

TE Vfgh Erkenntnis 2010/6/14 B78/09

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.06.2010

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz

B-VG Art10 Abs1 Z6

Tir GVG 1996 §7 Abs1 litg, §18, §19, §20

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. B-VG Art. 10 heute
2. B-VG Art. 10 gültig ab 01.01.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 14/2019
3. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
4. B-VG Art. 10 gültig von 01.08.2016 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2016
5. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 115/2013
6. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2013
7. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.2014 bis 30.04.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
8. B-VG Art. 10 gültig von 01.05.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2013
9. B-VG Art. 10 gültig von 01.07.2012 bis 30.04.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
10. B-VG Art. 10 gültig von 01.04.2012 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 12/2012
11. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.2012 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 58/2011
12. B-VG Art. 10 gültig von 01.07.2008 bis 31.12.2011 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2008
13. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.2008 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2008
14. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.2006 bis 31.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 106/2005
15. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.2005 bis 31.12.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 153/2004
16. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
17. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 8/1999
18. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.1995 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 1013/1994

19. B-VG Art. 10 gültig von 01.07.1994 bis 31.12.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 508/1993
20. B-VG Art. 10 gültig von 31.07.1993 bis 30.06.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 508/1993
21. B-VG Art. 10 gültig von 01.05.1993 bis 30.07.1993 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 276/1992
22. B-VG Art. 10 gültig von 01.05.1993 bis 30.04.1993 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 565/1991
23. B-VG Art. 10 gültig von 06.06.1992 bis 30.04.1993 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 276/1992
24. B-VG Art. 10 gültig von 01.07.1990 bis 05.06.1992 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 445/1990
25. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.1989 bis 30.06.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
26. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.1985 bis 31.12.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 490/1984
27. B-VG Art. 10 gültig von 01.07.1983 bis 31.12.1984 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 175/1983
28. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1983 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
29. B-VG Art. 10 gültig von 29.05.1974 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 287/1974
30. B-VG Art. 10 gültig von 22.01.1969 bis 28.05.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 27/1969
31. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.1961 bis 21.01.1969 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 148/1960
32. B-VG Art. 10 gültig von 17.12.1958 bis 31.12.1960 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 271/1958
33. B-VG Art. 10 gültig von 31.12.1954 bis 16.12.1958 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 8/1955
34. B-VG Art. 10 gültig von 19.12.1945 bis 30.12.1954 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
35. B-VG Art. 10 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Liegenschaftserwerbs in einem Zwangsversteigerungsverfahren; keine Bedenken gegen die Regelung betreffend den Verkehrswert, auch nicht im Hinblick auf deren Anwendung im Versteigerungsverfahren; ausreichender Gläubigerschutz durch die Regelungen über die erneute Versteigerung und die Zuschlagserteilung im Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996

Spruch

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.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Der Beschwerdeführer erhielt in der öffentlichen römisch eins. 1. Der Beschwerdeführer erhielt in der öffentlichen Zwangsversteigerung am 29. April 2008 den Zuschlag für insgesamt 7/9 ideelle Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 75, GB Kirchberg, zu einem Gesamtmeistbot von insgesamt € 935.000,-- vorbehaltlich der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung.

Der Beschwerdeführer zeigte den Erwerb der Liegenschaftsanteile am 14. Mai 2008 bei der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel an und legte gleichzeitig eine Erklärung vor, dass er in dem auf dem Grundstück .167 GB Kirchberg befindlichen Wohnhaus keinen Freizeitwohnsitz begründen wolle.

