

TE Vfgh Erkenntnis 1992/6/10 B402/91

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 10.06.1992

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
B-VG Art83 Abs2
Nö GVG 1989 §1 Z3 lit a
Nö GVG 1989 §3 Abs2 lit a und lit c
EMRK Art6 Abs1 / Verfahrensgarantien

Leitsatz

Keine willkürliche Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Kaufvertrages mangels Landwirteeigenschaft des Erwerbers und infolge Vorhandenseins von Interessenten; Qualifizierung der Einräumung eines Fruchtgenußrechtes ohne Zusammenhang mit einem Übergabsvertrag als nicht ortsübliche Vertragsbedingung; keine Verletzung im Recht auf ein faires Verfahren

Spruch

Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

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

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Der Erstbeschwerdeführer erwarb vom Zweitbeschwerdeführer und von der Drittbeschwerdeführerin die diesen zu je einem Viertel zustehenden Eigentumsanteile an der Liegenschaft in EZ 22, Grundbuch 19330 Traisenbachrotte, Gerichtsbezirk Lilienfeld, bestehend aus den Grundstücken 216, Wald, 218/1, landwirtschaftlich genutzt, und 218/3, Wald, im Ausmaß von 238.393 m² um den Kaufpreis von 500.000 S, wobei sich die Verkäufer das lebenslängliche unentgeltliche Fruchtgenußrecht an den den Gegenstand des Kaufvertrages bildenden Liegenschaftsanteilen vorbehielten.

Die Grundverkehrs-Bezirkskommission für den Wirkungsbereich der Bezirksbauernkammer Hainfeld - Lilienfeld am Sitz der Bezirkshauptmannschaft Lilienfeld versagte dem Kaufvertrag unter Berufung auf §8 Abs1 iVm §8 Abs2 lit a des

NÖ Grundverkehrsgesetzes 1973, LGBl. 6800-3, die Zustimmung mit der Begründung, daß der Erwerber kein Landwirt sei, in der Gemeinde, in der die Grundstücke liegen, aber zwei Landwirte (Interessenten) bereit und in der Lage seien, die Eigentumsanteile des Zweitbeschwerdeführers und der Drittbeschwerdeführerin an diesen Grundstücken zu erwerben.

Die dagegen erhobene Berufung der Beschwerdeführer wies die Grundverkehrs-Landeskommission beim Amt der NÖ Landesregierung unter Berufung auf §66 Abs4 AVG iVm §2 Abs1, §3 Abs1 und Abs2 lita und c sowie §11 Abs9 des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1989, LGBl. 6800-0, (im folgenden: NÖ GVG 1989) ab.

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, mit der die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz sowie des durch Art6 Abs1 EMRK verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein faires Verfahren geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides, hilfsweise die Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragt wird.

3. Die Grundverkehrs-Landeskommission als belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und in einer Gegenschrift die Abweisung der Beschwerde beantragt.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige (s. etwa VfGH 24.9.1990,B330/90) - Beschwerde erwogen:

1.a) Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 9186/1981, 9727/1983, 10516/1985) durch den Bescheid einer Verwaltungsbehörde nur verletzt werden, wenn dieser auf einer mit dem Gleichheitsgebot in Widerspruch stehenden Rechtsgrundlage beruht, wenn die Behörde den angewendeten Rechtsvorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides Willkür geübt hat.

b) Die belangte Behörde hat den angefochtenen Bescheid inhaltlich ua. auf §1 Z2 und 3 lita, auf §3 Abs1 sowie auf §3 Abs2 lita und c des - mit 1. Jänner 1989 in Kraft getretenen - NÖ GVG 1989 gestützt. Diese Vorschriften lauten:

"§1

Begriffsbestimmungen

...

2. Landwirt (Voll-, Zu- oder Nebenerwerbslandwirt) ist, wer

a)

einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit persönlich (d.h. allein oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern) bewirtschaftet und daraus seinen und den Lebensunterhalt seiner Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreitet;

b)

nach Erwerb einer land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaft einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit persönlich (allein oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern) bewirtschaftet und daraus seinen und den Lebensunterhalt seiner Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreiten will, wenn er

aa)

diese Absicht durch ausreichende Gründe belegen und

bb)

aufgrund praktischer Tätigkeit oder fachlicher Ausbildung die dazu erforderlichen Fähigkeiten glaubhaft machen kann.

