jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vfgh Erkenntnis 1999/6/23 B241/99

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.06.1999

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art133 Z4
Oö GVG 1994 §4 Abs2, Abs3
Oö GVG 1994 §4 Abs6 Z5
Oö GVG 1994 §5
Oö GVG 1994 §25 Abs2
Oö GVG 1994 §31

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Liegenschaftserwerbs; vertretbare Annahme des Nichtvorliegens der Voraussetzungen für Maßnahmen bei Unabwendbarkeit der Übertragung; keine willkürliche oder denkunmögliche Annahme eines den Verkehrswert erheblich übersteigenden Kaufpreises; keine Verfassungswidrigkeit des Ausschlusses der Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes gegen Entscheidungen einer Kollegialbehörde mit richterlichem Einschlag

Spruch

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

Die Beschwerde wird abgewiesen.

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

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. A. St. und seine Ehegattin M. St. sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaften EZ 9 und EZ 509 der KG 42003 Ebensee, auf deren Grundflächen eine Landwirtschaft betrieben wird. Mit Beschluß des Landesgerichtes Wels vom 7. Mai 1997 wurde über das Vermögen von A. St. der Konkurs eröffnet.

Die vorliegende Beschwerde nach Art144 B-VG richtet sich gegen den Bescheid der Landesgrundverkehrskommission beim Amt der oberösterreichischen Landesregierung vom 1. Dezember 1998, mit dem der (im Kaufvertrag vom 20. Juli 1998 vorgesehenen) Übertragung der Eigentumshälften an den bezeichneten Liegenschaften durch Rechtsanwältin Dr.

E. Sch. als Masseverwalterin im Konkurs über das Vermögen des A. St. an die Beschwerdeführerin - eine Sparkasse - die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt wurde. Begründet wird diese (im Berufungsverfahren aufgrund eines Rechtsmittels der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich ergangene) Entscheidung damit, daß einerseits eine ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung durch die Sparkasse nicht zu erwarten sei (Versagungsgrund des §4 Abs2 und 3 des Oberösterreichischen Grundverkehrsgesetzes 1994 - O.ö. GVG 1994, LGBl. 88) und andererseits die vorgesehene Gegenleistung (4,000.000 S) den Verkehrswert der Liegenschaftshälften (3,050.000 S) erheblich übersteige (Versagungsgrund des §4 Abs6 Z5 O.ö. GVG 1994).

In der Beschwerde wird die Verletzung in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit vor dem Gesetz, auf Unversehrtheit des Eigentums sowie auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter behauptet; es wird die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides und - hilfsweise - die Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragt.

2. Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die Abweisung der Beschwerde begehrt.

M. St. (die Eigentümerin der beiden anderen Liegenschaftshälften) und A. St. jun. (Sohn von A. und M. St.) haben eine Äußerung erstattet, auf die jedoch nicht einzugehen war, da die Genannten im Hinblick auf die fehlende Parteistellung im Verwaltungsverfahren (vgl. §31 Abs2 O.ö. GVG 1994) nicht als Beteiligte des Beschwerdeverfahrens in Betracht kommen.

I I . Die zur Beurteilung des vorliegenden Falles maßgeblichen Bestimmungen des Oberösterreichischen Grundverkehrsgesetzes 1994 lauten:

"§3

Erfaßte Rechtserwerbe

Folgende Rechtserwerbe unter Lebenden an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon (z.B. Wohnung etc.) unterliegen diesem Landesgesetz:

1.

die Übertragung des Eigentums;

2.

...

§4

Genehmigungsbedürftigkeit

(1) Rechtserwerbe unter Lebenden (§3) an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon bedürfen der Genehmigung der Behörde, soweit nicht die Voraussetzungen des §9 vorliegen.

(2) Rechtserwerbe nach Abs1 sind zu genehmigen, wenn den öffentlichen Interessen an der Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen und

1. an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder

2. an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes

entsprochen wird und der Rechtserwerber glaubhaft macht, daß er das zu erwerbende Grundstück selbst ordnungsgemäß bewirtschaften wird.

(3) Eine ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung im Sinn des Abs2 ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn ...

(4) ...

(6) Rechtserwerbe nach §3 sind jedenfalls zu untersagen, wenn anzunehmen ist, daß

1.

...

5.

die Gegenleistung den Verkehrswert erheblich übersteigt;

6.

...

