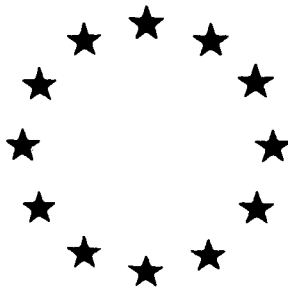


COUNCIL  
OF EUROPE



CONSEIL  
DE L'EUROPE

EUROPÄISCHER GERICHTSHOF  
FÜR MENSCHENRECHTE

**FALL SRAMEK**

5/1983/61/95 -

**Urteil**

Nichtamtliche deutsche Übersetzung  
der Kanzlei des Gerichtshofes

VE

23A

735

STRASBOURG  
22. Oktober 1984

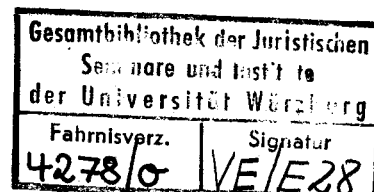
EUROPÄISCHER GERICHTSHOF FÜR MENSCHENRECHTE

**FALL SRAMEK**  
5/1983/61/95



URTEIL

Nichtamtliche deutsche Übersetzung  
der Kanzlei des Gerichtshofes (1)



17/1.735 d

Strassburg  
22. Oktober 1984

- (1) Artikel 27 Abs. 1 der Verfahrensordnung des Gerichtshofes: "Die Amtssprachen des Gerichtshofes sind Französisch und Englisch."  
Abs. 5: "Alle Entscheidungen des Gerichtshofes werden in französischer und englischer Sprache erlassen; sofern der Gerichtshof nichts anderes bestimmt, ist der Text beider Sprachen massgebend."  
- Die amtliche Fassung des Urteils erscheint in der Reihe A der Veröffentlichungen des Gerichtshofes (Band 84) im Carl Heymanns Verlag, Gereonstrasse 18-22, D - 5000 KÖLN.

LEITSÄTZE (1)

Österreich - Unabhängigkeit und Unparteilichkeit der Landesgrundverkehrsbehörde in Tirol bei der Berufungsentscheidung über die Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages

I. ART. 6 ABS. 1 DER KONVENTION

A. Anwendbarkeit

1. Das Ergebnis des in Rede stehenden Verfahrens ist "entscheidend für zivilrechtliche Ansprüche und Verpflichtungen".

2. Der Fall beschäftigte drei Instanzen (Bezirksbehörde, Landesbehörde und Verfassungsgerichtshof), die Prüfung des Gerichtshofes ist allerdings auf die zweitgenannte Behörde beschränkt.

Ergebnis: Art. 6 Abs. 1 anwendbar.

B. Einhaltung

1. "Auf Gesetz beruhendes Gericht"

Voraussetzung durch die Landesbehörde erfüllt.

2. "Unabhängiges und unparteiisches Gericht"

(a) Dauer der Amtszeit der Mitglieder und Abberufungsmöglichkeit - Gesetzeslage erfüllt Anforderungen von Art. 6.

(b) Verfahren - kontradiktorisch.

(c) Bestellung der Mitglieder (mit Ausnahme des Mitglieds aus dem Richterstand) durch die Landesregierung, aber sie sitzen als Einzelpersonen, und sie waren weisungsfrei gestellt.

(d) Zusammensetzung

Mitglieder, die nicht Beamte des Amtes der Landesregierung waren, stellen kein Problem.

Die Anwesenheit von Mitgliedern aus dem Beamtenstand ist grundsätzlich mit der Konvention vereinbar. - Jedoch ist der Berichterstatter sowohl hinsichtlich seiner amtlichen Aufgaben als auch der Organisation des Amtes in einer untergeordneten Stellung im Verhältnis zu einer der Parteien tätig, nämlich dem Landesgrundverkehrsreferenten: dies rechtfertigt - auch wenn vom Landesgrundverkehrsreferenten im konkreten Fall keine Weisungen erteilt wurden - wegen der Bedeutung des äusseren Anscheins Zweifel der Rechtsunterworfenen hinsichtlich der Unabhängigkeit des Berichterstatters.

Ergebnis: Verletzung.

---

(1) Diese Leitsätze sind von der Kanzlei erstellt; sie binden nicht den Gerichtshof.

3. Faires und öffentliches Verfahren

Unnötig, diesen Gesichtspunkt zu prüfen.

II. ART. 50 DER KONVENTION

1. Schadensersatz - Begehren abgewiesen
2. Kosten und Auslagen - Begehren stattgegeben

Ergebnis: Österreich muss einen bestimmten Betrag für Kosten und Auslagen an die Beschwerdeführerin bezahlen - übrige Begehren abgewiesen.