2. Mit Bescheid vom 25. Juni 2008 versagte die Bezirks-Grundverkehrskommission diesem Rechtserwerb die Genehmigung. Die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers wies die Landes-Grundverkehrskommission beim Amt der Tiroler Landesregierung (im Folgenden: LGVK) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung mit Bescheid vom 16. Dezember 2008 mit der Begründung ab, dass sämtliche vom Berufungswerber für die einzelnen Miteigentumsanteile abgegebenen Meistbote den besonderen Versagungstatbestand des §7 Abs1 litg Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (im Folgenden: TGVG 1996), LGBl. 61 idF LGBl. 85/2005, verwirklichen würden: Nach dieser Bestimmung sei die Genehmigung nach §4 TGVG 1996 insbesondere zu versagen, wenn der Preis für das zu erwerbende Recht den Verkehrswert um mehr als 30 v.H. übersteige. Auf Grund des im Exekutionsverfahren eingeholten Schätzgutachtens und der Feststellungen im Verfahren stehe fest, dass es sich bei den zugeschlagenen Liegenschaftsanteilen ausschließlich um land- oder forstwirtschaftliche Anteile handle und bei einem Verkehrswert der Liegenschaften von € 376.800,-- das Meistbot um 148 v.H. über dem Verkehrswert der Liegenschaftsanteile liege. 2. Mit Bescheid vom 25. Juni 2008 versagte die Bezirks-Grundverkehrskommission diesem Rechtserwerb die Genehmigung.

Die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers wies die Landes-Grundverkehrskommission beim Amt der Tiroler Landesregierung (im Folgenden: LGVK) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung mit Bescheid vom 16. Dezember 2008 mit der Begründung ab, dass sämtliche vom Berufungswerber für die einzelnen Miteigentumsanteile abgegebenen Meistbote den besonderen Versagungstatbestand des §7 Abs1 litg Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (im Folgenden: TGVG 1996), LGBL 61 in der Fassung Landesgesetzblatt 85 aus 2005,, verwirklichen würden: Nach dieser Bestimmung sei die Genehmigung nach §4 TGVG 1996 insbesondere zu versagen, wenn der Preis für das zu erwerbende Recht den Verkehrswert um mehr als 30 v.H. übersteige. Auf Grund des im Exekutionsverfahren eingeholten Schätzgutachtens und der Feststellungen im Verfahren stehe fest, dass es sich bei den zugeschlagenen Liegenschaftsanteilen ausschließlich um land- oder forstwirtschaftliche Anteile handle und bei einem Verkehrswert der Liegenschaften von € 376.800,-- das Meistbot um 148 v.H. über dem Verkehrswert der Liegenschaftsanteile liege.

Die LGVK geht von der Anwendbarkeit des Versagungstatbestandes gemäß §7 Abs1 litg TGVG 1996 auch im Rahmen eines gerichtlichen Zwangsversteigerungsverfahrens aus und erachtet dies mit folgender Begründung als geboten:

"Die genannte Bestimmung wurde zu dem Zweck geschaffen, um die Zahlung deutlich überhöhter Kaufpreise für land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke zu verhindern, sodass derartige Grundstücke für den weniger zahlungskräftigen Interessentenkreis der Landwirte leistbar bleiben und die Einführung überzogener Kaufpreise durch zahlungskräftigere, landwirtschaftsfremde Erwerber zu verhindern. Die auf diese Art eingezogene Preisschranke sichert im öffentlichen Interesse der Erhaltung leistungsfähiger land- und forstwirtschaftlicher Betriebe durch deren Besitzaufstockung vor dem Verkauf land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke an landwirtschaftsfremde Personen, die aus landwirtschaftsfremden Interessen bereit sind, deutlich über den durchschnittlichen Verkehrswerten gelegene Kaufpreise für landoder forstwirtschaftliche Liegenschaften zu leisten. Die Bestimmung findet nicht nur auf landwirtschaftsfremde Personen Anwendung, sondern auf jeden Erwerber einer land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaft. Das Niedrighalten von Kaufpreisen für land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaften im Einzelfall, auch beim Erwerb durch Landwirte, soll ein Aufbrechen des sachlich nachvollziehbaren Preisgefüges sicherstellen, und die Preiskalkulation für land- oder forstwirtschaftlichen Grund und Boden an dessen wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit bemessen und nicht an wirtschaftlich nicht nachvollziehbaren sonstigen Zahlungsargumenten."

Da das Exekutionsgericht anlässlich der Zwangsversteigerung diese Preisgrenze mangels entsprechender Bestimmungen in der Exekutionsordnung nicht wahrnehmen könne, sei es Aufgabe der Grundverkehrsbehörde, im Rahmen der Genehmigung des Zuschlags nicht nur das Vorliegen der allgemeinen Genehmigungsvoraussetzungen des §6 TGVG 1996 zu prüfen, sondern auch das Vorliegen besonderer Versagungsgründe. Vertrete man eine andere Auffassung, so wären allenfalls auch Umgehungsgeschäfte durch absichtlich herbeigeführte Zwangsversteigerungen land- oder forstwirtschaftlicher Liegenschaften keinesfalls ausgeschlossen, um solche Liegenschaften weit über dem Verkehrswert veräußern zu können.