§5

Maßnahmen bei Unabwendbarkeit der Übertragung

(1) Rechtsgeschäfte sind ungeachtet des §4 Abs2 bis 6 zu genehmigen, wenn sie wegen der persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse des Rechtsvorgängers zur Vermeidung des Verfalls des Betriebes unabwendbar sind. ... Die Behörde hat vor Erlassung des Bescheides die Bezirksbauernkammer, in deren Wirkungsbereich das Grundstück liegt, zu benachrichtigen; diese kann innerhalb einer Frist von vier Wochen geeignete Personen als Interessenten für das Rechtsgeschäft namhaft machen. ...

(2) ...

(4) Werden innerhalb der gesetzten Fristen mögliche Erwerber namhaft gemacht bzw. bekannt, die im Sinn des §4 besser geeignet sind und vor der Behörde erklären, zu den gleichen Bedingungen das Rechtsgeschäft durchführen zu wollen, so hat die Behörde das Rechtsgeschäft durch den ursprünglichen Erwerber nicht zuzulassen.

§25

Behörden

(1) ...

(2) Die Landesgrundverkehrskommission entscheidet in letzter Instanz über Berufungen gegen Bescheide der Bezirksgrundverkehrskommission und des Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission. Gegen Entscheidungen der Landesgrundverkehrskommission betreffend den Rechtserwerb durch Inländer an Baugrundstücken ist eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zulässig.

(3) ...

§31

Verfahrensbestimmungen

(1) ...

(2) Parteien der Verfahren nach diesem Landesgesetz sind der Rechtserwerber und der Rechtsvorgänger. ...

(3) Bescheide der Bezirksgrundverkehrskommission betreffend den Rechtserwerb an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken sind auch der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich zuzustellen. Gegen diese Bescheide kann die Landwirtschaftskammer für Oberösterreich das Rechtsmittel der Berufung erheben. ..."

III. Der Verfassungsgerichtshof

hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:

1.a) Die Beschwerde bringt zunächst vor, daß im vorliegenden Fall §5 O.ö. GVG 1994 anzuwenden gewesen wäre, weil

"die Bewirtschaftung der Liegenschaften durch A. St. ... und dessen Gattin zu einem erheblichen Schuldenstand auf diesen Liegenschaften geführt hat und daher der Verfall des Betriebes in wirtschaftlicher Hinsicht bereits eingetreten ist, ein Umstand, der auch im Fall der Übernahme des Betriebes durch den Sohn keine Änderung erfährt, sondern tritt hier bestenfalls eine kurzdauernde Stagnation der negativen Entwicklung ein."

b) Diese Ausführungen sind nicht geeignet, die - durch Erhebungen im (ergänzten) Ermittlungsverfahren untermauerten - Feststellungen der belangten Behörde zu entkräften, welche in ihrem Bescheid diesbezüglich zu folgendem Ergebnis gelangte:

"Nach dem Bericht der Bezirksbauernkammer Gmunden vom 9.11.1998 wird die gegenständliche Landwirtschaft mit 3,45 ha Eigenfläche und 7,5 ha Pachtgrund als Grünlandbetrieb mit intensiver Milchviehhaltung betrieben. Alle für die Grünlandbewirtschaftung notwendigen landwirtschaftlichen Gebäude und Maschinen sind vorhanden und in gutem

Zustand. Der Betrieb ist in seiner Gesamtfunktion lebensfähig und stellt die materielle Existenz der Familie St. dar. Der Sohn der Ehegatten St., nämlich A. St. jun., ist am elterlichen Bauernhof aufgewachsen und ist seit Beendigung des Wehrdienstes hauptberuflich im landwirtschaftlichen Betrieb beschäftigt und auch bei der Sozial- und Krankenversicherung nach dem BSVG versichert. Er hat Interesse am Erwerb der ideellen Hälfte der elterlichen Landwirtschaft und könnte den Erwerb auch durch eine Kreditaufnahme ... finanzieren. Auch er hält den elterlichen Bauernhof in seiner Gesamtheit als lebensfähig und betrachtet diesen Bauernhof als Existenz für die gesamte Familie."

Die Landesgrundverkehrskommission konnte in Anbetracht dieser Umstände in durchaus vertretbarer Weise davon ausgehen, daß die Voraussetzungen für Maßnahmen bei Unabwendbarkeit der Übertragung iS des §5 O.ö. GVG 1994 nicht vorliegen, und es gemäß der gegebenen Sach- und Rechtslage daher unterlassen, ein Verfahren zur Namhaftmachung von Interessenten einzuleiten.