Bezugnahme auf frühere Urteile des Gerichtshofes

16.7.1971, Ringelsen; 6.5.1981, Buchholz; 1.10.1982, Piersack; 13.7.1983, Zimmermann und Steiner; 28.6.1984, Campbell und Fell

Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte, gemäss Art. 50 seiner Verfahrensordnung\* als Plenum zusammengetreten, unter Teilnahme der Richter:

G. Wiarda, Präsident,  
R. Ryssdal,  
J. Cremona,  
Thór Vilhjálmsson,  
W. Ganshof van der Meersch,  
D. Bindschedler-Robert,  
D. Evrigenis,  
F. Gölcüklü,  
F. Matscher,  
E. Garcia de Enterría,  
L.-E. Pettiti,  
B. Walsh,  
Sir Vincent Evans,  
C. Russo,  
J. Gersing,

sowie M.-A. Eissen, Kanzler und H. Petzold, Vizekanzler,

fällt in der Sache Sramek\*\*

nach nichtöffentlicher Beratung am 27. März und 24. September 1984, das folgende, unter dem letztgenannten Datum angenommene Urteil:

#### VERFAHREN

1. Der Fall Sramek wurde innerhalb der in Art. 32 Abs. 1 und 47 der Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten ("die Konvention") festgelegten Frist von drei Monaten von der Europäischen Kommission für Menschenrechte ("die Kommission") am 16. Mai 1983 und dann von der Regierung der Republik Österreich ("die Regierung") am 25. Mai 1983 vor den Gerichtshof gebracht. Der Fall geht auf eine Beschwerde (Nr. 8790/79) gegen Österreich zurück, welche Frau Viera Sramek, Staatsangehörige der Vereinigten Staaten, am 19. September 1979 bei der Kommission gemäss Art. 25 erhoben hatte.

---

Anmerkungen des Kanzlers: \* Es handelt sich um die revidierte Verfahrensordnung des Gerichtshofes, die am 1.1.1983 in Kraft getreten und in diesem Fall anwendbar ist.

\*\* Der Fall hat die Nummer 5/1983/61/95. Die zweite Zahl bezeichnet das Jahr, in dem der Gerichtshof mit dem Fall befasst wurde, und die erste Zahl seinen Platz auf der Liste der Fälle, die in jenem Jahr vor den Gerichtshof gebracht worden sind; die letzten beiden Zahlen geben jeweils den Platz des Falles auf der Liste der Fälle an und die Anzahl der ursprünglichen (an die Kommission gerichteten) Beschwerden, mit denen der Gerichtshof seit seiner Errichtung befasst wurde.

Der Antrag der Kommission nimmt auf Art. 44 und 48 Bezug sowie auf die Erklärung, mit welcher die Republik Österreich die obligatorische Zuständigkeit des Gerichtshofes (Art. 46) anerkannt hat; der Antrag der Regierung bezieht sich auf Art. 48. Das Ziel beider Anträge ist, eine Entscheidung darüber herbeizuführen, ob der dem Fall zugrundeliegende Sachverhalt eine Verletzung der Verpflichtungen aus Art. 6 Abs. 1 durch den belangten Staat darstellt oder nicht.

2. In Erwiderung auf eine Anfrage gemäss Art. 33 Abs. 3 d) der Verfahrensordnung des Gerichtshofes erklärte die Beschwerdeführerin, dass sie an dem anhängigen Verfahren vor dem Gerichtshof teilnehmen wolle, und benannte ihren Rechtsvertreter (Art. 30 der Verfahrensordnung).

3. Der aus sieben Richtern zu bildenden Kammer gehörten von Amts wegen F. Matscher, der gewählte österreichische Richter (Art. 43 der Konvention), und G. Wiarda, der Präsident des Gerichtshofes (Art. 21 Abs. 3 b) der Verfahrensordnung des Gerichtshofes) an. Am 27. Mai 1983 zog der Präsident in Gegenwart des Vizekanzlers mittels Los die Namen der anderen fünf Mitglieder, und zwar Thór Vilhjálmsson, D. Bindschedler-Robert, D. Evrigenis, Sir Vincent Evans und C. Russo (Art. 43 a.E. der Konvention und Art. 21 Abs. 4 der Verfahrensordnung).

4. Nachdem G. Wiarda das Amt des Kammervorsitzenden (Art. 21 Abs. 5 der Verfahrensordnung) übernommen hatte und jeweils durch den Kanzler den Prozessbevollmächtigten der Regierung, den Delegierten der Kommission und den Rechtsvertreter von Frau Sramek gehört hatte,

- stellte er am 13. Juni 1983 fest, dass kein Bedürfnis für die Einreichung von Schriftsätzen bestehe (Art. 37 Abs. 1 der Verfahrensordnung);
- setzte er am 17. November 1983 den Beginn der mündlichen Verhandlung auf den 24. Jänner 1984 fest (Art. 38 der Verfahrensordnung).

Der Kanzler ersuchte die Kommission auf Weisung des Präsidenten, bestimmte Schriftstücke beizubringen, welche am 29. November 1983 einlangten. Am 13. und 14. Dezember machte die Beschwerdeführerin ihre Ansprüche gemäss Art. 50 der Konvention geltend.

Am 17. Dezember gestattete der Präsident dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin, sich der deutschen Sprache zu bedienen (Art. 27 Abs. 3 der Verfahrensordnung).

5. Die öffentliche mündliche Verhandlung fand am festgelegten Tag im Palais der Menschenrechte in Strassburg statt. Unmittelbar vor ihrem Beginn hat der Gerichtshof eine vorbereitende Sitzung abgehalten.

Vor dem Gerichtshof sind aufgetreten:

- für die Regierung:

H. Türk, Rechtsberater im Bundesministerium  
für Auswärtige Angelegenheiten, Prozessbevollmächtigter,

M. Matzka, Bundeskanzleramt,  
G. Liebl, Amt der Tiroler Landesregierung, Berater;

- für die Kommission:

F. Ermacora, Delegierter;

- für die Beschwerdeführerin:

E. Proksch, Rechtsanwalt, Vertreter der  
Beschwerdeführerin.

Der Gerichtshof hat die Ausführungen und Antworten auf die von ihm gestellten Fragen von H. Türk und M. Matzka für die Regierung, von F. Ermacora für die Kommission und von E. Proksch für die Beschwerdeführerin gehört. Im Laufe der Verhandlung reichte die Regierung ein Schriftstück ein.