3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde gemäß Art144 B-VG, in der die Verletzung in näher bezeichneten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten sowie die Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes behauptet und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt wird.

4. Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerde beantragt.

I I .Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:römisch zwei. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:

1. Das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 in der hier maßgeblichen Fassung, LGBL 61/1996 idF LGBL 85/2005, gilt gemäß §1 Abs1 lita leg.cit. unter anderem für den Erwerb von Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken. Gemäß §4 Abs1 lita TGVG 1996 bedürfen Rechtsgeschäfte, die den Erwerb des Eigentums an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zum Gegenstand haben, der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde. Gemäß §6 Abs1 TGVG 1996 (in der hier maßgeblichen Fassung vor der Novelle LGBL 60/2009) darf die Genehmigung nach §4 TGVG 1996 nur erteilt werden, wenn 1. Das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 in der hier maßgeblichen Fassung, Landesgesetzblatt 61 aus 1996, in der Fassung Landesgesetzblatt 85 aus 2005,, gilt gemäß §1 Abs1 lita leg.cit. unter anderem für den Erwerb von Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken. Gemäß §4 Abs1 lita TGVG 1996 bedürfen Rechtsgeschäfte, die den Erwerb des Eigentums an land- oder forstwirtschaftlichen

Grundstücken zum Gegenstand haben, der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde. Gemäß §6 Abs1 TGVG 1996 (in der hier maßgeblichen Fassung vor der Novelle Landesgesetzblatt 60 aus 2009,) darf die Genehmigung nach §4 TGVG 1996 nur erteilt werden, wenn

"a) der Rechtserwerb weder dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes noch dem öffentlichen Interesse an der Schaffung oder Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspricht,

b) gewährleistet ist, dass die erworbenen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke vom Erwerber selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet werden;

dieses Erfordernis gilt nicht, wenn ... [es folgen im vorliegenden

Fall nicht anwendbare Tatbestände];

c) der Erwerber ... über die für die Selbstbewirtschaftung erforderlichen fachlichen Kenntnisse verfügt und

d) der Erwerber erklärt, dass durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll."

§7 TGVG 1996 regelt "Besondere Versagungsgründe" und sieht in Abs1 litg vor:

1. "(1)Absatz eins,Unter Berücksichtigung der Interessen nach §6 Abs1 lita ist die Genehmigung nach §4 insbesondere zu versagen, wenn zu besorgen ist, daß

...

g) der Preis für das zu erwerbende Recht den Verkehrswert um mehr als 30 v.H. übersteigt;"

Der 7. Abschnitt des TGVG 1996 regelt die Zwangsversteigerung und sieht (soweit Unterschiede bestehen betreffend land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke) im Einzelnen vor:

"§18

Verständigung der Grundverkehrsbehörde

1. (1)Absatz eins,Das Exekutionsgericht hat die Beschlüsse, mit denen die Zwangsversteigerung bewilligt oder die Exekution aufgeschoben oder eingestellt wird, dem Landesgrundverkehrsreferenten zuzustellen. Dieser ist zur Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaft nach §141 Abs3 der Exekutionsordnung zu laden.
1. (2)Absatz 2,Der Landesgrundverkehrsreferent ist weiters vom Ergebnis der Schätzung und von der Erteilung des Zuschlages nach §19 Abs1 zu verständigen.

