

# TE Vfgh Erkenntnis 1991/2/25 B1186/90

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 25.02.1991

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft  
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb  
MRK Art6 Abs1 / Verfahrensgarantien  
Vlbg GVG §5 Abs1  
Vlbg GVG §6 litd  
AVG §39 Abs2

## Leitsatz

Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung wegen überhöhter Gegenleistung im Vergleich zum ortsüblichen Preis; keine Verletzung im Recht auf ein faires Verfahren durch die Nichtverlängerung der Frist zur Erbringung eines Privatgutachtens; keine willkürliche oder denkunmögliche Auslegung der Bestimmung "ortsüblicher Preis"

## 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.

Kosten werden nicht zugesprochen.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Die Beschwerdeführer (die beide österreichische Staatsbürger sind) beantragten am 6. März 1989, dem Erwerb des Eigentums an der Grundparzelle 4152 in EZ 456 KG Alberschwende (einem forstwirtschaftlich genutzten Grundstück) im Ausmaß von 5251 m<sup>2</sup> um den Kaufpreis von 400.000 S grundverkehrsbehördlich zuzustimmen.

Der (Vorarlberger) Grundverkehrssenat versagte mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid vom 8. August 1990 gemäß §5 Abs1 und §6 litd des (Vorarlberger) Grundverkehrsgesetzes (Vlbg. GVG), LGBl. 18/1977, idF der Novelle LGBl. 63/1987, die begehrte Genehmigung, weil die Gegenleistung den ortsüblichen Preis des Grundstückes erheblich übersteige und begründete seine Auffassung im wesentlichen wie folgt:

"Es besteht für den Grundverkehrssenat keine Veranlassung, die Schätzunggutachten der beiden Amtssachverständigen

Dipl.Ing. Z und Dipl.Ing. D in Zweifel zu ziehen. Die Schätzer sind in beiden Fällen Absolventen der Hochschule für Bodenkultur; Dipl.Ing. D ist jahrelanger Leiter der Forstabteilung beim Amt der Vorarlberger Landesregierung, Dipl.Ing. Z leitet die Abteilung Forstwesen bei der Agrarbezirksbehörde Bregenz. Es muß den Berufungswerbern zugestanden werden, daß die Preise des zweitinstanzlichen Gutachtens teilweise abweichend, nämlich höher und damit auch für den Berufungswerber günstiger, angesetzt sind. Allerdings ist der Grund dafür wiederum aus den Erläuterungen des Gutachtens selbst ersichtlich, wonach die mittlerweile eingetretene, noch bessere Erschließung des Grundstückes zu einer Werterhöhung geführt hat. In beiden Gutachten wurden die Durchschnittspreise der letzten Jahre als Ausgangsbasis (mit ansteigender Tendenz) herangezogen, sodaß die Windwurfkatastrophe vom Februar/März 1990 zu keiner Wertminderung geführt hat. Zudem ist zu beachten, daß das Erstgutachten bereits vor der Windwurfkatastrophe erstellt worden ist.

Auch die beiden Ortsschätzer haben laut Stellungnahme der Ortskommission zu bedenken gegeben, daß der Kaufpreis beträchtlich über dem ortsüblichen Verkehrswert von Waldungen mit ähnlicher Lage, Erschließung und Bestockung liegt. Auf seiten der Berufungswerber wurde bei der mündlichen Verhandlung selber eingeräumt, daß zwei Vergleichsgeschäfte für die Ermittlung des ortsüblichen Preises zu wenig sind.