6. Im Anschluss an eine Beratung am 26. Jänner beschloss die Kammer gemäss Art. 50 der Verfahrensordnung des Gerichtshofes, die Sache mit sofortiger Wirkung an das Plenum abzugeben.

Nachdem der Gerichtshof die Zustimmung des Prozessbevollmächtigten der Regierung und die übereinstimmenden Auffassungen des Delegierten der Kommission und des Vertreters von Frau Sramk zur Kenntnis genommen hatte, beschloss er am 27. März, dass das Verfahren ohne erneute Verhandlung fortgesetzt werden solle (Art. 26).

7. Verschiedene Schriftstücke wurden von der Regierung am 6. Februar, 27. März und 25. April sowie von der Beschwerdeführerin am 1. und 7. Februar und am 28. März beigebracht. Die Regierung antwortete ferner am 27. März auf zwei ergänzende Fragen, welche der Kanzler auf Weisung des Präsidenten an sie gerichtet hatte.

## SACHVERHALT

### I. Umstände des Falles

8. Die Beschwerdeführerin, eine Staatsbürgerin der Vereinigten Staaten, lebt in München in der Bundesrepublik Deutschland.

Weil sie in Hopfgarten, einem Ort im österreichischen Tirol, einen Ferienwohnsitz errichten wollte, trat sie mit Unterstützung von Gemeindebeamten an die Eigentümer eines Grundstücks heran, das bis dahin für landwirtschaftliche Zwecke genutzt worden war. Die Kaufverhandlungen begannen 1971 und führten anscheinend 1973 zu einem Erstvertrag. Ein Jahr später zahlte Frau Sramek den Verkäufern den grösseren Teil des vereinbarten Preises. Der endgültige Vertrag wurde allerdings erst am 13. Jänner 1977 errichtet.



9. Gemäss Par. 3 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1970 in der u.a. durch ein Gesetz vom 28. November 1973, das am 1. Jänner 1974 in Kraft trat, abgeänderten Fassung ("das Gesetz von 1970/1973"), konnte der Vertrag nicht wirksam werden, bevor ihm die Grundverkehrsbehörde zugestimmt hatte; der Vertrag hatte übrigens eine entsprechende Klausel.

Das Gesetz von 1970/1973 ist auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke anwendbar und zudem auf jedes Grundstück, an dem ein Rechtserwerb insbesondere durch eine natürliche Person, die die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzt, erfolgen soll (Par. 1 Abs. 1 Ziffer 1 und 2).

10. Die Grundverkehrsbehörde für Hopfgarten bei der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel, welcher der Vertrag unterbreitet worden war, stimmte ihm am 7. März 1977 zu; der Bescheid trägt das Datum vom 31. März.

11. Am 6. April machte der Landesgrundverkehrsreferent (siehe unten, Abschnitt 23) beim Amt der Tiroler Landesregierung in Innsbruck von seinem Berufungsrecht an die Landesgrundverkehrsbehörde Gebrauch (Par. 13 Abs. 3 des Gesetzes von 1970/1973; siehe unten, Abschnitte 22-23). Seiner Ansicht nach versties der Vertrag gegen Par. 4 Abs. 2 des Gesetzes von 1970/1973.

Nach dieser Bestimmung darf einem Vertrag der in Rede stehenden Art in jenen Fällen, in denen der Grundstückserwerber ein Ausländer ist, nur dann zugestimmt werden,

"wenn der Rechtserwerb staatspolitischen, volkswirtschaftlichen sowie sozialpolitischen oder kulturellen Interessen nicht widerspricht; ein Widerspruch zu solchen Interessen liegt insbesondere dann vor, wenn

(a) in der betreffenden Gemeinde oder Ortschaft mit Rücksicht auf das Ausmass des schon vorhandenen ausländischen Grundbesitzes oder auf die Zahl der ausländischen Grundbesitzer eine Überfremdung einzutreten droht oder

(b) ... ."

Nach den Ausführungen des Grundverkehrsreferenten gab es tatsächlich bereits 110 ausländische Grundeigentümer in Hopfgarten; aus der ständigen Rechtsprechung der Landesgrundverkehrsbehörde ginge hervor, dass diese Gemeinde zu jenen zähle, bei denen eine Überfremdung unmittelbar drohe. Der in Rede stehende Vertrag widerspreche deshalb sozialpolitischen und volkswirtschaftlichen Interessen i.S. des vorstehend erwähnten Gesetzes.

Die Beschwerdeführerin erhielt eine Kopie der Berufung; sie hat sich jedoch nicht schriftlich dazu geäußert.

12. Das Amt der Tiroler Landesregierung war in eine Anzahl von "Gruppen" eingeteilt, und jede Gruppe umfasste einige "Abteilungen". Im gegenständlichen Fall war der Landesgrundverkehrsreferent Vorstand der Gruppe III. Seine Kanzleigeschäfte wurden von einer der sieben Abteilungen in dieser Gruppe besorgt, und zwar von Abteilung III b. 2.

13. Am 3. Juni 1977 hielt die Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung eine Verhandlung ab. Die Landesgrundverkehrsbehörde tagte in nichtöffentlicher Sitzung, aber in Anwesenheit der Parteien, nämlich des Landesgrundverkehrsreferenten und Frau Sramek. Die letztere erschien persönlich, ohne Beistand eines Rechtsanwalts.

