

# TE Vfgh Erkenntnis 1989/6/19 B147/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.06.1989

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt / Willkür keine

StGG Art5 / Verwaltungsakt / Verletzung keine

StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb

MRK 1. ZP Art1

MRK Art6 Abs1 / Tribunal

Vlbg GVG 1977 §5 Abs1

Vlbg GVG 1977 §15

## Leitsatz

Die Regelung des §15 Vlbg. GVG 1977 genügt den Anforderungen des Art6 MRK an ein Tribunal; kein Verstoß des §5 Abs1 Vlbg. GVG 1977 gegen die nach Art6 StGG gewährleistete Freiheit des Liegenschaftserwerbes; keine denkunmögliche oder willkürliche Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zum Eigentumserwerb wegen fehlender Selbstbewirtschaftung

## Spruch

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

Die Beschwerde wird abgewiesen.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1.a) Die Zweitbeschwerdeführerin, eine österreichische Staatsbürgerin, beantragte am 13. Juni 1988, dem Erwerb des Eigentums an den Grundstücken Nr. 530, 531/1, 2636 und 535, alle KG Langen, mit einem Gesamtausmaß von 25.785 m<sup>2</sup> um den Kaufpreis von

S 1,804.950,-- grundverkehrsbehördlich zuzustimmen. Unbestritten ist, daß der Verkäufer (der Erstbeschwerdeführer) Landwirt ist und daß es sich beim Kaufgegenstand um land- und forstwirtschaftliche Grundstücke iS des §1 Abs1 lita des (Vorarlberger) Grundverkehrsgesetzes, LGBl. 18/1977, idF der Novelle LGBl. 63/1987, (Vlbg. GVG) handelt.

b) Die (Vorarlberger) Grundverkehrs-Landeskommission versagte mit Bescheid vom 8. August 1988 gemäß §5 Abs1

Vlbg. GVG die beantragte grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Eigentumserwerbes. Sie begründete dies im wesentlichen damit, daß es sich bei der Käuferin um eine Schülerin handle, sodaß keine Gewähr für eine dauerhafte Bewirtschaftung gegeben sei. Es fehle sowohl ein Wohn- als auch ein Wirtschaftsgebäude für den Betrieb. Das Objekt, welches die Käuferin bewohne, werde als Jugendheim verwendet und stehe im Eigentum einer dritten Person. Bei diesen Verhältnissen sei eine gesicherte Bewirtschaftung durch die Käuferin nicht anzunehmen.

c) Gegen diesen Bescheid erhoben sowohl der Verkäufer als auch die Käuferin Berufung. Der (Vorarlberger) Grundverkehrssenat wies dieses Rechtsmittel mit Bescheid vom 7. Dezember 1988 ab. Er ging offenkundig von den geschilderten Sachverhaltsannahmen der Grundverkehrs-Landeskommission aus und begründete seine Berufungsentscheidung schwerpunktmäßig wie folgt:

"Die Berufungswerberin" (die Käuferin) "beabsichtigt nach ihren Angaben im Antrag vom 13.6.1988 auf den Kaufliegenschaften eine Landwirtschaft in Form von Obstbau, Sträucherkulturen, biologischem Gemüsebau, Christbäume und Ackerbau mit Gewächshäusern für Gemüse zu betreiben. Nach ihrem Vorbringen in der Berufung ist es noch offen, ob sie auf den Kaufliegenschaften eine Grasweidenutzung oder einen biologischen Ackerbau betreiben möchte.

