

DR. ANDREAS BRUGGER

RECHTSANWALT

Salurner Straße 16, A-6020 INNSBRUCK

Tel: 0512/561628 Fax: 0512/561628-4

An den
Verfassungsgerichtshof
Judenplatz 11
1010 Wien

Antragsteller/-innen:

Friedrich **Dinkhauser**, Bernhard **Ernst**,
Dr.ⁱⁿ Andrea **Haselwanter-Schneider**,
Gottfried **Kapferer**, Dr. Andreas **Brugger**,
Fritz-Klub,

Mag. Gerald **Hauser**, Richard **Heis**,
Mag. Anton **Frisch**
FPÖ-Klub

Georg **Willi**, Dr.ⁱⁿ Christine **Baur**,
Gebi **Mair** und Maria **Scheiber**
Grüner Klub
Landhaus, 6020 Innsbruck

vertreten durch:

RA Dr. Andreas Brugger,
Salurnerstr. 16, 6020 Innsbruck

Antragsgegnerin:

Tiroler Landesregierung
Landhaus
6020 Innsbruck

wegen: Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes

2-fach, 1 HS, VM erteilt

- Berlin ist Insel der Artenvielfalt, Tageszeitung Berlin vom 25.2.2008

A n t r a g

auf Aufhebung von Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes
in der geltenden Fassung gemäß Art. 140 Abs. 1 B-VG iVm Art. 42
TLO

Allgemeines zum Prüfungsmasstab:	3
Rechtserwerbe der öffentlichen Hand (§ 5 lit. e, f und g):.....	4
Zur „Interessentenregelung“:	12
Verstoß gegen die Liegenschaftserwerbsfreiheit:	12
Geschichtliche Entwicklung:.....	13
Fehlende Verhältnismäßigkeit:.....	15
Pacht ist betriebswirtschaftlich sinnvoller als Kauf:.....	17
Die ursprünglichen Gründe für Beschränkungen des Grundverkehrs sind weggefallen:	18
Eigentümer haben auch von sich aus ein Interesse an einer Bewirtschaftung:	25
Fehlende Eignung zur Zielerreichung:	26
Unsachliche Vermögensumschichtung von armen Bauern zu reichen Bauern:	29
Überschiessende Einschränkung der Vertragsfreiheit:	30
Dass die Bewirtschaftung der erworbenen Grundstücke „gewährleistet“ sein muss, ist überschüssend und unsachlich: ..	31
Was ist ein landwirtschaftliches Gebäude?	34
Wohngebäude:.....	34
Wirtschaftsgebäude:	36
Grundstücke mit anderen als land- oder forstwirtschaftlichen Gebäuden:.....	37
unzureichende Ausnahme für kleine oder unbedeutende Flächen:	37
Zur Teilungsbeschränkung:	39
Zur Genehmigungspflicht originärer Rechtserwerbe:	41
Keine schuld- und tatangemessene „Bestrafung“ bei Verstoss gegen Auflagen des Genehmigungsbescheides:	43

RA Dr. Andreas Brugger stellt diese Anträge im eigenen Namen und beruft sich darauf, als Rechtsanwalt von den übrigen außenseitig angeführten Antragstellern und Antragstellerinnen zur Stellung dieser Anträge und zur weiteren Vertretung vor dem Verfassungsgerichtshof bevollmächtigt worden zu sein.

Alle Antragsteller und Antragstellerinnen sind Abgeordnete zum Tiroler Landtag. Ihre Zahl entspricht einem Drittel der insgesamt 36 Abgeordneten zum Tiroler Landtag, weshalb sie gemäß Art. 42 TLO iVm Art. 140 Abs. 1 B-VG dazu legitimiert sind, beim Verfassungsgerichtshof den gegenständlichen Antrag auf Aufhebung verfassungswidriger landesgesetzlicher Bestimmungen zu stellen.

ALLGEMEINES ZUM PRÜFUNGSMASSSTAB:

Regelungen, die den Grundverkehr einschränken, greifen ins Eigentumsgrundrecht ein¹. Sie sind daher (wie alle Eigentumsbeschränkungen) nur zulässig, wenn sie in einer (den Anforderungen des Art. 18 B-VG entsprechenden) gesetzlichen Vorschrift vorgesehen sind, im öffentlichen Interesse liegen und weder unverhältnismäßig noch unsachlich sind². Zulässig sind Beschränkungen des Grundverkehrs demnach nur dann, wenn die öffentlichen Interessen, denen sie dienen, die den Betroffenen auferlegten Nachteile und sonstigen Interessesverletzungen überwiegen. Jedenfalls darf der im überwiegenden öffentlichen Interesse verfügte Eigentumseingriff nicht weiter gehen, als dies zur Erreichung des Regelungszieles notwendig ist³.

Aus Art. 6 StGG folgte der VfGH in ständiger Rechtsprechung, dass die Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft jedenfalls nicht deshalb versagt werden darf, um einen Landwirt beim Erwerb eines Grundstückes zu bevorzugen⁴.

Aus dem Urteil des EuGH vom 23.9.2003, C-452/01 – Margarethe Ospelt und Schlössle Weissenberg Familienstiftung gegen Österreich ergibt sich zunächst in etwa das selbe, nämlich, dass Beschränkungen

¹ VfSlg 6735, 7539, 13.415, 13.516, 13.593, 13.608, 13.648, 13.789

² Walter/Mayer/Kucsko-Stadlmayer Bundesverfassungsrecht¹⁰ RZ 1486

³ VfSlg 14.075, 17.071; VfGH 18.3.2006, G 79/05

des Grundverkehrs nur zulässig sind, wenn mit ihnen in nicht diskriminierender Weise ein im Allgemeininteresse liegendes Ziel verfolgt wird, wenn sie geeignet sind, die Erreichung des verfolgten Zieles zu gewährleisten und nicht über das hinausgehen, was hierzu erforderlich ist. Zusätzlich wurde betont, was auch aus Art. 18 B-VG abzuleiten wäre: *„Da es sich um die Erteilung einer vorherigen Genehmigung handelt, müssen sich ... Maßnahmen [die eine Beschränkung des freien Kapitalverkehrs zum Gegenstand haben] zudem auf objektive und im Voraus bekannte Kriterien stützen“.*

RECHTSERWERBE DER ÖFFENTLICHEN HAND (§ 5 lit. e, f und g):

Es wird nicht in Frage gestellt, dass die Fortführung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hierfür geeigneter Grundstücke ein im öffentlichen Interesse liegendes Ziel darstellen kann. Dieser Umstand darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch für andere menschliche Aktivitäten Grund und Boden benötigt wird. Ohne die Möglichkeit der Bodennutzung ist weder privates noch öffentliches Leben möglich. Jeder Mensch benötigt – wenn schon nicht das Eigentum so doch zumindest die Möglichkeit, Grund und Boden in ausreichendem Maß nutzen zu können: Zum Wohnen ebenso wie zum Arbeiten (Wohn- bzw. Betriebsgebäude mit Abstandsflächen, Gärten, Lager- und Parkflächen), zur Deckung von Grundbedürfnissen (Wasserrfassung, Hochbehälter, Wasserleitungen, Flächen für Lebensmittelmärkte, für Gas- und Stromleitungen, Kraftwerke, Transformatoren usw.), zum Ortswechsel (Wege, Straßen, Eisenbahn- und Liftverbindungen), zur Erholung (Sportplätze, Veranstaltungszentren und -orte, Schipisten, Schwimmbäder, Wanderwege, Parks, etc.), zur Kinderbetreuung und Erziehung (Kindergärten, Spielplätze, Schulen, Universitäten), zur Abwasser- und Abfallentsorgung (Kanäle, Klärwerke, Abfallsammelstellen, Abfallbehandlungsanlagen und Deponien), im Krankheitsfall (Arztpraxis, Krankenhaus), im Katastrophenfall (Feuerwehrhalle, Freihalteflächen für die Feuerwehr in der Nähe der Gebäude). Sogar nach dem Tod benötigt der Mensch noch Grund und Boden, nämlich den Friedhof.

⁴ VfSlg 9.070/1981, 10.824/1986, 11.139/1986, 12.434/1990 u 13.903/1994

Es liegt daher nicht im öffentlichen Interesse, der land- oder forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung hiezu geeigneter Grundstücke den Vorrang vor allen anderen, ebenso im öffentlichen Interesse liegenden Verwendungsmöglichkeiten von Grund- und Boden einzuräumen. Vielmehr gilt es, diese verschiedenen, zueinander in Konkurrenz stehenden öffentlichen Interessen sorgfältig gegen einander abzuwägen. Über die Richtigkeit derartiger Entscheidungen mag man im Einzelfall unterschiedlicher Meinung sein. Generell ist jedoch keineswegs davon auszugehen, dass die mehrheitlich bäuerlichen⁵ Mitglieder der Bezirksgrundverkehrskommissionen oder jene des unabhängigen Verwaltungssenates, bzw. der (für Bieterbewilligungen bzw. die Einbringung von Rechtsmitteln zuständige) Landesgrundverkehrsreferent besser dazu in der Lage wären, eine ausgewogene und den vielfältigen Bedürfnissen der Bevölkerung angemessene Interessensabwägung vorzunehmen (bzw. zu entscheiden, welche Verwendung eines konkreten Grundstückes im Einzelfall am meisten im öffentlichen Interesse liegt) als die demokratisch legitimierten Organe der Gebietskörperschaften und sonstigen Einrichtungen der öffentlichen Hand, wie zum Beispiel der Gemeinderat, die Landes- oder Bundesregierung.

Es sind auch keinerlei Missstände bekannt, die es gebieten würden, den Erwerb von Grundstücken durch die öffentliche Hand (Bund, Land Tirol, Gemeinden, Landeskultur- oder Bodenfonds) an die Erteilung einer Genehmigung zu binden.

Diese Bedenken werden durch Bestimmungen in § 5 lit. e) bis g), wonach Rechtsgeschäfte von der Genehmigungspflicht (nur) dann ausgenommen sind, wenn sie der Erfüllung der Aufgaben des LKF, des Bodenfonds, der Gemeinde oder des Landes Tirol oder des Bundes dienen⁶, keineswegs ausgeräumt, weil diese Bestimmungen zur Folge haben, dass die Entscheidung, ob der Erwerb eines Grundstückes den

⁵ gemäß § 27 GVG besteht die Bezirksgrundverkehrskommission aus einem rechtskundigen Bediensteten der Bezirksverwaltungsbehörde, einem Mitglied, das auf Vorschlag des Obmannes der Bezirkslandwirtschaftskammer zu bestellen ist und schließlich aus einem von der Gemeinde vorzuschlagenden Mitglied, das jedoch Landwirt sein muss.

⁶ zur unsachlichen Differenzierung zwischen „dient“ (LKF und Bodenfonds), „unmittelbar dient“ (Bund und Land Tirol) bzw. „unmittelbar oder mittelbar benötigt wird“ (Gemeinden) siehe später.

Aufgaben der erwerbenden Körperschaft öffentlichen Rechts dient, nicht der betreffenden Körperschaft selbst überlassen, sondern den Bezirksgrundverkehrsbehörden, bzw. dem UVS überantwortet wird.

Es ist davon auszugehen, dass der Bund, das Land Tirol und die Gemeinden (und ebenso natürlich der Landeskulturfonds und der Bodenfonds) selbst dafür sorgen können und sorgen, dass die Verwendung der von ihnen erworbenen Grundstücke dem öffentlichen Interesse nicht zuwider läuft. Für die Gemeinden gilt dies auch deshalb, weil sie ja ohnehin der Aufsicht des Landes unterliegen. Es dient daher keineswegs dem öffentlichen Interesse, insbesondere die Gebietskörperschaften und ihre demokratisch gewählten und legitimierten Regierungen gewissermaßen unter „Kuratel“ zu stellen, um dafür zu sorgen, dass sie ihre privatwirtschaftlichen Entscheidungen, bestimmte Grundstücke zu erwerben, auch wirklich im öffentlichen Interesse treffen.

Im Gegenteil: Insbesondere die Bestimmung des § 5 lit. f steht aus folgenden Gründen in einem massiven Widerspruch zum öffentlichen Interesse:

Das Tiroler Grundverkehrsgesetz und das Tiroler Raumordnungsgesetz bewirken in Kombination, dass Bauland in Tirol extrem knapp und dementsprechend teuer ist⁷. So liegt zum Beispiel in der Nähe des Innsbrucker Flughafens der Preis für gutes (ackerfähiges) Grünland unter € 40,-- pro m², während der Preis für Bauland in derselben Lage sicher mehr als das Zehnfache beträgt. Da die Grundstückspreise auch die Mieten beeinflussen, wirkt sich die extrem ungleichmäßige Verteilung des Eigentums an Grund und Boden auf die gesamte Be-

⁷ Dies ist eine logische Folge davon, dass die beiden Gesetze zwei voneinander streng getrennte Grundstücksmärkte mit höchst unterschiedlichen Bedingungen schaffen: Den Markt der Baulandgrundstücke, wo einem äußerst geringen Angebot – nämlich den Gärten, welche in Summe 1 % der Landesfläche umfassen und den Bauflächen, welche in Summe 0,3 % der Landesfläche umfassen (vgl. statistisches Handbuch für Tirol 2009, Seite 17) – eine hohe Zahl von potenziellen Käufern – nämlich alle Bürger Österreichs und der Europäischen Union gegenüberstehen und andererseits den Markt der landwirtschaftlichen Flächen, wo einem großen Angebot – nämlich den landwirtschaftlich genutzten Flächen (9,3 % der Landesfläche), den Wäldern (36,9 % der Landesfläche) und den Alpen (27,3 % der Landesfläche), in Summe also 73,5 % der Landesfläche eine sehr geringe Anzahl möglicher Käufer gegenüber stehen, nämlich die kleine Zahl derjenigen Landwirte, die über genug Geld verfügen, um größere landwirtschaftliche Flächen kaufen zu können, wobei diese Gelder nicht aus dem Betrieb einer Landwirtschaft erwirtschaftet worden sein können.

völkerung stark nachteilig aus. Aus diesem Grund ist in § 14 Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 auch vorgesehen, dass die Gemeinden die Errichtung geförderter Wohnhäuser mit Eigentums- oder Mietwohnungen insbesondere dadurch unterstützen sollen, dass sie Baugrundstücke in einer im Interesse der sparsamen und zweckmäßigen Nutzung des Bodens gelegenen Größe preisgünstig an Förderungswerber verkaufen. Dieser Aufgabe könnten die Gemeinden aber nur dann nachkommen, wenn sie selbst die Möglichkeit hätten, Grundstücke kostengünstig zu erwerben. Da dies nicht der Fall ist, ist diese Bestimmung derzeit praktisch totes Recht.

