

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

18.11.2010

Geschäftszahl

2009/07/0054

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Bumberger und die Hofräte Dr. Hinterwirth, Dr. Enzenhofer, Dr. Sulzbacher und Dr. N. Bachler als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Pühringer, über die Beschwerde des CK in K, vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei Dr. Heitzmann GmbH in 6020 Innsbruck, Müllerstraße 3, gegen den Bescheid der Landeshöfekommission beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 28. Jänner 2009, Zl. LHK-116/7-07, betreffend Versagung einer Genehmigung nach dem Tiroler Höfegesetz (weitere Partei: Tiroler Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Das Land Tirol hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Eingabe an die Höfekommission K bei der Bezirkshauptmannschaft K (HK) vom 4. Juli 2007 beantragte der Beschwerdeführer aufgrund eines Erbteilungsübereinkommens die Bewilligung der Abtrennung von zwei Teilen aus der Liegenschaft EZ 90069, GB K., geschlossener Hof "H-Brand". Bei einem Teil handelt es sich um die "O-Hütte", Teilfläche Grst. Nr. 1951/3 (neu) von 712 m² aus dem bisherigen Grst. Nr. 1951/1 samt eingezäuntem Umgebungsgrund. Bei dem anderen Teil handelt es sich um die "J-Hütte" auf Grst. Nr. .232/3 mit Umgebungsgrund von zusammen 490 m².

Aus dem Akteninhalt ergibt sich, dass diese beiden Teile als Freizeitwohnsitze genutzt werden.

Die HK wies diesen Antrag mit Bescheid vom 21. August 2007 gemäß §§ 2 und 5 des Tiroler Höfegesetzes, LGBL Nr. 47/1900 (THG), als unbegründet ab und führte aus, es sei zu erwarten, dass kurz- und mittelfristig sehr viele Freizeitwohnsitze bzw. Gebäude in vergleichbar gelagerten Fällen von Höfen losgelöst werden sollen. Eine positive Entscheidung im Sinne des Beschwerdeführers würde ein Präjudiz für künftige Fälle darstellen und Ablehnungen erschweren. Es sei zu befürchten, dass in der Folge in peripheren Lagen inselförmig fremdes Eigentum begründet werde, was unter "raumordnungsrechtlichen Bedenken einzuordnen" und somit im Sinne der Landeskultur nicht wünschenswert sei.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Berufung. Die HK sei offensichtlich richtigerweise davon ausgegangen, dass der geschlossene Hof nach der Abtrennung noch zur Erhaltung einer Familie mit mindestens fünf Köpfen ausreichend ausgestattet sei. Hiezu sei festzuhalten, dass nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes für die Beurteilung dieser Frage nur das landwirtschaftliche Einkommen unter Außerachtlassung nichtlandwirtschaftlicher Vermietungserlöse etc. heranzuziehen sei. Die Benützung der "O-Hütte" und auch der "J-Hütte" als Freizeitwohnsitz sei von der "Baubehörde" rechtskräftig genehmigt worden. Festzuhalten sei, dass die Grundverkehrsbehörde in Bezug auf diese Grundflächen die Bestätigung über die Ausnahme von der Erklärspflicht gemäß § 10 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes, LGBL Nr. 61/1996 (TGVG), erteilt habe.

Die belangte Behörde ersuchte einen agrarwirtschaftlichen Amtssachverständigen mit Schreiben vom 19. Oktober 2007 um Stellungnahme zu den Fragen, ob der geschlossene Hof in EZ 90069 nach Abtrennung der beantragten Grundstücke noch zur Erhaltung einer Familie von mindestens fünf Köpfen ausreiche und ob der Abtrennung vom geschlossenen Hof erhebliche wirtschaftliche oder landeskulturelle Bedenken entgegen stünden.