Aufgrund der Ergebnisse des Lokalausgleichs, insbesondere aufgrund der Lage der Kaufliegenschaften in ca. 700 m Höhe, der Hangneigung, des im Norden und Nordwesten angrenzenden hochstämmigen Mischwaldes und der dadurch gegebenen Schattenwirkung sowie insbesondere im Hinblick auf das Ausmaß der Kaufliegenschaften, von denen zudem die Gp. 535 inzwischen aufgeforstet worden ist, kommt der Grundverkehrssenat zur Auffassung, daß damit keine Grundlage für einen leistungsfähigen und wirtschaftlich gesunden bäuerlichen Betrieb geschaffen werden kann. Eine Bewirtschaftung der Kaufliegenschaften im Rahmen eines bäuerlichen Betriebes durch die Berufungswerberin erscheint auf längere Sicht nicht gewährleistet, weil aufgrund der erwähnten Gegebenheiten eine Bergwiese mit dem gegebenen Ausmaß keine Basis für einen selbständigen, wirtschaftlich gesunden bäuerlichen Betrieb bietet. Die Kaufliegenschaften kommen als denkbare wirtschaftliche Existenzgrundlage für einen bäuerlichen Betrieb auch im Zusammenhang mit der angrenzenden, von der Berufungswerberin bereits mit Jungpflanzen aufgeforsteten, bislang aber nicht in ihrem Eigentum stehenden Teilfläche der Gp. 526/1 nicht in Frage. Die Berufungswerberin hat zudem die Kaufliegenschaften nach der Antragstellung und noch am Tag der Unterfertigung des Kaufvertrages sogleich auf unbestimmte Zeit an einen Landwirt verpachtet. Die an die Kaufliegenschaften angrenzenden Liegenschaften stehen im Eigentum der Gemeinde Langen und eines Landwirtes in Langen und diese haben trotz entsprechender Bemühungen der Berufungswerberin bisher keine Bereitschaft bekundet, diese an die Berufungswerberin zu verkaufen, sodaß auch mit einer Aufstockung im Nahbereich der Kaufliegenschaften nicht gerechnet werden kann.

Aus diesen Gründen widerspricht der beabsichtigte Rechtserwerb dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, kleinen und mittleren landwirtschaftlichen Grundbesitzes.

Soweit die Berufungswerber eine Verletzung des Grundrechtes auf Freiheit der Erwerbsausübung geltend machen, ist zu bemerken, daß eine Verletzung dieses Grundrechtes voraussetzt, daß einem Staatsbürger durch Bescheid der Antritt oder die Ausübung einer bestimmten Erwerbsbetätigung untersagt wird. Davon kann jedoch im vorliegenden Fall nicht die Rede sein. Die in Wahrung der im Grundverkehrsrecht geschützten öffentlichen Interessen erfolgte Untersagung eines beabsichtigten Rechtserwerbes bedeutet nämlich keineswegs, daß der Berufungswerberin der Antritt oder die Ausübung einer beruflichen Tätigkeit als Landwirtin verwehrt wird (Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 27. September 1988, B960/87-9, VfSlg. 10789/1986 u.a.).

Ebensowenig liegt der behauptete Verstoß gegen Art 6 StGG vor, zumal dadurch allgemeine Einschränkungen des Liegenschaftsverkehrs, wie sie im Grundverkehrsgesetz enthalten sind, keineswegs ausgeschlossen werden (VfSlg. 9682 u.a.).

Zum Vorbringen der Berufungswerber, ihnen sei die Stellungnahme der Grundverkehrs-Ortskommission geheimgehalten worden, ist zu bemerken, daß bei der mündlichen Berufungsverhandlung die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens einschließlich der Stellungnahme der Grundverkehrs-Ortskommission vorgetragen und erörtert worden sind und die Berufungswerber die Möglichkeit hatten, auch dazu Stellung zu nehmen. Auch wäre es den

Berufungswerbern offengestanden, im Zuge des Berufungsverfahrens jederzeit Akteneinsicht zu nehmen. Allfällige Mängel betreffend das Parteiengehör im erstinstanzlichen Verfahren sind damit als saniert anzusehen. Ein Verstoß gegen Art6 MRK liegt in diesem Zusammenhang daher nicht vor.

Zur Frage der Befangenheit der Mitglieder des Grundverkehrssenates ist zu bemerken, daß nach den Bestimmungen des AVG 1950 den Parteien des Verfahrens kein Recht auf Ablehnung von Mitgliedern des Grundverkehrssenates wegen Befangenheit zusteht. Im übrigen wurden sonstige wichtige Gründe im Sinne des §7 AVG 1950, die geeignet gewesen wären, die volle Unbefangenheit von Mitgliedern des Grundverkehrssenates in Zweifel zu setzen, von den Berufungswerbern nicht vorgebracht und sind auch sonst nicht hervorgekommen, sodaß für Mitglieder des Grundverkehrssenates auch keine Veranlassung bestand, sich als befangen zu erklären.

Der Grundverkehrssenat ist daher der Überzeugung, daß für den vorliegenden Rechtserwerb die grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht erteilt werden kann, weil er aus den dargelegten Gründen sowohl dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes als auch der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspricht."