§19

Verfahren bei der Zuschlagserteilung

1. (1)Absatz eins,Das Exekutionsgericht hat den Zuschlag unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass er erst nach Vorliegen des entsprechenden Bescheides nach §24 Abs1 oder §25 Abs1 oder der entsprechenden Bestätigung nach §25a Abs1 oder 2 rechtswirksam wird. Der Meistbietende ist sodann aufzufordern, binnen einer angemessen festzusetzenden Frist den Rechtserwerb nach §23 der Grundverkehrsbehörde anzuzeigen.
1. (2)Absatz 2,Liegt der entsprechende Bescheid oder die entsprechende Bestätigung vor oder kommt dem Exekutionsgericht binnen vier Monaten nach dem Einlangen der Anzeige nach §23 bei der Grundverkehrsbehörde keine Erledigung dieser Behörde zu, so ist der Beschluss über die Erteilung des Zuschlages für wirksam zu erklären, auszufertigen und zu verlautbaren.
1. (3)Absatz 3,Wird der Rechtserwerb nicht fristgerecht nach §23 angezeigt oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb der im Abs2 genannten Frist der Bescheid über die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung oder Bestätigung zu und wird dieser rechtskräftig, so hat das Exekutionsgericht auf Antrag eine erneute Versteigerung anzuordnen.
1. (4)Absatz 4,Die Grundverkehrsbehörde hat dem Exekutionsgericht das Einlangen der Anzeige nach §23 unverzüglich mitzuteilen. Nach dem Ablauf von vier Monaten nach dem Einlangen der Anzeige nach §23 ist die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung oder Bestätigung durch die Grundverkehrsbehörde

erster Instanz nicht mehr zulässig.

§20

Erneute Versteigerung

1. (1) Absatz eins, Zwischen der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermines und der Versteigerung muss ein Zeitraum von mindestens 14 Wochen liegen.
1. (2) Absatz 2, Im neuen Versteigerungstermin dürfen als Bieter nur Personen zugelassen werden, die die Bieterbewilligung oder die Bestätigung des Landesgrundverkehrsreferenten über die Abgabe der Erklärung nach §11 Abs1 oder 2 oder die Bestätigung des Landesgrundverkehrsreferenten, dass der Rechtserwerb nicht der Erklärungspflicht unterliegt, oder die Bestätigung des Landesgrundverkehrsreferenten nach Abs3 letzter Satz oder Abs4 letzter Satz vorweisen. Im Falle des Zuschlages an eine solche Person bedarf es keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung oder Bestätigung mehr.
1. (3) Absatz 3, Der Landesgrundverkehrsreferent hat im Falle der Versteigerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes oder im Falle von Ausländern als Bieter die Bieterbewilligung jenen Personen zu erteilen, die binnen drei Wochen nach der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins um die Erteilung dieser Bewilligung ansuchen, sofern die Übertragung des Eigentums an sie den Bestimmungen des 2. bzw. des 4. Abschnittes nicht widerspricht. Diese Feststellung ist in den Spruch des Bewilligungsbescheides ausdrücklich aufzunehmen. Die Bewilligung kann mit Auflagen nach §8 erteilt werden. Auf das Verfahren ist das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 anzuwenden. Dem Ansuchen sind die zur Beurteilung des Vorliegens der Voraussetzungen für die Erteilung der Bieterbewilligung erforderlichen Angaben sowie die zum Nachweis der Richtigkeit dieser Angaben erforderlichen Unterlagen in sinngemäßer Anwendung des §23 Abs2 und 3 anzuschließen. Der Landesgrundverkehrsreferent hat über ein solches Ansuchen unverzüglich, spätestens jedoch binnen sechs Wochen nach der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins zu entscheiden. Er hat weiters eine allfällige Berufung binnen einer Woche nach ihrer Einbringung der Landes-Grundverkehrskommission (§28) vorzulegen, die darüber binnen fünf Wochen zu entscheiden hat. Wird vom Landesgrundverkehrsreferenten innerhalb der sechswöchigen Frist oder von der Landes-Grundverkehrskommission innerhalb der fünföchigen Frist keine Entscheidung getroffen, so gilt die Bewilligung als erteilt. Hierüber hat der Landesgrundverkehrsreferent dem Bewilligungswerber auf Verlangen eine Bestätigung auszustellen.

...