Zusätzlich sehen sich die Gemeinden im Rahmen ihrer Raumordnungspolitik regelmäßig vor das Problem gestellt, dass ein Teil der Eigentümer von als Bauland gewidmeten Grundstücken aus welchen Gründen immer nicht bauen will. Durch eine Umwidmung kann nicht erreicht werden, dass die als Bauland gewidmeten Grundstücke auch tatsächlich dieser Widmung entsprechend verwendet werden, da die Widmung lediglich ein Verwendungsrecht, nicht jedoch eine Verwendungspflicht begründet.

Diese Situation führt derzeit dazu, dass immer wieder große Baulücken entstehen, die zwar (als grüne Inseln innerhalb eines bebauten Gebietes) durchaus auch gewisse Vorteile haben, andererseits aber unerwünschte Probleme aufwerfen, zumal deshalb der auf die nicht verbauten Grundstücke entfallende Anteil an den Infrastrukturkosten häufig von der Gemeinde lange Zeit vorfinanziert werden muss.

Um als Bauland gewidmete Grundstücke tatsächlich einer Bebauung zuzuführen, müsste die Gemeinde die betreffenden Grundstücke enteignen, was einerseits nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig wäre und generell nur erfolgen dürfte, wenn es keine anderen Möglichkeiten gäbe, das im öffentlichen Interesse liegende Ziel ohne einen derart tiefgreifenden Zwangseingriff in private Rechte Einzelner zu verwirklichen. Außerdem würde aber ein Enteignungsverfahren jahrelang dauern und der Gemeinde, die es betreibt, voraussichtlich auch hohe Kosten verursachen.

Würden hingegen die Gebietskörperschaften das Eigentum an den als Bauland gewidmeten Flächen durch Rechtsgeschäfte erwerben, könn-

ten sie dafür sorgen, dass diese Flächen auch wirklich zur Deckung des Bedarfes an Bauflächen verwendet werden und auch noch durch die Auswahl geeigneter Erwerber zum Beispiel auf eine wünschenswerte wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde gezielt Einfluss nehmen bzw. auch für solche Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit schaffen, sich in der Gemeinde anzusiedeln, die sich dies ansonsten nicht leisten könnten.

Würden die Gemeinden über ausreichende Freilandreserven verfügen, könnte sicher ein nicht unwesentlicher Teil der Eigentümer unverbauter Baugrundstücke zum Abschluss eines Grundstückstausches bewogen werden, wodurch den Gemeinden ein zusätzliches Instrument in die Hand gegeben wäre, um für eine geordnete Verbauung ihres Gemeindegebietes zu sorgen.

All diese Aufgaben können die Gemeinden aber nur erfüllen, wenn sie Freiland erwerben dürfen, ohne schon zum Erwerbszeitpunkt angeben zu müssen, wofür sie die erworbenen Grundstücke verwenden wollen. Würde eine Gemeinde nämlich ein Grundstück ausdrücklich zum Zweck erwerben, es als Bauland zu nutzen, müsste sich zweifellos auch der Kaufpreis an den für Bauland gezahlten Preisen orientieren. Nur dann, wenn die Gemeinden Grundflächen erwerben können, die nicht nur zum Erwerbszeitpunkt noch Freiland sind, sondern diese Eigenschaft zumindest möglicherweise langfristig oder für immer behalten, kann die Gemeinde Grundstücke kostengünstig erwerben, da sie nur dann die betreffenden Grundstücke um den sogenannten Freilandpreis kaufen kann.

Damit die Gemeinde in der Lage ist, günstig Grund zu erwerben, muss sie außerdem die Möglichkeit haben, dann zu kaufen, wenn Grundstücke angeboten werden. Muss sie hingegen – wie dies nach derzeitigen Rechtslage der Fall wäre – mit dem Ankauf von Grundstücken warten, bis sie den Grund zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt, wird sie in der Regel viel höhere Preise zahlen müssen, weil bei einem Erwerbsgeschäft naturgemäß jener Vertragsteil im Nachteil ist, der zum Geschäftsabschluss gezwungen ist, bzw. zumindest unter einem gewissen Druck steht. Praktisch ist Freiland in nennenswertem Ausmaß ja fast nur dann zu haben, wenn ein ganzer landwirtschaftlicher Betrieb aufgelassen wird. Von den oben

aufgezeigten Möglichkeiten kann eine Gemeinde daher nur wirkungsvoll Gebrauch machen, wenn sie die Möglichkeit hat, landwirtschaftliche Flächen dann zu erwerben, wenn sich eine passende Gelegenheit bietet und wenn sie diese Flächen dann je nach Bedarf entweder verpachten, tauschen oder allenfalls früher oder später in Bauland umwidmen kann.

Dass das geltende Grundverkehrsgesetz den Gemeinden diese Möglichkeit verwehrt, erklärt sich übrigens keineswegs durch das öffentliche Interesse an der weiteren landwirtschaftlichen Bewirtschaftung jener Flächen, die sonst allenfalls von der Gemeinde erworben würden, weil auch die Gemeinde zweifellos für die Bewirtschaftung dieser Flächen sorgen würde. Vielmehr liegt die Absicht der kritisierten Regelungen des TGVG ausschließlich darin, die Möglichkeit, einen sogenannten „Umwidmungsgewinn“ zu erzielen, einer kleinen Gruppe von besonders zahlungskräftigen Personen vorzubehalten, die zufällig auch Landwirte sind. Wie schon oben erwähnt, liegt der Preis für Baugrundstücke zehn-, ja teils zwanzigmal höher, als jener für Freilandgrundstücke. Der Erwerb von Freilandgrundstücken kann daher (nämlich, wenn diese später in Bauland umgewidmet werden sollten) eine höchst lohnende Angelegenheit sein⁸. Durch die kritisierten Bestimmungen des TGVG soll nun sichergestellt werden, dass dieser Umwidmungsgewinn jedenfalls Angehörigen des Bauernstandes zufallen muss, für dessen Interessen sich insbesondere die Tiroler Volkspartei in der Vergangenheit auch dann massiv eingesetzt hat, wenn sich dies zum Nachteil der anderen Landesbürger ausgewirkt hat.

Die Gemeinden können jedoch nur dann in einem ins Gewicht fallenden Ausmaß durch privatwirtschaftliche Grundstücksgeschäfte zum Wohle der Allgemeinheit beitragen, wenn sie die Möglichkeit haben, Freilandgrundstücke zu erwerben, weil der Erwerb von Baugrundstücken die öffentlichen Haushalte in unvertretbarer Weise belasten würde. Legt man die Bestimmung des § 5 lit. f des geltenden GVG so

⁸ Landwirte genießen in dem Zusammenhang noch das zusätzliche Privileg, dass sie von ihren Grundstücken, auch wenn sie als Bauland gewidmet sind, nur die niedrige Grundsteuer A abführen müssen, wodurch sie einerseits gegenüber anderen Bevölkerungsgruppen privilegiert sind, die von Grundstücken mit derselben Widmung die vielfach höhere Grundsteuer B entrichten müssen und andererseits die Veranlagung in Baugrundstücken für Landwirte besonders attraktiv gemacht wird, weil vom laufenden Wertzuwachs

restriktiv aus, wie dies die Grundverkehrsbehörden bisher getan haben, so wäre den Gemeinden die Möglichkeit, Freilandgrundstücke zum Zwecke ihrer späteren Umwidmung oder zum Zweck zu erwerben, sie mit Grundstücken, deren Umwidmung beabsichtigt ist, zu tauschen, vollständig verwehrt.

Aber selbst bei einer weniger restriktiven Auslegung würde schon allein die bloße Notwendigkeit, bei jedem Erwerb eines Freilandgrundstückes konkret angeben zu müssen, für welche ihr obliegende Aufgabe eine Gemeinde das betreffende Grundstück benötigt, die oben aufgezeigten Möglichkeiten massiv einschränken, weil dann, wenn eine Gemeinde Freilandgrundstücke für die Erfüllung einer bestimmten öffentlichen Aufgabe benötigen würde, in der Regel keine geeigneten Grundstücke angeboten werden, bzw. wenn doch, schon allein der Umstand, dass die Gemeinde das betreffende Grundstück eben mehr oder weniger dringend benötigt, in der Regel einen für die Gemeinde nachteiligen Grundstückspreis nach sich zieht. Jedenfalls werden die Gemeinden durch die Einschränkung, Grund nur dann erwerben zu dürfen, wenn er gerade konkret benötigt wird, daran gehindert, Freilandgrundstücke dann kaufen zu können, wenn sie gerade günstig angeboten werden. Dadurch werden der Allgemeinheit hohe Kosten aufgebürdet, um einer kleinen privilegierten Schicht das exklusive Recht auf hohe Umwidmungsgewinne zu sichern. Wenn schon jemand einen Umwidmungsgewinn macht, scheint gerade die Gemeinde dafür besonders prädestiniert zu sein, weil ja sie auch einen Großteil der mit der Bebauung zusammenhängenden Lasten zu tragen, insbesondere (technische und soziale) infrastrukturelle Einrichtungen vorzuhalten hat.

Diese Ausführungen – die vor allem die Sicht der Gemeinden dargestellt haben – gelten sinngemäß natürlich auch für das Land Tirol, dessen Einrichtungen Landeskulturfonds und Bodenfonds sowie für den Bund, zumal es wünschenswert wäre, wenn sich insbesondere auch die anderen Gebietskörperschaften und deren Einrichtungen darum bemühen würden, durch privatwirtschaftliche Grundstücksge-

schäfte zum allgemeinen Besten beizutragen, insbesondere Wohnungssuchenden und Gewerbetreibenden leistbare Baugründe anzubieten.

Fazit: Die in Rede stehenden Bestimmungen des geltenden Tiroler Grundverkehrsgesetzes sind überschießend. Sie sind zur Wahrnehmung öffentlicher Interessen keineswegs notwendig, sondern laufen diesen im Gegenteil sogar massiv zuwider. Damit fehlt es an dem für jeden Eigentumseingriff (und für Eingriffe in die Liegenschaftserwerbsfreiheit im Besonderen) erforderlichen rechtfertigenden öffentlichen Interesse, weshalb die erörterten Bestimmungen gegen die Unverletzlichkeit des Eigentums (Art. 5 STGG) und die Liegenschaftserwerbsfreiheit (Art. 6 StGG) verstoßen und überdies die Gemeinden, das Land Tirol, den Bund, den LKF sowie den Bodenfonds schlechter behandeln, als die Bürger anderer Länder der EU, denen gegenüber aufgrund des ihnen gewährleisteten Rechtes auf die Freiheit des Kapitalverkehrs nur solche Einschränkungen des Grundverkehrs wirksam wären, mit denen ein im Allgemeininteresse liegendes Ziel verfolgt würde und die zur Erreichung dieses Zieles auch geeignet wären. Damit bewirken die in Rede stehenden Bestimmungen auch eine Diskriminierung inländischer juristischer Personen und verstoßen daher gegen den Gleichheitsgrundsatz (Art. 2 StGG, Art. 7 BVG ua).

Überdies sehen die genannten Bestimmungen auch noch eine sachlich nicht begründbare Verschiedenbehandlung des LKF und des Bodenfonds einerseits und des Landes Tirol und des Bundes andererseits und der Gemeinden drittens vor: Ein Rechtserwerb durch den LKF und den Bodenfonds ist nämlich von der Genehmigungspflicht schon dann ausgenommen, wenn er der Erfüllung der Aufgaben dieser Fonds dient, ohne dass es darauf ankäme, ob dies unmittelbar oder mittelbar der Fall ist, oder die betreffenden Aufgaben auch auf andere Weise erfüllt werden könnten. Hingegen bedürften Land Tirol und Bund schon dann einer Genehmigung, wenn der beabsichtigte Erwerb der Erfüllung ihrer Aufgaben nicht unmittelbar sondern nur mittelbar dient, während die von Gemeinden abgeschlossenen Rechtsgeschäfte schon dann einer Genehmigung bedürfen, wenn sie zwar der Erfüllung ihrer Aufgaben dienen, sie aber diese Grundstücke nicht (unbedingt?) benö-

tigen. Welche sachlichen Gründe eine solche Verschiedenbehandlung rechtfertigen könnten, ist nicht nachvollziehbar, weshalb diese Differenzierung gleichheitswidrig sein dürfte.

Aus diesen Gründen halten die Antragsteller folgende Bestimmungen des § 5 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes LGBl. Nr. 61/1996, in der geltenden (zuletzt durch LGBl. Nr. 60/2009 geänderten) Fassung für verfassungswidrig:

- in lit. e) die Wortfolge: „, wenn der Rechtserwerb der Erfüllung der Aufgaben dieser Fonds dient“;
- in lit. f) die Wortfolge: „der Rechtserwerb unmittelbar oder mittelbar zur Erfüllung der der Gemeinde obliegenden Aufgaben benötigt wird und“ und
- in lit. g) die Wortfolge: „,wenn der Rechtserwerb unmittelbar der Erfüllung der dem Erwerber gesetzlich obliegenden Aufgaben dient“.

ZUR „INTERESSENTENREGELUNG“:

In seinem Urteil vom 23.9.2003, C-452/01 – Margarethe Ospelt und Schlössle Weissenberg Familienstiftung gegen Österreich hat der EuGH unter anderem ausgesprochen, der EG-Vertrag verbiete es, die Erteilung der Genehmigung zum Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke *in jedem Fall* zu versagen, wenn der Erwerber die betreffenden Grundstücke nicht selbst im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschafte.

Nach der nunmehr geltenden Rechtslage ist diese Bewilligung dann zu versagen, wenn ein Landwirt im Sinne des § 2 Abs. 5 (für den überdies die Voraussetzungen des § 7a Abs. 5 zutreffen müssen) die betreffende Fläche kaufen möchte (und eine verbindliche Erklärung gemäß § 7a Abs. 4 abgibt).