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

3. Der Grundverkehrssenat als belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift, in der er begehrt, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

II. Die hier maßgebende Rechtslage stellt sich wie folgt dar:

1. Den Bestimmungen des VlbG. GVG unterliegt dem §1 Abs1 lita leg.cit. zufolge der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, sofern er nicht unter litb fällt.

Nach §3 Abs1 lita kann nur mit Genehmigung der Behörde das Eigentum an Grundstücken erworben werden.

§5 Abs1 VlbG. GVG (auf den der angefochtene Bescheid materiell gegründet wird) besagt:

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

2. Nähere Bestimmungen über die Behörden und das Verfahren enthalten die §§11 bis 16 VlbG. GVG.

Nach §14 Abs1 entscheidet in erster Instanz über alle Anträge, die nicht gemäß §13 von der Ortskommission zu erledigen sind (das war hier - wie im angefochtenen Bescheid überzeugend dargetan und in der vorliegenden Beschwerde nicht bestritten wird - nicht der Fall), die bei der Agrarbezirksbehörde errichtete Grundverkehrs-Landeskommission.

§15 VlbG. GVG bestimmt (auszugsweise):

"(1) Über Berufungen gegen Bescheide der Landeskommission entscheidet in oberster Instanz der Grundverkehrssenat. Seine Bescheide sind endgültig und unterliegen nicht der Aufhebung oder Abänderung im Verwaltungswege.

(2) Der Grundverkehrssenat besteht aus dem Vorsitzenden, dem Berichterstatter und sieben Beisitzern. Die Mitglieder des Grundverkehrssenates sind von der Landesregierung für eine Amtsdauer von fünf Jahren zu bestellen. Als Vorsitzender ist eine mit den volkswirtschaftlich und staatspolitisch bedeutsamen Verhältnissen und Entwicklungen im Lande vertraute Person, als Berichterstatter ein Landesbeamter des rechtskundigen Dienstes zu bestellen. Zwei Beisitzer sind nach Anhörung des Präsidenten des Landesgerichtes Feldkirch aus dem Kreis der Richter des Sprengels des Landesgerichtes Feldkirch, je ein Beisitzer ist nach Anhörung der Landwirtschaftskammer, der Kammer der gewerblichen Wirtschaft, der Kammer für Arbeiter und Angestellte und des Vorarlberger Gemeindeverbandes zu bestellen. Als weiterer Beisitzer ist ein Fachmann auf dem Gebiet der Land- und Forstwirtschaft zu bestellen. Die Mitglieder des Grundverkehrssenates müssen in den Landtag wählbar sein. Oberste Organe der Vollziehung dürfen dem Grundverkehrssenat nicht angehören. Die Mitglieder des Grundverkehrssenates sind in Ausübung dieses Amtes

an keine Weisung gebunden. Jedem Mitglied ist ein Ersatzmann zu bestimmen, der in gleicher Weise wie das Mitglied zu bestellen ist und dieselben Voraussetzungen erfüllen muß.

(3) Der Grundverkehrssenat ist beschlußfähig, wenn mindestens der Vorsitzende, der Berichterstatter und sechs Beisitzer anwesend sind.

(4) Vom Grundverkehrssenat durchgeführte mündliche Verhandlungen sind öffentlich. Die Beratungen und Abstimmungen des Grundverkehrssenates sind nicht öffentlich.

(5) ...".

III. Der Verfassungsgerichtshof hat über die (zulässige) Beschwerde erwogen:

1.a) Die Beschwerdeführer machen - weitwendig - zunächst eine Verletzung des Art6 MRK geltend. Der Grundverkehrssenat entscheide letztinstanzlich über civil rights iS dieser Konventionsbestimmung; er müßte daher den in dieser Konventionsnorm vorgesehenen Organisations- und Verfahrensgarantien entsprechen.

Das sei nicht der Fall:

Die Mitglieder des Grundverkehrssenates würden zum Teil von Interessenvertretungen entsendet. Auch der sonstige Bestellungsmodus (außer jener der beiden Richter), die Organisation, der Tagungsort (Amt der Landesregierung) und das Verfahren seien nicht geeignet, den Eindruck einer Distanz des Grundverkehrssenates zur Exekutive zu vermitteln.

