

TE Vfgh Erkenntnis 2014/9/22 B1269/2013

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 22.09.2014

Index

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt

Nö GVG 2007 §3 Z4 lit a, §6 Abs2 Z4, §8, §11 Abs6

EMRK Art6 Abs1 / Verfahrensgarantien

EMRK Art6 Abs1 / Tribunal

1. B-VG Art. 7 heute
 2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
 3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
 4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998
 5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
 6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
 7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
 8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
 9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
-
1. EMRK Art. 6 heute
 2. EMRK Art. 6 gültig ab 01.05.2004
-
1. EMRK Art. 6 heute
 2. EMRK Art. 6 gültig ab 01.05.2004

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch Nichtberücksichtigung einer Interessentenmeldung wegen eines zu geringen Gebotes; keine Bedenken gegen die Besetzung der Grundverkehrslandeskommission mit Landwirten

Spruch

I. Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden. römisch eins. Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden.

II. Die Beschwerde wird abgewiesen.römisch zwei. Die Beschwerde wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe

I. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahrenrömisch eins. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahren

1. Ein Bistum erwarb mit Kaufvertrag vom 7. Dezember 2010 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 174.341 m² zu einem Kaufpreis von € 511.399,-. Der in Aussicht genommene Erwerb wurde der Grundverkehrsbehörde angezeigt.

2. Der Beschwerdeführer gab in dem gemäß §11 Abs5 des Niederösterreichischen Grundverkehrsgesetzes, LGBl 6800-3, (im Folgenden NÖ GVG) vorgesehenen Kundmachungsverfahren vor der Grundverkehrsbehörde erster Instanz eine Interessentenerklärung gemäß Abs6 leg.cit. ab.2. Der Beschwerdeführer gab in dem gemäß §11 Abs5 des Niederösterreichischen Grundverkehrsgesetzes, Landesgesetzblatt 6800, -3, (im Folgenden NÖ GVG) vorgesehenen Kundmachungsverfahren vor der Grundverkehrsbehörde erster Instanz eine Interessentenerklärung gemäß Abs6 leg.cit. ab.

3. Die Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf als Grundverkehrsbehörde erster Instanz erteilte diesem Kaufvertrag mit Bescheid vom 10. Mai 2011 die grundverkehrsbehördliche Genehmigung. Gegen diesen Bescheid führte der Beschwerdeführer Berufung.

4. Mit im Instanzenzug ergangenen Bescheid vom 30. September 2013 wies die Grundverkehrslandeskommision beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung die Berufung als unbegründet ab.

5. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung in verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten, insbesondere im Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und dem Recht auf ein faires Verfahren gemäß Art6 EMRK, behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

Begründend wird dazu im Wesentlichen Folgendes ausgeführt:

Der Beschwerdeführer habe einen Kaufpreis von € 305.000 angeboten; die belangte Behörde stellte fest, der statistisch mittlere ortsübliche Verkehrswert betrage € 348.682, sodass der Beschwerdeführer wegen dieses zu geringen Gebotes keine gültige Interessentenmeldung abgegeben habe. Der Erwerb durch das Bistum sei, obwohl dieses kein Landwirt gemäß §3 Z2 NÖ GVG sei, wegen der Nichtberücksichtigung der Interessentenmeldung des Beschwerdeführers genehmigt worden. Dies obwohl der durch den Beschwerdeführer angebotene Kaufpreis innerhalb eines statistisch ermittelten Bereiches ortsüblicher Preise liege und sich um lediglich rund € 43.000 von dem durch die belangte Behörde als ortsüblich angenommenen Preis unterscheide. Im Übrigen sei diese Feststellung der belangten Behörde aktenwidrig, weil der Beschwerdeführer in der mündlichen Verhandlung angeboten habe, € 339.965 zu bezahlen. Zudem hätte die belangte Behörde nicht den Mittelwert des statistisch ermittelten Bereiches ortsüblicher Preise als ortsüblichen Verkehrswert im Sinne des §3 Z4 lita NÖ GVG heranziehen und diesen mittleren Wert runden dürfen. Denn innerhalb dieses Bereiches sei jeder Preis ortsüblich.