3. Interessenten sind

a)

Landwirte, die bereit sind, anstelle des Erwerbers oder des Nutzungsberechtigten ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über die land- odr forstwirtschaftliche Liegenschaft abzuschließen, wenn sie glaubhaft machen, daß

die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder Pachtzinses und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer (Verpächter, Fruchtgenußgeber u.dgl.) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet ist;

...

§3

Voraussetzungen für die Zustimmung

(1) Die Grundverkehrsbehörde hat einem Rechtsgeschäft die Zustimmung zu erteilen, wenn es dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht widerstreitet. Soweit ein solches Interesse nicht besteht, hat die Grundverkehrsbehörde dem Rechtsgeschäft auch dann die Zustimmung zu erteilen, wenn das Rechtsgeschäft dem Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerstreitet.

(2) Ein solcher Widerstreit ist jedenfalls gegeben, wenn

a) der Erwerber, Pächter oder Fruchtgenußberechtigte einer Liegenschaft kein Landwirt ist und ein oder mehrere Interessenten vorhanden sind;

...

c) das Interesse an der Stärkung oder Schaffung eines oder mehrerer bäuerlicher Betriebe das Interesse an der Verwendung aufgrund des vorliegenden Vertrages überwiegt und Interessenten vorhanden sind;

..."

c) Der Verfassungsgerichtshof hat in mehreren Erkenntnissen (s. zB VfSlg. 7775/1976, 8177/1977, 9004/1981, 9128/1981, 9131/1981, 10449/1985, 10457/1985) dargetan, daß gegen die mit §3 Abs1 und Abs2 lita und c NÖ GVG 1989 weitgehend übereinstimmenden Vorschriften des §8 Abs1 und Abs2 lita und d des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1973 keine verfassungsrechtlichen Bedenken bestehen. Gegen die erwähnten, dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Vorschriften des NÖ GVG 1989 sind auch aus der Sicht des vorliegenden Beschwerdefalles keine verfassungsrechtlichen Bedenken entstanden (s. etwa auch VfGH 24.9.1990, B330/90).

Angesichts der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften und des Umstandes, daß eine gleichheitswidrige Gesetzesanwendung durch die belangte Behörde weder von den Beschwerdeführern behauptet wurde noch im verfassungsgerichtlichen Verfahren hervorgekommen ist, könnten die Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur verletzt sein, wenn die belangte Behörde Willkür geübt hätte. Ein willkürliches, das Gleichheitsrecht verletzendes Verhalten der Behörde liegt nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ua. dann vor, wenn der angefochtene Bescheid wegen gehäuften Verkennens der Rechtslage in einem besonderen Maße mit den Rechtsvorschriften in Widerspruch steht (zB VfSlg. 9835/1983, 10194/1984, 10897/1986), was ua. bei einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten (zB VfSlg. 8808/1980 mwH, 9187/1981, 10194/1984) sowie bei Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt zutrifft (zB VfSlg. 9600/1983, 10942/1986, 11172/1986).

d) Die Beschwerdeführer machen der belangten Behörde derartiges zum Vorwurf. Sie erblicken ein willkürliches, den Gleichheitsgrundsatz verletzendes Vorgehen zum einen darin, daß die belangte Behörde das Ergebnis des von ihr selbst durchgeführten Ermittlungsverfahrens außer Acht gelassen habe und ohne Begründung von der Aussage des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen, die vorgesehene Einräumung des Fruchtgenußrechtes sei ortsüblich, abgegangen sei. Weiters vertreten die Beschwerdeführer der Sache nach die Auffassung, die belangte Behörde habe durch die Nichtberücksichtigung des Umstandes, daß dem Zweitbeschwerdeführer und der Drittbeschwerdeführerin durch die Einräumung des lebenslänglichen unentgeltlichen Fruchtgenußrechtes die "lebensnotwendige" Nutzung der vom Kaufvertrag betroffenen Grundstücke im Rahmen ihres landwirtschaftlichen Betriebes weiterhin ermöglicht werde, den Zweitbeschwerdeführer und die Drittbeschwerdeführerin in gleichheitswidriger Weise gegenüber den Interessenten P und T R benachteiligt.

e) Die Beschwerdeführer sind damit nicht im Recht.

aa) Die belangte Behörde ergänzte das erstinstanzliche Ermittlungsverfahren insbesondere durch Einholung eines Gutachtens eines forstwirtschaftlichen Amtssachverständigen sowie eines Gutachtens und einer dieses ergänzenden Äußerung eines landwirtschaftlichen Amtssachverständigen. Sie erachtete insbesondere den in §3 Abs2 lita NÖ GVG

1989 umschriebenen Grund zur Versagung der Zustimmung für gegeben. Von der unbestrittenen Tatsache ausgehend, daß der Erwerber - der Erstbeschwerdeführer - kein Landwirt sei (und auch durch den in Rede stehenden Rechtserwerb kein solcher werden würde), vertrat die belangte Behörde die Auffassung, daß iS dieser Vorschrift Interessenten vorhanden seien, und zwar das Landwirteehepaar P und T R.

