jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1988/6/11 B1272/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.06.1988

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art15 Abs1
B-VG Art83 Abs2
Tir GVG 1983 §1 Abs1 Z1

Leitsatz

Landwirtschaftlich genutzte Fläche; rechtmäßige Inanspruchnahme der Zuständigkeit durch die Grundverkehrsbehörde; kein Entzug des gesetzlichen Richters

Spruch

1. 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 daher abgewiesen.

Der Antrag auf Abtretung der Beschwerde an den VwGH wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

1. Mit Kaufvertrag vom 9./11. September 1985 erwarb die

G V B mit dem Sitz in Liechtenstein von E R die Liegenschaft EZ ... KG St. Anton, bestehend aus der Gp. 1911, Wiese, "Heupillen" (Heustadel), im Ausmaß von 1.916 m2, um einen Kaufpreis von S 2,299.200,--.

2. Mit Bescheid vom 20. März 1986 versagte die Grundverkehrsbehörde St. Anton dem beabsichtigten Rechtserwerb die Zustimmung gemäß §4 Abs2 lita Grundverkehrsgesetz 1983, LGBl. für Tirol Nr. 69 (künftig: GVG), im Hinblick auf die drohende Gefahr einer Überfremdung durch ausländischen Grundbesitz.

3.1. Auf Grund einer von beiden Vertragsparteien eingebrachten Berufung führte die Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung zunächst am 30. April 1987 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, bei der auch der Bürgermeister und der Vizebürgermeister der Gemeinde St. Anton anwesend waren, wobei letzterer über Befragen des Vorsitzenden der Landesgrundverkehrsbehörde erklärte, "daß das Kaufgrundstück bisher landwirtschaftlich genutzt (gemäht) wurde".

Die Landesgrundverkehrsbehörde veranlaßte hierauf ergänzende Ermittlungen, die - laut Erhebungsbericht vom 19. Juni 1987 (vorgelegt an die Landesgrundverkehrsbehörde am 24. Juni 1987) - insbesondere zu folgenden Ergebnissen führten:

"Die Kaufsliegenschaft EZl. ... KG. St. Anton a.A. bestehend aus Gp. 1911 mit 1919 m2 liegt im Bereich Mooserkreuz, etwas südöstlich des bestehenden Waldschwimmbades von St. Anton a.A. Dieser Bereich ist nach dem bestehenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Anton a.A. als Aufschließungsgebiet-Fremdenverkehrsgebiet gewidmet. Über die kaufsgegenständliche Grundparzelle führt teilweise auch die vom Galzig über die Maienmähder zum Mooserkreuz führende Schiabfahrt.

In der Natur erstreckt sich die Kaufsfläche quer über den in diesem Bereich beginnenden Hang, wobei der untere westliche Bereich samt Heupille eine geringe Neigung aufweist. Nach Lage und Beschaffenheit ist das Grundstück als landwirtschaftliches Grundstück zu qualifizieren. Laut Aussagen der Gemeindevertretung wird die Gp. 1911 gemeinsam mit den Maienmähdern als Gemeindeweide genutzt. Vom Verkäufer wurde das Grundstück landwirtschaftlich nicht bewirtschaftet. Der auf Gp. 1911 befindliche Heupille ist noch im gebrauchsfähigen Zustand. Zum Grundstück führt keine eigene Zufahrt und ist die Fläche nur über Fremdgrund erreichbar. Der Verkäufer E R ist in Landeck wohnhaft und führt die kaufmännischen Geschäfte seiner Kunsttischlerei in Schönwies-Starkenbach. E R ist Kaufmann und besitzt keine Landwirtschaft.

Die kaufsgegenständliche Fläche weist derzeit zum Grundbesitz der G-V B keine Arrondierungslage auf. Zwischen dem bestehenden Grundbesitz der G-V B und der Kaufsliegenschaft befinden sich die Gpn. 1914/4, 1914/6 und 1914/11 in EZl. ... KG. St. Anton a. A. Diese Grundstücke grenzen unmittelbar an den Gutsbesitz der G-V B an. ..."