2.a) In Zusammenhang mit der Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung aufgrund des §4 Abs6 Z5 O.ö. GVG 1994 führt die Käuferin in ihrer Beschwerde einerseits aus, daß der Verkehrswert der vertragsgegenständlichen Liegenschaftshälften laut Gutachten 3,145.000 S und nicht - wie im bekämpften Bescheid angenommen - 3,050.000 S betrage. Andererseits macht sie geltend,

"daß im gegenständlichen Verfahren keine Bewertung der Liegenschaften vorgenommen wurde, sondern lediglich Werte eines Gutachtens, das in anderem Zusammenhang erstellt wurde, herangezogen wurden, wobei jedoch auch hier von unrichtigen Zahlen ausgegangen wurde.

Der von der Einschreiterin und Beschwerdeführerin gebotene Kaufpreis von S 4,000.000,-- für die kaufgegenständlichen Liegenschaftshälften ist daher, entgegen den Ausführungen der belangten Behörde, nicht überhöht, sondern ein 'guter Preis', wird doch eine Überhöhung des Kaufpreises üblicherweise erst dann angenommen, wenn der Kaufpreis mehr als die Hälfte über dem Verkehrswert liegt. Der von der belangten Behörde angeführte Versagungsgrund nach §4 Abs6 Zif. 5 oö. GVG liegt daher nicht vor, sondern handelt es sich bei der Entscheidung um ein offensichtlich nicht nach sachlichen Gesichtspunkten gefälltes Erkenntnis."

b) Die beiden bezogenen, mit "Verkehrswertermittlung" überschriebenen und mit 26. bzw. 30. Mai 1997 datierten Gutachten (betreffend EZ 9 der KG Ebensee einerseits und EZ 509 andererseits) wurden von der Masseverwalterin in Auftrag gegeben und von einem gerichtlich beeeideten Sachverständigen für Grundstücks- und Gebäudebewertungen für den Stichtag 26. Mai 1997 erstellt; Zweck der Bewertung war - wie in den Gutachten hervorgehoben wird - die Verkehrswertfeststellung.

Weshalb diese vom gerichtlich beeeideten Sachverständigen erstatteten, ausführlich begründeten Gutachten keine taugliche Grundlage für die Bestimmung des Verkehrswertes der beiden Liegenschaftshälften darstellen sollten, ist nicht erfindlich und wird von der Beschwerdeführerin (der die Gutachten im übrigen anscheinend schon vor Abschluß des Kaufvertrages am 20. Juli 1998 bekannt waren und welche die Gutachten in einer Äußerung an die Landesgrundverkehrskommission vom 18. November 1998 ohne irgendeine Beanstandung erwähnte) auch nicht schlüssig dargetan. Keinesfalls läßt sich aus dem bloßen Umstand, daß die Gutachten für Zwecke des Konkursverfahrens und nicht im grundverkehrsbehördlichen Verfahren selbst eingeholt wurden, ein Indiz ableiten, das für eine inhaltliche Unrichtigkeit der Gutachten spräche.

c) Wie aus den Verwaltungsakten hervorgeht und von der belangten Behörde in der Gegenschrift einbekannt wird, trifft allerdings der Beschwerdeeinwand zu, daß der Verkehrswert der beiden Liegenschaftshälften unzutreffend mit 3,050.000 S - statt richtig mit 3,145.000 S - angesetzt wurde. Auch aus diesem Umstand ist jedoch für die Beschwerdeführerin nichts zu gewinnen:

Die erwähnte Differenz ist auf ein bei der Auswertung der Gutachten unterlaufenes Versehen zurückzuführen, das darin besteht, daß der Hälfte des im Gutachten für die Liegenschaft EZ 9 ermittelten Wertes von 6,100.000 S, d.s. 3,050.000 S, der halbe für die Liegenschaft EZ 509 angesetzte Wert von 190.000 S, d. s. 95.000 S, nicht hinzugerechnet wurde. Dieses Versehen ändert jedoch nichts am Beurteilungsergebnis der belangten Behörde, denn auch der Unterschied zwischen dem Kaufpreis von 4,000.000 S und dem geschätzten Verkehrswert von (richtig) 3,145.000 S in Höhe von 855.000 S, also von über 21 %, kann in vertretbarer Weise als eine erhebliche Überschreitung iS des §4 Abs6 Z5 O.ö.GVG 1994 gewertet werden.

