 1994 ergangen. In Zusammenhang mit dem daran anschließenden Beschwerdeverfahren gemäß Art144 B-VG vor dem Verfassungsgerichtshof kam es in der Folge im Zuge anderer Beschwerdeverfahren zu einem Gesetzesprüfungsverfahren. Nachdem der Verfassungsgerichtshof in der Folge den damals bekämpften Bescheid mit Erkenntnis vom 10.12.1996 aufgehoben und dieses am 25.02.1997 zugestellt hatte, dauerte die abermalige Entscheidung der belangten Behörde bis September 1997. Unter Berücksichtigung des Umstandes, daß auf Grundlage des erwähnten Gesetzesprüfungsverfahrens zahlreiche Bescheide der belangten Behörde behoben worden waren und insofern ein unüblicher Rückstau zahlreicher Geschäftsfälle eintrat, kann von einer Verletzung des verfassungsrechtlichen Erfordernisses, Entscheidungen innerhalb angemessener Frist zu fällen, nicht gesprochen werden.

III. Die Beschwerde erweist sich

also insgesamt als nicht begründet. Im verfassungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren ist auch nicht hervorgekommen, daß der angefochtene Bescheid an anderen als in der Beschwerde geltend gemachten Fehlern leidet. Der Beschwerdeführer wurde deshalb durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt.

Die Beschwerde war deshalb als unbegründet abzuweisen.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Selbstbewirtschaftung, Übergangsbestimmung, Behördenzuständigkeit Grundverkehr, EU-Recht

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1998:B2790.1997

Dokumentnummer

JFT_10018791_97B02790_2_00

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at