Insbesondere aber vermittle die Zusammensetzung des Grundverkehrssenates im konkreten Fall nicht den Anschein der Unabhängigkeit und Unparteilichkeit. Der Senatsvorsitzende sei ein pensionierter Landesbeamter, also "geprägt durch eine lebenslange Sozialisation als weisungsgebundener Beamter". Er habe Kontakte mit den zuständigen politischen Mandatären des Landes Vorarlberg. Der Berichterstatter sei aktiver Landesbeamter; seine (weitere) berufliche Karriere sei vom Wohlwollen der Spitzenfunktionäre des Landes abhängig; er sehe sich "Anfragen" von Politikern über laufende Grundverkehrsverfahren ausgesetzt.

b) Zwar trifft die Ausgangsposition der Beschwerdeführer zu, daß es sich bei der Genehmigung von Rechtsgeschäften durch die Grundverkehrsbehörde um civil rights iS des Art6 MRK handelt, über die jedenfalls dann, wenn gegen deren Entscheidungen - wie hier - keine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zulässig ist, ein den Anforderungen dieser Konventionsbestimmung entsprechendes unabhängiges und unparteiisches "Tribunal" zu entscheiden hat (vgl. zB VfSlg. 7099/1973, 8309/1978; VfGH 1.12.1986 B616/85, 26.2.1987 B256/86). Weiters sind die Beschwerdeführer damit im Recht, daß eine Behörde, um diesen Anforderungen zu entsprechen, derart zusammengesetzt sein muß, daß keine berechtigten Zweifel an der Unabhängigkeit ihrer Mitglieder entstehen; bei dieser Beurteilung ist auch der äußere Anschein von Bedeutung (vgl. zB VfSlg. 11131/1986; VfGH 26.2.1987 B256/86).

Der Verfassungsgerichtshof hat sich bereits im soeben zitierten Erkenntnis vom 1.12.1986 mit ähnlichen wie den in der vorliegenden Beschwerde vorgebrachten Bedenken ob der Verfassungsmäßigkeit der Zusammensetzung des Grundverkehrssenates regelnden §15 VlbG. GVG auseinandergesetzt und dargetan, weshalb er die Bedenken nicht teilt (vgl. auch VfGH 10.6.1988 B408/87). Der Gerichtshof sieht sich aufgrund der Argumentation der vorliegenden Beschwerde nicht veranlaßt, von dieser Rechtsprechung abzurücken. Die Beschwerdeführer gehen der Sache nach davon aus, daß eine Behörde den Anforderungen des Art6 MRK nur dann entspreche, wenn sie die vom B-VG für ein Gericht geforderten Voraussetzungen erfülle. Diese Ausgangsposition ist, wie die ständige Judikatur des Verfassungsgerichtshofes, aber auch jene des EGMR (vgl. zB das im Fall Sramek, EuGrZ 1985, 336 ff., ergangene Urteil) nachweist, verfehlt. Das Bild des "Tribunals" verlangt keineswegs den auf Lebenszeit bestellten, hauptberuflichen Richter, sondern lediglich solche Organwalter, die die Unabhängigkeit und Unparteilichkeit (subjektiv und objektiv) gewährleisten. Diesen Anforderungen genügt die Regelung des §15 VlbG. GVG. Weder der Umstand, daß die Mitglieder die Tätigkeit im Grundverkehrssenat nicht hauptberuflich ausüben, noch jener, daß einige von Berufsvertretungen entsandt werden, legt an sich nahe, daß diese Mitglieder parteiisch oder von jemandem (etwa der entsendenden Stelle) abhängig entscheiden würden. Vielmehr ist mit diesem Bestellungsmodus offenkundig intendiert, daß die Mitglieder über solche spezifischen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen, die erforderlich sind, um die Entscheidungen des Grundverkehrssenates sachgerecht treffen zu können.

Aus diesen Erwägungen lassen auch die Hinweise der Beschwerdeführer auf die konkrete Zusammensetzung des Grundverkehrssenates keine Zweifel an der Fairness des Verfahrens aufkommen. Ein Organwalter, der nicht in eine

gesellschaftliche Umwelt eingebettet ist, die ihn geprägt hat und prägt, ist nicht vorstellbar. Daß diese Prägungen (etwa auch die bisherige berufliche Tätigkeit) im gegebenen Zusammenhang vor dem Hintergrund des Art6 MRK verfassungsrechtlich bedenklich wären, kann der Verfassungsgerichtshof nicht finden.