Gemäss Par. 13 Abs. 4 Ziffer 1 des Gesetzes von 1970/1973 (siehe unten, Abschnitt 24) setzte sich die Landesgrundverkehrsbehörde folgendermassen zusammen: der gewählte Bürgermeister einer Tiroler Gemeinde, ein in Grundverkehrsangelegenheiten erfahrener Landwirt, als Vorsitzender; ein Richter des Oberlandesgerichts Innsbruck; ein Beamter der Abteilung III b. 3 - einer der sieben Abteilungen in Gruppe III - des Amtes der Landesregierung als Berichterstatter; der Vorstand der Gruppe III d; der Landesforstdirektor, gleichzeitig Vorstand der Gruppe III f; ein Landwirt und ein Rechtsanwalt.

Die Kanzleigeschäfte wurden von der Abteilung III b. 3 besorgt, welcher der Berichterstatter angehörte.

14. Nach dem Verhandlungsprotokoll legte der Berichterstatter den Sachverhalt dar und verlas die im Zuge des Ermittlungsverfahrens eingeholten Gutachten und Stellungnahmen; die letzten enthielten u.a. den Prozentsatz jener Grundstücksparzellen in Hopfgarten, die in ausländischer Hand waren. Der Landesgrundverkehrsreferent ersuchte sodann die Landesgrundverkehrsbehörde, seiner Berufung stattzugeben, da in Hopfgarten bereits die Gefahr einer Überfremdung bestehe und deshalb der in Rede stehende Grundstückserwerb sozialpolitischen und staatspolitischen Interessen widersprechen würde.

Die Beschwerdeführerin führte an, dass sie den Erstvertrag, welcher zurzeit nicht auffindbar war, am 13. März 1973 unterschrieben habe. Bereits am 23. Jänner 1971 habe sie Vertragsabsprachen durchgeführt, und es sei ihr versichert worden, dass alles in Ordnung gehe. Seither sei sie jedes Jahr etliche Male nach Österreich gekommen, um die Angelegenheit zu regeln. Ihr Ehegatte wohne mit der Familie in München, wo er arbeite, aber bald in den Ruhestand treten werde. Sie erklärte, dass sie bereit sei, um die österreichische Staatsbürgerschaft anzusuchen. Ihre Aufenthaltsgenehmigung in der Bundesrepublik Deutschland sei befristet, und sie wolle nicht in die Vereinigten Staaten zurückkehren. Sie fügte hinzu, dass sie bereits eine Anzahlung von 111.591 Schilling geleistet habe. Aus all diesen Gründen ersuchte sie, die Zustimmung zu dem Vertrag zu erteilen.

15. Am selben Tag, dem 3. Juni 1977, gab die Landesgrundverkehrsbehörde der Berufung statt: Bezugnehmend auf den obenerwähnten Par. 4 Abs. 2 lit a des Gesetzes von 1970/1973 versagte sie der Eigentumsübertragung die Zustimmung. Ihr Bescheid trug das Datum vom 16. Juni.

Die Landesgrundverkehrsbehörde wies zunächst darauf hin, dass nach einer in der Verhandlung nicht bestrittenen Mitteilung der Gemeinde Hopfgarten diese bereits 110 ausländische Grundeigentümer aufwiese, die insgesamt 5,6 Hektar Grund in ihrem Eigentum hätten. Der Ort zähle 4.800 Einwohner und 1.100 Haushalte, wobei nicht alle von ihnen Grundeigentümer seien. Der Anteil nichtösterreichischer Grundeigentümer habe bereits 10 % überschritten und das Ausmass ihres Eigentums zeige Überfremdungstendenzen auf.

Die Landesgrundverkehrsbehörde erinnerte ferner daran, dass sie seit mehreren Jahren die Zustimmung zum Grundstückserwerb durch Ausländer in Hopfgarten versagt hatte, weil sie eine Überfremdungsgefahr in dieser Gegend für gegeben erachtete. Sie habe u.a. die Wirkungen ihrer Entscheidung auf Dritte zu berücksichtigen. Die Erfahrung habe gezeigt, dass die Zustimmung zu einem Vertrag zwischen einem Grundeigentümer und einem Ausländer zu einem Ansturm anderer Ausländer führe, welche ebenfalls ein Grundstück in dieser Ortschaft erwerben wollten. Dies führe zu erheblichen Preissteigerungen, welche es der einheimischen Bevölkerung sehr schwer, wenn nicht unmöglich machten, ihren eigenen Wohnbedarf zu decken. Aus diesen Gründen und in Anbetracht der Knappheit von Baugrund in Tirol sei eine äusserst strenge gesetzliche Kontrolle notwendig: Verkäufen und Käufen könne i.d.R. nur dann zugestimmt werden, wenn sie zur Schaffung oder Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes beitragen oder wenn sie der Befriedigung des inländischen Bodenbedarfes für öffentliche und soziale Zwecke aller Art dienen.

Frau Sramek jedenfalls beabsichtige das in Rede stehende Grundstück - zumindest auf absehbare Zeit - für die Errichtung eines Ferienwohnsitzes zu nutzen. Ein solches Ziel könne leicht durch die örtlichen Fremdenbeherbergungsbetriebe befriedigt werden, welche zudem als Ergebnis der Schaffung ausländischer Ferienwohnsitze potentielle Gäste verlören. Der beabsichtigte Grundstückserwerb widerspreche deshalb volkswirtschaftlichen und sozialpolitischen Interessen und verstosse somit insbesondere gegen Par. 4 Abs. 2 lit a des Gesetzes von 1970/1973.

