

TE Vfgh Erkenntnis 2013/6/7 B656/2012

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 07.06.2013

Index

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

Nö GVG 2007 §1, §3 Z1, Z2, §6 Abs2 Z4, §30, §31, §33

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Liegenschaftserwerbs im Wege einer Zwangsversteigerung wegen eines den ortsüblichen Verkehrswert erheblich übersteigenden Zuschlagspreises

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. Das Bezirksgericht Mödling erteilte dem Beschwerdeführer in dem Versteigerungsverfahren zur GZ 5 E 75/10m am 16.03.2011 den Zuschlag für den Erwerb der Liegenschaft Gst.-Nr 363/2, Grundbuch Breitenfurt, mit einer Fläche von 6816 m² um den Betrag von € 80.000,-.

1.1. Die Bezirksbauernkammer Mödling erklärte in ihrer Stellungnahme vom 13.04.2011, dem Erwerb sei die grundverkehrsrechtliche Genehmigung gemäß §6 Abs2 des Niederösterreichischen Grundverkehrsgesetzes 2007, LGBl 6800-3, (im Folgenden: NÖ GVG) zu versagen, weil für die Liegenschaft eine Gegenleistung erbracht werde, die den ortsüblichen Verkehrswert erheblich übersteige.1.1. Die Bezirksbauernkammer Mödling erklärte in ihrer Stellungnahme vom 13.04.2011, dem Erwerb sei die grundverkehrsrechtliche Genehmigung gemäß §6 Abs2 des Niederösterreichischen Grundverkehrsgesetzes 2007, Landesgesetzblatt 6800-3, (im Folgenden: NÖ GVG) zu versagen, weil für die Liegenschaft eine Gegenleistung erbracht werde, die den ortsüblichen Verkehrswert erheblich übersteige.

1.2. Das Gutachten der Amtssachverständigen vom 12.07.2011 bezifferte den Verkehrswert des Grundstückes mit rund € 24.000,-. Der Beschwerdeführer legte ein Bewertungsgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen vor, das den Verkehrswert des Grundstückes mit € 106.000,- angab.

1.3. Der Bezirkshauptmann von Mödling versagte mit Bescheid vom 28.07.2011 dem Erwerb die grundverkehrsrechtliche Genehmigung; der Beschwerdeführer erhob dagegen Berufung.

2. Mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid vom 22.04.2012 wies die Grundverkehrslandeskommission beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung die Berufung gemäß §6 Abs2 Z4 iVm §1 Z1 und 2 NÖ GVG als unbegründet ab. Mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid vom 22.04.2012 wies die Grundverkehrslandeskommission beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung die Berufung gemäß §6 Abs2 Z4 in Verbindung mit §1 Z1 und 2 NÖ GVG als unbegründet ab.

3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz gemäß Art7 B-VG, auf Unversehrtheit des Eigentums gemäß Art5 StGG, auf Freiheit des Liegenschaftserwerbs und der Erwerbsausübung gemäß Art6 StGG und auf ein faires Verfahren gemäß Art6 EMRK behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

4. Begründend wird dazu im Wesentlichen ausgeführt:

4.1. Die belangte Behörde habe sich mit dem konkreten Sachverhalt nicht entsprechend auseinandergesetzt. Es handle sich nämlich nur um ein kleines Grundstück von lediglich 6816 m², das in der Nähe des Ortskernes liege. Es sei entgegen der Rechtsansicht der belangten Behörde nicht geeignet, für typische Zwecke der Land- und Forstwirtschaft verwendet zu werden. Auch eine Zusammenlegung mit anderen landwirtschaftlichen Flächen zur gemeinsamen Bewirtschaftung sei nicht vorstellbar. Die Zielsetzungen des §1 NÖ GVG, nämlich die Erhaltung, Stärkung und Schaffung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft, seien bei diesem Grunderwerb unbeachtlich, weil das Grundstück für diese Zwecke irrelevant sei. Ferner könne §6 Abs2 erster Satz NÖ GVG der Genehmigung nicht entgegenstehen, weil der Erwerb eines so kleinen Grundstückes dem Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht widersprechen könne. Die belangte Behörde habe §6 NÖ GVG denk unmöglich angewendet.

