

Gericht

Verfassungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

14.12.2011

Geschäftszahl

B1326/11

Sammlungsnummer

19600

Leitsatz

Zurückweisung einer Beschwerde gegen die grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Rechtserwerbs mangels Legitimation

Spruch

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Begründung**Begründung:**

1.1. Mit Eingabe vom 6. März 2009 zeigten A.H. und ihr Ehegatte F.H. gemäß §23 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl. 61, (in der Folge: Tir. GVG 1996) den Rechtserwerb einer näher bezeichneten Liegenschaft aus der Verlassenschaft nach M.T. bei der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel an.

2. Die bei der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel eingerichtete Bezirks-Grundverkehrskommission versagte mit Bescheid vom 23. April 2009 diesem Rechtserwerb die grundverkehrsbehördliche Genehmigung im Wesentlichen mit der Begründung, dass die letztwillige Zuwendung in der Absicht erfolgt sei, die Genehmigungsvoraussetzungen für Rechtserwerbe unter Lebenden zu umgehen.

3. Die dagegen eingebrachte Berufung der A.H. und des F.H. wurde von der Landes-Grundverkehrskommission mit Bescheid vom 23. September 2009 als unbegründet abgewiesen. Dieser Bescheid wurde den Parteien am 1. Oktober 2009 zugestellt.

4. Gegen diesen Bescheid haben A.H. und F.H. Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof erhoben. Dieser hob den angefochtenen Bescheid mit Erkenntnis vom 8. Dezember 2010, B1347/09, im Wesentlichen mit der Begründung auf, dass die Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter (Art83 Abs2 B-VG) verletzt worden sind, da die Landes-Grundverkehrskommission durch die am 1. Oktober 2009 erfolgte Zustellung ihres Bescheides eine ihr - durch das In-Kraft-Treten der Novelle zum Tir. GVG 1996, LGBl. 60/2009, am 1. Oktober 2009 und die damit neu geregelte Zuständigkeit des Unabhängigen Verwaltungssenates in Tirol für den Abspruch über Berufungen gegen Bescheide nach diesem Gesetz - gesetzlich nicht (mehr) zukommende Zuständigkeit in Anspruch genommen hat.

5. Der Unabhängige Verwaltungssenat in Tirol hat mit dem angefochtenen Bescheid - nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung - der Berufung der A.H. und (zwischenzeitlich) der Verlassenschaft nach F.H. Folge gegeben und dem Rechtserwerb der Liegenschaft die grundverkehrsbehördliche Genehmigung gemäß §4 Abs1 lit a iVm §6 Abs3, §25 Abs1 und §26 Tir. GVG 1996 erteilt. Begründend führte die belangte Behörde aus, dass es sich bei der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft um land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke iSd §2 Abs1 leg.cit. handle. Sie stellte auch fest, dass dem Vermächtnis der M.T. ein zwischen ihr

und den nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehörenden Vermächtnisnehmern abgeschlossener Kaufvertrag über diese Liegenschaft vorausgegangen sei, sodass die Vermächtnisgeberin den vollen Gegenwert bereits zu ihren Lebzeiten erhalten habe. Auf Grund fehlender Erfolgsaussichten der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Kaufvertrages mangels Bewirtschaftung der Liegenschaft durch die Erwerber sei die letztwillige Verfügung errichtet worden, um die damals in Geltung stehenden grundverkehrsbehördlichen Bestimmungen für Rechtserwerbe unter Lebenden an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zu umgehen. Die Vermächtnisnehmer seien nicht Landwirte iSd §2 Abs5 Tir. GVG 1996 und die Interessentenregelung des §7a leg.cit. komme auf Grund der Übergangsbestimmung des ArtII Abs4 der Novelle zum Tir. GVG 1996, LGBI. 60/2009, nicht zur Anwendung. Da die letztwillige Zuwendung in der Absicht erfolgt sei, die Genehmigungsvoraussetzungen für Rechtserwerbe durch Rechtsgeschäft unter Lebenden zu umgehen, treffe §6 Abs5 Tir. GVG 1996 auf diesen Fall zu, sodass das Vorliegen der Voraussetzungen des §6 Abs3 leg.cit. zu prüfen sei. Nach Einholung eines landwirtschaftlichen Amtssachverständigengutachtens und Erhebungen im Grundbuch stellte die belangte Behörde fest, dass der Rechtserwerb an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft hinsichtlich des Veräußerers (der Verlassenschaft nach M.T.) den in §6 Abs1 lita Z1 und 2 Tir. GVG 1996 genannten Grundsätzen nicht widerspreche. Auf Grund eines vorgelegten Pachtvertrages mit einem Landwirt sei auch die nachhaltig ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Liegenschaft gewährleistet. Dadurch sah die belangte Behörde die Genehmigungsvoraussetzungen des §6 Abs3 Tir. GVG 1996 als erfüllt an, gab der Berufung Folge und erteilte die grundverkehrsbehördliche Genehmigung.