Mit den bezüglich der Anwendung des eben erwähnten Versagungstatbestandes erhobenen Einwänden der Beschwerdeführerin wird sohin allenfalls eine unrichtige, keineswegs aber eine denkunmögliche oder willkürliche Gesetzesanwendung dargetan (vgl. zB. VfSlg. 13679/1994, S 55; 13949/1994, S 534; 14108/1995, S 579).

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 (s. dazu unten Pkt. 5) - gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (vgl. zB. VfSlg. 13101/1992, 13511/1993, 13516/1993, 13949/1994 u. v.a.).

3. Da die Landesgrundverkehrskommission nach dem Gesagten in denkmöglicher Weise davon ausgehen konnte, daß der in §4 Abs6 Z5 O.ö. GVG 1994 umschriebene Grund für die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung vorliegt, erübrigt sich eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob auch der weitere Versagungsgrund der mangelnden Glaubhaftmachung ordnungsgemäßer Selbstbewirtschaftung (§4 Abs2 und 3 leg.cit.) in denkmöglicher Weise herangezogen wurde (s. zB. VfSlg. 12527/1990, S 431; 14108/1995, S 579).

4.a) Der angefochtene Bescheid der Landesgrundverkehrskommission erging - wie schon eingangs erwähnt - über eine Berufung der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich, die (gestützt auf die ihr in §31 Abs3 O.ö. GVG 1994 eingeräumte Rechtsmittelbefugnis) den erstinstanzlichen (das Rechtsgeschäft genehmigenden) Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Bad Ischl bekämpft hatte.

In der Beschwerde wird dazu der Vorwurf erhoben, es stelle

"einen Mißbrauch des Gesetzes dar, wenn die Landwirtschaftskammer in Fällen wie diesen, noch dazu offensichtlich mit sachlich unrichtigen Argumenten, von der im §31 oö. GVG zugestandenen Befugnis der Rechtsmittelerhebung Gebrauch macht."

b) Diesem Einwand kommt schon allein deshalb keine Berechtigung zu, weil §31 das Berufungsrecht der Landwirtschaftskammer nicht auf das Vorliegen bestimmter - wie auch immer umschriebener - Fallkonstellationen oder die Geltendmachung bestimmter Berufungsgründe einschränkt.

5.a) Schließlich behauptet die Beschwerdeführerin, es widerspreche dem Gleichheitsgrundsatz und dem Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter, daß Bescheide der Landesgrundverkehrskommission "nur in dem im §25 (Abs2 letzter Satz) oö. GVG angeführten Fall einer Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zugänglich sind", und begehrt - hilfsweise - die Beschwerdeabtretung an den Verwaltungsgerichtshof.

b) Bei diesem Bedenken verkennt die Beschwerdeführerin jedoch, daß es bei den nach Art133 Z4 B-VG eingerichteten Behörden dem letzten Halbsatz dieser Verfassungsvorschrift zufolge ausschließlich in der Zuständigkeit des Gesetzgebers (hier: des Landesgesetzgebers) liegt zu bestimmen, ob die Entscheidungen dieser Behörden vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochten werden können oder nicht (s. VfSlg. 10457/1985, S 611). Im übrigen übersieht die beschwerdeführende Partei auch ArtIII des BVG BGBl. 276/1992, auf den die Normierung der Anrufbarkeit des Verwaltungsgerichtshofes in Zusammenhang mit dem Rechtserwerb an Baugrundstücken durch Inländer (letzter Satz des §25 Abs2 O.ö. GVG 1994) zurückzuführen ist.

Der Umstand, daß gegen den angefochtenen Bescheid der Landesgrundverkehrskommission der Verwaltungsgerichtshof nicht angerufen werden kann (es handelt sich nicht um einen Rechtserwerb i.S. des letzten Satzes in §25 Abs2 O.ö. GVG 1994), begründet daher keine Verfassungswidrigkeit (vgl. VfSlg. 14109/1995, betr. das O.ö. GVG 1975).

6. Die Beschwerde sowie der Antrag auf deren Abtretung an den Verwaltungsgerichtshof waren somit abzuweisen.

IV. Dies konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1999:B241.1999

Dokumentnummer

JFT_10009377_99B00241_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at