4.2. Seien wegen der geringen Fläche des Grundstückes Synergieeffekte mit anderen landwirtschaftlichen Flächen nicht zu erzielen, sei es auch irrelevant, dass der landwirtschaftliche Betrieb des Beschwerdeführers 2.000 km entfernt in der Türkei liege.

4.3. Schließlich wende die belangte Behörde §6 Abs2 Z4 NÖ GVG denk unmöglich an, indem sie die Gegenleistung des Beschwerdeführers in Höhe von € 80.000,- als den Verkehrswert des Grundstückes erheblich übersteigend ansehe. Das Gesetz sei so auszulegen, dass der bei einer Versteigerung erzielte Preis dem Verkehrswert entspreche. Zudem sei das Gutachten der Amtssachverständigen nicht zutreffend und das durch den Beschwerdeführer vorgelegte Gegengutachten nicht entsprechend gewürdigt worden.

5. Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der den Beschwerdebehauptungen wie folgt entgegengetreten wird:

5.1. Die Behauptung des Beschwerdeführers, eine für die Land- und Forstwirtschaft typische Verwendung des Grundstückes scheide aus, sei eine nicht belegt gebliebene Vermutung; es handle sich um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück.

5.2. Der Sachverhalt sei richtig und vollständig ermittelt worden. Die Amtssachverständige habe ihr Gutachten in der mündlichen Verhandlung vor der belangten Behörde am 25.01.2012 überzeugend ergänzt und sei auf die Ausführungen des Privatsachverständigen des Beschwerdeführers eingegangen. Die Amtssachverständige habe auch dargelegt, weshalb sie einen anderen Verkehrswert des Grundstückes annehme als der Privatsachverständige. Es treffe nicht zu, dass die belangte Behörde das Privatgutachten nicht hinreichend gewürdigt hätte. Ferner sei dem Beschwerdeführer der Nachweis seiner Landwirteeigenschaft nicht gelungen.

5.3. Die Ansicht des Beschwerdeführers, der bei einer gerichtlichen Versteigerung erzielte Zuschlagswert entspreche dem Verkehrswert, treffe nicht zu. Der Verkehrswert im Sinne des Grundverkehrsrechts habe sich an dem landwirtschaftlichen Ertrag einer Liegenschaft zu orientieren. Denn die Höchstpreisregelung solle sicherstellen, dass

das Preisniveau landwirtschaftlicher Grundstücke in einem Rahmen bleibe, der sich nach der landwirtschaftlichen Nutzung und nicht nach den Preisen anders genutzter Grundstücke richte. Dieses Ziel könne nur erreicht werden, sofern die Preisbildungsvorschriften auch die Zwangsversteigerung der Grundstücke einbeziehen. Ansonsten könnten die Preisbildungsvorschriften umgangen werden, indem eine zwangsweise Verwertung des Grundstückes herbeigeführt werde. Mit Erkenntnis VfSlg 19.087/2010 habe der Verfassungsgerichtshof vergleichbare Preisbildungsvorschriften als verfassungskonform anerkannt. 5.3. Die Ansicht des Beschwerdeführers, der bei einer gerichtlichen Versteigerung erzielte Zuschlagswert entspreche dem Verkehrswert, treffe nicht zu. Der Verkehrswert im Sinne des Grundverkehrsrechts habe sich an dem landwirtschaftlichen Ertrag einer Liegenschaft zu orientieren. Denn die Höchstpreisregelung solle sicherstellen, dass das Preisniveau landwirtschaftlicher Grundstücke in einem Rahmen bleibe, der sich nach der landwirtschaftlichen Nutzung und nicht nach den Preisen anders genutzter Grundstücke richte. Dieses Ziel könne nur erreicht werden, sofern die Preisbildungsvorschriften auch die Zwangsversteigerung der Grundstücke einbeziehen. Ansonsten könnten die Preisbildungsvorschriften umgangen werden, indem eine zwangsweise Verwertung des Grundstückes herbeigeführt werde. Mit Erkenntnis VfSlg 19.087 aus 2010, habe der Verfassungsgerichtshof vergleichbare Preisbildungsvorschriften als verfassungskonform anerkannt.