3.2. Mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 12. Oktober 1987, Z LGv-80/8-86, wurde hierauf der angefochtene Bescheid der Grundverkehrsbehörde St. Anton a.A. vom 20. März 1986 gemäß §66 Abs4 AVG 1950 iVm §13 Abs1 lita GVG wegen Unzuständigkeit der Erstinstanz behoben.

Begründend wurde im wesentlichen ausgeführt, daß nach dem Ergebnis des ergänzenden Ermittlungsverfahrens als außer Streit gestellt erachtet werden könne, daß es sich bei dem Kaufobjekt um ein Weidegrundstück handelt, das in den letzten Jahren - gemeinsam mit den sogenannten "Maienmähdern" - auch als solches durch verschiedene Landwirte benutzt worden sei.

4.1. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, von beiden Parteien erhobene, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz geltend gemacht und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides, für den Fall der Abweisung der Beschwerde deren Abtretung an den VwGH beantragt wird.

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

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

5.1. Die Behauptung, die Bf. seien durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt, wird - zunächst - darauf gestützt, daß einzige Grundlage des angefochtenen Bescheides der Erhebungsbericht vom 19. Juni 1987 sei, der für die Bf. nicht vorhersehbar gewesen sei, abgesehen davon, daß die von der bel. Beh. gezogenen Schlußfolgerungen in den Erhebungsergebnissen keine Deckung fänden. Als einziger Anhaltspunkt für die Ansicht der bel. Beh. finde sich in dem genannten Bericht die Auskunft des Vertreters der Gemeinde, daß die Gp. 1911 mit den "Maienmähdern" als Gemeindeweide genutzt worden sei und daß sich "die Heupille" (der Heustadel) noch in gebrauchsfähigem Zustand befinde. Tatsächlich sei das in Rede stehende Grundstück vom Vorbesitzer nie land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt worden. Im Kaufvertrag werde das Grundstück ausdrücklich als Baugrund bezeichnet. Da eine Grundgrenze nur nach Zuhilfenahme des Katasterplanes annähernd festgestellt werden könne, würden wohl auch in diesem Bereich, "wenn das Gras steht", Tiere weiden, was unvermeidlich sei. Trotzdem werde dieser Grundteil selbst im Erhebungsbericht nicht als der Landwirtschaft zugehörig qualifiziert. Aktenkundig sei schließlich, daß dieses Gebiet, sohin auch die Gp. 1911, im Verbauungsplan integriert sei und daß der Verkäufer bereits Baupläne eingereicht habe. Alle diese Umstände habe die bel. Beh. in ihrer Gesamtheit nicht berücksichtigt.

Der angefochtene Bescheid sei aber auch unschlüssig. Auf dem Boden des Rechts könne eine Fläche als Weidegebiet nur genutzt werden, wenn ein Zugang zu diesem Gebiet entweder durch Servitutsrechte oder durch ersessene oder

andere Rechte zustehe. Solche Rechte lägen jedoch nicht vor. Eine Ersitzung sei schon deshalb ausgeschlossen, weil im angefochtenen Bescheid selbst darauf hingewiesen werde, daß "in den letzten Jahren" die Fläche zu Weidezwecken verwendet worden sei, ohne daß die rechtliche Grundlage hiefür genannt werde. Damit habe die bel. Beh. §1 Abs1 Z1 GVG offensichtlich unrichtig angewendet. Dazu komme, daß der Verkäufer R nicht in diesem Gebiet wohne und damit nicht in der Lage sei, das rechtswidrige Eindringen der Tiere hintanzuhalten. Eine Umzäunung, womit die Schwierigkeiten behoben wären, stehe aufwandsmäßig in keinem Verhältnis zu dem durch die Beweidung eintretenden Nachteil. Wollte man ein fallweises Eindringen von Weidevieh in fremden Grund als signifikante landwirtschaftliche Nutzung werten, würde dies dem Gesetz einen gleichheits- und verfassungswidrigen Inhalt unterstellen, da der Eintritt einer Rechtsfolge von Zufälligkeiten und manipulativen Umständen abhinge.