Verstoß gegen die Liegenschaftserwerbsfreiheit:

Damit hat der Landesgesetzgeber nunmehr eine Regelung getroffen, die nach der jahrzehntelangen ständigen Rechtsprechung des VfGH zu Art. 6 StGG gegen die Liegenschaftserwerbsfreiheit verstößt. So hat der

VfGH z.B. in VfSlg 9070/1981, 10.824/1986, 11.139/1986, 12.434/1990 und 13.903/1994 wortgleich wie folgt formuliert:

„Das durch Art6 StGG gewährleistete Recht könnte durch den angefochtenen Bescheid somit nur dann berührt worden sein, wenn die Genehmigung des Rechtsgeschäfts versagt worden wäre, um einen Landwirt beim Erwerb der Grundstücke zu bevorzugen“.

Genau diesem verbotenen Zweck, nämlich der Bevorzugung jener Landwirte, die an einem Liegenschaftserwerb Interesse anmelden, soll die nunmehrige „Interessentenregelung“ dienen, weshalb sie schon gemäß Art. 6 StGG unzulässig ist.

Geschichtliche Entwicklung:

Soweit ersichtlich, findet sich die Liegenschaftserwerbsfreiheit in Europa erstmals im **Edikt des Königs Friedrich Wilhelm III. von Preußen vom 9. Oktober 1807**, betreffend den erleichterten Besitz und den freien Gebrauch des Grundeigentums [so wie die persönlichen Verhältnisse der Landbewohner]. Dieses lautete auszugsweise wie folgt:

„Nach eingetretenem Frieden hat Uns die Vorsorge für den gesunkenen Wohlstand Unserer getreuen Unterthanen, dessen baldigste Wiederherstellung und möglichste Erhöhung vor Allem beschäftigt. Wir haben hierbei erwogen, daß es, bei der allgemeinen Noth, die Uns zu Gebot stehenden Mittel übersteige, jedem Einzelnen Hülfe zu verschaffen, ohne den Zweck erfüllen zu können, und daß es eben sowohl den unerläßlichen Forderungen der Gerechtigkeit, als den Grundsätzen einer wohlgeordneten Staatswirthschaft gemäß sey, Alles zu entfernen, was den Einzelnen bisher hinderte, den Wohlstand zu erlangen, den er nach dem Maaß seiner Kräfte zu erreichen fähig war; Wir haben ferner erwogen, daß die vorhandenen Beschränkungen theils in Besitz und Genuß des Grund-Eigenthums, theils in den persönlichen Verhältnissen des Land-Arbeiters Unserer wohlwollenden Absicht vorzüglich entgegen wirken, und der Wiederherstellung der Kultur eine große Kraft seiner Thätigkeit entziehen, jene, indem sie auf den Werth des Grund-Eigenthums und den Kredit des Grundbesitzers einen höchst schädlichen Einfluß haben, diese, indem sie den Werth der Arbeit verringern.

Wir wollen daher beides auf diejenigen Schranken zurückführen, welche das gemeinsame Wohl nöthig macht, und verordnen daher Folgendes:

§ 1. Jeder Einwohner Unsrer Staaten ist, ohne alle Einschränkung in Beziehung auf den Staat, zum eigenthümlichen und Pfandbesitz unbeweglicher Grundstücke aller Art berechtigt; der Edelmann also zum Besitz nicht blos

adelicher, sondern auch unadelicher, bürgerlicher und bäuerlicher Güter aller Art, und der Bürger und Bauer zum Besitz nicht blos bürgerlicher, bäuerlicher und anderer unadelicher, sondern auch adelicher Grundstücke, ohne daß der eine oder der andere zu irgend einem Güter-Erwerb einer besonderen Erlaubniß bedarf, wenn gleich, nach wie vor, jede Besitzveränderung den Behörden angezeigt werden muß. Alle Vorzüge, welche bei Güter-Erbchaften der adeliche vor dem bürgerlichen Erben hatte, und die bisher durch den persönlichen Stand des Besitzers begründete Einschränkung und Suspension gewisser gutsherrlichen Rechte, fallen gänzlich weg.

In Absicht der Erwerbsfähigkeit solcher Einwohner, welche den ganzen Umfang ihrer Bürgerpflichten zu erfüllen, durch Religions-Begriffe verhindert werden, hat es bei den besondern Gesetzen sein Verbleiben.

§ 2. Jeder Edelmann ist, ohne allen Nachtheil seines Standes, befugt, bürgerliche Gewerbe zu treiben; und jeder Bürger oder Bauer ist berechtigt, aus dem Bauer- in den Bürger- und aus dem Bürger- in den Bauerstand zu treten.

§ 3. Ein gesetzliches Vorkaufs- und Näher-Recht soll fernerhin nur bei Lehns-Ober-Eigenthümern, Erbzinsherrn, Erbverpächtern, Mit-Eigenthümern und da eintreten, wo eine mit andern Grundstücken vermischte oder von ihr umschlossene Besitzung veräußert wird.“

Während **Artikel XVIII. der auf dem Wiener Kongress beschlossenen Deutschen Bundesakte** die Liegenschaftserwerbsfreiheit eher zur Erleichterung der Freizügigkeit verbürgte, fand sich in **§ 133 der Paulskirchenverfassung vom 27. März 1849** und in dem (von den Vorberatungen zur Paulskirchenverfassung und durch das **Reichsgesetz betreffend die Grundrechte des deutschen Volkes vom 27. Dezember 1848** beeinflussten **§ 30 der Oktroyierten Märzverfassung vom 4. März 1849** im wesentlichen schon jener Text, der 1867 (nach der zwischenzeitlichen Sistierung der Märzverfassung durch das Silvesterpatent vom 31.12.1852) ohne Diskussion wörtlich in **Art. 6 StGG** übernommen wurde.

Die Liegenschaftserwerbsfreiheit stellt also eine europäische Errungenschaft dar und wird – nachdem sie in Österreich am 9. August 1915 zunächst nur durch eine simple Verordnung (!) für die Dauer der durch den Krieg verursachten außerordentlichen Verhältnisse außer Kraft gesetzt und in der Folge vom Verfassungsgerichtshof weitgehend als totes Recht behandelt wurde – als Folge des Beitrittes Österreichs zur Europäischen Union nunmehr ein zweites Mal von Europa nach Österreich gebracht. Daher erscheint es gerechtfertigt, für die Ausle-

gung dieses Rechts auch die in anderen europäischen Ländern verwendeten Formulierungen heranzuziehen, weil Österreich mit der Liegenschaftserwerbsfreiheit eine Idee übernommen hat, die sich schon Generationen vorher in anderen Staaten Europas entwickelt hatte.

Dieser Blick auf die Entstehungsgeschichte dieser von Österreich importierten Idee zeigt, dass die **Liegenschaftserwerbsfreiheit schon seit 1807 in Europa so verstanden** wurde, **dass sie** nicht nur Erwerbsbeschränkungen sondern **auch Vorkaufsrechten entgegen stand**. Auch aus diesem Grund verstößt auch die in Rede stehende Interessentenregelung (die den Verkäufer – ebenso wie ein Vorkaufsrecht - daran hindert, an eine von ihm ausgewählte Person zu verkaufen) gegen den Kerninhalt der Liegenschaftserwerbsfreiheit.

Fehlende Verhältnismäßigkeit:

Der EuGH hat im Fall Ospelt ausgesprochen, Beschränkungen des Grundverkehrs seien nur zulässig, wenn das im öffentlichen Interesse liegende Ziel, dem sie dienen sollen, nicht durch andere – weniger restriktive Maßnahmen erreicht werden kann.

Der VfGH hat in seinem Erkenntnis vom 11.12.2008, G85/08, ausgeführt, es sei nicht erkennbar, warum die (legitimen) Ziele des TGVG 1996 idF LGBl. 85/2005, nämlich die Beachtung der spezifischen Bedürfnisse eines lebensfähigen Bauernstandes und Förderung einer ordnungsgemäßen, der Landeskultur entsprechenden (Weiter)Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke (§ 6 Abs1 lit a leg.cit.) etwa bei fachmännischer Bewirtschaftung durch einen Pächter nicht ebenso erreicht werden könnten wie bei entsprechender Bewirtschaftung durch den Eigentümer selbst. In diese Richtung weist auch der Umstand, dass die Gewährung von Subventionen im Rahmen der Landwirtschaftsförderung aus Mitteln der Europäischen Union an die Bewirtschaftung und nicht an das Eigentum von Grundstücken anknüpft.

Damit ist aber auch über die Verfassungsmäßigkeit der in Rede stehenden Interessentenregelung abgesprochen: Können die Ziele des TGVG auch durch fachmännische Bewirtschaftung durch einen Pächter erreicht werden, ist es zur Erreichung dieser Ziele nicht notwendig,

dem Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes durch einen Nichtlandwirt die Genehmigung auch dann zu versagen, wenn die fachmännische Bewirtschaftung durch einen geeigneten Pächter gewährleistet erscheint. Ob sich für die betreffenden Grundstücke auch ein Landwirt interessieren würde, kann dabei keine Rolle spielen.

Ist aber die Versagung der Genehmigung zur Erreichung der im öffentlichen Interesse liegenden Ziele nicht notwendig (etwa weil diese Ziele auch mit Mitteln erreicht werden könnten, die einen weniger weitgehenden Eingriff darstellten), fehlt es an der insbesondere vom EuGH im Urteil Ospelt für Beschränkungen der Kapitalverkehrsfreiheit geforderten Voraussetzung sowie an der für jeden Eigentumseingriff im Allgemeinen und der Liegenschaftserwerbsfreiheit im Besonderen erforderlichen Verhältnismäßigkeit, weshalb die in Rede stehende Interessentenregelung wegen Verletzung des Eigentumsgrundrechtes (Art. 5 StGG), der Liegenschaftserwerbsfreiheit (Art. 6 StGG) und wegen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz (Inländerdiskriminierung Art. 2 StGG, Art. 7 B-VG iVm Art. 63 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union in der aufgrund des am 1.12.2009 in Kraft getretenen Vertrages von Lissabon geänderten Fassung⁹) verfassungswidrig ist.

Während also der VfGH in seinem Erkenntnis VfSlg. 18326/2007, lediglich untersuchte, ob zwischen der vom EuGH im Fall Ospelt geprüften Regelung und der in Niederösterreich geltenden Interessentenregelung Unterschiede bestünden, hat er in seinem Erkenntnis vom 11.12.2008, G85/08, klar ausgesprochen, dass es zur Erreichung der Ziele des TGVG nicht erforderlich ist, dass der Bewirtschafter auch Grundstückseigentümer ist. Damit geht das VfGH-Erkenntnis vom 11.12.2008, G85/08, eindeutig über jenes vom 4.12.2007, VfSlg. 18326/2007, hinaus, weshalb die 2009 beschlossene Interessentenregelung nicht mehr mit dem zu diesen Zeitpunkt schon überholten VfGH-Erkenntnis VfSlg. 18326/2007 gerechtfertigt werden hätte dürfen.

⁹ Konsolidierte Fassung bekannt gemacht im ABl. EG Nr. C 115 vom 9.5.2008, S. 47

Die Annahme des EuGH im Fall Ospelt und des VfGH in seinem Erkenntnis vom 11.12.2008, G85/08, dass die Ziele des TGVG auch durch fachmännische Bewirtschaftung durch einen Pächter erreicht werden können, werden auch noch durch folgende Überlegungen bestätigt:

Pacht ist betriebswirtschaftlich sinnvoller als Kauf:

Aus dem Grünen Bericht Tirol 2006/2007¹⁰ ergibt sich, dass das durchschnittliche Einkommen je nichtentlohnter Arbeitskraft aus der Land- und Forstwirtschaft im Berichtszeitraum durchschnittlich € 12.950,- brutto pro Jahr und damit nur 55,4 % der vergleichbaren Bruttolöhne im unselbständigen Bereich betragen hat. Bei Ermittlung dieses Einkommens wurde keine fiktive Verzinsung des eingesetzten Kapitals (also insbesondere des Wertes der bewirtschafteten Grundstücke) veranschlagt. Früher wurden viele Jahre Grüne Berichte veröffentlicht, in denen eine negative Kapitalverzinsung ausgewiesen war. Diese Zahlen zeigen, dass sich jemand, der sein Einkommen nur aus der Landwirtschaft bezieht, es sich keineswegs leisten kann, die bewirtschafteten Grundstücke zu kaufen, weil das durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke erzielbare Einkommen praktisch nirgends ausreicht, um dem Landwirt zumindest ein Arbeitseinkommen in der Höhe jenes Betrages zu verschaffen, den er für die selbe Arbeit seinem Knecht nach Kollektivvertrag zahlen müsste.

Ein Landwirt ist daher auch in einem beliebig langen Zeitraum nicht dazu in der Lage, aus den durch die Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes erzielbaren Einkünften jenen Kaufpreis zu erwirtschaften, den er für den Erwerb seines Hofes aufwenden musste (oder hätte müssen, wenn er ihm nicht von seinen Eltern übergeben worden wäre), geschweige denn, auch noch die Zinsen für einen im Kreditwege beschafften Kaufpreis zu zahlen.

Ein Landwirt, der wirtschaftlich denkt, darf daher die von ihm bewirtschafteten Gründe nicht kaufen, sondern muss sie pachten.

Ein Landwirt, der zum Beispiel einen ganzen Hof kauft, muss daher über Kapital verfügen, das nicht aus der Landwirtschaft sondern aus anderen Einkunftsquellen erwirtschaftet wurde.

Die in Rede stehende Interessentenregelung begünstigt daher nicht etwa alle Landwirte und auch nicht etwa einen Großteil der Landwirte und auch nicht etwa die typischen Landwirte, sondern nur jene wenige hundert Personen, die aus nichtlandwirtschaftlichen Einkunftsquellen über genug Kapital verfügen, um nennenswerte landwirtschaftliche Flächen erwerben zu können und die zufällig auch Landwirte sind.

Ein Landwirt, der das Eigentum an den von ihm bewirtschafteten Flächen käuflich erwirbt, tut dies nicht etwa aus vernünftigen landwirtschaftlich-betriebswirtschaftlichen Gründen (weil er den Kaufpreis aus den durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung erzielbaren Einkünfte weder verzinsen noch etwa gar abtatten könnte), sondern aus den selben Gründen, wie der Nichtlandwirt auch, nämlich weil er entweder „stolzer Eigentümer“ der betreffenden Grundflächen sein, oder weil er sein Geld sicher anlegen will, oder weil er auf einen möglichen Umwidmungsgewinn hofft.