5.4. Die Beschwerde greife lediglich die Beweiswürdigung der belangten Behörde an; diese sei jedenfalls denkmöglich.

II. Rechtslagerörmisch zwei. Rechtslage

Die im vorliegenden Fall maßgebliche Rechtslage stellt sich wie folgt dar:

NÖ Grundverkehrsgesetz 2007, LGBl 6800-0 idF 6800-3NÖ Grundverkehrsgesetz 2007, Landesgesetzblatt 6800-0 in der Fassung 6800-3:

1. Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§1

Ziele

Ziel des Gesetzes ist

1. die Erhaltung, Stärkung und Schaffung einerleistungsfähigen 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;
3. [...].

§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 Wirtschaftsbauperken oder Teilen dieser Bauwerke;
2. allen Grundstücken sowie an Bauwerken oder Teilen von Bauwerken, wie Wohnungen, wenn ausländische Personen Rechte erwerben.

§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.

[...]

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

3.

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.

4. Land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb:

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

[...]

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 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.

[...]

7. Abschnitt

Zwangsversteigerungen

§29

Verständigung der Bezirksbauernkammer und der Behörde

Das Exekutionsgericht hat die Beschlüsse, mit denen die Zwangsversteigerung von Grundstücken gemäß §3 Z1 bzw. von Teilen davon bewilligt oder mit denen die Exekution aufgeschoben oder eingestellt wird, der Bezirksbauernkammer zuzustellen. Die Bezirksbauernkammer ist zur Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaft gemäß §141 Abs3 der Exekutionsordnung zu laden. Die Bezirksbauernkammer ist auch vom Ergebnis der Schätzung zu verständigen. Die Erteilung des Zuschlages ist der Bezirksverwaltungsbehörde zuzustellen.

§30

Verfahren bei Zuschlagserteilung

(1) Das Exekutionsgericht hat den Zuschlag unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass er erst bei Vorliegen der nach diesem Gesetz erforderlichen Genehmigung rechtswirksam wird. Der oder die Meistbietende ist aufzufordern, binnen vier Wochen die Entscheidung der Behörde über die Genehmigungspflicht oder die erforderliche Genehmigung bei der Behörde zu beantragen.

(2) Entscheidet die Behörde, dass der Zuschlag an den Meistbietenden oder die Meistbietende keiner Genehmigung bedarf, erteilt sie die Genehmigung oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten nach dem Einlangen des Antrages (Abs1) bei der zuständigen Behörde ein erstinstanzlicher Bescheid nicht zu, ist der Beschluss über die Erteilung des Zuschlages vom Exekutionsgericht für wirksam zu erklären, auszufertigen und zu verlautbaren.

(3) Wird ein Antrag nach Abs1 nicht fristgerecht gestellt oder kommt dem Exekutionsgericht binnen der in Abs2 genannten Frist ein Bescheid der Behörde zu, mit dem die Genehmigung versagt wird, und wird die Versagung rechtskräftig, hat das Exekutionsgericht auf Antrag eine erneute Versteigerung anzuordnen.

(4) Die Behörde hat dem Exekutionsgericht den Zeitpunkt des Einlangens eines Genehmigungsantrages gemäß Abs1 unverzüglich mitzuteilen und den diesen Antrag erledigenden Bescheid zuzustellen. Weiters hat die Behörde das Exekutionsgericht in der Folge vom Eintritt der Rechtskraft dieses Bescheides oder von der Einleitung eines Berufungsverfahrens und in weiterer Folge von dessen Ausgang jeweils unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

(5) Wird eine erneute Versteigerung (§31) erforderlich, weil der oder die Meistbietende der ersten Versteigerung die Anträge nach Abs1 nicht fristgerecht gestellt hat, sind die Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Wiederversteigerung anzuwenden.