Hingegen sehe die belangte Behörde den durch das Bistum zu bezahlenden Preis in Höhe von € 511.399 nicht als grundlos erheblich überhöht im Sinne des §6 Abs2 Z4 NÖ GVG an. Die grundverkehrsrechtliche Genehmigung wäre wegen der Vereinbarung eines überhöhten Kaufpreises zu versagen gewesen. Denn dieser Preis liege jedenfalls außerhalb des statistischen Bereiches, welchen die belangte Behörde für ortsübliche Verkehrswerte angenommen habe.

Zudem sei das Gutachten, aus welchem die belangte Behörde die Feststellung des ortsüblichen Verkehrswertes ableite, aus statistischen Gründen fragwürdig. Insbesondere sei der Ertragswert aus den Buchführungsergebnissen der österreichischen Land- und Forstwirtschaft herangezogen worden; aus diesen könnten jedoch nur Unternehmenswerte, aber keine Grundstückswerte abgeleitet werden. Der Vergleichswert sei als arithmetisches wie als gewogenes Mittel berechnet worden; die Berechnung des gewogenen Mittels sei methodisch fragwürdig erfolgt.

Schließlich verletze der angefochtene Bescheid den Beschwerdeführer in seinem Recht auf ein faires Verfahren gemäß Art6 EMRK. Denn die Grundverkehrslandeskommision beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung sei als Kollegialbehörde mit richterlichem Einschlag auch mit von der Landwirtschaftskammer Niederösterreich nominierten

Mitgliedern besetzt. Diese seien selbst Landwirte und hätten daher ein Eigeninteresse daran, die Entwicklung der ortsüblichen Verkehrswerte landwirtschaftlicher Grundstücke mitzugestalten. Dies schließe es aus, dass sie die Ortsüblichkeit von Verkehrswerten neutral beurteilen. Deswegen gewährleiste die Zusammensetzung der Grundverkehrslandeskommission nicht jene Unparteilichkeit, die Art6 EMRK erfordere. Der Beschwerdeführer würde durch den angefochtenen Bescheid in seinen Rechten gemäß Art6 EMRK verletzt.

6. Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie im Wesentlichen ausführt, der ortsübliche Verkehrswert sei rechtmäßig ermittelt worden und ein Verstoß gegen Art6 EMRK liege nicht vor; es werde beantragt, die Beschwerde abzuweisen.

II. Rechtslagerörmisch zwei. Rechtslage

Das Niederösterreichische Grundverkehrsgesetz, LGBl 6800-3, lautet auszugsweise: Das Niederösterreichische Grundverkehrsgesetz, Landesgesetzblatt 6800, -3, lautet auszugsweise:

"1. Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§1

Ziele

Ziel des Gesetzes ist

1. die Erhaltung, Stärkung und Schaffung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes Niederösterreich;
2. die Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes;

[...]

§2

Geltungsbereich

Dieses Gesetz gilt für Rechtsgeschäfte unter Lebenden über den Erwerb von Rechten an

1. land- und/oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, sowie an den dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienenden Wohngebäuden und Wirtschaftsbauprodukten oder Teilen dieser Bauprodukte;

[...]

§3

Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als:

1. Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke:

Grundstücke, die

a) im Flächenwidmungsplan als Grünland/Land- und Forstwirtschaft oder als Grünland/Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen oder

b) im vereinfachten Flächenwidmungsplan als Grünland gewidmet sind,

wenn sie gegenwärtig zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehören oder land- oder forstwirtschaftlich genutzt sind. Dabei ist die Beschaffenheit oder die Art ihrer tatsächlichen Verwendung maßgebend. Die Aussetzung der land- oder forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung eines Grundstückes, Betriebes oder Bauwerkes beendet die Eigenschaft als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück solange nicht, als dieses nicht rechtmäßig einem anderen Zweck zugeführt wird.

Keine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke sind Grundstücke, die im Eisenbahnbuch eingetragen sind.