Es mag richtig sein, daß vereinzelt Waldgrundstücke im Bregenzerwald den Eigentümer zu einem sehr hohen Preis gewechselt haben. Den Berufungswerbern muß aber entgegengehalten werden, daß vereinzelte besonders hohe Preise bzw. Liebhaberpreise nicht allein als Vergleich für den ortsüblichen Preis im Sinne des §6 litd GVG herangezogen werden können. Die Anmerkung 4 zu §6 GVG im zitierten neuen Handkommentar über das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz führt - ohne sich auf eine besondere Quelle zu stützen - aus, daß der ortsübliche Preis durch gleichartige oder ähnlich gelagerte Rechtsgeschäfte aus der letzten Zeit unter Berücksichtigung etwaiger Wertverschiebungen 'zu ermitteln sein wird'; es werde zweckmäßig sein, im Einzelfall Sachverständigengutachten heranzuziehen. Schon aus der vagen Formulierung des Kommentars ist erkennbar, daß seine Aussage nicht generell gilt, sondern eine Hilfestellung und Empfehlung für die Praxis sein soll. Dem Grundverkehrsgesetz selbst ist nicht ausdrücklich zu entnehmen, wie der ortsübliche Preis zu ermitteln ist. Der Wert eines reinen Waldgrundstückes richtet sich nach den von den Amtssachverständigen berücksichtigten Faktoren, insbesondere nach dem Ertrag. Bei einem solchen Grundstück überwiegt der Wert des Holzes gegenüber dem Wert des Bodens, sodaß der Ertragswert ausschlaggebend ist für den ortsüblichen Preis. Beide Amtssachverständige sind nach demselben Verfahren vorgegangen. Es ist den Amtssachverständigen für Forstwirtschaft durchaus zuzutrauen, für die Schätzung eines Waldgrundstückes die richtige Art der Schätzung zu wählen.

Auch wenn man davon ausginge, daß der Rechengang für die Berechnung des Jahresertrages (Seite 3 der Äußerung der Berufungswerber) richtig wäre, ist doch der Ansatz von 120.000 bis 140.000 S für den Holzbestand durch nichts begründet. Der Kaufpreis beträgt S 400.000,-, wobei F K zusätzlich noch S 30.000,- für die Wegerschließung bezahlen mußte. Wenn man vom jüngsten, und damit für den Berufungswerber günstigsten Gutachten ausgeht, beträgt der ortsübliche Preis des Grundstückes S 172.000,-. Es ist nicht Aufgabe der Grundverkehrsbehörden, bei der Frage der Angemessenheit des Preises sehr kleinlich zu sein. Wenn die Gegenleistung jedoch den ortsüblichen Preis um weit mehr als 100 % übersteigt (auch ohne Berücksichtigung der Wegsanierungskosten), muß der Argumentation der Grundverkehrs-Landeskommission beigelegt werden, wonach durch die Bezahlung derart überhöhter Kaufpreise das ganze Preisgefüge einer Gemeinde angehoben wird, sodaß bäuerliche Klein- und Mittelbetriebe zu wirtschaftlich vertretbaren Preisen kaum mehr den für ihren Betrieb notwendigen Grund erwerben können."

2. Gegen diesen Berufungsbescheid wendet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung näher bezeichneter verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

3. Der Grundverkehrssenat als belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift. Darin wird begehrt, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen und "den Beschwerdeführern die Zahlung der Aufwendungen der belangten Behörde vorzuschreiben".

Darauf replizierten die Beschwerdeführer mit Schriftsatz vom 22. Feber 1991.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:

1. Die den angefochtenen Bescheid tragenden Bestimmungen des VlbG. GVG lauten:

"§5. (1) Ein Rechtserwerb gemäß §1 Abs1 lit. a ist nur zu genehmigen, wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und, soweit ein solches nicht in Frage kommt, der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht, der Rechtserwerb an ausschließlich forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken überdies nur dann, wenn er dem allgemeinen volkswirtschaftlichen Interesse oder dem Interesse der Forstwirtschaft im besonderen nicht widerspricht."

"§6. Die Genehmigung ist daher insbesondere zu versagen, wenn

a) ...

d) die Gegenleistung den ortsüblichen Preis des Grundstückes erheblich übersteigt,

e) ..."