Der agrarwirtschaftliche Amtssachverständige führte in seiner Stellungnahme vom 1. Juli 2008 dazu aus, dass der geschlossene Hof "H-Brand" aus 17,5781 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche, 14,6318 ha Wald, 0,3164 ha Baufläche und 0,4366 ha Sonstige bestehe. Seit 10 Jahren sei die Bewirtschaftung von Milchvieh- auf Mutterkuhhaltung umgestellt worden. Auf dem Hof würden zur Zeit 11 Mutterkühe mit Nachzucht gehalten. Die "Vermarktung" erfolge über "Direktvermarktung" der Kälber vornehmlich an Gastronomiebetriebe. Im Durchschnitt würden sechs Kälber pro Jahr "vermarktet". Die verfahrensgegenständlichen Grundstücke seien jeweils mit einem Freizeitwohnsitz (ehemalige "Heustadel") bebaut und befänden sich laut Flächenwidmungsplan im Freiland. Der Jahresertrag aus Land- und Forstwirtschaft betrage EUR 10.946,-. Mit Verpachtung sämtlicher Freizeitwohnsitze betrage dieser EUR 27.151,-, ohne die verfahrensgegenständlichen Freizeitwohnsitze EUR 21.495,-. Die Lebenshaltungskosten einer fünfköpfigen bäuerlichen Familie lägen pro Jahr im Durchschnitt bei EUR 21.960,-. Der Ertrag aus Land- und Forstwirtschaft alleine reiche - auch unter Einbeziehung der Flächenförderungen und Ausgleichszahlungen - zur Erhaltung einer fünfköpfigen Familie nicht aus. Nur unter Einbeziehung der Einkünfte aus der Verpachtung der Freizeitwohnsitze sei von der Erhaltung einer fünfköpfigen Familie auszugehen. Daher stünden auch erhebliche wirtschaftliche Bedenken dieser Abtrennung entgegen. Die flächendeckende Bewirtschaftung des Landes stehe im landskulturellen Interesse. Die Erhaltung von geschlossenen Höfen mit möglichst hohem Einkommen aus dem Betrieb - auch nichtlandwirtschaftlicher betrieblicher Einkünfte - trage zur Erreichung dieses Zieles bei.

Dazu nahm der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 25. Juli 2008 Stellung. Da der Ertrag aus Land- und Forstwirtschaft alleine nach den Berechnungen des Amtssachverständigen nicht zur Erhaltung einer fünfköpfigen Familie ausreiche, bedeute die Abtrennung der beantragten Grundflächen auch keine weitere Schwächung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Hofes. Der Amtssachverständige sei bei seiner Berechnung von Durchschnittswerten ausgegangen. Es sei aber vielmehr erforderlich zu ermitteln, welcher finanzielle Aufwand erforderlich sei, um eine fünfköpfige Familie unter Bedachtnahme auf die gegenwärtigen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse angemessen zu erhalten. Es sei auch nicht geklärt worden, wie viele Personen von dem errechneten Einkommen im gegenständlichen Fall tatsächlich erhalten werden müssten. Bei der Ermittlung des Ertrages eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes dürfe ausschließlich auf den Ertrag aus der reinen land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit abgestellt werden. Einkünfte aus nicht mit der Land- und Forstwirtschaft in Verbindung stehenden Tätigkeiten seien nicht zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall könne von einem geschlossenen Hof überhaupt keine Rede mehr sein, da nicht mehr die Landwirtschaft dominiere, sondern vielmehr der Nebenerwerb "Verpachtung/Vermietung von Freizeitwohnsitzen". Unzweifelhaft reiche die land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit alleine nicht aus, um die Erhaltung einer fünfköpfigen Familie zu gewährleisten.

Der Amtssachverständige nahm dazu nach Aufforderung durch die belangte Behörde mit Schreiben vom 6. Oktober 2008 Stellung und führte aus, dass der Bericht über die Lage der Tiroler Land- und Forstwirtschaft die Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft ausweise. Die Einkünfte je Betrieb würden im Tiroler Durchschnitt EUR 19.221,- betragen. Mit den Einkünften je Betrieb müsse der Unterhalt von mehr als einer Arbeitskraft, im klassischen Haupterwerbsbereich sogar von zwei Familien, bestritten werden. Der Jahresertrag aus Land- und Forstwirtschaft inklusive der Flächenförderungen und Ausgleichszahlungen betrage für den Hof "H-Brand" nach den Berechnungen der vorangegangenen Stellungnahme EUR 10.946,-. Dies liege somit weit unter dem durchschnittlichen Betriebseinkommen nach den Tiroler Buchführungsergebnissen. Der Ertrag aus Land- und Forstwirtschaft dieses Hofes reiche nicht zur angemessenen Erhaltung einer fünfköpfigen Familie. Am Hof selbst wohnten die Schwester des Beschwerdeführers, deren Tochter, der Lebensgefährte der Schwester sowie die Mutter des Beschwerdeführers. Diese lebten nicht vom landwirtschaftlichen Einkommen, sondern vom Verdienst als Dienstnehmer in der Gastronomie bzw. seien sie selbständig. Die Mutter des Beschwerdeführers beziehe eine "Mindestpension" und verfüge über die Einkünfte aus der Zimmervermietung im Bauernhaus.