2. Landwirte oder Landwirtinnen (im Voll-, Zu- oder Nebenerwerb):

a) wer einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb allein oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern oder Dienstnehmerinnen bewirtschaftet und daraus den eigenen und den Lebensunterhalt der Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreitet oder

b) wer nach Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit allein oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern oder Dienstnehmerinnen bewirtschaften und daraus den eigenen und den Lebensunterhalt der Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreiten will, wenn

* diese Absicht durch ausreichende Gründe belegt und

* aufgrund praktischer Tätigkeit oder fachlicher

Ausbildung die dazu erforderlichen Fähigkeiten glaubhaft gemacht werden können.

3. Land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb:

jede selbständige wirtschaftliche Einheit, mit der land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke in der Absicht nachhaltiger Gewinnerzielung bewirtschaftet werden.

4. Interessenten oder Interessentinnen:

a) Landwirte oder Landwirtinnen, die bereit sind, anstelle des Rechtserwerbers oder der Rechtserwerberin ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über die vertragsgegenständliche Liegenschaft abzuschließen, wenn sie glaubhaft machen, dass die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder Pachtzinses und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer oder die Verkäuferin (Verpächter oder Verpächterin und dgl.) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet ist;

b) [...]

5. Wirtschaftlich gesunder land- oder forstwirtschaftlicher Grundbesitz:

Grundbesitz, welcher zumindest zur Abdeckung des Eigenbedarfs an land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen dient, dessen Bewirtschaftung zumindest kostendeckend ist und der in seinem Ausmaß den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes Niederösterreich entspricht.

[...]

2. Abschnitt

Rechtserwerb an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken

§4

Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte

(1) Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück betreffen, bedürfen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn sie zum Gegenstand haben:

1. Die Übertragung des Eigentumsrechtes;

[...]

§6

Genehmigungsvoraussetzungen

(1) [...]

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

1. der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin kein Landwirt oder keine Landwirtin ist und zumindest ein Interessent oder eine Interessentin vorhanden ist;

2. das Interesse an der Stärkung oder Schaffung eines oder mehrerer bäuerlicher Betriebe das Interesse an der Verwendung aufgrund des vorliegenden Vertrages überwiegt;
3. Gründe zur Annahme vorliegen, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks nicht zu erwarten ist oder dass dieses ohne wichtigen Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird oder
4. die Gegenleistung den ortsüblichen Verkehrswert ohne ausreichende Begründung erheblich übersteigt.

3. Abschnitt

Behörden und Verfahren im land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr

§7

Zuständigkeiten

(1) Grundverkehrsbehörde 1. Instanz ist die Bezirksverwaltungsbehörde, in deren Sprengel die vertragsgegenständlichen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke liegen. Liegen sie in mehreren Sprengeln, richtet sich die Zuständigkeit danach, in welchem Sprengel sie zum Großteil liegen.

(2) Grundverkehrsbehörde 2. Instanz ist die Grundverkehrslandeskommission beim Amt der Landesregierung.

§8

Grundverkehrslandeskommission

(1) Die Grundverkehrslandeskommission besteht aus

1. einem oder einer von der Landesregierung zu bestellenden rechtskundigen Bediensteten des Amtes der Landesregierung als Vorsitzenden oder Vorsitzende;
2. einem oder einer von der Landesregierung zu bestellenden rechtskundigen Bediensteten des Amtes der Landesregierung als Berichterstatter oder Berichterstatterin;
3. einem oder einer von der Landesregierung nach Anhörung des Präsidenten oder der Präsidentin des Oberlandesgerichtes zu bestellenden Richter oder Richterin;
4. drei von der NÖ Landes-Landwirtschaftskammer zu bestellenden Personen.

(2) [...]

(3) [...]

(4) Die Mitglieder der Grundverkehrslandeskommission sind in Ausübung ihres Amtes an keine Weisungen gebunden. Die Grundverkehrslandeskommission muss die Landesregierung auf Verlangen über alle Gegenstände ihrer Geschäftsführung informieren.