5.2. Die bel. Beh. hat zur Vorbereitung der Gegenschrift dem Amtssachverständigen eine Ergänzung des Berichtes vom 19. Juni 1987 aufgetragen, der hierauf, wie in dem am 29. Feber 1988 der bel. Beh. vorgelegten Erhebungsbericht dargelegt, folgendes erhob:

"Die Gp. 1911 mit 1919 m2 grenzt im nordwestlichen Bereich in der gesamten Breite von rund 90 m an den Besitz der Agrargemeinschaft St.Anton a.A. (Grundeigentum Gemeinde EZl. ... KG. St.Anton) Gp. 1912/1 unmittelbar an. Diese Weidefläche mit den umliegenden Flächen der Agrargemeinschaft Gp. 2519/1, 2524/1 (Maienwiesen) werden mit der kaufsgegenständlichen Gp. 1911 jährlich zweimal mit dem gesamten aufgetriebenen Vieh (rund 120 Stück) der Agrargemeinschaft St. Anton a.A. abgeweidet.

Die erste Weidenutzung erfolgt im Frühjahr vor dem Alpauftrieb auf die Alpen Rendl und Tritsch. Die zweite Beweidung dieses Grundstückes erfolgt im Herbst nach dem Alpabtrieb. Die Gp. 1911 ist auf keiner Seite umzäunt, sodaß das Weidevieh über den angrenzenden Agrargemeinschaftsgrund auch die Kaufsfläche und teilweise auch die unterhalb liegenden Gpn. 1914/5, 1914/6 und 1914/11 mitbeweidet. Von dem angrenzenden bewohnten Gebiet (S, V B, B, Sch u.a) wird das Weidevieh durch Aufstellen von Elektroweidezäunen abgehalten. Diese beweglichen Zäune werden nach jeder Weideperiode wieder von den Viehhaltern abgetragen. Die Nutzung des Grundstückes erfolgt in Form einer Weidewirtschaft durch die der Agrargemeinschaft St. Anton a.A. zugehörigen viehhaltenden Betriebe.

Die auf Gp. 1911 befindliche Heupille ist im Herbst d.J. auf Kosten des Dr. Sch neu errichtet und aufgestellt worden."

5.3. Die Bf. haben sich zu diesen ergänzenden Erhebungen dahin geäußert, daß die nicht eingezäunten Gpn. 1914/5 und 1914/6 nicht oder nur in Unkenntnis der Grenzen hie und da geringfügig beweidet werden und die Gp. 1911 gar nicht beweidet werden könne, da sie naß und verkrautet sei, sodaß nicht einmal eine kurzfristige Benützung möglich erscheine.

Als Beweismittel werden hiezu Schreiben der Gemeinde St. Anton a.A. vom 1. April 1988 und der Agrargemeinschaft St. Anton a.A. vom 28. März 1988 vorgelegt. Darin bestätigt das Gemeindeamt, daß "die in Frage stehenden Grundflächen nicht beweidet (werden), zumal die Grundparzelle 1911 und die darunter liegenden Grundstücke 914/5, 914/6 und 914/11 so vernäßt und verkrautet sind, daß eine landwirtschaftliche Nutzung, z.B. Beweidung, nicht möglich ist"; die Agrargemeinschaft stellt nach Rücksprache mit dem Weideobmann H Th fest, "daß die oben erwähnten Grundparzellen vom Vieh der Bauern von St. Anton nicht oder eventuell in Unkenntnis der Grenzen geringfügig beweidet werden. ... Die Gp. 1911 und die darunter liegenden Grundstücke sind naß und total verunkrautet. Eine Beweidung ist schon deshalb unzweckmäßig. Um eine genaue Beweidung feststellen zu können, müßte das Frühjahr abgewartet werden und an Ort und Stelle die letztjährige Beweidung ermittelt werden".