Da sohin der Kauf eines landwirtschaftlichen Grundstückes in der Regel aus rein landwirtschaftlich-betriebswirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll wäre, ist es auch sachlich nicht gerechtfertigt und daher gleichheitswidrig, Landwirte beim Kauf landwirtschaftlicher Grundstücke zu bevorzugen, bzw. die Genehmigung für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes dann zu versagen, wenn ein Landwirt das betreffende Grundstück erwerben möchte.

Die ursprünglichen Gründe für Beschränkungen des Grundverkehrs sind weggefallen:

Soweit ersichtlich, gab es erstmals unter Maria Theresia Bestimmungen, die mit den derzeit geltenden Beschränkungen des „grünen“ Grundverkehrs vergleichbar waren. Ihr Zeck lag darin, das sogenannte

¹⁰ Bericht des Amtes der Tiroler Landesregierung über die Lage der Tiroler Land- und Forstwirtschaft 2006/2007, Seite 35

„Bauernlegen“, also das (teils mit legalen und teils mit illegalen Mitteln betriebene) Bestreben der Grundherrn, auch das „*Bauernland*“ zum „*Herrenland*“ zu schlagen, zu unterbinden: Da für „*Bauernland*“ doppelt so hohe Steuern entrichtet werden mussten als für „*Herrenland*“, lag der offensichtlichste Schaden dieser verstärkt angestrebten Umwandlung von *Bauernland* in *Herrenland* in einer empfindlichen Verringerung der Abgabenerträge. Um diesen Schaden zu verhindern, verfügte die landesfürstliche Kammer, dass im Steuerkataster einzutragen sei, was *Bauernland* und was *Herrenland* sei, und dass in weiterer Folge vom *Bauernland* auch dann noch dieselben (höheren) Abgaben zu entrichten seien, wenn dieses von adeligen Grundherrn erworben wurde. Da jedoch diese Maßnahme nicht ausreichte, um das *Bauernlegen* zu beenden, hat Maria Theresia mit Hofdekret von 1770 zunächst die Einziehung von „*Unterthanengründen*“ von der Erlaubnis der landesfürstlichen Kreisämter abhängig gemacht, bzw. durch die *Unterthanenpatente* von 1781 und 1782 überhaupt nur noch dann zugelassen, wenn der *Unterthan* ein „*unruhiger Kopf*“ war, der die Nachbarn „*aufwiegelte*“ oder wenn er drei Jahre mit den Steuern und Abgaben im Rückstand war, seine Hausgründe öde werden ließ, seinen Wald aushackte oder seinen Hof überschuldete. Diese Bestimmungen zum Schutz des Bauernstandes dienten - anders, als dies der VfGH Jahrzehnte lang in ständiger Rechtsprechung angenommen hat - nicht der Schaffung von Privilegien. Vielmehr sollte die Leistungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe erhalten bzw. wenn möglich sogar gesteigert werden, damit sie in der Lage waren, die landesfürstlichen Steuern zu zahlen bzw. damit diese Steuern allenfalls auch noch erhöht werden konnten. Darüber hinaus wurde ein Zusammenhang zwischen der Zahl der Bauern und der Bevölkerungsvermehrung angenommen. Ein Rückgang der Bevölkerung hätte die Steuer- und Wehrkraft des Landes geschwächt und lag daher nicht im Interesse der Landesfürsten¹¹.

Die Motive für diese Regelungen sind inzwischen vollständig weggefallen: Das Steueraufkommen aus der Landwirtschaft ist für die öffentlichen Haushalte weitgehend bedeutungslos geworden. Außerdem hat sich das Verhältnis der vom „*Bauernland*“ und von sonstigen

¹¹ Otto Bauer, *Der Kampf um Wald und Weide*, Verlag der Wiener Volksbuchhandlung 1925, Seiten 75ff insbesondere Seite 79f

Grundstücken zu entrichtenden Steuer bekanntlich ins Gegenteil verkehrt, da die für land- oder forstwirtschaftliche Flächen anfallende Grundsteuer A viel geringer ist, als die für sonstiges Liegenschaftsvermögen zu entrichtende Grundsteuer B. Auch die Zahl der Soldaten, welche die Bevölkerung des Landes Tirol aufzubringen vermöchte, spielt für die Regelung des „grünen“ Grundverkehrs zweifellos keine Rolle mehr. Vor allem aber ist nicht zu befürchten, dass dem Bauernstand in einer mit dem seinerzeitigen Bauernlegen vergleichbaren Weise die Pachtflächen entzogen würden, da der Eigentümer auf diese Weise die Pachteinahmen verlöre und ein Zurückgreifen auf unentgeltliche Robotleistungen, mit deren Hilfe früher das „Herrenland“ bewirtschaftet wurde, nicht mehr möglich ist.

Ehrenzweig¹² berichtet, die mit Art. 6 StGG eingeführte Liegenschaftserwerbsfreiheit hätte den Missstand nach sich gezogen, dass Großgrundbesitzer – hauptsächlich zu Jagdzwecken – bäuerlichen Grund an sich gebracht und aufgeforstet hätten. Nun wurden aber gerade mit der letzten TGVG-Novelle, LGBl. Nr. 60/2009, die bisherigen besonderen Versagungsgründe des § 7 Abs. 1 lit. e („*wenn zu besorgen ist, dass Grundstücke zur Bildung oder Vergrößerung von Großbesitz erworben werden*“) und des § 7 Abs. 1 lit. f („*wenn zu besorgen ist, dass Grundstücke zur Bildung oder Vergrößerung von Eigenjagdgebieten erworben werden*“) beseitigt, sodass die Vorbeugung gegen derartige Entwicklungen nicht mehr zu den mit den Grundverkehrsbeschränkungen verfolgten Zielen gezählt werden kann. Wollte man die Vermeidung derartiger Entwicklungen weiterhin als ein im öffentlichen Interesse gelegenes Ziel anerkennen und verfolgen, wäre für die Erreichung dieses Ziels jedenfalls nicht die in Rede stehende Interessentenregelung erforderlich, weil dieses Ziel durch ein weit weniger restriktives Mittel, nämlich durch die Wiedereinführung der mit TGVG-Novelle LGBl. Nr. 60/2009 beseitigten besonderen Versagungsgründe erreicht werden könnte.

Ehrenzweig (aaO.) berichtet von einem weiteren Missstand, der durch die mit StGG 1867 eingeführte Liegenschaftserwerbsfreiheit ausgelöst worden sei: Es hätten nämlich „*Spekulanten*“ größere Bauerngüter ge-

¹² Ehrenzweig, System des österreichischen allgemeinen Privatrechts⁶, 1. Band, 2. Halbband § 195, S 158f

kauft, um sie zu zerschlagen und parzellenweise mit großem Nutzen zu verkaufen. Diesen von Ehrenzweig als „*Güterschlächtere*i“ missbilligten Vorgang würde man heute als Schaffung bzw. Aufschließung eines Siedlungsgebietes bezeichnen, die von der wohnungssuchenden Bevölkerung durchwegs begrüßt wird. Dass solche Vorgänge nicht ein dem öffentlichen Interesse abträgliches Maß erreichen können, wird durch die Raumordnungsvorschriften gewährleistet. Dass durch die Umwandlung von Freiland in Bauland ein beträchtlicher Umwidmungsgewinn entsteht, scheint die Rechtsordnung nicht nur in Kauf zu nehmen, sondern sogar noch zu fördern und durch die Steuergesetzgebung (die gerade das durch eine Umwidmung erzielte Einkommen – außer im Fall eines gewerblichen Grundstückshandels – nicht besteuert) zu privilegieren.

Das Anfallen dieser von Ehrenzweig kritisierten Gewinne wird nämlich durch das Grundverkehrsgesetz nicht nur nicht verhindert, sondern im Gegenteil geradezu gewährleistet, indem den Gemeinden die Möglichkeit genommen wird, Freilandgrundstücke günstig zu erwerben und dann zum Beispiel an geeignete Siedlungswerber ohne einen (die eigenen Aufwendungen übersteigenden) Gewinn zu verkaufen.

Darüber hinaus spielt die Möglichkeit einer künftigen Umwidmung einer Fläche in Bauland naturgemäß auch beim Ankauf einer landwirtschaftlichen Fläche durch einen Landwirt eine entscheidende Rolle, weshalb es unsachlich wäre, zwischen den „bösen“ Spekulanten einerseits und den „guten“ Bauern andererseits zu differenzieren. Tatsächlich sind die hohen Umwidmungsgewinne jedoch beim Landwirt ebenso kritisch zu beurteilen wie beim Nichtlandwirt, weil diese hohen Gewinne beim Verkauf von Baugrundstücken einerseits nur erzielt werden können, weil auf Käuferseite ein Grundbedürfnis (nach Wohnmöglichkeit) besteht und weil andererseits die für die Umwandlung von Freiland in Bauland erforderlichen Leistungen nicht etwa vom Grundeigentümer sondern von der Allgemeinheit (insbesondere von den Gemeinden) erbracht werden müssen. Überdies wurden die hohen Preise für Bauland durch die vom Landesgesetzgeber künstlich geschaffene Angebotsknappheit ganz wesentlich mitverursacht. Wenn der Gesetzgeber jedoch für die Grundeigentümer schon die Möglichkeit schafft, derartige Umwidmungsgewinne (in der Regel steuerfrei) zu erzielen, widerspricht

es dem Gleichheitsgrundsatz, diese lukrative Verdienstmöglichkeit nur den Angehörigen einer bestimmten Berufsgruppe vorzubehalten, wie dies jedoch nach der derzeitigen Rechtslage der Fall wäre (weil sich für Grundstücke, deren baldige Umwidmung in Bauland zu erwarten ist, immer ein Interessent finden wird). Zusammenfassend sind daher Beschränkungen des Grundverkehrs heute auch nicht etwa deshalb noch notwendig, um Vorgänge zu unterbinden, die von Ehrenzweig als „Güterschlächtere“ missbilligt wurden.

Die zunächst nur auf Dauer der durch den Krieg verursachten außerordentlichen Verhältnisse erlassene Grundverkehrsordnung vom 9. August 1915 war (laut Ehrenzweig aaO.) deshalb notwendig geworden, weil infolge des Krieges zahlreiche Bauerngüter an „Spekulanten“ verkauft worden wären, weil die Not der Zeit die Bewirtschaftung erschwert hätte, weil viele Eigentümer im Kriege gefallen oder arbeitsunfähig geworden wären oder ihre Leibbeserben verloren hätten.

Auch die Motive für diese Beschränkungen des Grundverkehrs sind längst weggefallen. Spekulationen mit landwirtschaftlichen Grundstücken wären heute nur im Zusammenhang mit einer Umwidmung dieser Grundstücke in Bauland lukrativ, worauf oben schon eingegangen wurde.

Die dauerhafte Einführung von Grundverkehrsbeschränkungen mit Gesetz vom 13. Dezember 1919, StGBI. Nr. 583, wurde mit den oben schon behandelten Missständen (Erwerb von Grundstücken zur Bildung von Großgrundbesitz bzw. zur Vergrößerung der Jagd bzw. in der Absicht, aus der Weiterveräußerung einen Gewinn zu erzielen) begründet, deren Verhinderung heute gerade nicht mehr zu den Zielen des Grundverkehrsgesetzes zu gehören scheint, bzw. im Übrigen auf andere – weniger restriktive – Weise möglich wäre.

Als weitere wesentliche Änderung der Verhältnisse ist zu erwähnen, dass die landwirtschaftliche Produktion sowohl als das Grundverkehrsgesetz am 13. Dezember 1919 (nach Inkrafttreten der Liegenschaftserwerbsfreiheit) in Österreich erstmalig eingeführt wurde, als auch zum Zeitpunkt der Wiedereinführung dieses Gesetzes am 18. Juni 1946 kaum in der Lage war, den Bedarf zu decken und die

Bevölkerung deshalb immer wieder Hunger leiden musste, während in- zwischen in den landwirtschaftlichen Betrieben Europas seit vielen Jahren erhebliche Überschüsse erzeugt werden, welche die Volkswirt- schaft ebenfalls vor erhebliche Probleme stellen. Es ist daher nicht er- sichtlich, warum es heute noch im öffentlichen Interesse liegen sollte, dass absolut jedes hierfür in Frage kommende Grundstück¹³ auch landwirtschaftlich bewirtschaftet wird, zumal an den dadurch erzeug- ten Lebensmitteln kein Bedarf besteht und andererseits Grundstücke, die landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, für zahlreiche Pflanzen und Tiere als Lebensraum nicht in Frage kommen (weshalb die größte Artenvielfalt Europas angeblich in den vielen Gärten und Parks von Berlin anzutreffen sein soll¹⁴).

Mit Verordnung vom 20. Juli 1938 wurde die Deutsche Grundstücks- verkehrsbekanntmachung vom 26. Jänner 1937 sowie deren Ergän- zungsverordnungen vom 26. Jänner 1937 und vom 29. März 1938 in Österreich in Geltung gesetzt. Karl Haegele¹⁵ beschreibt Zweck und Ziel der Grundstücksverkehrsbekanntmachung wie folgt:

„Das Bürgerliche Gesetzbuch enthält, abgesehen von wenigen in seinem Einführungsgesetz zugunsten der Landesgesetzgebung gemachten Vorbe- halten, keine Beschränkungen des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Grund- stücken aus öffentlichem Interesse. Die ersten reichsrechtlichen Beschrän- kungen dieser Art wurden im Kriegsjahr 1918 zur Stützung der Ernährungs- grundlage eingeführt, und zwar durch Bekanntmachung des Bundesrates über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 (RGBl. S 123). Diese Bundesratsbekanntmachung wurde zwar nach dem Kriege nicht wieder aufgehoben, sie wurde aber als Fremdkörper in der damaligen Wirtschaftsordnung betrachtet und ihre Vorschriften wurden mehr oder weniger milde angewendet. Nach der Machtergreifung im Jahre 1933 wurde die Anwendung der Bundesratsbekanntmachung zunächst durch entsprechende Verwaltungsanweisungen verschärft, die geltenden Vorschriften stellten sich aber mit der Zeit mehr und mehr als unzulänglich heraus. Durch das Gesetz zur Änderung der Bundesratsbekanntmachung vom 26. Jänner 1937 wurde diese von ihrer Zweckbestimmung als rein er- nährungswirtschaftlichen Maßnahme während des Krieges und der Nach-

¹³ vgl. das Wort „flächendeckenden“ in § 6 Abs. 1 lit. a Zif. 3

¹⁴ Berlin ist Insel der Artenvielfalt, Tageszeitung Berlin vom 25.2.2008 url: <http://www.taz.de/regional/berlin/aktuell/artikel/1/berlin-ist-insel-der-artenvielfalt/?src=SE&cHash=da726ab61f>

¹⁵ Karl Haegele, Landwirtschaftlicher Grundbesitz, Gesamtdarstellung der reichsrechtlichen Vorschriften über Veräußerungsbeschränkungen, Zivilrecht Heft 6, Verlag August Lutzeyer in Leipzig 1943, Seite 15 ff

kriegszeit gelöst und zu einem wirksamen Mittel zur Durchführung der nationalsozialistischen Bodenordnung gemacht. In der amtlichen Begründung zu dem Gesetz vom 26. Januar 1937 ist in dieser Richtung folgendes ausgeführt:

„Der Besitzwechsel des landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Grund und Bodens ist nicht lediglich ein Grundstücksverkehr zwischen Veräußerer und Erwerber, sondern ein Vorgang, der die Gemeinschaft angeht und an den der Staat und der Stand bestimmte Anforderungen stellen müssen, damit der Besitzwechsel nicht die Ordnung im landwirtschaftlichen Bereich gefährdet. Der Besitzwechsel soll vielmehr der Verwirklichung dieser Ordnung dienen.