(5) Für jedes Mitglied ist ein Ersatzmitglied zu bestellen. Die Mitglieder (Ersatzmitglieder) haben vor Beginn ihrer Tätigkeit dem oder der Vorsitzenden die gewissenhafte und unparteiische Ausübung ihres Amtes zu geloben. Ihre Bestellung gilt für die Dauer von fünf Jahren. Sie darf von der Landesregierung widerrufen werden, wenn die Mitglieder (Ersatzmitglieder) ihren Aufgaben nicht nachkommen können, insbesondere bei Krankheit oder dauernder Verhinderung.

(6) Das Amt eines Mitgliedes (Ersatzmitgliedes) der Grundverkehrslandeskommission ist ein Ehrenamt. Den Mitgliedern (Ersatzmitgliedern) gebührt der Ersatz der notwendigen Reisekosten sowie eine Aufwandsentschädigung, die durch Verordnung der Landesregierung festzusetzen ist. Die Höhe der Aufwandsentschädigung beträgt höchstens das Zweifache der Tagesgebühr gemäß §152 der Dienstpragmatik der Landesbeamten 1972, LGBl 2200.(6) Das Amt eines Mitgliedes (Ersatzmitgliedes) der Grundverkehrslandeskommission ist ein Ehrenamt. Den Mitgliedern (Ersatzmitgliedern) gebührt der Ersatz der notwendigen Reisekosten sowie eine Aufwandsentschädigung, die durch Verordnung der Landesregierung festzusetzen ist. Die Höhe der Aufwandsentschädigung beträgt höchstens das Zweifache der Tagesgebühr gemäß §152 der Dienstpragmatik der Landesbeamten 1972, Landesgesetzblatt 2200.

(7) Die Geschäfte der Grundverkehrslandeskommission sind vom Amt der Landesregierung zu führen.

(8) Gegen Entscheidungen der Grundverkehrslandeskommission ist kein ordentliches Rechtsmittel zulässig.

[...]

§10

Antrag

(1) Der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin muss innerhalb von drei Monaten ab Vertragsabschluss bei der Bezirksverwaltungsbehörde schriftlich um Genehmigung ansuchen. Der Antrag darf innerhalb dieser Frist auch von einer anderen Vertragspartei gestellt werden.

(2) Die Vertragsparteien sind bereits vor Errichtung einer Urkunde berechtigt, ein Ansuchen im Sinne des Absatzes 1 zu stellen. In diesem Fall muss der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung alle für die Beurteilung wesentlichen Umstände des Rechtsgeschäftes, sowie die Zustimmung aller Vertragsteile enthalten.

(3) Der Behörde sind alle zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen und Informationen zur Verfügung zu stellen, insbesondere

1. die Urkunde über das Rechtsgeschäft;
2. Angaben über die im Flächenwidmungsplan für das Grundstück festgelegte Widmung;
3. Angaben über den Gegenstand des Rechtsgeschäftes und die Gegenleistung;
4. Angaben über die künftige Nutzung des Geschäftsgegenstandes und
5. Angaben über die persönlichen Verhältnisse des Rechtserwerbers oder der Rechtserwerberin.

[...]

§11

Verfahren vor der Bezirksverwaltungsbehörde

(1) [...]

(2) Die Bezirksverwaltungsbehörde hat im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung gemäß §6 Abs2 den Gemeinden und den Bezirksbauernkammern, in deren Bereich die vertragsgegenständlichen Grundstücke liegen, eine Kundmachung zu übermitteln, in der die Art des Rechtsgeschäftes und folgende Angaben enthalten sind:

1. Name und Adresse des Veräußerers oder der Veräußerin gem. §4 Abs1 Z1 – 4;
2. Grundstücksnummer;
3. Katastralgemeinde;
4. Flächenausmaß;
5. kalendermäßige Angabe des Endes der Anmeldefrist.

Den Bezirksbauernkammern sind darüber hinaus die in §10 Abs3 Z2 bis 5 genannten Informationen und auf ihr Verlangen die Urkunde über das Rechtsgeschäft (§10 Abs3 Z1) zu übermitteln.

(3) Die Anmeldefrist beträgt drei Wochen und beginnt mit dem Tag der Übermittlung der Kundmachung an die Bezirksbauernkammer.

(4) Die Gemeinden haben ihrem Ortsvertreter oder ihrer Ortsvertreterin unverzüglich eine Kopie der Kundmachung zu übermitteln.