6. Gegen diesen Bescheid richtet sich die auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde eines Sohnes der M.T., der - als gesetzlicher Erbe und nach der Schenkung der Hälfte der Liegenschaft durch seinen Bruder - grundbücherlicher Alleineigentümer der gegenständlichen Liegenschaft ist. Der Beschwerdeführer behauptet die Verletzung in seinen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art2 StGG) sowie auf Unversehrtheit des Eigentums (Art5 StGG) und beantragt die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides. Für den Fall der Abweisung der Beschwerde oder Ablehnung der Beschwerdebehandlung beantragt er die Abtretung an den Verwaltungsgerichtshof. Schließlich stellt der Beschwerdeführer den Antrag, seiner Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.

II. §2 Abs1, 5 und 6, §4 Abs1 lita, §6 Abs1-5, §23 Abs1, §25 Abs1 und §26 Tir. GVG 1996, LGBI. 61 idF 30/2011, sowie ArtII der Novelle zum Tir. GVG 1996, LGBI. 60/2009, lauten wie folgt:

"§2

Begriffsbestimmungen

(1) Land- 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. Durch die Aussetzung der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung eines bisher im Sinn des ersten oder zweiten 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) sowie Grundstücke, die innerhalb der im örtlichen Raumordnungskonzept nach §31 Abs1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006, LGBI. Nr. 91, in der jeweils geltenden Fassung, zur Befriedigung des Wohnbedarfes und für Zwecke der Wirtschaft vorgesehenen Bereiche liegen, gelten nicht als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke.

...

(5) Als Landwirt gilt,

a) wer einen landwirtschaftlichen Betrieb allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder mit den darüber hinaus allenfalls erforderlichen landwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet oder

b) wer nach dem Erwerb eines landwirtschaftlichen Betriebes oder eines landwirtschaftlichen Grundstückes eine Tätigkeit im Sinn der lita ausüben will und die dazu erforderlichen Fähigkeiten aufgrund seiner praktischen Tätigkeit oder fachlichen Ausbildung nachweisen und die Absicht der nachhaltigen ordnungsgemäßen Bewirtschaftung durch ein Betriebskonzept glaubhaft machen kann.

(6) Interessenten sind Landwirte, die bereit sind, anstelle des Rechtserwerbers ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über den landwirtschaftlichen Betrieb oder das landwirtschaftliche Grundstück abzuschließen, wenn sie glaubhaft machen, dass die Bezahlung des ortsüblichen Preises, Bestandzinses oder Nutzungsentgelts und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher, für den Veräußerer nach objektiven Maßstäben notwendiger rechtsgeschäftlicher Bedingungen gewährleistet ist und dass der Erwerb den im §6 Abs1 lita genannten Zielen dient.

...

§4

Genehmigungspflicht

(1) 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 einschließlich einer Zustiftung nach §3 Abs4 des Privatstiftungsgesetzes, BGBl. Nr. 694/1993, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 120/2005;

...

§6

Genehmigungsvoraussetzungen

(1) Die Genehmigung nach §4 ist, soweit in den Abs2 bis 7 nichts anderes bestimmt ist, zu erteilen, wenn

a) der Rechtserwerb im öffentlichen Interesse der Erhaltung und Stärkung eines lebensfähigen Bauernstandes in Tirol den Grundsätzen

1. der Schaffung, Erhaltung oder Stärkung leistungsfähiger land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe,
2. der Schaffung, Erhaltung oder Stärkung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes und
3. der Aufrechterhaltung oder Herbeiführung einer nachhaltigen flächendeckenden Bewirtschaftung der land- oder forstwirtschaftlichen Grundflächen nicht widerspricht und

b) der Erwerber erklärt, dass durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll.

(2) Rechtserwerbe an forstwirtschaftlichen Grundstücken sind zu genehmigen, wenn hinsichtlich des Veräußerers kein Widerspruch zu den im Abs1 lita Z. 1 und 2 genannten Grundsätzen besteht, die nachhaltige ordnungsgemäße Bewirtschaftung der erworbenen Grundstücke gewährleistet ist und die Voraussetzung nach Abs1 litb vorliegt.

(3) Wenn kein Interessent im Sinn des §2 Abs6 vorhanden ist, sind Rechtserwerbe an einem landwirtschaftlichen Grundstück oder einem landwirtschaftlichen Betrieb durch eine Person, die nicht Landwirt im Sinn des §2 Abs5 ist, zu genehmigen, wenn hinsichtlich des Veräußerers kein Widerspruch zu den im Abs1 lita Z. 1 und 2 genannten Grundsätzen besteht, die nachhaltige ordnungsgemäße Bewirtschaftung der erworbenen Grundstücke gewährleistet ist und die Voraussetzung nach Abs1 litb vorliegt.

(4) Die Genehmigung für den Erwerb des Eigentums an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück aufgrund eines Kaufvertrages ist zu erteilen, wenn der Verkauf aufgrund von Umständen, die ohne grobes Verschulden des Verkäufers eingetreten sind, insbesondere aufgrund von Elementarereignissen, zur Vermeidung des gänzlichen Verfalls eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes notwendig ist und die Voraussetzung nach Abs1 litb vorliegt.