5.4. Der VfGH hält zunächst fest, daß der Beschwerdevorwurf einer Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit österreichischen Staatsbürgern (juristischen Personen mit dem Sitz in Österreich) vorbehalten ist. Der bf. G V B mit dem Sitz in Liechtenstein ist eine Berufung auf dieses Grundrecht somit verwehrt. Mit den Beschwerdeausführungen wird jedoch der Sache nach der Vorwurf erhoben, die bel. Beh. hätte zu Unrecht eine Sachentscheidung verweigert, was - zutreffendenfalls - dazu führen würde, daß beide Bf. durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt wären. Ob dieser Vorwurf zutrifft, ist hinsichtlich beider Bf. zu prüfen.

Auf dem Boden der vom VfGH vertretenen grundsätzlichen Auffassung (vgl. VfSlg. 9063/1981 und die dort zitierte Vorjudikatur) 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 einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind, das sind solche, auf denen Land- und Forstwirtschaft betrieben wird (VfSlg. 8415/1978). Dies ist jedenfalls hinsichtlich solcher Grundstücke der Fall, die von einem Land- oder Forstwirt auf eine für einen Land- oder Forstwirt signifikante Art genutzt werden; hiebei ist es unerheblich, ob das Grundstück im Eigentum dessen steht, der es nutzt, oder ob er es auf Grund eines Pachtvertrages, einer Bittleihe oder auf Grund irgendeines anderen Rechtstitels nutzt.

Der VfGH pflichtet der bel. Beh. bei, daß dies im vorliegenden Fall zu bejahen ist.

Mit dem zunächst erhobenen Beschwerdeeinwand, von einer landwirtschaftlichen Nutzung könne nicht gesprochen werden, weil diese widerrechtlich ohne Vorliegen eines Rechtstitels erfolge, übergehen die Bf., daß auch die bloße Duldung der landwirtschaftlichen Nutzung einer Grundfläche durch Dritte ausschließt, von einem widerrechtlichen Vorgehen zu sprechen. Eine solche Duldung trifft bei der in Rede stehenden Grundparzelle aber offenkundig zu, wird doch in der Beschwerde von den Vertragsparteien ausgeführt: "Da eine Grundgrenze nur nach Zuhilfenahme des Katasterplanes annähernd festgestellt werden kann, weiden, wenn das Gras steht, auch in diesem Bereich Tiere, was unvermeidlich ist"; daß dabei eine Duldung der Beweidung vorlag, ergibt sich schon aus dem Beschwerdeargument, daß eine Umzäunung im Verhältnis zu den Nachteilen der Beweidung aufwandsmäßig zum Nachteil des Grundeigentümers gereicht hätte. Die Beschwerde gesteht damit implizit zu, daß die Beweidung der Gp. 1911 durch Vieh der Agrargemeinschaft vom Grundeigentümer hingenommen wurde. Damit kann aber nicht mehr die Rede davon sein, daß die landwirtschaftliche Nutzung "widerrechtlich" stattgefunden habe. Dazu kommt, daß die Bf. - um der eventuellen Annahme einer Ersitzung von Weiderechten zu begegnen - sich selbst auf die Ausführungen des angefochtenen Bescheides berufen, daß (nur) "in den letzten Jahren" die Fläche zu Weidezwecken verwendet worden sei; damit gehen aber die Bf. selbst davon aus, daß es sich bei dieser Art der Nutzung jedenfalls um einen langfristigen Zustand handelte.

