

Verfassungsgerichtshof
Judenplatz 11, 1010 Wien

B 299/07-14

I M N A M E N D E R R E P U B L I K !

Der Verfassungsgerichtshof hat unter dem Vorsitz des
Präsidenten

Dr. K o r i n e k ,

in Anwesenheit der Vizepräsidentin

Dr. B i e r l e i n

und der Mitglieder

DDr. G r a b e n w a r t e r ,

Dr. H a l l e r ,

Dr. H e l l e r ,

Dr. H o l z i n g e r ,

Dr. K a h r ,

Dr. L a s s ,

Dr. L i e h r ,

Dr. M ü l l e r ,

Dr. O b e r n d o r f e r ,

DDr. R u p p e und

Dr. S p i e l b ü c h l e r

als Stimmführer, im Beisein des Schriftführers

Dr. D o r r ,

(28. Februar 2008)

in der Beschwerdesache des J. R. , (...) ,
vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Dr. Heitzmann GmbH,
Müllerstraße 3, 6020 Innsbruck, gegen den Bescheid der Landes-
Grundverkehrskommission beim Amt der Tiroler Landesregierung vom
9. Jänner 2007, Z LGv-1577/16-01, in seiner
heutigen nichtöffentlichen Sitzung gemäß Art. 144 B-VG zu Recht
erkannt:

Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Be-
scheid 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.

Kosten werden der beteiligten Partei nicht zugesprochen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

I. 1. Gegenstand des grundverkehrsbehördlichen Genehmi-
gungsverfahrens ist der (vom Konkursgericht genehmigte) Kauf
näher bezeichneter land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke
(die gemeinsam eine Hofstelle bilden) durch den Beschwerdeführer
aus der Konkursmasse der Verlassenschaft nach seinem Schwieger-
vater.

Die Landes-Grundverkehrskommission beim Amt der Tiroler
Landesregierung (im Folgenden: LGVK) versagte dem Rechtserwerb
zunächst mit im Instanzenzug ergangenen Bescheid vom 12. März
2003 die grundverkehrsbehördliche Genehmigung mit der Begründung,

dass die erforderliche Selbstbewirtschaftung gemäß § 6 Abs. 1 lit. b Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBL. 61 idF LGBL. 75/1999, nicht gewährleistet sei und der Beschwerdeführer seinen tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Nähe der Grundstücke habe.

Dieser Berufungsbescheid wurde mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 1. März 2005, B 658/03, aufgehoben, weil der Beschwerdeführer durch Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes (in concreto einzelner Bestimmungen des § 6 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 idF LGBL. 75/1999) in seinen Rechten verletzt worden ist.

Mit Ersatzbescheid der LGVK vom 9. Jänner 2007 wurde die gegen die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung erhobene Berufung des Beschwerdeführers (erneut) als unbegründet abgewiesen: Trotz Bestehens eines Verwandtschaftsverhältnisses iSd § 5 Abs. 1 lit. c Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 in der (nunmehr) geltenden Fassung LGBL. 85/2005 (im Folgenden: TGVG) zwischen dem Verstorbenen und dem Beschwerdeführer falle der Sachverhalt angesichts des mit der Konkurseröffnung über die Verlassenschaft verbundenen Verlustes der Verfügungsgewalt des Gemeinschuldners über das Massevermögen nicht unter den Ausnahmetatbestand, weshalb der Rechtserwerb nach den allgemeinen Genehmigungsvoraussetzungen des § 6 TGVG zu beurteilen sei. Die Erfordernisse des § 6 Abs. 1, 2 und 4 TGVG seien jedoch nicht erfüllt, weil eine nachhaltige Selbstbewirtschaftung der Grundstücke durch den Erwerber nicht gewährleistet sei und auch sein Hauptwohnsitz nicht in vertretbarer Entfernung vom neu erworbenen Betrieb liege. Die Begründung eines Hauptwohnsitzes auf dem erworbenen Betrieb gemäß § 6 Abs. 4 TGVG würde überdies aus agrarstruktureller Sicht nachteilige Folgen für den vom Erwerber gepachteten, in der Nähe des derzeitigen Hauptwohnsitzes gelegenen väterlichen Hof nach sich ziehen.

2. In der dagegen erhobenen, auf Art. 144 Abs. 1 B-VG gestützten Beschwerde wird die Verletzung in näher bezeichneten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten sowie in Rechten

wegen Anwendung eines (gemeinschaftsrechts- und) verfassungswidrigen Gesetzes, nämlich einzelner Bestimmungen des § 6 TGVG, behauptet.