Der Beschwerdeführer äußerte sich dazu mit Eingabe vom 4. November 2008 und führte unter anderem erneut aus, dass das Einkommen aus land- und forstwirtschaftlicher Tätigkeit nicht ausreiche, um eine fünfköpfige Familie zu erhalten. Damit fehle aber eine wesentliche Voraussetzung für eine sinnvolle, weitere Aufrechterhaltung der Hofeigenschaft. Nach § 7 THG wäre daher jederzeit über Antrag der Hofeigentümerin auf Aufhebung der Hofeigenschaft zu erkennen.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung des Beschwerdeführers ab. Gegenstand des Berufungsverfahrens sei die Abtrennung zweier neu gebildeter Grundstücke im Ausmaß von 712 m² und 490 m² vom geschlossenen Hof in EZ 90069, GB K.. Nach § 5 Abs. 1 THG sei die Bewilligung zur Abtrennung von Bestandteilen eines geschlossenen Hofes zu erteilen, wenn der Hof nach der Abtrennung zur Erhaltung einer Familie von mindestens fünf Köpfen noch hinreiche, und wenn der beantragten Abtrennung erhebliche wirtschaftliche oder landskulturelle Bedenken nicht entgegenstünden. Bei der Ermittlung des Ertrages des Hofes seien die Einnahmen aus Vermietung von nicht für den Eigenbedarf benötigter Wohnnutzflächen, die in keinem Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Tätigkeit stünden, nicht zu berücksichtigen. Aus dem Gutachten des Amtssachverständigen gehe jedenfalls hervor, dass der Ertrag des gegenständlichen Hofes ohne Berücksichtigung dieser Einnahmequellen zur Erhaltung einer fünfköpfigen Familie nicht ausreiche.

Solange die Hofeigenschaft nach dem THG nicht aufgehoben worden sei, dürfe auch dann, wenn ein Hof, wie im vorliegenden Fall, nicht mehr zur Erhaltung einer mindestens fünfköpfigen Familie hinreiche, die

Genehmigung zur Abtrennung von Bestandteilen des Hofes nur dann erteilt werden, wenn mit der Abtrennung keine weitere Schwächung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Hofes verbunden sei.

Die landwirtschaftlichen Erträge würden laut Gutachten des Amtssachverständigen rund EUR 10.000,-- pro Jahr betragen. Durch die weitere Abtrennung von landwirtschaftlichen Grundflächen im Gesamtausmaß von ca. 1.000 m² würde der gegenständliche Hof in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit weiter geschwächt. Der Ertrag des geschlossenen Hofes reiche nicht zur Erhaltung einer Familie von mindestens fünf Köpfen aus. Auch nach Abschreibung der beantragten Grundflächen reiche der Ertrag des Hofes nicht aus. Aus diesem Grund habe eine Bewilligung der Abtrennung versagt bleiben müssen.

Da die Voraussetzungen für die Bewilligung der Abtrennung kumulativ vorliegen müssten und bereits die Voraussetzung der Erhaltungsfähigkeit einer fünfköpfigen Familie zu verneinen gewesen sei, habe eine Prüfung der übrigen Voraussetzungen unterbleiben können.