(5) Rechtserwerbe durch Erben oder Vermächtnisnehmer, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, sind bei Vorliegen der Voraussetzung nach Abs1 litb zu genehmigen, es sei denn, dass die letztwillige

Zuwendung in der Absicht erfolgt ist, die Genehmigungsvoraussetzungen für Rechtserwerbe durch Rechtsgeschäft unter Lebenden zu umgehen.

...

§23

Anzeigepflicht

(1) Jedes Rechtsgeschäft und jeder Rechtsvorgang, das (der) nach den §§4, 9 und 12 Abs1 der Genehmigungspflicht bzw. der Erklärungspflicht unterliegt, ist vom Rechtserwerber binnen acht Wochen nach Abschluss des betreffenden Rechtsgeschäftes oder Rechtsvorganges der Bezirksverwaltungsbehörde, in deren Sprengel das betreffende Grundstück liegt, schriftlich anzuzeigen; dies gilt nicht im Falle des §15 erster Satz. Die Anzeige kann auch durch den Veräußerer erfolgen. Bei Rechtserwerben, die eines Notariatsaktes bedürfen, obliegt die Anzeigepflicht dem Notar.

...

§25

Erteilung der Genehmigung

(1) Liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der Genehmigung für den angezeigten Rechtserwerb an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück oder durch einen Ausländer vor, so hat die Grundverkehrsbehörde mit schriftlichem Bescheid die Genehmigung zu erteilen.

...

§26

Grundverkehrsbehörden

(1) Grundverkehrsbehörde erster Instanz ist hinsichtlich der land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke die Bezirks-Grundverkehrskommission (§27), hinsichtlich der Baugrundstücke und der sonstigen Grundstücke die Bezirksverwaltungsbehörde. In den Verfahren nach §20 Abs3 und 4 ist Grundverkehrsbehörde erster Instanz der Landesgrundverkehrsreferent.

(2) Gegen Bescheide nach diesem Gesetz ist die Berufung an den unabhängigen Verwaltungssenat zulässig.

Art II

(1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Oktober 2009 in Kraft.

(2) Auf die Verlängerung einer mit einem Bescheid nach §11 Abs3 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBl. Nr. 61, festgelegten Frist, innerhalb der der Verwendungszweck bei Rechtserwerben an unbebauten Baugrundstücken verwirklicht werden soll, ist der §11 Abs3 in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 85/2005 mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Gesamtfrist nicht länger als zehn Jahre sein darf.

(3) Der unabhängige Verwaltungssenat hat die am 30. September 2009 bei der Landes-Grundverkehrskommission anhängigen Verfahren fortzuführen.

(4) Auf alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren ist das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 in seiner durch ArtI dieses Gesetzes geänderten Fassung anzuwenden. Die durch dieses Gesetz neu gefassten §§7 Abs1 litd und 7a sind jedoch auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes in zweiter Instanz anhängige Verfahren nicht anzuwenden."

III. Die Beschwerde ist unzulässig.

1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. VfSlg. 12.524/1990 und die dort zitierte Vorjudikatur) können die Partner eines genehmigungsbedürftigen Vertrages bei einer meritorischen Entscheidung nur durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung in ihren Rechten verletzt werden (vgl. auch VfSlg. 14.810/1997 und die dort zitierte Vorjudikatur in Bezug auf den Verpflichteten des Versteigerungsverfahrens hinsichtlich der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Zuschlags). Durch die Genehmigung des Rechtserwerbes werden sie in ihren privatrechtlichen Interessen nicht berührt; das öffentliche Interesse hat aber allein die Behörde zu wahren (vgl. VfSlg. 11.544/1987). Dies gilt auch für den Fall, dass der Beschwerdeführer Rechtsnachfolger einer der beiden Vertragsparteien ist.

2. Da im vorliegenden Fall den in Rede stehenden Rechtserwerbern die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt wurde, hat ein öffentlich-rechtlicher Eingriff in die Privatrechtssphäre nicht stattgefunden. Wie der Verfassungsgerichtshof wiederholt aussprach, ist die Beschwerdelegitimation nach Art144 Abs1 B-VG nur dann gegeben, wenn durch einen bekämpften Bescheid irgendein Recht der beschwerdeführenden Partei verletzt worden sein kann. Dies ist hier offenkundig nicht der Fall. Mangels einer Beschwerde ist der Beschwerdeführer zur Erhebung einer Beschwerde gegen den angefochtenen Bescheid nicht legitimiert. Seine Beschwerde war daher zurückzuweisen.

3. Eine Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof kam nicht in Betracht, weil gemäß Art144 Abs3 B-VG (§87 Abs3 VfGG) eine solche Abtretung nur in den - hier nicht gegebenen - Fällen einer abweisenden Sachentscheidung oder einer Ablehnung der Behandlung einer Beschwerde durch den Verfassungsgerichtshof vorgesehen ist.

IV. Dies konnte gemäß §19 Abs3 Z2 lite VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden.

Damit erübrigt sich ein Abspruch über den Antrag, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.