U.a. bringt der Beschwerdeführer vor, dass die belangte Behörde das TGVG idF LGBL. 85/2005 zu Unrecht angewendet habe, weil das Rechtsgeschäft is eines Quasi-Anlassfalls nach den Bestimmungen des TGVG idF LGBL. 9/2005 (unter Weglassen der vom Verfassungsgerichtshof aufgehobenen Regelungen) zu beurteilen gewesen wäre. Davon abgesehen habe die Behörde die Regelungen des TGVG idF LGBL. 85/2005 in denkunmöglicher Weise angewendet und sei aufgrund willkürlicher Sachverhaltsfeststellungen zu verfehlten Annahmen gelangt.

Weiters behauptet der Beschwerdeführer, dass die belangte Behörde das Vorliegen der Voraussetzungen des Ausnahmetatbestandes nach § 5 Abs. 1 lit. c TGVG verkannt habe. Die Auffassung der belangten Behörde, dass für die Anwendung des § 5 Abs. 1 lit. c TGVG auf Veräußererseite eine "lebende Person" stehen müsse, sei angesichts des Wortlautes der Bestimmung "absurd"; unter "Rechtserwerb" sei jeder Erwerb von Rechten isd § 1 Abs. 1 TGVG zu verstehen. Auch eine teleologische Auslegung dieser Regelung würde zu diesem Ergebnis führen.

3. Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie dem Beschwerdevorbringen entgegentritt und die Abweisung der Beschwerde beantragt.

4. Die beteiligte Partei (Masseverwalter) erstattete eine Äußerung, in der sie für die Aufhebung des Bescheides eintritt und den Ersatz der Verfahrenskosten beantragt.

II. Die maßgeblichen Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBL. 61 idF LGBL. 85/2005, lauten:

"1. Abschnitt
Allgemeine Bestimmungen

§ 1
Geltungsbereich

- (1) Dieses 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.

(2) [...]

§ 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. 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 (Abs. 3) gelten nicht als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke.

(2) Ein 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.

(3) - (6) [...]

[...]

2. Abschnitt
Rechtserwerbe an land- oder
forstwirtschaftlichen Grundstücken

§ 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;

b) - h) [...]

(2) [...]

§ 5
Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

(1) In folgenden Fällen bedarf es nicht der Genehmigung nach § 4:

a) - b) [...]

c) beim Rechtserwerb zwischen Ehegatten, zwischen Blutsverwandten in gerader Linie und bis zum dritten Grad der Seitenlinie oder zwischen Verschwägerten in gerader Linie, wenn der Übergeber alle seine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke oder alle seine Miteigentumsanteile an solchen Grundstücken ungeteilt auf eine Person überträgt, sowie beim damit im Zusammenhang stehenden Erwerb einer Dienstbarkeit der Wohnung für den Übergeber oder dessen Ehegatten oder Kinder;

d) - e) [...]

(2) [...]

§ 6
Genehmigungsvoraussetzungen

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

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,

b) gewährleistet ist, dass die erworbenen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke vom Erwerber selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet werden; dieses Erfordernis gilt nicht, wenn
1. ein Miteigentümer weitere Miteigentumsanteile erwirbt und kein anderer Miteigentümer die im Miteigentum stehenden Grundstücke selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet,
2. die Grundstücke vom Eigentümer in eine Gesellschaft als Sacheinlage eingebracht oder einer Privatstiftung als Vermögen gewidmet werden und, sofern diese Grundstücke nicht im Rahmen eines von der Gesellschaft oder der

Privatstiftung geführten land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet werden, die ordnungsgemäße nachhaltige Bewirtschaftung durch Pächter oder Fruchtnießer gewährleistet ist oder

3. Anteile an Gesellschaften oder Genossenschaften im Sinn des § 4 Abs. 1 lit. h erworben werden und, sofern diese Grundstücke nicht im Rahmen eines von der Gesellschaft oder der Genossenschaft geführten land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet werden, die ordnungsgemäße nachhaltige Bewirtschaftung durch Pächter oder Fruchtnießer gewährleistet ist;

- c) der Erwerber, in den Fällen der lit. b 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
- d) der Erwerber erklärt, dass durch den beabsichtigten Rechts-erwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll.

(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.

(3) [...]

(4) Die Genehmigung für den Erwerb des Eigentums an einem landwirtschaftlichen Betrieb in seiner wesentlichen Substanz darf überdies nur erteilt werden, wenn der Erwerber auf diesem Betrieb seinen Hauptwohnsitz nimmt, es sei denn, er hat bereits in vertretbarer Entfernung vom neu erworbenen Betrieb seinen Hauptwohnsitz.

(5) - (9) [...]"

III. Die - zulässige - Beschwerde erweist sich im Ergebnis als begründet.

1. Zwar ist der Beschwerde zunächst entgegenzuhalten, dass der vorliegende Sachverhalt von der belangten Behörde zu Recht nach der im Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides in Geltung gestandenen Rechtslage (vgl. zB VfSlg. 14.875/1997, 16.907/2003; VfGH 3.12.2003, B 631/03), also nach dem TGVG idF der mit 1. Jänner 2006 in Kraft getretenen Novelle LGB1. 85/2005 beurteilt wurde.