§31

Erneute Versteigerung

(1) Für die erneute Versteigerung dürfen als Bieter oder Bieterin nur Personen zugelassen werden, die dem Exekutionsgericht einen rechtskräftigen Bescheid gemäß Abs2 oder eine Mitteilung nach Abs3 letzter Satz vorlegen.

(2) Ein Antrag auf Zulassung ist innerhalb von vier Wochen nach der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins einzubringen. Beruft sich jemand auf das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes gemäß §§5 oder 18, hat die Behörde eine Zulassungsbestätigung auszustellen. Die Behörde hat über Anträge ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber binnen zehn Wochen nach dem Einlangen eines vollständigen Antrages zu entscheiden.

(3) Wird von der Behörde innerhalb dieser Frist keine Entscheidung gefällt, gilt die Zulassung als erteilt. Hierüber hat die Behörde der antragstellenden Person eine zur Vorlage an das Exekutionsgericht geeignete Mitteilung auszustellen, damit sie als Bieter oder Bieterin auftreten kann.

(4) Zwischen der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins und der Versteigerung muss ein Zeitraum von mindestens sechs Monaten liegen.

(5) Bei der erneuten Versteigerung richtet sich das geringste Gebot stets nach §151 Abs1 der Exekutionsordnung, soweit nicht §30 Abs5 anzuwenden ist.

(6) Treten innerhalb der Frist von vier Wochen (Abs2) bei der Behörde keine Person um eine Zulassung auf, hat die Behörde das Exekutionsgericht unverzüglich zu verständigen; dies gilt in gleicher Weise für Anträge auf Ausstellung einer Grundverkehrsbestätigung.

(7) Im Fall des Abs6 oder wenn im erneuten Versteigerungsverfahren kein Bieter oder keine Bieterin (Abs1) auftritt oder keine gültigen Angebote abgegeben werden, hat das Exekutionsgericht den Beschluss über die Erteilung des Zuschlages an den Meistbietenden oder die Meistbietende des ersten Versteigerungstermins für wirksam zu erklären, auszufertigen, zu verlautbaren und die Behörde hiervon zu verständigen.

§32

Verfahren bei Überboten

(1) Vor der Verständigung des Erstehers oder der Ersterin von einem Überbot hat das Exekutionsgericht den Überbieter oder die Überbieterin aufzufordern, innerhalb von vier Wochen die Entscheidung der Behörde über die Genehmigungspflicht oder die erforderliche Genehmigung bei der Behörde zu beantragen.

(2) Entscheidet die Behörde, dass die Rechtsübertragung an den Überbieter oder die Überbieterin keiner Genehmigung bedarf, erteilt sie die Genehmigung oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten nach dem Einlangen des Antrages (Abs1) bei der zuständigen Behörde ein erstinstanzlicher Bescheid der Behörde nicht zu, hat das Exekutionsgericht das Überbot dem weiteren Verfahren zugrunde zu legen.

(3) Wird ein Antrag gemäß Abs1 nicht fristgerecht gestellt oder kommt dem Exekutionsgericht binnen der in Abs2 genannten Frist ein Bescheid der Behörde zu, mit dem die Genehmigung versagt wird, und wird die Versagung rechtskräftig, hat das Exekutionsgericht das Überbot zurückzuweisen.

§33

Entscheidung der Grundverkehrsbehörden

Für die Entscheidung der Grundverkehrsbehörden im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens gelten die Bestimmungen für den rechtsgeschäftlichen Erwerb. In Verfahren gemäß §31 Abs2 finden jedoch die Bestimmungen des §6 Abs2 Z1 und 4 keine Anwendung.