Schliesslich lehnte die Landesgrundverkehrsbehörde das Argument der Beschwerdeführerin ab, dass sie den Vertrag bereits 1973 abgeschlossen habe, also zu einem Zeitpunkt, als amerikanische Staatsangehörige kraft eines bilateralen Vertrages von 1928 Österreichern gleichgestellt wurden. Die Landesgrundverkehrsbehörde betonte erstens, dass sie von der gültigen Sach- und Rechtslage zum Entscheidungszeitpunkt auszugehen habe. Ihrer Ansicht nach hatte der Vertrag von 1928 eine Gleichstellung zwischen Staatsangehörigen der beiden Staaten auf dem betroffenen Sachgebiet nicht festgesetzt. Im gegenständlichen Fall fiel die beabsichtigte Eigentumsübertragung unter Art. 1 Abs. 2, der in einer Note des Bundesministeriums für Auswärtige Angelegenheiten aus dem Jahre 1973 dahingehend ausgelegt wurde, dass die allgemeine Ausländerregelung anwendbar sei. Selbst wenn diese Interpretation zu dem Zeitpunkt noch nicht bekannt gewesen sei, als der Erstvertrag angeblich geschlossen worden war (13. März 1973, siehe oben, Abschnitt 14) - was allerdings nicht der Fall sei, weil die vorstehend erwähnte Note vom Beginn des Jahres 1973 datierte -, könne Frau Sramek nicht geltend machen, dass sie in gutem Glauben gehandelt habe: Sie sei gemäss Par. 15 des Gesetzes von 1970/1973 verpflichtet gewesen, binnen zwei Monaten um die Zustimmung zum Vertrag anzusuchen, und sie trüge allein die Verantwortung dafür, dass sie dies unterlassen habe.

16. Am 22. August 1977 erhob die Beschwerdeführerin eine Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof gegen die Entscheidung der Landesgrundverkehrsbehörde. Sie machte geltend, dass ihr Recht auf Unverletzbarkeit des Eigentums und ihr Recht auf eine Entscheidung durch den gesetzlichen Richter verletzt worden sei, und berief sich auf Art. 5 des Staatsgrundgesetzes, Art. 83 Abs. 2 des Bundes-Verfassungsgesetzes und Art. 6 der Konvention.

In Bezug auf den ersten Beschwerdepunkt brachte Frau Sramek vor, dass die Landesgrundverkehrsbehörde Par. 4 Abs. 2 lit a des Gesetzes von 1970/1973 in einer denkmöglichen Weise angewandt habe, indem sie von einem den Denkgesetzen widersprechenden Ansatz ausgegangen sei; u.a. habe sie auf die Gefahr einer Überfremdung in Hopfgarten geschlossen, ohne über detaillierte Unterlagen zu verfügen, ohne die angesprochene Gefahr zu definieren und ohne die tatsächlichen Verhältnisse in Hopfgarten hinsichtlich des Grundbesitzes zu untersuchen.

Ferner machte Frau Sramek geltend, die Landesgrundverkehrsbehörde sei kein "unabhängiges Gericht" i.S. des Art. 6 der Konvention.

Aus diesen Gründen beantragte sie beim Verfassungsgerichtshof, den angefochtenen Bescheid aufzuheben oder, in eventu, die Sache an den Verwaltungsgerichtshof zu verweisen.

Frau Sramek ergänzte die Begründung ihrer Beschwerde am 9. März 1978. Sie erklärte, dass es ihrem Rechtsanwalt nicht möglich gewesen sei, Einsicht in die Beratungsprotokolle der Landesgrundverkehrsbehörde zu nehmen. Sie habe vielmehr erfahren, dass die Kommission ihre Entscheidung nicht am 3. Juni 1977 unmittelbar nach dem Schluss der Verhandlung gefällt habe. Sie leitete daraus ab, dass die angefochtene Entscheidung nicht von dem gesetzlichen Richter gefällt worden war.

Sie beantragte daher beim Verfassungsgerichtshof, ihrem Anwalt Gelegenheit zur Einsicht in die oben erwähnten Protokolle zu gewähren.

17. Der Verfassungsgerichtshof wies die Beschwerde am 3. März 1979 ab (Erkenntnisse und Beschlüsse des Verfassungsgerichtshofes, 1979, Band 44, Nr. 8501).

Er vertrat die Ansicht, dass die Landesgrundverkehrsbehörde tatsächlich ein "tribunal" i.S. von Art. 6 der Konvention sei. Sie erlasse Bescheide, die der Aufhebung oder Abänderung im Verwaltungsweg nicht unterlägen. Was ihre Mitglieder betreffe - unter ihnen ein Richter -, so seien sie im gleichen Grade wie Richter unabhängig. Sie seien bei Ausübung ihres Amtes an keine Weisungen gebunden und könnten innerhalb ihrer dreijährigen Amtszeit nicht abgesetzt werden, ausser aus Gründen, welche die Bestellbarkeit ausgeschlossen hätten, oder wenn sie an der Ausübung ihrer Pflichten dauernd gehindert seien. Der Verfassungsgerichtshof vertrat demgemäss die Ansicht, dass Art. 6 nicht verletzt sei.