Allerdings ist die Beschwerde insoweit im Recht, als die belangte Behörde dem von ihr angewendeten § 5 Abs. 1 lit. c TGVG - gegen den keine verfassungsrechtlichen Bedenken vorgebracht wurden und aus Anlass der vorliegenden Beschwerde auch nicht entstanden sind - in der Tat fälschlicherweise einen verfassungswidrigen Inhalt unterstellt hat, wodurch der Beschwerdeführer (wenngleich nicht in dem von ihm in diesem Zusammenhang ins Treffen geführten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter, sondern) im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt wurde:

1.1. Die belangte Behörde ist nämlich unzutreffend davon ausgegangen, dass der zwischen dem Beschwerdeführer und dem Masseverwalter im Konkurs über die Verlassenschaft nach dem Schwiegervater des Beschwerdeführers abgeschlossene Kaufvertrag von vornherein nicht unter den Ausnahmetatbestand des § 5 Abs. 1 lit. c TGVG subsumiert werden könne.

Insofern hat die belangte Behörde jedoch die nach dem Sinngehalt dieser Bestimmung gebotene (und nach dem Wortlaut mögliche) verfassungskonforme Interpretation unterlassen:

1.2. Die in Rede stehende Ausnahme von der (in § 4 TGVG normierten) grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht, die Rechtserwerbe zwischen nahen Angehörigen begünstigt, ist nämlich vom - verfassungsrechtlich unbedenklichen - Bestreben getragen, land- und forstwirtschaftlichen Grund innerhalb der Familie möglichst ungeschmälert zu erhalten und eine Zersplitterung von ursprünglich in einer Hand zusammengefassten Flächen in nur unrentabel bewirtschaftbare Teilflächen zu verhindern (vgl. *Jordan/Walzel von Wiesentreu*, in: Fischer ua. [Hrsg.], Die Grundverkehrsgesetze der österreichischen Bundesländer II, 22. ErgLfg., Komm. zu § 5 Abs. 1 lit. c TGVG).

Vor diesem Hintergrund ist aber eine gleichheitskonforme Auslegung der Bestimmung des § 5 Abs. 1 lit. c TGVG - derzufolge es beim Rechtserwerb über den gesamten Grundstücksbestand

zwischen bestimmten Angehörigen (u.a. zwischen Verschwägerten in gerader Linie) keiner Genehmigung nach § 4 TGVG bedarf - dahingehend geboten, den Erwerb des gesamten Familiengrundstücksbestandes (einer ganzen Hofstelle) aus der Verlassenschaft nach einem nahen Angehörigen grundverkehrsrechtlich nicht anders zu behandeln als den unmittelbaren Erwerb von diesem Angehörigen selbst.

Dass dem ruhenden Nachlass eigene Rechtspersönlichkeit zukommt (vgl. zB OGH 26.7.2006, 3 Ob 86/06b; *Welser* in Rummel, ABGB³, 2000, § 547 Rz 2), ändert aus grundverkehrsrechtlicher Sicht an diesem Ergebnis ebenso wenig wie der Umstand, dass im Fall der Konkursöffnung über die Verlassenschaft des nahen Angehörigen der Masseverwalter (anstelle eines Verlassenschaftskurators) das Nachlassvermögen verwaltet. Da der Masseverwalter dem Beschwerdeführer Grundstücke aus der Verlassenschaft nach dessen Schwiegervater verkauft hat, der Beschwerdeführer somit an sich von der Begünstigungsregelung des § 5 Abs. 1 lit. c TGVG erfasst ist, schlägt diese Regelung hier durch.

Indem es die belangte Behörde verabsäumt hat, dem § 5 Abs. 1 lit. c TGVG das dargelegte verfassungskonforme Verständnis beizumessen, wurde der Vorschrift ein gleichheitswidriger Inhalt unterstellt. Ausgehend von dieser verfassungswidrigen Interpretation hat die belangte Behörde den Rechtserwerb iSd § 4 TGVG rechtsirrig als genehmigungspflichtig erachtet und ist in eine Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen des § 6 TGVG eingetreten.

2. Der bekämpfte Bescheid war somit schon aus diesem Grund aufzuheben, ohne dass zu prüfen war, ob der Beschwerdeführer allenfalls auch in sonstigen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt worden ist.

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

Der beteiligten Partei waren die begehrten Kosten nicht zuzusprechen, zumal die (unverlangt erstattete) Äußerung nichts zur Rechtsfindung beigetragen hat.

IV. Diese Entscheidung konnte gemäß § 19 Abs. 4 erster Satz VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Wien, am 28. Februar 2008

Der Präsident:

Dr. K o r i n e k

Schriftführer:

Dr. D o r r