(5) Die Kundmachung ist von der Gemeinde und der Bezirksbauernkammer unverzüglich mit dem Hinweis ortsüblich zu verlautbaren, jedenfalls aber während der Anmeldefrist an der Amtstafel anzuschlagen, dass innerhalb der Anmeldefrist jede Person bei der Bezirksbauernkammer ihr Interesse am Erwerb schriftlich oder niederschriftlich anmelden kann. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass bei der Bezirksverwaltungsbehörde Einsicht in die Urkunde über das Rechtsgeschäft genommen werden kann.

(6) Gleichzeitig mit der Anmeldung ist die Interessenteneigenschaft glaubhaft zu machen und sind insbesondere Angaben darüber zu machen, wodurch die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder Pachtzinses und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer oder die Verkäuferin (Verpächter oder Verpächterin und dgl.)

lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet ist. Der Interessent oder die Interessentin hat nach ordnungsgemäßer Anmeldung im weiteren Verfahren die Stellung einer Partei gemäß §8 AVG.

(7) Die Bezirksbauernkammer hat

1. [...]
2. im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung nach §6 Abs2 der Bezirksverwaltungsbehörde innerhalb von zwei Wochen nach Ablauf der Anmeldefrist
 - a) alle bei ihr rechtzeitig eingelangten Interessentenanmeldungen vorzulegen und
 - b) eine begründete Stellungnahme zu übermitteln, wenn nach ihrer fachlichen Beurteilung das Rechtsgeschäft den Bestimmungen des §6 widerspricht.

(8) Langt bei der Bezirksverwaltungsbehörde keine Verständigung gemäß Abs7 ein, hat sie das Rechtsgeschäft zu genehmigen. Gegen diesen Bescheid ist kein ordentliches Rechtsmittel zulässig, wenn keine Bedingungen oder Auflagen gemäß §36 vorgeschrieben werden.

(9) Langt bei der Bezirksverwaltungsbehörde eine Verständigung gemäß Abs7 ein, hat sie weitere Ermittlungen durchzuführen. Der Bezirksbauernkammer ist eine Ausfertigung des Bescheides zuzustellen.

(10) Die in den Abs5 und 7 geregelten Aufgaben der Bezirksbauernkammer sind im übertragenen Wirkungsbereich zu besorgen. Sie unterliegt dabei den Weisungen der Landesregierung.

§12

Verfahren vor der Grundverkehrslandeskommission

(1) Die Grundverkehrslandeskommission ist von dem oder der Vorsitzenden einzuberufen. Die Anberaumung der Verhandlung und die Verständigung der Parteien haben unmittelbar durch den Vorsitzenden oder die Vorsitzende derart zu erfolgen, dass zwischen der Zustellung der Verständigung und der Verhandlung ein Zeitraum von zwei Wochen liegt. In dringenden Fällen darf diese Frist bis auf acht Tage abgekürzt werden.

(2) Die Grundverkehrslandeskommission ist beschlussfähig, wenn der oder die Vorsitzende, das Mitglied aus dem Richterstand und zwei weitere Mitglieder anwesend sind.

(3) Die Grundverkehrslandeskommission entscheidet nach öffentlicher mündlicher Verhandlung unter Zuziehung der Parteien.

(4) Von der Zuziehung der Parteien darf jedoch abgesehen werden, wenn:

1. Parteienanträgen stattgegeben wird, welchen nicht andere Parteienanträge entgegenstehen, sofern dadurch die Rechte dritter Personen nicht berührt werden;
2. das Parteienbegehren wegen offenkundiger Unzulässigkeit, Unzuständigkeit oder wegen Versäumung der gesetzlichen Frist zurückzuweisen ist;
3. der Bescheid behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde unterer Instanz zurückverwiesen wird."