1. (5) Absatz 5, Treten innerhalb von drei Wochen nach der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins beim Landesgrundverkehrsreferenten keine Bewerber um eine Bieterbewilligung nach Abs3 oder um eine Bestätigung nach Abs4 auf, so hat der Landesgrundverkehrsreferent dies unverzüglich dem Exekutionsgericht mitzuteilen. Das Exekutionsgericht hat sodann den neuen Versteigerungstermin abzubauen.
1. (6) Absatz 6, Bei der erneuten Versteigerung richtet sich das geringste Gebot nach §151 Abs1 der Exekutionsordnung, soweit nicht Abs8 anzuwenden ist.
1. (7) Absatz 7, Im Falle des Abs5 oder wenn im erneuten Versteigerungstermin keine Bieter auftreten oder keine gültige Angebote abgegeben wurden, hat das Exekutionsgericht den Beschluss über die Erteilung des Zuschlages an den Meistbietenden des ersten Versteigerungstermins für wirksam zu erklären, auszufertigen und zu verlautbaren sowie die Grundverkehrsbehörde hiervon zu verständigen.
1. (8) Absatz 8, Wird eine erneute Versteigerung erforderlich, weil der Meistbietende der ersten Versteigerung den Rechtserwerb nicht fristgerecht nach §23 angezeigt hat, so sind die Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Wiederversteigerung anzuwenden."

2.1. Der Beschwerdeführer bringt zunächst auf das Wesentliche zusammengefasst vor, der Bescheid der belangten Behörde beruhe auf einem gleichheitswidrigen Gesetz, nämlich §7 Abs1 litg TGVG 1996, bzw. die belangte Behörde habe dieser Bestimmung einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt: Die Anwendung des §7 Abs1 litg TGVG 1996 in Zwangsversteigerungsverfahren sei sachlich nicht gerechtfertigt. Durch die Anwendung dieser Bestimmung würden die grundlegenden Prinzipien des Exekutionsrechts und das Wesen einer Zwangsversteigerung, nämlich ein möglichst hohes Meistbot zugunsten der Gläubiger und der Schuldner zu erzielen, ad absurdum geführt. Die belangte Behörde

habe es rechtswidrigerweise unterlassen, §7 Abs1 litg TGVG 1996 insoweit teleologisch zu reduzieren, als diese Bestimmung auf Zwangsversteigerungsverfahren nicht angewandt werden könne.

2.2. Mit diesem Vorbringen ist der Beschwerdeführer nicht im Recht.

2.2.1. Wie der Verfassungsgerichtshof bereits in VfSlg. 16.441/2002 ausgeführt hat, bestehen gegen die Verfassungsmäßigkeit des §7 Abs1 litg TGVG 1996 unter dem Gesichtspunkt der Sachlichkeit keine Bedenken. 2.2.1. Wie der Verfassungsgerichtshof bereits in VfSlg. 16.441 aus 2002, ausgeführt hat, bestehen gegen die Verfassungsmäßigkeit des §7 Abs1 litg TGVG 1996 unter dem Gesichtspunkt der Sachlichkeit keine Bedenken.

Der Verfassungsgerichtshof begründete dies folgendermaßen:

"Der VfGH hat in seinem Erkenntnis VfSlg. 5831/1968 zu §8 Abs2 liti des NÖ GVG 1964 (wonach 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) ausgeführt, daß eine Regelung über die Höhe der Gegenleistung mit der Materie des Grundverkehrsrechts 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, fügte sich sachgemäß in die grundsätzlichen Anordnungen des §8 Abs1 NÖ GVG 1964." "Der VfGH hat in seinem Erkenntnis VfSlg. 5831 aus 1968, zu §8 Abs2 liti des NÖ GVG 1964 (wonach 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) ausgeführt, daß eine Regelung über die Höhe der Gegenleistung mit der Materie des Grundverkehrsrechts 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, fügte sich sachgemäß in die grundsätzlichen Anordnungen des §8 Abs1 NÖ GVG 1964."