III. Erwägungenrömisch drei. Erwägungen

1. Die Beschwerde ist zulässig, jedoch nicht begründet.

2. Bedenken gegen die dem angefochtenen Bescheid zugrunde liegenden Rechtsvorschriften sind nicht entstanden: Wie der Verfassungsgerichtshof wiederholt ausgesprochen hat, bestehen keine verfassungsrechtlichen Bedenken dagegen, auch den Rechtserwerb an einem land- und forstwirtschaftlichen Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung der grundverkehrsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen und die Genehmigung des Erwerbes dann zu versagen, wenn die gemäß dem Zuschlag zu erbringende Leistung des Erwerbers den Verkehrswert des verwerteten Grundstückes erheblich übersteigt (siehe VfSlg 19.087/2010 zur vergleichbaren Tiroler Rechtslage und die dort zitierte Vorjudikatur). In dem zitierten Erkenntnis führte der Verfassungsgerichtshof aus: "Die Vorschriften über die Preisbildung zur Sicherung der Ziele des Grundverkehrs bezwecken, dass das Preisniveau in einem Rahmen bleibt, der nach Auffassung des Marktes im Fall einer landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes, welches Gegenstand des Rechtserwerbs ist, gerechtfertigt ist und so das Preisniveau von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken nicht durch das Preisniveau von anders genutzten Grundstücken gesteigert wird. Dieses Ziel kann aber nur erreicht werden, wenn eine solche Preisbildungsvorschrift auch für den Fall der Zwangsversteigerung gilt. Ansonsten wäre es möglich, Vorschriften über die Preisbildung schon dadurch zu umgehen, dass eine zwangsweise Verwertung des Grundstückes herbeigeführt wird. Dies hätte ein Unterlaufen des gesamten Preisniveaus von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken zur Folge." Dasselbe trifft auf die hier in Rede stehenden Niederösterreichischen Preisbildungsvorschriften zu. Diese Einbeziehung von Erwerben im Wege der Zwangsversteigerung ist auch deswegen nicht unverhältnismäßig, weil für den Fall der Versagung der Genehmigung des Erwerbes durch die (erste) Zwangsversteigerung §30 Abs3 NÖ GVG die Möglichkeit einer erneuten Versteigerung im Sinne des §31 leg.cit. vorsieht; für diese ist gemäß §33 letzter Satz NÖ GVG kein höchstzulässiger Zuschlagspreis vorgesehen und der Zuschlag aus der ersten Zwangsversteigerung ist gemäß §31 Abs7 leg.cit. für wirksam zu erklären, falls in der erneuten Versteigerung keine geeigneten Bieter auftreten oder keine gültigen Angebote abgegeben werden.

2. Bedenken gegen die dem angefochtenen Bescheid zugrunde liegenden Rechtsvorschriften sind nicht entstanden: Wie der Verfassungsgerichtshof wiederholt ausgesprochen hat, bestehen keine verfassungsrechtlichen Bedenken dagegen, auch den Rechtserwerb an einem land- und forstwirtschaftlichen Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung der grundverkehrsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen und die Genehmigung des Erwerbes dann zu versagen, wenn die gemäß dem Zuschlag zu erbringende Leistung des Erwerbers den Verkehrswert des verwerteten Grundstückes erheblich übersteigt (siehe VfSlg 19.087 aus 2010, zur vergleichbaren Tiroler Rechtslage und die dort zitierte Vorjudikatur). In dem zitierten Erkenntnis führte der Verfassungsgerichtshof aus: "Die Vorschriften über die Preisbildung zur Sicherung der Ziele des Grundverkehrs bezwecken, dass das Preisniveau in einem Rahmen bleibt, der nach Auffassung des Marktes im Fall einer landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes, welches Gegenstand des Rechtserwerbs ist, gerechtfertigt ist und so das Preisniveau von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken nicht durch das Preisniveau von anders genutzten Grundstücken gesteigert wird. Dieses Ziel kann aber nur erreicht werden, wenn eine solche Preisbildungsvorschrift auch für den Fall der Zwangsversteigerung gilt. Ansonsten wäre es möglich, Vorschriften über die Preisbildung schon dadurch zu umgehen, dass eine zwangsweise Verwertung des Grundstückes herbeigeführt wird. Dies hätte ein Unterlaufen des gesamten Preisniveaus von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken zur Folge." Dasselbe trifft auf die hier in Rede stehenden Niederösterreichischen Preisbildungsvorschriften zu. Diese Einbeziehung von Erwerben im Wege der Zwangsversteigerung ist auch deswegen nicht unverhältnismäßig, weil für den Fall der Versagung der Genehmigung des Erwerbes durch die (erste) Zwangsversteigerung §30 Abs3 NÖ GVG die Möglichkeit einer erneuten Versteigerung im Sinne des §31 leg.cit. vorsieht; für diese ist gemäß §33 letzter Satz NÖ GVG kein höchstzulässiger Zuschlagspreis vorgesehen und der Zuschlag aus der ersten Zwangsversteigerung ist gemäß §31 Abs7 leg.cit. für wirksam zu erklären, falls in der erneuten Versteigerung keine geeigneten Bieter auftreten oder keine gültigen Angebote abgegeben werden.