Daß die bel. Beh. den Ergebnissen der mündlichen Verhandlung vom 30. April 1987 und den Feststellungen des Erhebungsberichtes vom 19. Juni 1987 hinsichtlich einer landwirtschaftlichen Nutzung folgte, erweist sich auch auf Grund der ergänzenden Ermittlungen vom 29. Feber 1988 als richtig. Darin wird festgehalten, daß die Gp. 1911 gemeinsam mit den "Maienmähdern" als Gemeindeweide benutzt wurde und die Weidefläche mit den umliegenden Flächen der Agrargemeinschaft jährlich zweimal von dem gesamten auf- und abgetriebenen Vieh (rund 120 Stück) abgeweidet wurde. Dies wird auch in der Stellungnahme der Agrargemeinschaft St. Anton a.A. vom 28. März 1988, die von den Bf. mit einer Äußerung vorgelegt wurde, nur abgeschwächt, nicht aber in Abrede gestellt. Aber auch die von den Bf. nachträglich - aufgestellte Behauptung, bei der Gp. 1911 handle es sich um eine nasse und verkrautete Wiese, was eine Beweidung ausschließe, ist nicht überzeugend. In einem ebenfalls von den Bf. vorgelegten Kaufvertrag vom 18. Juli 1986 betreffend die Liegenschaft EZ ... KG St. Anton a.A., umfassend die Grundstücke 1914/5, 1914/6 und 1914/11, auf welche die Bf. ebenfalls mehrfach Bezug genommen haben, wird nämlich ausdrücklich festgehalten, daß es sich je um Weiden handle (obwohl diese Grundstücke tiefer liegen als die Gp. 1911 und daher nach den örtlichen Gegebenheiten feuchter und mehr verkrautet sein müßten). Auch auf einem vom mit dem Erhebungsbericht vom 19. Juni 1987 beauftragten Amtsorgan angefertigten Foto, welches dem Akt angeschlossen ist, ist optisch deutlich zu erkennen, daß die Gp. 1911 unverhältnismäßig weniger verkrautet ist als die anschließenden Gpn. 1914/5, 1914/6, 1914/11. Die Rechtsvertreterin der Bf. bringt schließlich in einer an die Grundverkehrsbehörde (unmittelbar) gerichteten Stellungnahme zum Ergänzungsgutachten vom 29. Feber 1988 vor, "die Liegenschaftseigentümer (würden) nunmehr sofort nach der Schneeschmelze die gegenständlichen Liegenschaften einzäunen, damit durch ein widerrechtliches Eindringen von Weidevieh über fremden Grund auf die Liegenschaft der Antragsteller keine Verwirrung mehr geschaffen werden kann" und weiters: "Die Gp. 914/5, 914/6 und 914/11 kommen schon infolge deren Untauglichkeit durch Bewässerung und Versumpfung nicht hiefür (nämlich für eine Beweidung) in Frage". Damit wird implizit ebenfalls zugestanden, daß hinsichtlich des Ausmaßes der Verkrautung zwischen diesen Grundparzellen und der Gp. 1911 wesentliche Unterschiede bestehen.

Ohne daß es Sache dieses Verfahrens sein kann, Feststellungen über die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Gpn. (richtig) 1914/5, 1914/6 und 1914/11 zu treffen, steht für den VfGH auf Grund der Verfahrensergebnisse insgesamt fest, daß es sich bei der Gp. 1911 um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt.

Die bel. Beh. hat daher zu Recht erkannt, daß über Genehmigungsansuchen der Bf. die für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zuständige Grundverkehrsbehörde zu entscheiden gehabt hätte.

Die behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter liegt somit nicht vor, wobei im Hinblick auf die Rechtsrichtigkeit des Vorgehens der bel. Beh. die Verletzung eines anderen Grundrechtes nicht in Frage kommt.

5.5. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

5.6. Auch der Antrag auf Abtretung der Beschwerde an den VwGH ist abzuweisen, da es sich bei der bel. Beh. um eine Kommission gemäß Art133 Z4 B-VG handelt und das Gesetz eine Anrufung des VwGH nicht vorsieht.

6. Dies konnte gemäß §19 Abs4 Z1 und 2 VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung entschieden werden.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht Kompetenz, Kompetenz Bund - Länder Grundverkehr, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1988:B1272.1987

Dokumentnummer

JFT_10119389_87B01272_00

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at