Aus den dargestellten Erwägungen erachtete der Verfassungsgerichtshof auch die vergleichbaren Bestimmungen des §6 Abs1 litg Tiroler Grundverkehrsgesetz 1970, LGBl. 4/1971 idF LGBl. 6/1974 (VfSlg. 6572/1971, 7539/1975) sowie des §6 litd Vorarlberger Grundverkehrsgesetz 1977, LGBl. 18/1977 idF LGBl. 63/1987 (VfSlg. 12.611/1991) als unbedenklich. Aus den dargestellten Erwägungen erachtete der Verfassungsgerichtshof auch die vergleichbaren Bestimmungen des §6 Abs1 litg Tiroler Grundverkehrsgesetz 1970, Landesgesetzblatt 4 aus 1971, in der Fassung Landesgesetzblatt 6 aus 1974, (VfSlg. 6572 aus 1971, 7539 aus 1975,) sowie des §6 litd Vorarlberger Grundverkehrsgesetz 1977, Landesgesetzblatt 18 aus 1977, in der Fassung Landesgesetzblatt 63 aus 1987, (VfSlg. 12.611 aus 1991,) als unbedenklich.

2.2.2. Der Verfassungsgerichtshof hat auch unter dem Blickwinkel des vorliegenden Falles keine Bedenken gegen die Vorschrift des §7 Abs1 litg TGVG 1996, wonach die Genehmigung zu versagen ist, wenn der Preis für das zu erwerbende Recht den Verkehrswert um mehr als 30 v.H. übersteigt. Hat doch diese Vorschrift im Sinne der zitierten Judikatur den Zweck, die Preisbildung im Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes in der Weise zu beeinflussen, dass für sie in erster Linie die Nutzung als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück maßgeblich ist.

Der Verfassungsgerichtshof hat auch dann keine Bedenken gegen diese Vorschrift, wenn sie, wie im vorliegenden

Beschwerdefall, im Zwangsversteigerungsverfahren Anwendung findet. Wie der Verfassungsgerichtshof bereits in VfSlg. 7563/1975 (im Rahmen der Prüfung der Erforderlichkeit einer exekutionsrechtlichen Regelung im Grundverkehrsrecht gemäß Art15 Abs9 B-VG, dazu im Folgenden) ausgeführt hat, sind Vorschriften des Landesgesetzgebers, die die Übertragung des Eigentums an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken auch im Wege der Zwangsversteigerung in die Regelung des Der Verfassungsgerichtshof hat auch dann keine Bedenken gegen diese Vorschrift, wenn sie, wie im vorliegenden Beschwerdefall, im Zwangsversteigerungsverfahren Anwendung findet. Wie der Verfassungsgerichtshof bereits in VfSlg. 7563 aus 1975, (im Rahmen der Prüfung der Erforderlichkeit einer exekutionsrechtlichen Regelung im Grundverkehrsrecht gemäß Art15 Abs9 B-VG, dazu im Folgenden) ausgeführt hat, sind Vorschriften des Landesgesetzgebers, die die Übertragung des Eigentums an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken auch im Wege der Zwangsversteigerung in die Regelung des

Grundverkehrs einbeziehen, erforderlich, weil "... eine auf den rechtsgeschäftlichen Verkehr beschränkte Regelung ... Stückwerk und nicht geeignet [wäre], den Gesetzeszweck zu erreichen".

Dies trifft auch im vorliegenden Zusammenhang zu:

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.

Dem stehen auch die Interessen des Gläubigerschutzes nicht entgegen, weil angesichts der grundsätzlichen Vorschriften des TGVG 1996, die für jeglichen Rechtserwerb bewirken sollen, dass in die Preisbildung vor allem die Kriterien einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes eingehen, ein Gläubiger von vornherein nur davon ausgehen kann, höchstens den Verkehrswert des Grundstückes unter der Voraussetzung einer landwirtschaftlichen Nutzung zu bekommen.