Auch der weitere Beschwerdegrund der Beschwerdeführerin wurde abgewiesen. Der Verfassungsgerichtshof verwies darauf, dass er schon in einem Fall aus dem Jahre 1974 ausgesprochen hatte, dass es nicht denkmöglich sei, die Gefahr einer Überfremdung in Hopfgarten anzunehmen, und stellte fest, dass er keinen Anlass sehe, von dieser Auffassung im gegenständlichen Fall abzugehen. Was die Tatsachenfeststellungen der Landesgrundverkehrsbehörde betreffe, so seien sie im Verwaltungsverfahren nicht bestritten worden.

Der Verfassungsgerichtshof tagte in nichtöffentlicher Sitzung und fällte sein Erkenntnis ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung.

18. Noch vor Ergehen des oben erwähnten Erkenntnisses, wurde das betreffende Grundstück an einen Österreicher verkauft, der es nach Angaben der Regierung in Weideland zurückverwandelt hat. Die Landesgrundverkehrsbehörde hatte die Ansicht vertreten, dass sie den neuen Vertrag prüfen dürfte, vorausgesetzt, dass ihre Entscheidung bis zum Ergebnis des Verfahrens vor dem Verfassungsgerichtshof in Schwebe blieb.

19. Die Regierung versichert, dass die Landesgrundverkehrsbehörde ungefähr während der letzten zehn Jahre keine Zustimmung zu einem Rechtserwerb an Grundstücken durch Ausländer in Hopfgarten erteilt hat. Sie hat eine Liste von 13 Ablehnungen in der Zeit zwischen Juli 1973 und Februar 1983 vorgelegt; nach der Beschwerdeführerin war diese Liste zu wenig detailliert, um daraus Schlüsse ziehen zu können.

## II. Die einschlägige Gesetzgebung

20. Gemäss Art. 15 des Bundes-Verfassungsgesetzes und seiner Auslegung durch den Verfassungsgerichtshof fällt die Regelung des Grundverkehrs in die Zuständigkeit der Länder. Die meisten Länder haben Gesetze erlassen, denen zufolge alle Verträge in bezug auf land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke und zudem einige Fälle von Grundstücksgeschäften mit Ausländern einer Zustimmung durch besondere Behörden bedürfen.

21. In Tirol (siehe oben, Abschnitt 9) verpflichtet Par. 15 Abs. 1 des Gesetzes von 1970/1973 den Käufer, binnen zwei Monaten nach Vertragsabschluss um eine solche Zustimmung anzusuchen. Eine Eintragung in das Grundbuch darf nicht erfolgen, bevor dem Rechtsgeschäft von der zuständigen Behörde zugestimmt wurde (Par. 1 Abs. 4). Wenn die Zustimmung verweigert wird, ist der Rechtserwerb nichtig (Par. 16 Abs. 1).

22. Wenn sich der Vertrag auf land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke bezieht, so ist, unabhängig von der Staatsangehörigkeit des Rechtserwerbers, erstinstanzliche Behörde die Höfekommission (Par. 13 Abs. 1 lit a). Die Höfekommission ist am Sitz der Bezirkshauptmannschaft errichtet und besteht aus drei Mitgliedern: Der Bezirkshauptmann oder ein von ihm bestimmter rechtskundiger Beamter der Bezirkshauptmannschaft als Vorsitzender; eine von der Bezirkslandwirtschaftskammer ernannte Person und eine weitere von der betreffenden Gemeinde ernannte Person, die sich mit Land- oder Forstwirtschaft befasst (Par. 9 des Gesetzes betreffend die besonderen Rechtsverhältnisse geschlossener Höfe vom 12. Juni 1900).

Die Beschlüsse der Höfekommission werden mit Stimmenmehrheit gefasst (Par. 13 Abs. 2 des Gesetzes von 1970/1973); gegen sie kann bei der Landesgrundverkehrsbehörde Berufung eingelegt werden (siehe unten, Abschnitt 24) und zwar u.a. von den Vertragsparteien oder vom Landesgrundverkehrsreferenten (Par. 13 Abs. 3).

23. Der Landesgrundverkehrsreferent, der von der Tiroler Landesregierung für drei Jahre bestellt wird, muss eine mit den Angelegenheiten des Grundverkehrs vertraute Persönlichkeit sein (Par. 14).

Seine Kanzleigeschäfte werden von einer Abteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung besorgt.

24. Die Landesgrundverkehrsbehörde, die beim Amt der Landesregierung eingerichtet ist, entscheidet, wenn ein Fall an sie herangetragen wird, in zweiter und oberster Instanz (Par. 13 Abs. 4) Ihre Zusammensetzung ist unterschiedlich je nach dem Inhalt des zu prüfenden Vertrages. Im Falle eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks gehören ihr - unabhängig davon, ob der Käufer Österreicher oder Ausländer ist - als stimmberechtigte Mitglieder an (Par. 13 Abs. 4 Ziffer 1):

"(a) Eine mit den Angelegenheiten des Grundverkehrs vertraute Persönlichkeit als Vorsitzender,

(b) ein Mitglied aus dem Richterstand,

(c) ein in den Angelegenheiten des Grundverkehrs geschulter rechtskundiger Beamter des Amtes der Landesregierung als Berichtererstatter,

(d) ein Beamter des höheren technischen Agrardienstes des Amtes der Landesregierung,

(e) ein Beamter des höheren forsttechnischen Dienstes,

(f) ein landwirtschaftlicher Sachverständiger,

(g) ein Rechtsanwalt oder ein Notar."