2.a) Die Beschwerdeführer behaupten im Zusammenhang mit dem Art6 MRK weiters, daß das Verfahren vom Grundverkehrssenat konventions- und damit verfassungswidrig geführt worden sei.

So sei einem Antrag der Beschwerdeführer, mit dem sämtliche Mitglieder des Grundverkehrssenates als befangen abgelehnt wurden, deshalb nicht Folge gegeben worden, weil die Mitglieder sich subjektiv nicht für befangen hielten; es komme aber auf den "objective approach" an.

Den Beschwerdeführern sei bei der mündlichen Verhandlung kein wirksames Parteiengehör gegeben worden. Der Lokalausgutschein sei nicht von allen Mitgliedern des Grundverkehrssenates durchgeführt worden. Es liege kein lückenloses und vollständiges Verhandlungsprotokoll vor.

b) Zur Widerlegung der Behauptung, sämtliche Mitglieder des Grundverkehrssenates seien befangen gewesen, genügt es, auf die vorstehenden Ausführungen (III.1.b) hinzuweisen.

Es kann keine Rede davon sein, daß die Behörde in die Verfassungssphäre reichende Verfahrensfehler (s. hiezu etwa VfSlg. 9313/1982, S 14, 10047/1984, S 498) unterlaufen wären. Die Beschwerdeführer wurden, selbst wenn der von ihnen geschilderte Sachverhalt vorliegen sollte, weder im Gleichheitsrecht noch in einem durch Art6 MRK verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt.

3.a) Verletzungen der Art1 des (1.) ZP zur MRK und iVm Art14 MRK, des Art7 B-VG und der Art5 und 6 StGG behaupten die Beschwerdeführer mit folgender Begründung:

Der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (zB VfGH 10.6.1988 B707/87) widersprechend meinen die Beschwerdeführer, §5 Abs1 VlbG. GVG schaffe eine bevorzugte Klasse der Landwirte, nämlich einen Bauernstand. Dies verletze mehrere verfassungsrechtliche Grundsätze. Der Gesetzgeber dürfe nicht einen bestimmten Stand privilegieren; er dürfe grundsätzlich auch nicht vorschreiben, auf welche Weise und wie intensiv jemand seinem Erwerb nachgehe. Sinnvollerweise dürfte das Gesetz nur darauf abstellen, daß ein Grundstück weiterhin landwirtschaftlich genutzt werde.

Entgegen der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfGH 10.6.1988 B408/87 und B707/87) vertreten die Beschwerdeführer weiters die Auffassung, daß §5 Abs1 VlbG. GVG keine Abwägung zwischen den öffentlichen und den privaten Interessen vorsehe. Art1 des (1.) ZP zur MRK beziehe sich nun aber nicht nur auf Eigentumsentziehungen, sondern auch auf Eigentumsbeschränkungen; im Hinblick auf den Abs2 dieser Konventionsnorm gelte für beide Maßnahmen der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, den jedoch §5 Abs1 VlbG. GVG nicht vorsehe.

b) Diese Beschwerdeausführungen veranlassen den Verfassungsgerichtshof nicht, von seiner ständigen Rechtsprechung abzurücken.

§5 Abs1 VlbG. GVG zielt nicht darauf ab, eine bevorrechtete Klasse des Bauernstandes zu schaffen. Der Verfassungsgerichtshof hat in ständiger Rechtsprechung dargetan, daß Art6 StGG nur die Schaffung einer bevorrechteten Klasse von Landwirten verbietet, denen gegenüber anderen Personen das vorzugsweise Recht eingeräumt wird, Liegenschaften zu erwerben, sodaß nicht bevorrechtete Personen Grundstücke nur erwerben können, wenn die Bevorzugten von diesem Recht keinen Gebrauch machen. Allgemeine Beschränkungen des Liegenschaftsverkehrs, wie sie in den Grundverkehrsgesetzen der Bundesländer enthalten sind, werden durch Art6 StGG nicht ausgeschlossen. Die Vorschriften der Grundverkehrsgesetze der österreichischen Bundesländer sind daher nicht aus dem Grund verfassungswidrig, daß sie eine Beschränkung des Verkehrs mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zum Inhalt haben. Zum Grundverkehrsrecht gehören also Maßnahmen, die im Einzelfall verhindern, daß der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder an der Erhaltung und Schaffung eines mittleren und kleineren landwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspricht (vgl. Rainer, Ausgewählte Rechtsprobleme des Grundverkehrsrechtes, in: Schnorr-FS, Manz Wien 1988, 580 f., 589 f.). Das VlbG. GVG enthält - insbesondere aus gesellschaftspolitischen Überlegungen (s. auch hiezu etwa Rainer, aaO, 579 f.) - bestimmte grundverkehrsbehördliche Beschränkungen; diese Vorschriften schließen aber keine Personengruppe vom Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke aus oder