3. 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.

3. 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.

3.1. 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 der Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur verletzt worden sein, wenn die Behörde Willkür geübt hätte.

3.2. 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 Außer-Acht-Lassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg 8808/1980 mwN, 14.848/1997, 15.241/1998 mwN, 16.287/2001, 16.640/2002). 3.2. 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 Außer-Acht-Lassen 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,).

4. Keiner dieser Mängel liegt hier jedoch vor:

4.1. Dem Vorbringen des Beschwerdeführers, die belangte Behörde handle willkürlich, weil das Grundstück für die typischen Zwecke der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nicht geeignet sei, ist zu entgegnen, dass es gemäß der Legaldefinition des §3 Z1 NÖ GVG für die Qualifikation einer Fläche als land- und forstwirtschaftliches Grundstück auf ihre Widmung und tatsächliche Nutzung, nicht aber auf ihre Eignung für agrarische Zwecke ankommt. Das Vorbringen des Beschwerdeführers, die belangte Behörde habe willkürlich gehandelt, weil sie ihn nicht als Landwirt im Sinne des §3 Z2 NÖ GVG qualifizierte, vermag der Beschwerde schon deshalb nicht zum Erfolg zu verhelfen, weil die Genehmigung nicht wegen der fehlenden Landwirteeigenschaft des Erwerbers, sondern gemäß §6 Abs2 Z4 NÖ GVG wegen des den ortsüblichen Verkehrswert ohne ausreichende Begründung erheblich übersteigenden Kaufpreises versagt wurde. Der belangten Behörde ist aus verfassungsrechtlicher Sicht ebenso nicht entgegenzutreten, wenn sie annimmt, die Höhe des ortsüblichen Verkehrswertes im Sinne der zitierten Bestimmung sei entsprechend der durch eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Grundstückes erzielbaren Erträge zu ermitteln, ohne allenfalls sonstige denkbare Nutzungen des Grundstückes zu berücksichtigen, welche die Annahme eines höheren Verkehrswertes erlauben würden. Dass die Behörde willkürlich das Vorbringen des Beschwerdeführers – insbesondere das durch ihn beigebrachte Privatgutachten – nicht entsprechend gewürdigt hätte, vermag der Verfassungsgerichtshof nicht zu erkennen.

4.2. Entgegen seiner Behauptungen wurde der Beschwerdeführer aus den genannten Gründen auch nicht in seinen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Unversehrtheit des Eigentums gemäß Art5 StGG, auf Freiheit des Liegenschaftserwerbs und der Erwerbsausübung gemäß Art6 StGG verletzt. Schließlich ist die Behauptung der Beschwerde unbegründet, die belangte Behörde habe den Beschwerdeführer in seinem Recht auf ein faires Verfahren gemäß Art6 EMRK verletzt, zumal sie eine mündliche Verhandlung durchführte.

IV. Ergebnisrömisch vier. Ergebnis

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

1.1. 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, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches, Preis ortsüblicher, Versteigerung exekutive

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2013:B656.2012

Zuletzt aktualisiert am

02.08.2013

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at