25. Die vorstehend zitierte Vorschrift, welche durch das Gesetz vom 28. November 1973 eingefügt wurde (siehe oben, Abschnitt 9), ersetzte eine Fassung, deren Unvereinbarkeit mit Art. 6 der Konvention gemäss der Auslegung des Europäischen Gerichtshofes im Ringeisen-Urteil vom 16. Juli 1971 (Serie A Nr. 13) der Verfassungsgerichtshof festgestellt hatte. Der Verfassungsgerichtshof hatte entschieden, dass die Landesgrundverkehrsbehörde, so wie sie nach dem ursprünglichen Gesetz von 1970 eingerichtet war, nicht als ein "unabhängiges und unparteiisches" Gericht angesehen werden konnte, weil ihr als Vorsitzender ein Mitglied der Tiroler Landesregierung angehörte (Par. 13 Abs. 1 Ziffer 1 lit a frühere Fassung). Ferner hob der Verfassungsgerichtshof hervor, dass das Gesetz die Dauer der Amtszeit der Mitglieder nicht festsetze, dass es der Landesregierung die Ermächtigung erteile, die Mitglieder zu bestellen (mit Ausnahme des einen Richters, welcher vom Bundesministerium für Justiz bestellt wurde) und dass es die Umstände nicht festlege, unter denen die Mitglieder abberufen werden können (Erkenntnis vom 29. Juni 1973, Erkenntnisse und Beschlüsse des Verfassungsgerichtshofes, 1973, Band 38, Nr. 7099).



26. Als Folge dieses Erkenntnisses änderte der Tiroler Gesetzgeber mit demselben Gesetz vom 28. November 1973 jene Vorschriften in Par. 13, die u.a. die Amtsausübung der Mitglieder der Landesgrundverkehrsbehörde betreffen. Absätze 5 bis 13 dieses Paragraphen lauten forlgendermassen:

"5. Das Mitglied aus dem Richterstand (Absatz 4 Ziffer 1 lit b) ist vom Bundesminister für Justiz, die übrigen Mitglieder sind von der Landesregierung zu bestellen. Für jedes Mitglied ist in gleicher Weise die erforderliche Zahl von Ersatzmitgliedern zu bestellen.

6. Als Mitglieder (Ersatzmitglieder) können nur österreichische Staatsbürger bestellt werden, die das 25. Lebensjahr vollendet haben und eigenberechtigt sind. Ausgeschlossen vom Amt eines Mitgliedes (Ersatzmitgliedes) sind Personen, die wegen einer strafgerichtlichen Verurteilung zum Geschwornen- und Schöffenamts unfähig sind.

7. Die Amtsdauer der Mitglieder und der Ersatzmitglieder beträgt drei Jahre. Das Amt von Mitgliedern (Ersatzmitgliedern), die innerhalb der allgemeinen dreijährigen Amtsdauer bestellt werden, endet mit deren Ablauf. Eine Wiederbestellung ist zulässig. Die Mitglieder und die Ersatzmitglieder haben ihr Amt auch nach Ablauf der Amtsdauer bis zur Bestellung der neuen Mitglieder (Ersatzmitglieder) auszuüben.

8. Die Landesgrundverkehrsbehörde ist beschlussfähig, wenn der Vorsitzende, das Mitglied aus dem Richterstand, der Berichterstatter und mindestens zwei weitere Mitglieder anwesend sind. Beschlüsse sind mit Stimmenmehrheit zu fassen. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden. Stimmenthaltung gilt als Ablehnung.

9. Die Mitglieder der Landesgrundverkehrsbehörde sind bei Ausübung ihres Amtes an keine Weisungen gebunden - ihre Bescheide unterliegen nicht der Aufhebung oder Abänderung im Verwaltungsweg.

10. Das Nähere über den Geschäftsgang der Grundverkehrsbehörden (insbesondere über die Einberufung zu den Sitzungen, die Einberufung der Ersatzmitglieder, den Vorgang bei der Abstimmung, die Führung von Niederschriften und die Fertigung von Erledigungen) hat die Landesregierung in einer Geschäftsordnung für die Grundverkehrsbehörden zu regeln.

11. Die Mitglieder der Grundverkehrsbehörden erhalten für ihre Tätigkeit ein Entgelt und eine Reiseaufwandsentschädigung, soweit sie nicht Beamte der öffentlichen Verwaltung sind; ihre Höhe wird von der Landesregierung durch Verordnung festgesetzt.

12. Ein Mitglied (Ersatzmitglied) ist vor Ablauf der Amtsdauer des Amtes zu entheben, wenn

(a) Umstände eintreten, welche die Bestellbarkeit ausgeschlossen hätten;

(b) die ordnungsgemässe Ausübung des Amtes dauernd unmöglich ist.

13. Wird ein Beamter einer Gebietskörperschaft nach den sein Dienstverhältnis regelnden Vorschriften vom Dienst suspendiert, so ruht für die Dauer der Suspendierung das Amt als Mitglied (Ersatzmitglied) der Grundverkehrsbehörde."

Der oben zitierte Absatz 9 entspricht dem Artikel 20 Abs. 2 des Bundes-Verfassungsgesetzes, welcher lautet:

"Ist durch Bundes- oder Landesgesetz zur Entscheidung in oberster Instanz eine Kollegialbehörde eingesetzt worden, deren Bescheide nach der Vorschrift des Gesetzes nicht der Aufhebung oder Abänderung im Verwaltungsweg unterliegen und der wenigstens ein Richter angehört, so sind auch die übrigen Mitglieder dieser Kollegialbehörde in Ausübung ihres Amtes an keine Weisungen gebunden."