bevorzugt sie hiebei (vgl. zB VfGH 27.9.1988 B960/87). Die Beschwerdeführer verkennen vollkommen das Wesen des Grundverkehrsrechtes, wenn sie meinen, es solle die land- und forstwirtschaftliche Produktion sichern (vgl. zB VfSlg. 4027/1961, 8701/1979, 8985/1980, 9580/1982).

Zum Vorwurf, §5 Abs1 VlbG. GVG verletze Art1 des (1.) ZP zur MRK wird in der vorliegenden Beschwerde im Grunde nicht anders argumentiert als in den (vom selben Rechtsanwalt eingebrachten) Beschwerden, die mit den Erkenntnissen des Verfassungsgerichtshofes vom 10. Juni 1988, B408/87 und B707/87 erledigt wurden. Zur Widerlegung der Bedenken genügt es, auf diese Entscheidungen zu verweisen. Ihnen ist nichts hinzuzufügen.

4.a) Schließlich bringen die Beschwerdeführer noch vor, der Behörde seien bei Erlassung des angefochtenen Bescheides weitere in die Verfassungssphäre reichende Fehler unterlaufen:

Selbst wenn davon ausgegangen werde, der beabsichtigte Eigentumserwerb ermögliche keinen Vollerwerb, würde das den bekämpften Bescheid nicht tragen. Die Zweitbeschwerdeführerin (die Käuferin) wohne - entgegen der Annahme des Bescheides - in der Nähe der Kaufliegenschaft. Es sei offenkundig, daß die Zweitbeschwerdeführerin das Grundstück nach Abschluß ihrer Schulausbildung selbst bewirtschaften wolle; unvertretbar sei, sie als bloßen "Strohmann" zu bezeichnen.

b) All diese Vorwürfe weisen keinen denkbaren oder willkürlichen Gesetzesvollzug nach. Die Behörde geht davon aus, daß die Zweitbeschwerdeführerin das Grundstück nicht selbst bewirtschaften werde, weil sie es noch am Tag der Unterfertigung des Kaufvertrages verpachtet habe und nach den festgestellten Gegebenheiten eine Selbstbewirtschaftung gar nicht möglich wäre. Diese Annahmen sind nicht unschlüssig. Dann aber ist es der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 8309/1978, 10764/1986; VfGH 26.11.1987 B702/87) ein grundverkehrsrechtlicher Versagungsstatbestand gegeben.

Der Grundverkehrssenat kam sohin vertretbar zum Schluß, daß öffentliche Interessen, wie sie das VlbG. GVG (verfassungskonform) gewahrt wissen will, gegen den Eigentumserwerb sprechen. Damit aber wird auch implizit ausgedrückt, daß sie die (selbstverständlich vorhandenen) privaten Interessen am Eigentumserwerb überwiegen. Irgendwelche besonderen privaten Interessen wurden im Verwaltungsverfahren und auch im Zuge dieses verfassungsgerichtlichen Verfahrens gar nicht geltend gemacht.

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

Das Verfahren hat nicht ergeben, daß die Beschwerdeführer in von ihnen nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten oder wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurde.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

6. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 Z1 und 2 VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

### **Schlagworte**

Grundverkehrsrecht Behörden, Tribunal, Grundverkehrsrecht Verfassungsfragen, Grundverkehrsrecht Interessenabwägung, Liegenschaftserwerbsfreiheit,

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

ECLI:AT:VFGH:1989:B147.1989

### **Dokumentnummer**

JFT\_10109381\_89B00147\_00

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