III. Erwägungenrömisch drei. Erwägungen

1. Die – zulässige – Beschwerde ist nicht begründet.

2. Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg 10.413/1985, 14.842/1997, 15.326/1998 und 16.488/2002) nur vorliegen, wenn der angefochtene Bescheid auf einer dem Gleichheitsgebot widersprechenden Rechtsgrundlage beruht, wenn die Behörde der angewendeten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei Erlassung des Bescheides Willkür geübt hat.2. Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg 10.413 aus 1985,, 14.842 aus 1997,, 15.326

aus 1998, und 16.488 aus 2002,) nur vorliegen, wenn der angefochtene Bescheid auf einer dem Gleichheitsgebot widersprechenden Rechtsgrundlage beruht, wenn die Behörde der angewendeten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei Erlassung des Bescheides Willkür geübt hat.

Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften und des Umstandes, dass kein Anhaltspunkt dafür besteht, dass die Behörde diesen Vorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hat, könnte die Beschwerdeführerin im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur verletzt worden sein, wenn die Behörde Willkür geübt hätte.

Ein willkürliches Verhalten der Behörde, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt unter anderem in einer gehäuften Verkennung der Rechtslage, aber auch im Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder dem Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insbesondere in Verbindung mit einem Ignorieren des Parteivorbringens und einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg 8808/1980 mwN, 14.848/1997, 15.241/1998 mwN, 16.287/2001, 16.640/2002). Ein willkürliches Verhalten der Behörde, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt unter anderem in einer gehäuften Verkennung der Rechtslage, aber auch im Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder dem Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insbesondere in Verbindung mit einem Ignorieren des Parteivorbringens und einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg 8808 aus 1980, mwN, 14.848 aus 1997,, 15.241 aus 1998, mwN, 16.287 aus 2001,, 16.640 aus 2002,).

3. Keiner dieser Mängel liegt hier jedoch vor:

3.1. Aus verfassungsrechtlicher Sicht ist der belangten Behörde nicht entgegenzutreten, wenn sie einen durch ein Sachverständigengutachten statistisch ermittelten Bereich von ortsüblichen Preisen zugrunde legt, um danach dessen Mittelwert als ortsüblichen Verkehrswert im Sinne des §3 Z4 lit a NÖ GVG für die Beurteilung heranzuziehen, ob eine gültige Interessentenmeldung durch den Beschwerdeführer erstattet wurde. Daran vermag der Umstand nichts zu ändern, dass die belangte Behörde den so errechneten Mittelwert geringfügig gerundet hat. Im Übrigen scheidet eine Verletzung des Beschwerdeführers in einem Recht durch diese Rundung schon deswegen aus, weil die Rundung den von der Behörde angenommenen ortsüblichen Verkehrswert dem Angebot des Beschwerdeführers angenähert hat.

3.2. Entgegen den Behauptungen der Beschwerde ist der belangten Behörde keine Aktenwidrigkeit vorzuwerfen. Denn dem angefochtenen Bescheid ist zu entnehmen, dass die belangte Behörde das preislich erhöhte, ebenso unter dem von der belangten Behörde angenommenen mittleren ortsüblichen Verkehrswert liegende Angebot des Beschwerdeführers berücksichtigt hat.

3.3. Ebenso ist der belangten Behörde aus verfassungsrechtlicher Sicht nicht entgegenzutreten, wenn sie einen Kaufpreis als nicht im Sinne des §6 Abs2 Z4 NÖ GVG den ortsüblichen Verkehrswert ohne ausreichende Begründung erheblich übersteigend qualifiziert, welcher zwar den von ihr für die Beurteilung der Interessenteneigenschaft herangezogenen mittleren ortsüblichen Verkehrswert deutlich, den statistisch ermittelten Bereich ortsüblicher Preise jedoch lediglich geringfügig übersteigt. Die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit dieser Beurteilung der belangten Behörde zeigt schon der Umstand, dass §6 Abs2 Z4 NÖ GVG die Versagung der Genehmigung nur für den Fall der Vereinbarung einer den ortsüblichen Verkehrswert "erheblich" übersteigenden Gegenleistung ohne ausreichende Begründung vorsieht.

3.4. Zieht die belangte Behörde ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung des ortsüblichen Verkehrswertes heran, so belastet dies ihren darauf gegründeten Bescheid nicht mit Willkür, soweit die darin angewendeten Methoden vertretbarer Weise als tauglich angesehen werden können. Daran vermag der Umstand nichts zu ändern, dass im Einzelfall besser geeignete statistische Methoden denkbar sein mögen.