Je mehr die Bundesratsbekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 in einer der heutigen Auffassung über den Grundstücksverkehr entsprechenden Form angewandt werden sollte, zeigte es sich, dass mit der Bekanntmachung weder eine schädliche Veränderung in der Struktur des Grundbesitzes verhindert noch sonstige Grundsätze nationalsozialistischer Agrarpolitik verwirklicht werden konnten. Nunmehr soll das Gesetz zur Änderung der Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken der Verwirklichung nationalsozialistischer Bodenordnung dienen ...“

Da auch die Herstellung einer nationalsozialistischen Bodenordnung nicht mehr zu den legalen Zielen unseres Rechtsstaates gehört, sind in der Geschichte ein weiteres Mal die historischen Gründe für Beschränkungen des Grundverkehrs weggefallen.

Nach dem zweiten Weltkrieg wurde im Wesentlichen die am 13. Dezember 1919 geltende Rechtslage wieder hergestellt, deren Rechtfertigungsgründe inzwischen auch längst nicht mehr vorliegen, wie oben schon ausgeführt wurde.

Dass die Beschränkungen des „grünen“ Grundverkehrs trotz dieser vielfach geänderten Verhältnisse und Rahmenbedingungen seit nahezu hundert Jahren fast unverändert aufrecht erhalten werden, beweist, dass es für diese Vorschriften in Wahrheit andere Gründe geben muss, nämlich die Aufrechterhaltung eines feudalen Vorrechts für einige wenige äußerst zahlungskräftige Personen, die zufällig auch Landwirte sind.

Den im geltenden TGVG enthaltenen Beschränkungen des Grundverkehrs fehlt daher die erforderliche im öffentlichen Interesse liegende sachliche Rechtfertigung, weshalb sie sowohl gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoßen, als auch das Eigentumsgrundrecht und die Liegenschaftserwerbsfreiheit in unzulässiger Weise verletzen.

Eigentümer haben auch von sich aus ein Interesse an einer Bewirtschaftung:

Schon die Annahme des Gesetzgebers, es bedürfte hinsichtlich aller landwirtschaftlich nutzbarer Flächen gesetzgeberischer Maßnahmen, um sicherzustellen, dass diese auch bewirtschaftet werden, trifft nicht zu. Schließlich liegt es ja in aller Regel im Interesse des Eigentümers selbst, aus seinen Flächen auch einen wirtschaftlichen Nutzen zu erzielen, weshalb sich der Eigentümer ja selbst schaden würde, wenn er seine Flächen brach liegen ließe. Sofern daher ein Eigentümer landwirtschaftlicher Gründe diese nicht selbst bewirtschaftet, bedarf es keiner gesetzlicher oder behördlicher Zwangsmaßnahmen, damit sich dieser einen Pächter sucht, der die Flächen für ihn bewirtschaftet, weil er dies ja in aller Regel im eigenen Interesse auch dann tun wird, wenn ihn keine gesetzliche Vorschrift dazu zwingt und vereinzelte Ausnahmen dem öffentlichen Interessen nicht schaden, sondern im Gegenteil erwünschte Lebensräume für Pflanzen und Tiere schaffen, die auf landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen nicht existieren können. Ausnahmen von diesem Grundsatz kommen vor allem dort vor, wo der mit der Bewirtschaftung einer Fläche verbundene Aufwand den möglichen Ertrag erreicht oder deutlich übersteigt, wie zum Beispiel bei schwer zugänglichen Bergwiesen oder nicht durch einen Weg erschlossenen Almen. Der Gefahr, dass solche Flächen nicht bewirtschaftet werden könnten, wird freilich auch durch die geltenden Beschränkungen des Grundverkehrsgesetzes in keiner Weise vorgebeugt, weil besonders die Landwirte, wenn sie nicht zufällig fast erwachsene Kinder oder noch rüstige Eltern haben, in der Regel gerade im Sommer sehr wenig Zeit haben und daher am allerwenigsten dazu bereit und in der Lage sind, Arbeiten auszuführen, die betriebswirtschaftlich nicht sinnvoll sind bzw. sich nicht rechnen.

Derartige Flächen würden daher noch am ehesten von Personen bewirtschaftet, die diese Tätigkeiten als Hobby ausüben. Gerade die wurden aber zumindest bisher durch die Bestimmungen des TGVG am Erwerb derartiger Flächen gehindert.

Die in wenigen Gebieten Tirols vorzufindende „Sozialbrache“ ist trotz der äußerst restriktiven Einschränkungen des Grundverkehrs entstanden und hat Ursachen, die sich mit Beschränkungen des Grundverkehrs nicht beseitigen lassen: Meist sind davon schwieriger zu bewirtschaftende oder weniger ergiebige Flächen betroffen. Ursächlich für die Auflassung der Bewirtschaftung sind meist Standortfaktoren (Klima, Boden, Hanglage), verstärkt durch agrarstrukturelle (Flurzersplitterung, Parzellengröße, schlechte Erschließung) und/oder sozioökonomische Faktoren (geringes landwirtschaftliches Einkommen, fehlende Hofnachfolge).

Weiterführende Überlegungen darüber, wie man diesen lokalen Erscheinungen entgegenwirken könnte, wären aber nur angebracht, wenn die Verkehrsbeschränkungen des TGVG an die nur ausnahmsweise bestehende Gefahr, dass eine Fläche der Sozialbrache anheim fallen könnte, anknüpfen würden, was jedoch bekanntlich nicht der Fall ist.

Jedenfalls rechtfertigt es dieses auf wenige Flächen Tirols beschränkte Phänomen nicht, auch alle anderen landwirtschaftlichen Flächen (die jedenfalls auch ohne gesetzgeberische Maßnahmen ordnungsgemäß land- oder forstwirtschaftlich bewirtschaftet würden, und die den allergrößten Teil der dem landwirtschaftlichen Grundverkehr unterliegenden Flächen ausmachen) restriktiven Erwerbsbeschränkungen zu unterwerfen.

Fehlende Eignung zur Zielerreichung:

Es trifft nicht zu, dass die Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Grundstückes durch den Eigentümer den Zielen des § 6 Abs. 1 lit. a TGVG idgF in jedem Fall besser dienen würde, als die Bewirtschaftung durch einen Pächter und zwar auch dann nicht, wenn der Eigentümer Landwirt im Sinne des § 2 Abs. 5 ist. Vielmehr sind vielfältige Konstellationen denkbar, bei denen das Gegenteil der Fall ist. So kann

zum Beispiel der Betrieb eines Pächters gerade angrenzen und der Pächter demzufolge unter Umständen dazu in der Lage sein, das betreffende Grundstück ohne Mehraufwendungen zu bewirtschaften, während der Betrieb des Interessenten weit entfernt sein und gerade so viele Grundstücke aufweisen kann, dass alle verfügbaren Arbeitskräfte voll ausgelastet sind. In diesen Fällen wäre die Versagung der Genehmigung aufgrund des Umstandes, dass sich ein weniger geeigneter Interessent gemeldet hat, zur Erreichung eines im öffentlichen Interesse liegenden Zieles nicht nur nicht notwendig sondern aus öffentlicher Sicht sogar nachteilig.

Der einzige Unterschied, der zwischen Personen, die ein landwirtschaftliches Grundstück als Pächter bewirtschaften wollen und solchen, die es als Eigentümer bewirtschaften wollen, mit großer statistischer Treffsicherheit festgestellt werden kann, besteht darin, dass die Angehörigen der letzteren Gruppe über das zur Aufbringung des Kaufpreises nötige Geld verfügen, was bei den Angehörigen der ersteren Gruppe meist nicht der Fall ist. **Dass der reichere Bauer aber automatisch auch der bessere Bauer wäre, trifft nicht zu,** weshalb die im geltenden TGVG vorgesehene Bevorzugung der reicheren (Eigentums-)Bauern gegenüber den ärmeren (Pächter-)Bauern sachlich nicht gerechtfertigt und daher gleichheitswidrig ist.

Aus den genannten Gründen liegt auch die Schaffung, Erhaltung oder Stärkung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht im öffentlichen Interesse, sondern nur die Schaffung, Erhaltung oder Stärkung wirtschaftlich gesunder land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe.

Das Ziel, eine bestimmte (nämlich fachmännische, nachhaltige etc.) Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke flächendeckend sicherzustellen, könnte nur durch Vorschriften erreicht werden, die alle Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke zur Einhaltung einer bestimmten Wirtschaftsweise verpflichten würden, und nicht nur diejenigen, die gerade ein landwirtschaftliches Grundstück erworben haben.

Da die meisten landwirtschaftlichen Grundstücke über viele Generationen lang im Eigentum derselben Familien bleiben, kann der Gesetzgeber mit Bewirtschaftungsvorschriften, die nur als Beschränkungen des Grundverkehrs konzipiert sind und daher nur im Zusammenhang mit einem Wechsel des Grundstückseigentümers zum Tragen kommen, ohnehin niemals einen nennenswerten Einfluss auf die Art und Weise der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der hierfür geeigneten Grundflächen ausüben. Außerdem sind natürlich die von den Grundverkehrsbehörden anlässlich eines Grunderwerbes vorzunehmenden Zukunftsprognosen (so wie alle Prognosen über künftiges menschliches Verhalten) von großen Unsicherheiten und Fehlerquellen belastet.

Wenn es im öffentlichen Interesse erforderlich sein sollte, alle landwirtschaftlichen Grundstücke in einer bestimmten Weise zu bewirtschaften, ist es auch unsachlich und daher gleichheitswidrig, diese Verpflichtung nur einem Teil der Eigentümer, nämlich denjenigen aufzuerlegen, die ein landwirtschaftliches Grundstück gerade erwerben wollen oder kürzlich erworben haben.

Aus diesen Gründen halten die Antragsteller folgende Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes LGBl. Nr. 61/1996, in der geltenden (zuletzt durch LGBl. Nr. 60/2009 geänderten) Fassung für verfassungswidrig:

- § 6 Abs. 1 lit. a) Zif. 2,
- in § 6 Abs. 1 lit. a) Zif. 3 das Wort *“flächendeckenden”*,
- in § 6 Abs. 2 und Abs. 3 jeweils die Wortfolge „und 2“,
- § 6 Abs. 3,
- § 7 Abs. 1 lit. d,
- § 7a und
- im ersten Satz des § 8 Abs. 1 der Verweis auf die Voraussetzungen nach § 6 Abs. 3.

UNSACHLICHE VERMÖGENSUMSCHICHTUNG VON ARMEN BAUERN ZU REICHEN BAUERN:

In aller Regel verkaufen Tirols Bauern nur dann Grund, wenn sie Geld brauchen. In diesem Sinn ist der Verkäufer landwirtschaftlicher Grundstücke daher in der Regel ein „armer Bauer“. Hingegen werden landwirtschaftliche Grundstücke in der Regel nur von Personen gekauft, die das dafür nötige Geld leicht entbehren können (weil ja der Kaufpreis aus dem Betrieb der Landwirtschaft niemals erwirtschaftet werden kann). In diesem Sinn ist daher der Käufer landwirtschaftlicher Grundstücke in der Regel ein „reicher Bauer“.

Wenn es nun einem Verkäufer (also einem „armen Bauern“ in obigem Sinne) gelungen ist, einen Käufer zu finden, der ihm einen guten (also einen über dem ortsüblichen liegenden) Preis zahlen würde, hat diese Kaufpreisforderung einen Vermögenswert (der freilich durch die Erteilung der grundverkehrsrechtlichen Genehmigung aufschiebend bedingt ist, aber schon unter dem Schutz der Unverletzlichkeit des Eigentums nach Art. 5 StGG und Art. 1 1. ZP EMRK steht). Allzu gut kann dieser Preis freilich ohnehin nicht sein, weil die Genehmigung ohnehin gemäß § 7 Abs. 1 lit. c zu versagen wäre, wenn der Kaufpreis den ortsüblichen Preis um mehr als 30 % überstiege.

Nach der Interessentenregelung wäre die Genehmigung für eine Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstückes an einen Nichtlandwirt schon dann zu versagen, wenn ein Landwirt sich verpflichtet, nur den ortsüblichen Preis zu zahlen. Dadurch wird ein am Kauf interessierter Landwirt meist (nämlich dann, wenn der Verkäufer verkaufen muss) in die Lage versetzt, das betreffende Grundstück billiger kaufen zu können, als dafür ein anderer schon geboten hat. Dies ist ein vermögenswerter Vorteil, den der Gesetzgeber dem (in der Regel „reichen“, nämlich mit erheblichen finanziellen Mitteln ausgestatteten) Käufer zulasten des (in der Regel „armen“, nämlich Geld benötigenden) Verkäufers einräumt. Diese Regelung bewirkt daher eine Vermögensverschiebung von „armen“ zu „reichen“ Bauern und ist daher unsachlich und gleichheitswidrig.

Im Übrigen erscheint die Regelung, wonach der Interessent nicht einmal jenen Preis bezahlen muss, zu dem sich jener Käufer, den er verdrängen will, schon verpflichtet hat, auch im Hinblick darauf über-

schießend und sohin unverhältnismäßig, dass die grundverkehrsrechtliche Genehmigung ohnehin gemäß § 7 Abs. 1 lit. c zu versagen wäre, wenn der vereinbarte Preis den ortsüblichen Preis um mehr als 30 % überschreitet, zumal der ortsübliche Preis ja nicht feststeht sondern nur im Schätzungswege und daher mit einer gewissen Ungenauigkeit ermittelt werden kann.