Dagegen richtet sich die vorliegende, Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend machende Beschwerde.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

Der Beschwerdeführer replizierte auf die Gegenschrift der belangten Behörde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Der Beschwerdeführer bringt vor, die belangte Behörde gehe im angefochtenen Bescheid erstmals davon aus, dass landwirtschaftliche Grundflächen abgetrennt würden. Tatsächlich handle es sich aber um zwei genehmigte Freizeitwohnsitze mit Zufahrtsbereich, Parkplatz und Gartenflächen. Die Abtrennung von nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen führe aber zu keiner weiteren Schwächung der landwirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Hofes. Das Erbteilungsübereinkommen sei der Grundverkehrsbehörde angezeigt worden. Diese habe die Bestätigung über die Ausnahme von der Erklärungspflicht gemäß § 25a iVm § 10 TGVG ausgestellt. Voraussetzung für die Ausstellung dieser Bestätigung sei aber, dass es sich um den Rechtserwerb an Baugrundstücken handle. Maßgeblich für die Frage, ob eine Grundfläche landwirtschaftlich genutzt werde, seien nach § 2 Abs. 1 TGVG die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse. Aus der Beschreibung des Amtssachverständigen könne nicht abgeleitet werden, dass es sich bei den verfahrensgegenständlichen Grundflächen um landwirtschaftlich genutzte Grundflächen handle. Es handle sich vielmehr um Grundflächen, die schon seit mehr als zwanzig Jahren als Freizeitwohnsitze genutzt würden. § 2 Abs. 1 "TGVG" besage u.a., dass als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke ferner Grundstücke gelten würden, die zwar in anderer Weise als für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke verwendet würden, die aber vor nicht mehr als 20 Jahren im Sinne des ersten Satzes genutzt worden seien und noch so beschaffen seien, dass sie ohne besondere Aufwendungen wieder der Nutzung im Sinne des ersten Satzes zugeführt werden könnten.

Bei der Ermittlung des Ertrages eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes dürfe aber ausschließlich auf den Ertrag aus der reinen Land- und Forstwirtschaft abgestellt werden. Die Vermietung und Verpachtung von Freizeitwohnsitzen stelle keine für einen Landwirt typische Tätigkeit dar und daher seien diese Einkünfte nicht zu berücksichtigen.

2. Nach § 1 THG gilt als geschlossener Hof jede landwirtschaftliche mit einem Wohnhause versehene Besetzung, deren Grundbucheinlage sich in der Hofeabteilung des Hauptbuches befindet (§ 3 Gesetz vom 17. März 1897, LGBl. Nr. 9).

Gemäß § 5 Abs. 1 THG ist die Bewilligung zur Abtrennung von Bestandteilen eines geschlossenen Hofes zu erteilen, wenn der Hof nach der Abtrennung zur Erhaltung einer Familie von mindestens fünf Köpfen noch hinreicht, und wenn der beantragten Abtrennung erhebliche wirtschaftliche oder landeskulturelle Bedenken nicht entgegenstehen.

Wenn ein geschlossener Hof durch Abtrennung oder geänderte Zweckbestimmung einzelner Bestandteile, durch Elementarereignisse oder durch andere Umstände die Eignung der Erhaltung einer Familie überhaupt dauernd verliert, ist nach § 7 Abs. 1 THG über Einschreiten des Eigentümers auf Aufhebung der Hofeigenschaft zu erkennen.

3. Ausschlaggebend für die Beurteilung als geschlossener Hof ist die in § 1 THG genannte Grundbucheintragung. Die weiteren Voraussetzungen ("landwirtschaftliche mit einem Wohnhause versehene Besetzung") müssen bei aufrechter Hofeigenschaft nicht vorliegen. Dies ergibt sich aus § 7 Abs. 1 THG, wonach die Hofeigenschaft nur durch eine konstitutive Entscheidung der Hofebehörde aufgehoben werden kann.

Die Eigenschaft als "geschlossener Hof" geht nicht von selbst verloren, somit auch dann nicht, wenn die Voraussetzungen für die Bewilligung zur Neubildung eines geschlossenen Hofes, wie sie in § 3 Abs. 1 THG festgehalten sind, nicht mehr bestehen (vgl. dazu OGH vom 28. Oktober 1971, 1 Ob 287/71, EvBl 1972/102 und RZ 1972, 89). Allfällige Änderungen der Benützungsorts können ebenso wie der Untergang des Wohnhauses die Hofeigenschaft nicht beeinträchtigen (vgl. dazu *Kathrein*, Anerbenrecht 1990, S. 87, mwN).

Für den Beschwerdefall bedeutet dies, dass auch in einem Verfahren zur Abtrennung von Grundstücksteilen eines geschlossenen Hofes nach § 5 Abs. 1 THG bei aufrechter Hofeigenschaft allfällige Änderungen der Benützungsart irrelevant sind.