3.5. Gegen die Besetzung der Grundverkehrslandeskommision beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung auch mit durch die Landwirtschaftskammer Niederösterreich nominierten Mitgliedern, welche selbst Landwirte sind, bestehen keine verfassungsrechtlichen Bedenken. Die bloße Tatsache, dass diese Organwalter in derselben Branche tätig sind und Entwicklungen des ortsüblichen Verkehrswertes für sie künftig spürbar werden können, lässt die Zusammensetzung der Grundverkehrslandeskommision mit Blick auf Art6 EMRK nicht bedenklich erscheinen. Es ist der Heranziehung von durch gesetzliche Berufsvertretungen nominierten Mitgliedern immanent,

dass sie in jener Branche tätig sind, welche von der zu entscheidenden Rechtssache besonders betroffen ist. Denn diese Organwalter werden ob ihrer Sachkunde betreffend diese Branche beigezogen (siehe zur Unbedenklichkeit der vergleichbaren Kreation des damaligen Grundverkehrssenates Vorarlberg VfSlg 12.074/1989 und 13.245/1992). Die Beschwerde unterlässt es ferner, substantiiert Verhaltensweisen dieser Organwalter darzulegen, welche geeignet wären, ihre volle Unparteilichkeit im Sinne des Art6 EMRK in Zweifel zu ziehen.^{3.5.} Gegen die Besetzung der Grundverkehrslandeskommission beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung auch mit durch die Landwirtschaftskammer Niederösterreich nominierten Mitgliedern, welche selbst Landwirte sind, bestehen keine verfassungsrechtlichen Bedenken. Die bloße Tatsache, dass diese Organwalter in derselben Branche tätig sind und Entwicklungen des ortsüblichen Verkehrswertes für sie künftig spürbar werden können, lässt die Zusammensetzung der Grundverkehrslandeskommission mit Blick auf Art6 EMRK nicht bedenklich erscheinen. Es ist der Heranziehung von durch gesetzliche Berufsvertretungen nominierten Mitgliedern immanent, dass sie in jener Branche tätig sind, welche von der zu entscheidenden Rechtssache besonders betroffen ist. Denn diese Organwalter werden ob ihrer Sachkunde betreffend diese Branche beigezogen (siehe zur Unbedenklichkeit der vergleichbaren Kreation des damaligen Grundverkehrssenates Vorarlberg VfSlg 12.074 aus 1989, und 13.245 aus 1992.). Die Beschwerde unterlässt es ferner, substantiiert Verhaltensweisen dieser Organwalter darzulegen, welche geeignet wären, ihre volle Unparteilichkeit im Sinne des Art6 EMRK in Zweifel zu ziehen.

4. Ob der angefochtene Bescheid in jeder Hinsicht dem Gesetz entspricht, ist vom Verfassungsgerichtshof nicht zu prüfen, und zwar auch dann nicht, wenn sich die Beschwerde – wie im vorliegenden Fall – gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (vgl. zB VfSlg 10.659/1985, 12.915/1991, 14.408/1996, 16.570/2002 und 16.795/2003).^{4.} Ob der angefochtene Bescheid in jeder Hinsicht dem Gesetz entspricht, ist vom Verfassungsgerichtshof nicht zu prüfen, und zwar auch dann nicht, wenn sich die Beschwerde – wie im vorliegenden Fall – gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann vergleiche zB VfSlg 10.659 aus 1985,, 12.915 aus 1991,, 14.408 aus 1996,, 16.570 aus 2002, und 16.795 aus 2003,).

IV. Ergebnisrömisch vier. Ergebnis

1. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat sohin nicht stattgefunden.

Das Verfahren hat auch nicht ergeben, dass der Beschwerdeführer in von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurde. Angesichts der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlagen ist es auch ausgeschlossen, dass er in seinen Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm verletzt wurde.

2. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

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

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Preis ortsüblicher, Behördenzusammensetzung, Befangenheit

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2014:B1269.2013

Zuletzt aktualisiert am

11.11.2014

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