Aus diesen Gründen halten die Antragsteller folgende Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes LGBI. Nr. 61/1996, in der geltenden (zuletzt durch LGBI. Nr. 60/2009 geänderten) Fassung für verfassungswidrig:

- in § 2 Abs. 6 das Wort „ortsüblichen“
- in § 7a Abs. 1 lit. b) die Worte „ortsüblichen“ und „ortsübliche“
- beide in § 7a Abs. 4 vorkommende Worte „ortsüblichen“
- § 7a Abs. 6.

ÜBERSCHIESSENDE EINSCHRÄNKUNG DER VERTRAGSFREIHEIT:

Gemäß § 7a Abs. 4 TGVG idGF müsste sich ein Interessent nur verpflichten, den Preis (bzw. den Bestandzins oder das Nutzungsentgelt) zu bezahlen, nicht aber auch dazu, jene Nebenbestimmungen einzuhalten, die auch in dem zur Genehmigung vorgelegten Rechtsgeschäft ausbedungen waren, und zwar auch dann nicht, wenn diese Nebenbestimmungen einem wichtigen Interesse des Verkäufers dienen und nicht ungewöhnlich bzw. einem durchschnittlichen Käufer zumutbar wären. Dies kann dazu führen, dass der Verkäufer die Möglichkeit verliert, sich für ihn wichtige Nebenbestimmungen auszubedingen, was jedenfalls dann zur Erreichung des vom Gesetzgeber angestrebten Zieles nicht im geringsten notwendig wäre, wenn es sich um Nebenbestimmungen handelt, die nicht ungewöhnlich bzw. einem durchschnittlichen Käufer zumutbar wären. Diese Regelung verletzt daher in einer durch die (legitimen) Ziele des TGVG (nämlich die Beachtung der spezifischen Bedürfnisse eines lebensfähigen Bauernstandes und Förderung einer ordnungsgemäßen, der Landeskultur entsprechenden Weiterbewirtschaftung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke) keineswegs gerechtfertigten Intensität wichtige (durch die aufschie-

bend bedingte Vereinbarung mit dem Ersterwerber schon in grundrechtsrelevanter Weise erworbene) Rechte des Verkäufers und verstößt daher gegen das Sachlichkeits- und Verhältnismäßigkeitsgebot. Das Gesagte gilt auch in besonderem Maße für die Einschränkung auf „ortsübliche“ Bedingungen, da es für die Beurteilung, ob eine Vertragsbedingung einem wichtigen Interesse des Verkäufers entspricht und dem Käufer zumutbar ist, nicht darauf ankommen kann, ob diese Bedingung zufällig gerade auch in jenem Ort oder jenem Bezirk, in dem das erworbene Grundstück liegt, schon häufig ausbedungen wurde oder nicht. Die Einschränkung auf Bedingungen, die „für den Veräußerer nach objektiven Maßstäben notwendig“ sind, verstößt übrigens gegen das Bestimmtheitsgebot des Art. 18 B-VG, da es keine objektiven Maßstäbe darüber gibt, welche rechtsgeschäftlichen Bedingungen für einen Veräußerer notwendig sind und es keinen sachlichen Grund gibt, die Rechte des Verkäufers nur auf das Notwendige (oder gar das Notwendigste – sozusagen auf das Existenzminimum) zu reduzieren und dadurch den künftigen Käufer zu privilegieren.

Auch in diesen Bestimmungen zeigt sich wiederum, dass der Gesetzgeber einseitig und unsachlich für den typischerweise reichen Erwerber und gegen den typischerweise unter Geldmangel leidenden Veräußerer Partei ergreift.

Aus diesen Gründen halten die Antragsteller folgende Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes LGBl. Nr. 61/1996, in der geltenden (zuletzt durch LGBl. Nr. 60/2009 geänderten) Fassung für verfassungswidrig: in § 2 Abs. 6 und in § 7a Abs. 4 jeweils die Wortfolge „ortsüblicher, für den Veräußerer nach objektiven Maßstäben notwendiger“.

DASS DIE BEWIRTSCHAFTUNG DER ERWORBENEN GRUNDSTÜCKE „GEWÄHRLEISTET“ SEIN MUSS, IST ÜBERSCHIESSEND UND UNSACHLICH:

Auch bei einem noch so eifrigen und begeisterten Landwirt, kann niemals ausgeschlossen werden, dass er seine ursprüngliche Absicht,

seine Grundstücke nachhaltig ordnungsgemäß zu bewirtschaften, ändert oder ändern muss. Die dafür in Frage kommenden Gründe sind so vielfältig, wie das Leben selbst. Typischerweise kommen in Frage: Krankheit oder Unfall des Bewirtschafters oder von ihm nahe stehenden Personen, Änderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse (etwa eine wesentliche Verringerung der in der Landwirtschaft erwirtschaftbaren Erträge) oder – vor allem beim Nebenerwerbslandwirt – der beruflichen Situation, familiäre Probleme, etc. In Wahrheit könnte daher kein Erwerber die in § 6 Abs. 2 und 3 positiv, bzw. in § 7 Abs. lit. a negativ formulierte Genehmigungsvoraussetzung erfüllen, wonach die nachhaltige ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein müsste, weil jede Prognose über künftiges menschliches Verhalten mit zahlreichen und gravierenden Unsicherheiten belastet sein muss.

Die in Rede stehende Genehmigungsvoraussetzung ist daher überschießend und demzufolge unverhältnismäßig. Sie stellt auch an Erwerber strengere Anforderungen als an diejenigen, die schon Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke sind (bei denen es ja auch nicht gewährleistet ist, dass sie ihre Grundstücke in alle Ewigkeit nachhaltig und ordnungsgemäß bewirtschaften werden) und benachteiligt daher die Erwerber im Vergleich zu denjenigen, die schon Eigentümer eines landwirtschaftlichen Grundstückes in unsachlicher und demzufolge gleichheitswidriger Weise.

Da in Wahrheit kein Erwerber die in Rede stehende Genehmigungsvoraussetzung vollständig erfüllen könnte, gibt die in Rede stehende Formulierung der Vollziehung auch die Möglichkeit in die Hand, Erwerbern willkürlich die Genehmigung zu versagen, in dem gerade bei ihnen die in Rede stehende Genehmigungsvoraussetzung wörtlich bzw. streng ausgelegt wird. Ob einem Erwerber die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt wird, hängt daher in Wahrheit davon ab, ob die Vollzugsbehörde die in Rede stehende Genehmigungsvoraussetzung streng oder weniger streng auslegt, was im Einzelfall nicht vorhersehbar ist. Aus diesem Grund verstößt die solchermaßen formulierte Genehmigungsvoraussetzung auch gegen Art. 18 B-VG, und gegen das vom EuGH im Fall Ospelt (vgl. RS Nr. 34) aufgestellte Erfordernis, dass die Kriterien, bei deren Vorliegen eine Bewilligung versagt werden dürfte, objektiv und im Voraus bekannt sein müssten.

Dass dem Landesgesetzgeber sehr wohl bewusst war, dass die in § 6 Abs. 2 und 3 und in § 7 Abs. 1 lit. a verwendete Formulierung überschneidend ist, ergibt sich aus § 2 Abs. 5 lit. b, wonach es für einen Landwirt schon genügt, wenn er die Absicht der nachhaltigen ordnungsgemäßen Bewirtschaftung glaubhaft machen kann. Diese unterschiedlichen Anforderungen an einen Interessenten einerseits und an einen genehmigungsfähigen Erwerber andererseits verstoßen aber sowohl gegen den Gleichheitsgrundsatz als auch gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, weil es auf diese Weise geschehen könnte, dass einem Rechtserwerb die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt wird, weil ein anderer als Interessent anerkannt wird, und eine Veräußerung des landwirtschaftlichen Grundstückes an diesen Interessent dann wiederum nicht genehmigt wird, weil die Anforderungen gemäß § 6 Abs. 2 und 3 und in § 7 Abs. 1 lit. a strenger sind (arg. „gewährleistet ist“) als jene des § 2 Abs. 5 lit. b (arg. „die Absicht ... glaubhaft machen kann“).

Schließlich zeigen gerade auch die vorstehenden Überlegungen, dass der Gesetzgeber im Grundverkehrsgesetz versucht, ein an sich im öffentlichen Interesse liegendes Ziel mit untauglichen Mitteln zu verfolgen, weil eine flächendeckende nachhaltige ordnungsgemäße Bewirtschaftung aller hierfür geeigneten Grundstücke durch Beschränkungen des Grundverkehrs gar nie gewährleistet werden kann. Wenn der Gesetzgeber dieses Ziel wirklich erreichen möchte, müsste er Vorschriften erlassen, die sich unmittelbar mit dem Gegenstand des öffentlichen Interesses – nämlich mit der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke – befassen. Solche Vorschriften wären zur Erreichung des angestrebten Zieles zweifellos effizienter und würden keine sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung von Personen, die schon Landwirte sind, und solchen, die es erst werden möchten, bewirken und sie würden einen nicht annähernd so weitgehenden Eingriff darstellen, wie die in Rede stehenden Beschränkungen des Grunderwerbes, zumal es ja auch für die Ausübungen aller anderen Berufe zahlreiche Vorschriften gibt und die nachhaltige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung seiner Flächen in der Regel ja ohnehin auch im eigenen Interesse eines jeden Grundeigentümers liegen würde, sodass solche Vorschriften in die Interessen der Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke keineswegs in unbilliger Weise eingreifen würden. Dass dies nicht geschieht – ja dass die

diesbezüglich schon bestehenden Vorschriften (vgl. z.B. § 4 des Tiroler Almschutzgesetzes, LGBl. Nr. 49/1987 idF LGBl. Nr. 48/1998) praktisch nicht umgesetzt werden – beweist, dass es dem Tiroler Landesgesetzgeber in Wahrheit nicht um die Aufrechterhaltung oder Herbeiführung einer nachhaltigen flächendeckenden Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlicher Flächen sondern lediglich darum geht, einigen hundert ungewöhnlich zahlungskräftigen Landwirten die alleinige Möglichkeit vorzubehalten, etwa 73,5 % der Gesamtfläche des Landes Tirol¹⁶ exklusiv erwerben zu können.

Aus diesen Gründen halten die Antragsteller folgende Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes LGBl. Nr. 61/1996, in der geltenden (zuletzt durch LGBl. Nr. 60/2009 geänderten) Fassung für verfassungswidrig:

- in § 6 Abs. 2 und Abs. 3 jeweils die Wortfolge „, *die nachhaltige ordnungsgemäße Bewirtschaftung der erworbenen Grundstücke gewährleistet ist*“ und
- § 7 Abs. 1 lit. a

WAS IST EIN LANDWIRTSCHAFTLICHES GEBÄUDE?

Gemäß § 2 Abs. 1 gelten als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke auch Grundstücke mit land- oder forstwirtschaftlichen Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden.

Wohngebäude:

Die Definition der Wohngebäude ist noch einigermaßen klar, solange ein Gebäude von Personen bewohnt wird, die einen Bauernhof bewirtschaften, zumindest sofern sich das Gebäude in unmittelbarer räumlicher Nähe zum (ebenfalls benutzten) Wirtschaftsgebäude befindet und es sich um die einzige Wohnmöglichkeit des Bewirtschafters, also um eine für die Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebes

¹⁶ vgl. statistisches Handbuch für Tirol 2009, Seite 17: landwirtschaftlich genutzte Flächen (9,3 %), Wälder (36,9 %) und Alpen (27,3 % der Landesfläche)

notwendige Wohnmöglichkeit handelt, die auch zu diesem Zweck benutzt wird. Schwieriger wird die Frage freilich schon dann, wenn zu einem Gebäudekomplex mehrere Wohnmöglichkeiten gehören, die nicht mehr alle als Wohnmöglichkeit für die Familie des Bewirtschafters (oder allfälligen Dienstboten) benötigt werden. Ist z.B. ein Haus, das von der Familie der Eltern eines der Bewirtschafter (allein oder allenfalls mit einem weichenden Kind) bewohnt wird, auch dann noch ein landwirtschaftliches Wohngebäude, wenn sich diese nicht mehr an der Bewirtschaftung der Grünflächen beteiligen? Diese Frage ist nach dem Gesetz völlig unbestimmt, weshalb dem TGVG auch diesbezüglich die erforderliche Bestimmtheit fehlt. Ob der Erwerb eines solchen Gebäudes als Erwerb eines Baugrundstückes im Sinne des § 2 Abs. 3 lediglich der Erklärungspflicht unterliegt oder ob die Grundverkehrsbehörde dieses als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück behandeln und einer Genehmigungspflicht gemäß § 4 unterstellen wird, ist nicht „*im Voraus bekannt*“, wie es z.B. der EuGH in Rechtssatz Nr. 34 seines im Fall Ospelt gefällten Urteils gefordert hat.

Noch unklarer werden diese Fragen, wenn es sich um Gebäude handelt, die früher einmal von Bewirtschaftern eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewohnt wurden und zum Erwerbszeitpunkt (zum Beispiel wegen Abverkaufs der Nutzflächen, Betriebsaufgabe, Aussiedlung, Neubau eines Wohngebäudes etc.) nicht mehr zu diesem Zweck verwendet werden.

Ist etwa auch auf solche Gebäude der dritte Satz des § 2 Abs. 1 („*Als landwirtschaftliche Grundstücke gelten ferner Grundstücke, die zwar in anderer Weise als für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke verwendet werden, die aber vor nicht mehr als zehn 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*“) anzuwenden? Nach dem Gesetzeswortlaut wäre eine solche Auslegung durchaus möglich. In dem Fall würde sich dann freilich die Frage nach der sachlichen Rechtfertigung stellen, warum für ein solches Wohngebäude andere Vorschriften gelten sollten als für sonstige Wohngebäude, obwohl es sich in der Regel sowohl äußerlich als auch hinsichtlich seiner Benützung in keiner Weise von anderen Wohnungen (Wohngebäuden) unterscheidet und

auch keine öffentlichen Interessen erkennbar sind, ein solches Gebäude anderen Vorschriften zu unterwerfen als andere Wohngebäude.