Damit ist für den Umgebungsgrund der "O-Hütte" und der "J-Hütte", der nach den Feststellungen der belangten Behörde ein Ausmaß "von ca. 1.000 m²" ausmache, die aktuelle Nutzung nicht maßgebend.

Die Ausführungen des Beschwerdeführers in Bezug auf das TGVG gehen somit ins Leere. Für die Höfebehörde ist die Beurteilung der Grundverkehrsbehörden irrelevant.

Wenn der Beschwerdeführer außerdem auf die 20-Jahres-Frist des § 2 Abs. 1 "TGVG" hinweist, ist ihm zu entgegen, dass diese Frist sich in § 2 Abs. 1 TGVG 1993, LGBl. Nr. 82, befand und in das seit 1. Oktober 1996 geltende und somit auf den vorliegenden Fall anzuwendende TGVG nicht übernommen wurde. Gemäß § 2 Abs. 1 TGVG verliert aber ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück durch die Aussetzung der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung nicht die Eigenschaft als solches.

4. Aus dem Vorgesagten ergibt sich, dass die Höfebehörde bei aufrechter geschlossenem Hof aus genuin höferechtlichen Erwägungen die Auswirkungen der Abtrennung von Bestandteilen eines geschlossenen Hofes zu beurteilen hat. Die aktuelle Nutzung der in Rede stehenden Grundstücksteile ist daher nicht maßgebend.

Der Verwaltungsgerichtshof hat - wie die belangte Behörde richtig ausführt - bereits wiederholt ausgesprochen, dass auch dann, wenn ein Hof nicht mehr zur Erhaltung einer mindestens fünfköpfigen Familie hinreicht, solange die Hofeigenschaft im Sinne des § 1 THG nicht aufgehoben wurde, die Genehmigung nach § 5 THG - von dem weiteren Tatbestandselement der erheblichen wirtschaftlichen oder landeskulturellen Bedenken abgesehen - nur dann erteilt werden darf, wenn mit der Abtrennung keine weitere Schwächung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Hofes verbunden ist (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 7. Dezember 2006, Zl. 2005/07/0171, mwN).

Bei dieser Beurteilung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eines Hofes sind nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes Nebenerwerbstätigkeiten, die nicht der landwirtschaftlichen Tätigkeit zuzuordnen sind, nicht zu berücksichtigen (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 19. September 1996, Zl. 96/07/0064, mwN). Eine solche nicht zu berücksichtigende Nebenerwerbstätigkeit stellt die Vermietung der beiden Hütten dar. Der Wegfall dieser Einkünfte war daher nicht weiter zu berücksichtigen.

5. Für den vorliegenden Beschwerdefall entscheidend ist nun, inwieweit die vom Beschwerdeführer beantragte Abtrennung der beiden Grundflächen - des Umgebungsgrundes im Ausmaß von etwa 1000 m² - eine weitere Schwächung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des geschlossenen Hofes bedingt.

Die diesbezüglich bejahende Feststellung der belangten Behörde hält der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle nicht stand.

Die belangte Behörde vermeint nämlich diese weitere Schwächung allein aus der beantragten Abschreibung des Umgebungsgrundes im Ausmaß von etwa 1000 m² ableiten zu können.

Die belangte Behörde hätte jedoch die Auswirkungen dieses Flächenverlustes in Beziehung zum "Rohertrag" aus der Landwirtschaft, der laut Stellungnahme des Amtssachverständigen vom 1. Juli 2008 aus dem "Verkauf von 6 Mastkälbern und einer Altkuh" bestehe, setzen müssen. Die belangte Behörde hat dazu keine Feststellungen getroffen.

Auch bleibt offen, ob aus der Bewirtschaftung dieser Flächen überhaupt ein Ertrag erzielt werden kann bzw. ob diese Flächen - wie die Beschwerde ausführt - "landwirtschaftlich minderwertig" sind (vgl. dazu auch das hg. Erkenntnis vom 22. März 1991, Zl. 89/18/0045).

6. Der angefochtene Bescheid erweist sich sohin als rechtswidrig, weshalb er gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. b und c VwGG aufzuheben war.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008, BGBl. II Nr. 455.

Wien, am 18. November 2010