Dem liegen der Sache nach insbesondere folgende, teils auf die Sachverständigengutachten, teils auf die Angaben der Interessenten gestützten Annahmen zugrunde: Die Interessenten seien Vollerwerbslandwirte und Eigentümer eines auf Grund seiner Größe und seiner Ertragslage stärkungsbedürftigen Bergbauernbetriebes. Sie seien zur Bezahlung des vom forstwirtschaftlichen Amtssachverständigen mit 462.115,- S ermittelten Schätzwertes des Kaufgegenstandes bereit und dazu, wie sich aus der vorgelegten Bankbestätigung ergebe, in der Lage. Es sei daher iS des §1 Z3 lita NÖ GVG 1989 glaubhaft gemacht, daß die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes gewährleistet sei. Während jedoch der Erwerber, aus jagdlichen Gründen am Erwerb interessiert, nach dem vorgelegten Kaufvertrag den Verkäufern das lebenslängliche Fruchtgenußrecht am Kaufgegenstand einräume, seien die Interessenten nicht zur Einräumung, sondern bloß zur Ablösung dieses Rechtes in Geld bereit. Die belangte Behörde erachtete zwar, dem Gutachten des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen insoweit folgend, die Einräumung des Fruchtgenußrechtes an die Veräußerer als eine lebensnotwendige Vertragsbedingung iS des §1 Z3 lita NÖ GVG 1989, vertrat jedoch die Auffassung, daß es sich hiebei, da die Einräumung des Fruchtgenußrechtes ohne Zusammenhang mit einem Übergabsvertrag erfolgen solle, nicht auch um eine ortsübliche Vertragsbedingung iS dieser Gesetzesstelle handle. Zu diesem Ergebnis gelangte sie im wesentlichen mit der Begründung, daß den Ausführungen der Beschwerdeführer kein Hinweis auf die Ortsüblichkeit der geplanten Einräumung des Fruchtgenußrechtes entnommen werden könne, nach einer Mitteilung der Behörde erster Instanz dieser in den letzten Jahren kein derartiger Fall bekannt geworden sei und sich aus dem Gutachten des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen nicht ergebe, daß die vorgesehene Einräumung eines Fruchtgenußrechtes ortsüblich sei. Die belangte Behörde kam auf Grund dessen zur Auffassung, die Eheleute R seien ungeachtet dessen, daß sie zur Einräumung des Fruchtgenußrechtes am Kaufgegenstand an die Verkäufer nicht bereit seien, als Interessenten iS des §1 Z3 lita NÖ GVG 1989 anzusehen.

bb) Die Auffassung der belangten Behörde, daß nach §1 Z3 NÖ GVG 1989 die "sonstigen" Vertragsbedingungen, deren Erfüllung durch den Interessenten glaubhaft gemacht werden muß, nicht nur für den Verkäufer lebensnotwendig, sondern außerdem ortsüblich sein müssen, ist jedenfalls vertretbar.

Zur Frage der Ortsüblichkeit der vorgesehenen Einräumung eines Fruchtgenußrechtes lag der belangten Behörde einerseits das Gutachten des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen vom 30. Jänner 1990 mit der nicht weiter begründeten Aussage vor, die Einräumung eines Fruchtgenußrechtes könne insbesondere dann, wenn der Erwerber der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke diese nicht selbst bewirtschaften wolle, durchaus als ortsüblich angesehen werden. Andererseits besagte die auf Ersuchen der belangten Behörde abgegebene ergänzende Stellungnahme des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen vom 10. Oktober 1990, es könne die "Einräumung eines lebenslänglichen Fruchtgenußrechtes bei teilweiser Veräußerung außerhalb einer Übergabe ... nicht als Normalfall bezeichnet werden". Wenn nun die belangte Behörde den Schluß zog, es ergebe sich daraus nicht, "daß die Einräumung des Fruchtgenußrechtes auch als ortsüblich zu bezeichnen wäre", kann gegen sie nicht mit Recht der Vorwurf eines leichtfertigen Abgehens vom Inhalt der Akten erhoben werden.