Es wäre aber auch möglich, die im soeben zitierten Satz enthaltene Wortfolge „für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke verwendet“ dahingehend zu interpretieren, dass darunter nur Grundstücke fallen, die unmittelbar für die Hervorbringung von land- oder forstwirtschaftlichen Erzeugnissen verwendet werden, wie dies der VwGH in seinem (wenngleich in anderem Zusammenhang erlassenen) Erkenntnis vom 24.09.1990, Zl. 90/10/0010, VwSlg 13263 A/1990, getan hat und demzufolge die ersten vier Sätze des § 2 Abs. 1 nicht auf land- oder forstwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude anzuwenden. Jedenfalls ist es aufgrund dieser unbestimmten Definition keineswegs „im Voraus bekannt“, ob auch Gebäude, die vor weniger als zehn Jahren noch von Bewirtschaftern eines landwirtschaftlichen Betriebes bewohnt wurden, unter die Genehmigungspflicht des TGVG fallen oder nicht, weshalb die diesbezüglichen Bestimmungen nicht den Bestimmtheitsanforderungen des Art. 18 B-VG iVm RS 34 des vom EuGH im Fall Ospelt gefällten Urteils entsprechen. Diese Verfassungswidrigkeit wirkt sich auch auf § 4 Abs. 1 lit. d aus, weil im Falle einer Aufhebung der unbestimmten Definition des Begriffes des landwirtschaftlichen Wohngebäudes auch nicht vorhersehbar wäre, wann der Erwerb eines Bestandrechtes an einem solchen vorliegt bzw. angenommen wird.

Wirtschaftsgebäude:

Ähnliche Unklarheiten ergeben sich bei Gebäuden, die früher einmal zur Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Betriebe verwendet und gebraucht wurden, später aber aus welchen Gründen entbehrlich waren und daher leer stehen oder zu anderen Zwecken genutzt werden. Auch diesbezüglich fehlt sowohl die erforderliche Vorhersehbarkeit der Auslegung, als auch die sachliche Rechtfertigung allfälliger Einschränkungen der Möglichkeit, solche Gebäude zu erwerben.

Grundstücke mit anderen als land- oder forstwirtschaftlichen Gebäuden:

Nicht nachvollziehbar ist, warum Grundflächen, die mit anderen als mit land- oder forstwirtschaftlichen Gebäuden bebaut sind (einschließlich der als Zubehör benützten bzw. zumindest der baurechtlichen Mindestabstandsfläche), auch den Beschränkungen des „grünen“ Grundverkehrs unterliegen sollten, wenn ein (anderer) Teil derselben Grundparzelle land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird. Diese Regelung ist überschießend und nicht zur Erreichung allfälliger im öffentlichen Interesse gelegener Ziele erforderlich. Sie widerspricht daher jedenfalls dem Gleichheitsgrundsatz.

Aus diesen Gründen halten die Antragsteller folgende Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes LGBl. Nr. 61/1996, in der geltenden (zuletzt durch LGBl. Nr. 60/2009 geänderten) Fassung für verfassungswidrig:

- in § 2 Abs. 1 den fünften Satz,
- in § 2 Abs. 4 den ersten Satz und
- § 4 Abs. 1 lit. d.

UNZUREICHENDE AUSNAHME FÜR KLEINE ODER UNBEDEUTENDE FLÄCHEN:

Während zum Beispiel gemäß § 5 Zif. 7 des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 ein Rechtsgeschäft überhaupt erst genehmigungspflichtig ist, wenn eine **3.000 m² übersteigende Fläche** davon betroffen ist, unterliegen gemäß § 5 lit. d TGVG sogar Flächen unter 300 m² dann der Genehmigungspflicht, wenn der bereits vorhandene Grundbesitz des Erwerbers in diesem Bereich schon einmal unter Anwendung derselben Bestimmung vergrößert wurde. Diese Bestimmung ist jedenfalls insofern überschießend, als nicht etwa die Flächen mehrerer Rechtserwerbe zusammengezählt werden (sodass insgesamt eine im Freiland liegende land- oder forstwirtschaftliche Fläche von zumindest 300 m² erworben werden könnte), sondern zum Beispiel schon der Erwerb eines einzigen Quadratmeters eine nochmalige Anwendung dieser Bestimmung ausschließen würde. Da es aber für die Auswirkung dieser

Ausnahmebestimmung auf das öffentliche Interesse an einer flächendeckenden nachhaltigen ordnungsgemäßen Bewirtschaftung land- oder forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen nicht darauf ankommen kann, ob die unter die Geringfügigkeitsgrenze fallende Fläche mit einem einzigen oder mit mehreren Rechtsgeschäften erworben wird, ist diese Einschränkung unsachlich und überschießend und verstößt daher gegen den Gleichheitsgrundsatz, gegen die Unverletzlichkeit des Eigentums und die Liegenschaftserwerbsfreiheit.

§ 5 lit. d TGVG ist auch insofern überschießend, als auch der Erwerb von Grundflächen, die für die Nutzung im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes wirtschaftlich nicht von Bedeutung sind, der Genehmigungspflicht unterworfen wird (nämlich dann, wenn die erworbene Fläche nicht unmittelbar an das Grundstück des Erwerbers angrenzt oder wenn die betreffende Ausnahmebestimmung schon einmal angewendet wurde). Da die Vorschriften des TGVG ja nur dazu dienen, die ordnungsgemäße nachhaltige Bewirtschaftung von hierfür geeigneten Grundflächen sicherzustellen, gibt es für Grundflächen, die für die Nutzung im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes wirtschaftlich nicht von Bedeutung sind, überhaupt keinen im öffentlichen Interesse liegenden Grund, deren Erwerb zu verbieten bzw. von einer Bewilligung abhängig zu machen.

Gerade die viel zu eng gefasste Ausnahmebestimmung des § 5 lit. d TGVG zeigt daher, dass der Gesetzgeber in Wahrheit nicht etwa versucht, mit Augenmaß ein öffentliches Interesse umzusetzen, sondern mit allen ihm zu Gebote stehenden Mitteln einer bevorrechteten Klasse von wenigen besonders finanzkräftigen Landwirten das Privileg erhalten will, einen möglichst großen Teil der Landesfläche exklusiv erwerben zu können, und sich dabei so verhält, wie es im Tierreich zur Revierverteidigung vorkommt, nämlich kompromisslos und ohne die tatsächliche Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit dieses Verhaltens zu hinterfragen. Soweit der Landesgesetzgeber daher auch den Erwerb von Grundflächen von der Erteilung einer Genehmigung abhängig macht, die für die Nutzung im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes wirtschaftlich gar nicht von Bedeutung sind, fehlt dem dadurch bewirkten Eingriff in das Eigentumsgrundrecht, die Liegenschaftserwerbsfreiheit und in die Freiheit des Kapitalverkehrs jegliche Rechtfertigung durch ein

öffentliches Interesse, weshalb die diesbezügliche Regelung gegen Art. 5 und Art. 6 StGG, gegen Art. 63 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union und gegen den Gleichheitsgrundsatz verstößt.

Aus diesen Gründen halten die Antragsteller folgende Bestimmung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes LGBl. Nr. 61/1996, in der geltenden (zuletzt durch LGBl. Nr. 60/2009 geänderten) Fassung für verfassungswidrig:

- in § 5 lit. d die Wortfolge: „, *in allen Fällen jedoch nur dann, wenn das Grundstück oder der Grundstücksteil an ein Grundstück im Eigentum des Erwerbers unmittelbar angrenzt oder zumindest in der unmittelbaren Nähe zu diesem liegt und der bereits vorhandene Grundbesitz des Erwerbers in diesem Bereich noch nicht unter Anwendung dieser Bestimmung über die Ausnahme von der Genehmigungspflicht vergrößert wurde*“.

ZUR TEILUNGSBESCHRÄNKUNG:

Gemäß § 4 Abs. 2 lit. a bedürfen auch Teilungen von landwirtschaftlichen Grundstücken einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Nach den Erläuternden Bemerkungen zur GVG-Novelle LGBl. Nr. 60/2009 (vgl. S 12 zu Z. 17 vorletzter Abs.) würde für Teilungen land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke nicht einmal die Ausnahme des § 5 lit. d gelten. Demgemäß könnten auch Flächen unter 300 m² bzw. unbedeutende Flächen dann nicht erworben werden, wenn diese Flächen nicht zufällig schon passend vermessen bzw. geteilt worden wären.

Die Denkmöglichkeit dieser Ansicht wird zwar bezweifelt, weil in § 5 lit. d ausdrücklich auch der Erwerb von Grundstücksteilen von der Genehmigungspflicht ausgenommen ist, sodass diese Ausnahme doch wohl auch die zur grundbücherlichen Durchführung eines von der Genehmigungspflicht ausgenommenen Rechtserwerbes erforderliche Teilung umfassen wird.

Sollte dies aber nicht so sein, würde die unterschiedliche Anwendbarkeit der Ausnahmebestimmung des § 5 lit. d - je nachdem, wie die den Gegenstand eines Rechtserwerbes bildende Fläche in der „Papier-

mappe“ dargestellt wird - gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoßen, da es für das Vorliegen und das Gewicht des an der Bewirtschaftung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes bzw. an einer bestimmten Eigentumsordnung allenfalls bestehenden öffentlichen Interesses jedenfalls keine Rolle spielen kann, ob für dieses Grundstück im amtlichen Grundstücksverzeichnis schon eine gesonderte Parzellennummer vergeben wurde, oder ob sich die betreffende Fläche im Grundstücksverzeichnis noch als Teil einer größeren Grundstücksfläche darstellt.

Überhaupt ist (ungeachtet der Ausführungen des VfGH zur Kompetenz des Landesgesetzgebers in Slg 11.141/1986) nicht einzusehen, welches öffentliche Interesse die Teilungsbeschränkung des § 4 Abs. 2 lit. a rechtfertigen sollte, da es für die vom Grundverkehrsgesetz wahrzunehmenden Interessen einer zweckentsprechenden, nachhaltigen ordnungsgemäßen (Weiter-)Bewirtschaftung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke keine Rolle spielen kann, wo die Papiergrenzen einzelner Grundstücke verlaufen, solange es sich um solche Grenzen handelt, die innerhalb einer vom selben Eigentümer besessenen zusammenhängenden Grundfläche bestehen. Auch eine als Begründung für die in Rede stehende Teilungsbeschränkung mitunter genannte Grundzerstückelung könnte jedenfalls erst mit der (ohnein gesondert bewilligungspflichtigen) Veräußerung der durch Teilung gebildeten Grundflächen an einen anderen Eigentümer Wirkungen entfalten, die den vom TGVG geschützten öffentlichen Interessen nachteilig sein könnten. Dem Eigentümer kann aber auch die bloße Teilungsbeschränkung schon schaden, weil diverse gesetzliche Bestimmungen (die jedoch mit den vom TGVG wahrgenommenen öffentlichen Interessen nichts zu tun haben) an die „Papiergrenzen“ anknüpfen (so etwa die baurechtlichen Abstandsvorschriften, die baurechtlichen Vorschriften darüber, wer Partei des Bauverfahrens ist, Vorschriften des TROG, wonach Grundstücke - bei der Rechtsfolge eines sonstigen Bauverbotes - eine einheitliche Widmung aufweisen müssen, etc.) oder weil er durch eine Teilungsbeschränkung zum Beispiel daran gehindert sein kann, nicht betroffene Grundstücksteile auch grundbücherlich von einer räumlich beschränkten Dienstbarkeit freistellen zu lassen.

Die Teilungsbeschränkung des § 4 Abs. 2 lit. a ist daher jedenfalls unverhältnismäßig, weil sie ohne ersichtliche Rechtfertigung durch öffentliche Interessen den Grundstückseigentümer daran hindert, über die Einteilung seiner Grundstücke in rechtliche Einheiten frei zu verfügen und ihm dadurch unverhältnismäßige und nicht gerechtfertigte Nachteile zumutet. Überdies sind die Genehmigungstatbestände alle auf Veräußerungstatbestände abgestellt, sodass es hinsichtlich der Teilungsbeschränkung auch an vorhersehbaren Kriterien fehlt, wann die für eine Teilung erforderliche Bewilligung zu erteilen wäre und wann nicht.

Aus diesen Gründen halten die Antragsteller folgende Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes LGBl. Nr. 61/1996, in der geltenden (zuletzt durch LGBl. Nr. 60/2009 geänderten) Fassung für verfassungswidrig:

- § 4 Abs. 2 lit. a und
- § 7 Abs. 2.

ZUR GENEHMIGUNGSPFLICHT ORIGINÄRER RECHTSERWERBE:

Peter Jordan¹⁷ berichtet, Franz Bydlinsky¹⁸ habe diesen Genehmigungstatbestand schlicht als „Unfug“ bezeichnet, sei doch der originäre Eigentumserwerb durch Ersitzung oder durch Bauführung auf fremden Grund nach § 418 ABGB – worauf der betreffende Genehmigungstatbestand abziele¹⁹ – eine **vom Gesetz selbst angeordnete Rechtsfolge**, bei der es bei Zutreffen bestimmter Tatbestandsmerkmale nichts mehr zu genehmigen gebe, denn behördlich genehmigt könne nur ein Verhalten privater Rechtssubjekte werden, nicht aber ein Gesetz. Auch der OGH schloss sich schon 1966 dieser Meinung an²⁰. Auch der Verfassungsdienst des Bundeskanzleramtes äußerte schon in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Tiroler

¹⁷ Peter Jordan ZfV 2001/779 S 374ff

¹⁸ Franz Bydlinski, „Unbedingte Pflichten aus behördlich genehmigungsbedürftigen Verträgen“, in: Aicher Josef/Koppensteiner Hans Georg (Hrsg), Beiträge zum Zivil- und Handelsrecht – Ostheim-FS(1990) 43

¹⁹ LA Meirer, Stenografische Berichte des Tir LT, V. Periode, 5. Tagung am 25.5.1962, S 14

²⁰ OGH 01.03.1966 8 Ob 41/66

Grundverkehrsgesetzes 1993 vom 7.7.1993 das Bedenken, dass der Landesgesetzgeber zur Erlassung einer derartigen (zivilrechtlichen) Bestimmung gar nicht zuständig sei.