2.2.3. Diesem Ergebnis steht auch das vorhin schon erwähnte Erkenntnis VfSlg. 7563/1975 nicht entgegen: In diesem Erkenntnis hat der Verfassungsgerichtshof entsprechend der vorhin wiedergegebenen Judikatur (in Fortführung der Erkenntnisse VfSlg. 5751/1968, 5911/1969, 6061/1969) ausgesprochen, dass der Landesgesetzgeber im Rahmen der Regelung des Grundverkehrs auch Bestimmungen exekutionsrechtlichen Inhalts erlassen könne, sofern diese zur Regelung des Gegenstandes (also des Grundverkehrs an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken) iS des Art15 Abs9 B-VG erforderlich sind. In diesem Sinne hat er eine Bestimmung als nicht erforderlich erachtet, die nicht bloß nicht geeignete Personen vom Eigentumserwerb ausschließt, sondern die es der Behörde ermöglicht, anstelle des Meistbietenden einer anderen (bestimmten) Person den Zuschlag zu erteilen. 2.2.3. Diesem Ergebnis steht auch das vorhin schon erwähnte Erkenntnis VfSlg. 7563 aus 1975, nicht entgegen: In diesem Erkenntnis hat der Verfassungsgerichtshof entsprechend der vorhin wiedergegebenen Judikatur (in Fortführung der Erkenntnisse VfSlg. 5751 aus 1968,, 5911 aus 1969,, 6061 aus 1969,) ausgesprochen, dass der Landesgesetzgeber im Rahmen der Regelung des Grundverkehrs auch Bestimmungen exekutionsrechtlichen Inhalts erlassen könne, sofern diese zur Regelung des Gegenstandes (also des Grundverkehrs an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken) iS des Art15 Abs9 B-VG erforderlich sind. In diesem Sinne hat er eine Bestimmung als nicht erforderlich erachtet, die nicht bloß nicht geeignete Personen vom Eigentumserwerb ausschließt, sondern die es der Behörde ermöglicht, anstelle des Meistbietenden einer anderen (bestimmten) Person den Zuschlag zu erteilen.

Diese Wirkung kommt der Regelung des §7 Abs1 litg TGVG 1996 nicht zu, ermöglicht sie doch nur, den Zuschlag an einen Meistbietenden vorerst nicht wirksam werden zu lassen, wenn er mehr als 30 v.H. des Verkehrswertes des land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes geboten hat. Wie die übrigen Vorschriften des TGVG 1996 über die Zwangsversteigerung zeigen, fügt sich diese Bestimmung folgerichtig in das System ein, mit dem die Bestimmungen des Grundverkehrsrechts im Bereich des Exekutionsrechts effekuiert werden sollen:

Gemäß §19 TGVG 1996 hat das Exekutionsgericht den Zuschlag unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass er erst nach Vorliegen einer erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung rechtswirksam wird. Der Meistbietende ist sodann aufzufordern, binnen einer angemessenen festzusetzenden Frist den Rechtserwerb nach §23 TGVG 1996 der Grundverkehrsbehörde anzuzeigen.

Wird dem Rechtserwerb innerhalb einer in §19 Abs2 TGVG 1996 genannten Frist die Genehmigung versagt, so hat das Exekutionsgericht auf Antrag eine erneute Versteigerung anzuordnen. Zwischen der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermines und der Versteigerung muss gemäß §20 TGVG 1996 ein Zeitraum von mindestens 14 Wochen liegen. Bei diesem neuen Versteigerungstermin dürfen gemäß §20 Abs2 TGVG 1996 als Bieter - vereinfacht gesagt - nur Personen zugelassen werden, bei denen ein Erwerb den Vorschriften des TGVG 1996 über das Vorliegen von Interessen nach §6 leg.cit. für die Übertragung des Eigentums nicht widerspricht, was im Falle von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch die Erteilung einer Bieterbewilligung gemäß §20 Abs3 TGVG 1996 erfolgt. Da bei der erneuten Versteigerung keine Genehmigung des Zuschlages mehr erforderlich ist - an ihr nehmen nur mehr Personen mit Bieterbewilligung teil - kann es auch zu einem Zuschlag zu einem Preis kommen, der 30 v.H. über dem Verkehrswert liegt. Gibt es keine Bewerber um eine Bieterbewilligung nach Abs3 bzw. treten im erneuten Versteigerungstermin keine Bieter (mit Bieterbewilligung) auf, so hat im Ergebnis gemäß §20 Abs7 TGVG 1996 das Exekutionsgericht den Beschluss über die Erteilung des Zuschlages an den Meistbietenden des ersten Versteigerungstermins für wirksam zu erklären, auszufertigen und zu verlautbaren sowie die Grundverkehrsbehörde hiervon zu verständigen.