2. Die Beschwerdeführer lasten der Behörde zunächst mehrere Verfahrensfehler an.

a) Zur Widerlegung der von den Beschwerdeführern vorgebrachten Behauptung, der Grundverkehrssenat sei auf eine dem Art6 MRK widersprechende Weise zusammengesetzt gewesen, genügt es, auf die hg. Erkenntnisse vom 19. Juni 1989, B147/89 und B244/89, zu verweisen (vgl. weiters zB die in dieselbe Richtung gehenden Erkenntnisse VfSlg. 10639/1985, 11131/1986, 11689/1988, 11690/1988). Die damals entschiedenen Beschwerden wurden vom selben Rechtsanwalt wie die nun vorliegende Beschwerde eingebracht. Die Beschwerden gleichen einander in den wesentlichen Belangen. Der Beschwerdevertreter bringt in der neuen Beschwerde nichts gegen die zitierte Judikatur vor.

Besondere Umstände, die im hier zu entscheidenden Fall berechtigte Zweifel an der Unabhängigkeit der Mitglieder des Grundverkehrssenates entstehen lassen, haben sich nicht ergeben.

b)aa) Die Beschwerdeführer bringen im Zusammenhang mit der Behauptung, im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein faires Verfahren (Art6 MRK) verletzt worden zu sein, noch vor, zwischen den im Administrativverfahren beigezogenen Amtssachverständigen Dipl.Ing. D und Dipl.Ing. Z bestünde eine unzulässige "Verfilzung"; ihre Querverbindungen zur Behörde erster Instanz und ihre Weisungsgebundenheit erweckten in Summe weitgehende Zweifel an ihrer Unabhängigkeit und Sachlichkeit.

Hiezu führen die Beschwerdeführer aus:

"Dipl. Ing. Z ist bei der Agrarbezirksbehörde beschäftigt. Der Leiter der Agrarbezirksbehörde, Dipl. Ing. Dr. W P, ist gleichzeitig Vorsitzender der Grundverkehrs-Landeskommission. Im konkreten Verfahren ist Dr. P in dieser Funktion tätig geworden.

Der in erster Instanz tätig gewordene 'Amtssachverständige' Z war also gegenüber dem Vorsitzenden der Erstbehörde weisungsgebunden.

Beide, sowohl Dipl. Ing. Z als auch Dr. W P, unterstehen Dipl. Ing. D, der Abteilungsleiter beim Amt der Landesregierung, also bei der Oberbehörde der Agrarbezirksbehörde, ist."

bb) Der Grundverkehrssenat stellt den Sachverhalt wie folgt dar:

"Dipl.Ing. Dr. W P ist Leiter der Agrarbezirksbehörde Bregenz und damit gemäß §14 Grundverkehrsgesetz Vorsitzender der Grundverkehrs-Landeskommission. Die Agrarbezirksbehörde Bregenz ist nachgeordnete Dienststelle der Abteilung Va im Amt der Vorarlberger Landesregierung; nicht jedoch der Abteilung Vc, deren Vorstand Dipl.Ing. H D ist.

Dipl.Ing. H D und Dipl.Ing. Z waren im gegenständlichen Verfahren als Gutachter tätig."

cc) Der Verfassungsgerichtshof geht von diesem Sachverhalt - dessen Darstellung unbestritten blieb - aus. Daraus ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, die Unabhängigkeit und Unparteilichkeit der Amtssachverständigen zu bezweifeln, sodaß schon deshalb nicht weiter erörtert zu werden braucht, ob überhaupt und unter welchen besonderen Umständen im gegebenen Zusammenhang der Anschein eines unfairen Verfahrens herbeigeführt werden könnte.

c) Die Beschwerdeführer rügen schließlich noch, daß ihnen die belangte Behörde verweigert habe, ein privates Gegengutachten beizubringen; dadurch sei das Parteiengehör verletzt worden.