Peter Jordan (aaO S 379f) wies weiters nach, dass dem Landesgesetzgeber für die Erlassung einer derartigen Regelung schon die Kompetenz fehlt, weil als Rechtsgrundlage dieser Bestimmung nur Art. 15 Abs. 9 B-VG in Frage kommen könnte, diese Bestimmung aber den Landesgesetzgeber nur zu solchen Regelungen ermächtigt, die mit der Hauptregelung (also der Beschränkung des rechtsgeschäftlichen Grundverkehrs) in unerlässlichem Zusammenhang stehen, also für diese (unbedingt) erforderlich sind, die eine notwendige Ergänzung darstellen, ohne welche der Regelungszweck des Grundverkehrsgesetzes nicht erreicht werden könnte. Da die Notwendigkeit dieses Genehmigungstatbestandes nur mit sonst möglichen Umgehungen durch Scheinprozesse begründet wurde²¹, und solche Umgehungen auch auf andere Weise unterbunden werden könnten²², fehlt dem Landesgesetzgeber die Kompetenz, auch den originären Eigentumserwerb einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen.

Die in Rede stehende Regelung ist aber jedenfalls auch unverhältnismäßig, weil sie auch den gutgläubigen Erwerb verhindert und es überdies auch dem wahren Eigentümer eines Grundstückes (wenn er nicht Landwirt ist) verwehrt, sich zum Beweis seines Eigentums auf die Ersitzung oder auf § 418 ABGB zu berufen, um sich eine probatio diabolica zu ersparen (gerade darin liegt ja bekanntlich der Hauptzweck der Ersitzungsbestimmungen).

Außerdem ist es zur Erreichung der Ziele des Grundverkehrsgesetzes keineswegs notwendig, Verhältnisse zu ändern, die schon seit mindestens dreißig bzw. vierzig Jahren tatsächlich bestehen, und von denen die Beteiligten der Auffassung waren, dass sie auch der Rechtsordnung entsprechen würden und gegen die auch sonst niemand, ins-

²¹ LA Meirer, Stenografische Berichte des Tir LT, V. Periode, 5. Tagung am 25.5.1962, S 14

²² Laut Peter Jordan, aaO, entweder durch Anträge gemäß § 42 Abs. 2 JN - weil der Zweck von Scheinprozessen nicht in der Klärung zivilrechtlicher Positionen liegt - oder etwa durch Schaffung einer Möglichkeit zur Anfechtung der in solchen Scheinprozessen ergangenen Urteile durch den Landesgrundverkehrsreferenten

besondere auch keine Behörde, eingeschritten ist (ansonsten wäre ja der für die Ersitzung erforderliche gute Glaube verloren worden).

Ginge es daher tatsächlich nur darum, Umgehungen der Bestimmungen des Grundverkehrs durch Scheinprozesse zu verhindern, hätte der Tiroler Landesgesetzgeber zum Beispiel einen adäquaten Genehmigungstatbestand für echte Ersitzungen bzw. Rechtserwerbe gemäß § 418 ABGB geschaffen. Da dies nicht geschehen ist, und es einen absolut unsachlichen Regelungsexzess darstellt, den Nichtlandwirten die seit Jahrhunderten geltende Rechtswohltat der Ersitzung (bzw. vorher der Verschweigung) zu verweigern, widerspricht die in Rede stehende Regelung auch dem Gleichheitsgrundsatz und dem Eigentumsgrundrecht.

Aus diesen Gründen halten die Antragsteller folgende Bestimmung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes LGBl. Nr. 61/1996, in der geltenden (zuletzt durch LGBl. Nr. 60/2009 geänderten) Fassung für verfassungswidrig:

- § 4 Abs. 2 lit. b

KEINE SCHULD- UND TATANGEMESSENE „BESTRAFUNG“ BEI VERSTOSS GEGEN AUFLAGEN DES GENEHMIGUNGSBESCHEIDES:

Gemäß § 8 Abs. 2 TGVG kann im Genehmigungsbescheid eine Kautions in beträchtlicher Höhe vorgeschrieben werden (bis zu einem Drittel des Kaufpreises ohne Begrenzung durch einen Höchstbetrag). Diese Kautions ist für verfallen zu erklären, wenn der Rechtserwerber die Auflage schuldhaft nicht erfüllt. Der Verfall der Kautions wirkt wie eine Strafe. Die genannte Bestimmung stellt jedoch nicht sicher, dass diese Strafe das schuld- und tatangemessene Ausmaß nicht überschreitet und stellt daher jemanden der womöglich nur leicht fahrlässig gegen eine Auflage eines grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsbescheides verstößt, schlechter, als jemanden, der womöglich vorsätzlich ein Verbrechen bzw. eine sonstige gerichtlich strafbare Handlung begeht. Dies ist exzessiv und daher gleichheitswidrig und zur Erreichung der im öffentlichen Interesse liegenden Ziele des TGVG nicht erforderlich.

Aus diesen Gründen halten die Antragsteller folgende Bestimmung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes LGBl. Nr. 61/1996, in der geltenden (zuletzt durch LGBl. Nr. 60/2009 geänderten) Fassung für verfassungswidrig:

- den dritten und vierten Satz in § 8 Abs. 2

Am 30.06.2010 wurde im Tiroler Landtag eine (noch nicht kundgemachte) Novelle zum geltenden Tiroler Grundverkehrsgesetz beschlossen. Jene Passagen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes, deren Aufhebung mit diesem Schriftsatz beantragt wird, wurden jedoch nicht geändert. Allerdings wurde beschlossen, im Abs. 1 des § 2 den dritten Satz aufzuheben, wodurch nach Kundmachung dieser Novelle der vom gegenständlichen Aufhebungsantrag betroffene fünfte Satz des § 2 Abs. 1 TGVG idGF. zum vierten Satz werden wird.

Aus diesen Gründen stellen die außenseitig angeführten Abgeordneten zum Tiroler Landtag den

Antrag,

folgende Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes LGBl. Nr. 61/1996, in der geltenden (zuletzt durch LGBl. Nr. 60/2009 geänderten) Fassung gemäß Art. 140 Abs. 1 B-VG iVm Art. 42 der Tiroler Landesordnung als verfassungswidrig aufzuheben:

- in § 2 Abs. 1 den fünften Satz,
- in § 2 Abs. 4 den ersten Satz,
- in § 2 Abs. 6 das Wort *“ortsüblichen”* und die Wortfolge *“ortsüblicher, für den Veräußerer nach objektiven Maßstäben notwendiger”*,
- § 4 Abs. 1 lit. d,
- § 4 Abs. 2 lit. a,
- § 4 Abs. 2 lit. b,
- in § 5 lit. d die Wortfolge: *„, in allen Fällen jedoch nur dann, wenn das Grundstück oder der Grundstücksteil an ein Grundstück im Eigentum des Erwerbers unmittelbar angrenzt oder zumindest in der unmittelbaren Nähe zu diesem liegt und der bereits vorhandene Grundbesitz des Erwerbers in diesem Bereich noch nicht unter Anwendung dieser Bestimmung über die Ausnahme von der Genehmigungspflicht vergrößert wurde“*,

- in § 5 lit. e) die Wortfolge: „, wenn der Rechtserwerb der Erfüllung der Aufgaben dieser Fonds dient“,
- in § 5 lit. f) die Wortfolge: „, der Rechtserwerb unmittelbar oder mittelbar zur Erfüllung der der Gemeinde obliegenden Aufgaben benötigt wird und“,
- in § 5 lit. g) die Wortfolge: „, wenn der Rechtserwerb unmittelbar der Erfüllung der dem Erwerber gesetzlich obliegenden Aufgaben dient“,
- § 6 Abs. 1 lit. a) Zif. 2,
- in § 6 Abs. 1 lit. a) Zif. 3 das Wort „flächendeckenden“,
- in § 6 Abs. 2 die Wortfolgen „und 2“ sowie „, die nachhaltige ordnungsgemäße Bewirtschaftung der erworbenen Grundstücke gewährleistet ist“,
- § 6 Abs. 3, in event: in § 6 Abs. 3 die Wortfolgen „und 2“ und „, die nachhaltige ordnungsgemäße Bewirtschaftung der erworbenen Grundstücke gewährleistet ist“,
- § 7 Abs. 1 lit. a und lit. d,
- § 7 Abs. 2,
- § 7a zur Gänze, in event: in § 7a Abs. 1 lit. b) die Worte „ortsüblichen“ und „ortsübliche“, beide in § 7a Abs. 4 vorkommende Worte „ortsüblichen“, in § 7a Abs. 4 jeweils die Wortfolge „ortsüblicher, für den Veräußerer nach objektiven Maßstäben notwendiger“ und § 7a Abs. 6,
- im ersten Satz des § 8 Abs. 1 den Verweis auf die Voraussetzungen nach § 6 Abs. 3, also in der Wortfolge „Zur Sicherung der Voraussetzungen nach § 6 Abs. 1, 2, 3“ den Beistrich nach „2“ und die nachfolgende Ziffer „3“ sowie
- den dritten und vierten Satz in § 8 Abs. 2.

Innsbruck, am 02.07.2010 Friedrich **Dinkhauser**,
 Bernhard **Ernst**,
 Dr.ⁱⁿ Andrea **Haselwanter-Schneider**,
 Gottfried **Kapferer**,
 Dr. Andreas **Brugger**,
 Mag. Gerald **Hauser**,
 Richard **Heis**,
 Mag. Anton **Frisch**,
 Georg **Willi**,
 Dr.ⁱⁿ Christine **Baur**,
 Gebi **Mair** und
 Maria **Scheiber**



[Abo](#) | [Anzeigen](#) | [Genossenschaft](#) | [Stiftung](#) | [tazshop](#) | [Über uns](#) | [taznews](#)

die tageszeitung

30 Jahre taz

taz.de

Start [Berlin](#) [Nord](#)
[Aktuell](#) [Berliner Köpfe](#) [tazplan](#) [Kultur](#)

Archiv

A vertical sidebar with a light green background. It features the text 'DER BESTE' in black, 'tage' in white on a red background, 'UM ES ZU TUN.' in black, and the 'die tageszeitung' logo at the bottom.

06|01|2010

Natur

Berlin ist Insel der Artenvielfalt

Die Landwirtschaft vertreibt Tiere aus ihrem Lebensraum. In der Hauptstadt ist die Artenvielfalt inzwischen größer als im Umland.
VON SEBASTIAN HEISER



Das Wildschwein fühlt sich sauwohl auf Berliner Pflaster Foto: AP

Wo leben wohl mehr unterschiedliche Tier- und Pflanzenarten: in der Stadt oder auf dem Land? Für Josef Reichholf, Professor für Naturschutz an der Ludwig-Maximilians-Universität München, ist die Antwort klar: Moderne Großstädte wie Berlin seien "Inseln der Artenvielfalt" in der Eintönigkeit der modernen Landschaft. Das zeige sich zum Beispiel bei Vögeln, sagte Reichholf am Samstag auf dem 9. Berliner Naturschutztag des Naturschutzbundes Nabu. "Je mehr Einwohner eine Stadt hat, desto mehr Brutvogelarten leben dort." In Berlin seien inzwischen drei Viertel aller 200 in Deutschland vorkommenden Brutvogelarten beheimatet.

Artenreiche Großstadt

Ob Nachtigallen, Füchse, Wildschweine oder Waschbären: Immer mehr Tiere zieht es in die Stadt. Das liegt vor allem an der industrialisierten Landwirtschaft mit Monokultur und Pflanzengiften, so das Fazit des 9. Berliner Naturschutztages des Nabu. Für die Tiere bedeutet das eine enorme Anpassungsleistung. Aber auch die Menschen müssen sich auf die neuen Nachbarn einstellen.

Attraktiv für Vögel ist, dass in Berlin die Böden nicht überdüngt sind und die Temperatur höher liegt als im Umland. Und die vielen Gärten und Parks bieten genug Lebensraum. Auf dem Land dagegen breiten sich "Agrarwüsten" immer weiter aus, wie Reichholf vor rund 200 Zuhörern in der Kreuzberger Jerusalemkirche die moderne Landwirtschaft kritisierte. Durch die übermäßige Düngung mit Stickstoff würden erst viele Pflanzen sterben,

dann die Insekten und schließlich die Vögel. Mehr als 90 Prozent des Artenschwundes gehen nach Reichholts Überzeugung auf das Konto der Landwirtschaft, die auf riesigen Flächen immer nur eine Hochleistungspflanze anbaut. Demgegenüber sei der Schaden durch Industrie und Verkehr zu vernachlässigen.

Anzeige

Besonders ärgert Reichholf, dass ausgerechnet die Naturliebhaber unter den Artenschutzbestimmungen leiden: Sie dürfen sich nicht frei in der Natur bewegen und können sich kaum mit geschützten Arten beschäftigen. Für Landwirte als die Hauptverursacher des Artenschwundes hingegen gebe es hingegen sogar zahlreiche Ausnahmen in den Naturschutzgesetzen - so bekämen sie für ihre Abwässer Ausnahmen von den Vorschriften zur Gewässerreinigung.

Die Gärten und Parks in den Städten seien dagegen nicht durch die Landwirtschaft belastet. "In Millionenstädten leben sogar mehr Tier- und Pflanzenarten als in so manchem Naturschutzgebiet", so Reichholts Fazit. Noch artenreicher als Städte seien nur noch Truppenübungsplätze.

Doch nicht alle Tiere werden von den Berlinern freudig empfangen.

Am meisten gelesen

Anzeige

Anzeige

[Hilfe](#) | [Impressum](#) | [Kontakt](#) | [Redaktionsstatut](#) | [zur Zeitung](#)

[Politik](#) | [Deutschland](#) | [Europa](#) | [Nahost](#) | [Amerika](#) | [Asien](#) | [Afrika](#)

[Zukunft](#) | [Konsum](#) | [Umwelt](#) | [Wirtschaft](#) | [Wissen](#)

[Debatte](#) | [Kommentar](#) | [Kolumnen](#) | [Theorie](#) | [Leserforen](#) | [sonntazStreit](#)

[Leben](#) | [Köpfe](#) | [Alltag](#) | [Internet](#) | [Film](#) | [Medien](#) | [Musik](#) | [Buch](#) | [Künste](#)

[Sport](#) | [Wahrheit](#) | [Blogs](#) | [Le Monde diplomatique](#)

[taznews](#) | [Abo](#) | [Anzeigen](#) | [Genossenschaft](#) | [Stiftung](#) | [tazshop](#) | [Über uns](#)

© taz Entwicklungs GmbH & Co. Medien KG, Vervielfältigung nur mit Genehmigung des taz Verlags