Zusammengefasst bewirken die geschilderten Vorschriften über die Zwangsversteigerung sohin, dass dann, wenn im Rahmen der erneuten Versteigerung ein Zuschlag an eine Person mit Bieterbewilligung, die entsprechend den Vorschriften des TGVG 1996 Gewähr für eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung bietet, nicht möglich ist, der Zuschlag an den Meistbietenden des ersten Versteigerungstermins zu erfolgen hat. Mit diesem System ist insgesamt den Interessen des Gläubigerschutzes Rechnung getragen.

2.3. Der Verfassungsgerichtshof hat daher keine Bedenken, dass §7 Abs1 litg TGVG 1996 im Falle seiner Anwendbarkeit im Verfahren über Zwangsversteigerungen gegen das aus dem Gleichheitsgebot erfließende Sachlichkeitsgebot verstößt.

3. Mit den Ausführungen unter 2. und der dort angeführten Judikatur ist gleichzeitig dem Vorbringen des Beschwerdeführers der Boden entzogen, die angewendeten Bestimmungen seien im Falle der Auslegung der belangten Behörde wegen Eingriffes in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz des Bundes für "Zivilrechtswesen" (Art10 Abs1 Z6 B-VG) verfassungswidrig.

4. Der Beschwerdeführer behauptet weiters, §7 Abs1 litg TGVG 1996 sei wegen Verstoßes gegen Art5 StGG bzw. Art6 EMRK verfassungswidrig bzw. der angefochtene Bescheid verletze ihn in seinen durch diese Vorschriften verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten. Dieses Vorbringen baut zum einen auf der Argumentation betreffend die Unsachlichkeit des §7 Abs1 litg TGVG 1996 bzw. auf der zur behaupteten Verfassungswidrigkeit der von der belangten Behörde vorgenommenen Auslegung dieser Bestimmung auf; dieses Vorbringen wurde bereits durch die Ausführungen unter 2. als unzutreffend erwiesen. Zum anderen verkennt der Beschwerdeführer das oben unter

2.2.3. dargestellte System des TGVG 1996 betreffend die Vorgangsweise bei Zwangsversteigerungen und wendet sich gegen hypothetisch von der belangten Behörde zu erlassende Bieterbewilligungen im Falle eines erneuten Versteigerungstermins. Mit diesen Ausführungen vermag der Beschwerdeführer aber nicht darzutun, inwiefern der hier angefochtene Bescheid gegen die geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte verstoßen soll.

5. Der Beschwerdeführer behauptet schließlich die Verletzung im durch Art83 Abs2 B-VG verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter. Dieses Recht wird durch den Bescheid einer Verwaltungsbehörde dann verletzt, wenn die Behörde eine ihr gesetzlich nicht zukommende Zuständigkeit in Anspruch nimmt (zB VfSlg. 15.372/1998, 15.738/2000, 16.066/2001, 16.298/2001 und 16.717/2002) oder wenn sie in gesetzwidriger Weise ihre Zuständigkeit ablehnt, etwa indem sie zu Unrecht eine Sachentscheidung verweigert (zB VfSlg. 15.482/1999, 15.858/2000, 16.079/2001 und 16.737/2002). 5. Der Beschwerdeführer behauptet schließlich die Verletzung im durch Art83 Abs2 B-VG verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter. Dieses Recht wird durch den Bescheid einer Verwaltungsbehörde dann verletzt, wenn die

Behörde eine ihr gesetzlich nicht zukommende Zuständigkeit in Anspruch nimmt (zB VfSlg. 15.372 aus 1998,, 15.738 aus 2000,, 16.066 aus 2001,, 16.298 aus 2001, und 16.717 aus 2002,) oder wenn sie in gesetzwidriger Weise ihre Zuständigkeit ablehnt, etwa indem sie zu Unrecht eine Sachentscheidung verweigert (zB VfSlg. 15.482 aus 1999,, 15.858 aus 2000,, 16.079 aus 2001, und 16.737 aus 2002,).

Wie sich unter den Ausführungen unter 2. ergibt, ist dies nicht der Fall.

6. Da auch die Verletzung eines anderen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes nicht hervorgekommen ist, war die Beschwerde abzuweisen.

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

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Preis ortsüblicher, Versteigerung exekutive, Kompetenz Bund - Länder Zivilrechtswesen

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2010:B78.2009

Zuletzt aktualisiert am

19.08.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at