Der belangten (Berufungs-)Behörde kann nicht der Vorwurf gemacht werden, sie hätte einen in die Verfassungssphäre

reichenden Fehler begangen, wenn sie den Antrag der Beschwerdeführer, ihnen eine Frist von zwei Monaten zur Vorlage eines Privatgutachtens zu gewähren, gemäß §39 Abs2 AVG zurückwies und dies im angefochtenen Bescheid wie folgt begründete:

"Der Grundverkehrsssenat sieht keine Veranlassung, eine Fristverlängerung zwecks Beibringung eines neuerlichen Gutachtens zu gewähren. Zum einen liegen bereits zwei Gutachten vor; zum anderen hätten die Antragsteller bisher genügend Zeit gehabt, ein Privatgutachten vorzulegen, insbesondere wenn man bedenkt, daß das Verfahren im März 1989 von F K in Gang gesetzt wurde, ihm das erstinstanzliche Gutachten bereits seit März 1990 bekannt ist und ihm auch das damit im wesentlichen übereinstimmende zweitinstanzliche Gutachten zwei Wochen vor der mündlichen Verhandlung und Entscheidung des Grundverkehrsssenates bekannt gegeben worden ist. Der Schätzpreis des zweitinstanzlichen Gutachtens liegt (auch bei Berücksichtigung des Betrages von 30.000,- S für die Wegsanierung) höher und ist somit für die Berufungswerber ohnehin günstiger als das erste Gutachten ausgefallen. Eine Aussetzung der Entscheidung hätte lediglich eine Verzögerung des Verfahrens bewirkt, was den Grundsätzen des §39 Abs2 letzter Satz AVG 1950 widersprochen hätte."

Dieses Vorgehen bildet zumindest keinen derart schweren Verfahrensmangel, daß er Willkür indizieren oder das Recht auf ein faires Verfahren nach Art6 MRK verletzen würde.

3.a) In inhaltlicher Hinsicht bringen die Beschwerdeführer vor, die Behörde habe den §6 litd VlbG. GVG deshalb denkunmöglich und willkürlich angewendet, weil sie - den Gutachten der Amtssachverständigen folgend - bei Ermittlung des ortsüblichen Preises is dieser Gesetzesstelle (völlig verfehlt) im wesentlichen vom Ertragswert des Waldes ausgegangen sei (und daher zu einem ortsüblichen Preis des Grundstückes von ca. 172.000 S und zu einem Wert von ca. 33 S pro m2 gelangte), während die richtige Methode jene sei, auf der das der Beschwerde angeschlossene Gutachten des privaten Sachverständigen Ing. S S vom 10. Oktober 1990 beruht, nämlich die Schätzung nach dem Verkehrswert aufgrund von Vergleichspreisen (und das einen Preis von 65 bis 100 S pro m2 für das in Rede stehende Grundstück feststellt, sodaß der vereinbarte Kaufpreis von 76 S pro m2 im ortsüblichen Rahmen liege).

Die Beschwerdeführer ziehen auch die Verfassungsmäßigkeit des §6 litd VlbG. GVG in Zweifel.

b) aa) Der Verfassungsgerichtshof hegt unter dem Gesichtspunkt dieses Beschwerdefalles gegen die den angefochtenen Bescheid tragenden Rechtsvorschriften keine verfassungsrechtlichen Bedenken (zu §5 Abs1 VlbG. GVG vgl. zB VfSlg. 11690/1988 und die dort zitierte weitere Vorjudikatur; zu §6 litd leg.cit. vgl. zB VfSlg.5831/1968, 6572/1971 und 7539/1975). Der Gerichtshof teilt auch nicht die von den Beschwerdeführern in der Replik vom 22. Feber 1991 vorgetragene Meinung, daß §6 litd VlbG. GVG dem Determinierungsgebot widerspreche. Der Inhalt dieser Vorschrift kann nämlich im Wege der Auslegung ermittelt werden (s. die folgende sublit. bb); §6 litd leg.cit. bestimmt also das Verwaltungshandeln in ausreichendem Maße voraus.

bb) Bei der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der den bekämpften Bescheid stützenden Gesetzesbestimmungen könnten die Beschwerdeführer im Eigentumsrecht nur durch eine denkunmögliche Gesetzesanwendung, im Gleichheitsrecht nur bei willkürlichem Gesetzesvollzug verletzt worden sein.