Ebensowenig ist - angesichts der von der belangten Behörde angestellten Ermittlungen zur Frage der Ortsüblichkeit der Einräumung des hier in Rede stehenden Fruchtgenußrechtes - der Vorwurf gerechtfertigt, daß die belangte Behörde in einem entscheidenden Punkt jegliche Ermittlungstätigkeit unterlassen habe.

Unter diesen Umständen ist aber auch die in der Beschwerde behauptete gleichheitswidrige Differenzierung zwischen dem Zweitbeschwerdeführer und der Drittbeschwerdeführerin einerseits und den Interessenten andererseits nicht gegeben.

2. Nach dem - in dieser Hinsicht ohne Begründung gebliebenen - Vorwurf der Beschwerdeführer liegt in den von ihnen der Behörde zur Last gelegten Verfahrensmängeln auch ein Verstoß gegen das durch Art6 Abs1 EMRK verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf ein faires Verfahren.

Wie sich bereits aus den Ausführungen unter II.1.e)bb) ergibt, hat die belangte Behörde die Ergebnisse des - von ihr selbst unter Wahrung des Parteienghörs - ergänzten Ermittlungsverfahrens nicht in einer die Grundsätze eines fairen Verfahrens verletzenden Weise außer Acht gelassen oder negiert (vgl. in diesem Zusammenhang etwa VfSlg.

11957/1986). Davon könnte selbst dann nicht die Rede sein, wenn ihr bei der Würdigung des Gutachtens und der dieses ergänzenden Stellungnahme des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen ein Fehler unterlaufen sein sollte. Es kommt nämlich auch im Lichte des Art6 Abs1 EMRK nicht darauf an, ob die belangte Behörde den einfachgesetzlichen Vorschriften entsprochen hat (s. zB VfSlg. 9891/1983, 11414/1987).

Auch das im Zusammenhang mit der behaupteten Verletzung des Art6 Abs1 EMRK stehende weitere Vorbringen, den Beschwerdeführern sei die Zusammensetzung der belangten Behörde nicht zur Kenntnis gebracht worden, ist nicht geeignet, die Verletzung eines verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes darzutun.

Zum einen verletzt der Umstand, daß die Mitglieder der entscheidenden Kollegialbehörde dem Bescheid nicht entnommen werden können, weder das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter noch ein sonstiges verfassungsrechtlich geschütztes Recht (VfSlg. 7293/1974, 8893/1980; vgl. auch VfSlg. 5671/1968, 89, 6877/1972).

Zum anderen stand den Beschwerdeführern im Verfahren vor der belangten Behörde kein Recht zur Ablehnung von Mitgliedern dieser Behörde zu (vgl. zB VfSlg. 3558/1959, 7429/1974). Nur unter dieser Voraussetzung aber hätte ein verfassungsgesetzlich gewährleistetes Recht der Beschwerdeführer, und zwar das Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter, verletzt werden können, indem ihnen die Ausübung des Ablehnungsrechtes dadurch unmöglich gemacht wird, daß ihnen die zur Entscheidung berufenen Mitglieder der Kollegialbehörde nicht (zB VfSlg. 3407/1958, 7037/1973; VfGH 14.12.1991, B257/91) oder nicht vollständig (zB VfSlg. 7360/1974, 8904/1980) bekanntgegeben werden.

Die Beschwerdeführer sind somit durch den angefochtenen Bescheid nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein faires Verfahren verletzt worden.

3. Die behaupteten Verletzungen verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte der Beschwerdeführer haben somit nicht stattgefunden.

4. Das Verfahren hat nicht ergeben, daß die Beschwerdeführer in einem von ihnen nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt worden sind.

Ob das Gesetz richtig angewendet wurde, hat der Verfassungsgerichtshof nicht zu prüfen, und zwar auch dann nicht, wenn, wie hier, die Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes gemäß Art133 Z4 B-VG nicht zulässig ist (zB VfSlg. 6877/1972, 8309/1978, 8317/1978, 9454/1982, 9456/1982, 10565/1985, 10659/1985, 11054/1988).

5. Mit Rücksicht auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften (s. dazu oben unter II.1.c) ist es auch ausgeschlossen, daß die Beschwerdeführer wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurden.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

6. Der Antrag, die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof abzutreten, war ebenfalls abzuweisen, weil der angefochtene Bescheid von einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG erlassen wurde und die Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes vom Gesetzgeber nicht ausdrücklich für zulässig erklärt ist.

7. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Kollegialbehörde, fair trial

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1992:B402.1991

Dokumentnummer

JFT_10079390_91B00402_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at