Davon kann aber keine Rede sein:

Der Verfassungsgerichtshof hat im Erkenntnis VfSlg. 7539/1975 dargetan, daß die Grundverkehrsbehörde damals denkunmöglich davon ausgegangen sei, der "wahre Wert" (§6 Abs1 litg des Tiroler GVG) eines Grundstückes sei der am Ertrag orientierte ortsübliche Verkehrswert, nicht aber etwa der Preis für Bauerwartungsland. Hiebei berief sich der Gerichtshof auf seine Vorjudikatur VfSlg. 5831/1968 und 6572/1971. Im Erkenntnis VfSlg.5831/1968 führte er zu §8 Abs2 liti des NÖ GVG 1964 (nach welchem ein Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes widerstreitet, wenn die Gegenleistung den ortsüblichen Verkehrswert ohne ausreichende Begründung erheblich übersteigt) aus, daß eine Regelung über die Höhe der Gegenleistung mit der Materie des Grundverkehrsrechtes untrennbar verknüpft ist und daß ohne Einflußnahme auf die Preise das Ziel der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht erreicht werden kann. Zum Inhalt dieser Regelung wurde gesagt, daß die Beschränkung der Gegenleistung auf den ortsüblichen Verkehrswert für den Verkäufer eine Härte bedeuten mag, daß sie es jedoch einem Käufer ermöglicht, Grundstücke zu diesem Preis zu erwerben. Diese Vorschrift konkretisierte den Grundsatz des §8 Abs1 NÖ GVG 1964, daß nur solchen Rechtsgeschäften zugestimmt werden darf, die dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung

eines leistungsfähigen Bauernstandes oder eines wirtschaftlich gesunden, mittleren oder kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerstreiten. Die Vorsorge, einem Übernehmer den Erwerb von land- und forstwirtschaftlichem Grund zu Bedingungen zu ermöglichen, damit er wohl bestehen könne, füge sich sachgemäß in die grundsätzlichen Anordnungen des §8 Abs1 NÖ GVG 1964. Im Erkenntnis VfSlg.6572/1971 nahm der Gerichtshof auf die soeben zitierte Entscheidung Bezug.

Ausgehend von dieser Vorjudikatur - von der abzurücken kein Anlaß besteht - ist die Annahme zumindest vertretbar, unter dem "ortsüblichen Preis" oder dem "wahren Wert" eines Grundstückes im Sinne der Grundverkehrsgesetze (wie immer ähnliche Begriffe in anderem Zusammenhang verstanden werden mögen) sei vornehmlich der am Ertrag orientierte Wert zu verstehen, also jener Wert, den ein Land- und Forstwirt bei wirtschaftlicher Betrachtung unter der Voraussetzung durchschnittlich zu zahlen bereit ist, daß er das Grundstück land- und forstwirtschaftlich (und nicht anders) nutzt; das eben wird von den Grundverkehrsgesetzen intendiert. Eine am Zweck des VlbG. GVG (vgl. dessen §5 Abs1) orientierte Auslegung legt daher die von der belangten Grundverkehrsbehörde (die sich auf Amtssachverständige beruft) verwendete Bewertungsmethode geradezu nahe. Details der Bewertungen hat der Verfassungsgerichtshof nicht zu prüfen.

4. Das Verfahren hat auch sonst keine vom Verfassungsgerichtshof wahrzunehmenden Mängel ergeben.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

5. Der obsiegenden belangten Behörde waren Kosten nicht zuzusprechen, weil ihr keine nach §88 VerfGG ersatzfähigen Kosten (etwa Reisekosten) erwachsen.

6. Dies konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VerfGG ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung beschlossen werden.

#### **Schlagworte**

Ermittlungsverfahren Parteiengehör, Parteiengehör, Sachverständige, Grundverkehrsrecht, Behördenzusammensetzung, fair trial, Preis ortsüblicher, Bewertung Grundvermögen

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:1991:B1186.1990

#### **Dokumentnummer**

JFT\_10089775\_90B01186\_2\_00

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

© 2025 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)