Artikel 20 Abs. 3 des Bundes-Verfassungsgesetzes verpflichtet die Mitglieder der Landesgrundverkehrsbehörde zur Verschwiegenheit über alle ihnen ausschliesslich aus ihrer amtlichen Tätigkeit bekanntgewordenen Tatsachen, deren Geheimhaltung im Interesse einer Gebietskörperschaft oder der Parteien geboten ist (Amtsverschwiegenheit).

27. Das Verfahren vor den Grundverkehrsbehörden ist im Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz 1950 geregelt.

Die Parteien sind zur Akteneinsicht berechtigt (Par. 17) und müssen Gelegenheit haben, ihren Standpunkt vorzubringen (Par. 37). Die zuständige Behörde kann beschliessen, eine Verhandlung abzuhalten (Par. 39 Abs. 2), die nichtöffentlich stattfindet; die Parteien haben das Recht auf rechtliches Gehör, sowie, u.a. darauf, ihre Argumente und Beweismittel anzuführen und zu den von anderen Beteiligten, Zeugen oder Sachverständigen vorgebrachten Tatsachen und Ausführungen Stellung zu nehmen (Par. 43 Abs. 3).

Unter bestimmten Umständen, die Zweifel an seiner Unparteilichkeit aufkommen lassen können, muss der betreffende Beamte sich für befangen erklären und seine Vertretung veranlassen (Par. 7).

28. Mit Verordnung vom 13. September 1966 erliess die Tiroler Landesregierung eine Geschäftsordnung für die Grundverkehrsbehörden.

Nach Par. 3 Abs. 1 haben die Grundverkehrsbehörden unter Ausschluss der Parteien zu beraten und abzustimmen, allenfalls nach vorheriger Durchführung einer mündlichen Verhandlung. Über die Beratungen sind Niederschriften aufzunehmen, auf welche sich das durch Par. 17 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz garantierte Recht auf Akteneinsicht nicht erstreckt (Par. 3 Abs. 3). Die Beschlüsse der Grundverkehrsbehörden müssen protokolliert werden, können aber abgeändert werden, solange sie nicht nach aussen in Erscheinung getreten sind (Par. 3 Abs. 4). Ihre Bescheide, denen diese Beschlüsse zugrundelegen sind (Par. 4 Abs. 1), sind schriftlich zu erlassen, können aber im Falle besonderer Dringlichkeit vom Vorsitzenden mündlich verkündet werden (Par. 4 Abs. 2).

Bei den Landesgrundverkehrsbehörden hat der Berichterstatter nach Darlegung und Erörterung der Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens Anträge zu stellen; jene, die Gegen- oder Abänderungsanträge stellen, haben diese zu begründen (Par. 9 Abs. 2). Der Vorsitzende hat die Reihenfolge zu bestimmen, in der über die Anträge abgestimmt wird (Par. 9 Abs. 3).

29. Bescheide der Landesgrundverkehrsbehörden können vor dem Verfassungsgerichtshof, nicht aber vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochten werden (Artikel 133 Abs. 4 und 144 Bundes-Verfassungsgesetz).

#### VERFAHREN VOR DER KOMMISSION

30. In ihrer Beschwerde vom 19. September 1979 an die Kommission (Nr. 8790/79) machte Frau Sramek geltend, dass ihre Sache nicht in billiger Weise und nicht öffentlich von einem unabhängigen und unparteiischen, auf Gesetz beruhendem Gericht gehört worden sei; sie berief sich auf Art. 6 Abs. 1 der Konvention.

31. Am 4. März 1982 erklärte die Kommission die Beschwerde für zulässig. In ihrem Bericht vom 8. Dezember 1982 (Art. 31) vertrat die Kommission mit sieben Stimmen gegen eine die Auffassung, dass eine Verletzung von Art. 6 Abs. 1 stattgefunden habe.

Der volle Wortlaut der im Bericht enthaltenen Auffassung der Kommission und der abweichenden Meinung wird im Anhang zum vorliegenden Urteil wiedergegeben\*.

#### ANTRÄGE DER REGIERUNG

32. Am Schluss der Verhandlung vom 24. Jänner 1984 stellte die Regierung an den Gerichtshof den Antrag "festzustellen, dass im gegenständlichen Fall die Bestimmung des Art. 6 Abs. 1 der Konvention (...) nicht verletzt worden sei und dass der dem Streitfall zugrunde liegende Sachverhalt folglich keinen Verstoss der Republik Österreich gegen ihre Verpflichtungen aus der Konvention bedeute".

\* Anmerkung des Kanzlers: Aus technischen Gründen erscheint dieser Anhang nur in der gedruckten Fassung des Urteils (Band 84 der Serie A der Veröffentlichungen des Gerichtshofes).

## ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE

### I. ZUR BEHAUPTETEN VERLETZUNG VON ART. 6 ABS. 1

33. Art. 6 Abs. 1 der Konvention lautet folgendermassen:

"Jedermann hat Anspruch darauf, dass seine Sache in billiger Weise öffentlich und innerhalb einer angemessenen Frist gehört wird, und zwar von einem unabhängigen und unparteiischen, auf Gesetz beruhenden Gericht, das über zivilrechtliche Ansprüche und Verpflichtungen oder über die Stichhaltigkeit der gegen ihn erhobenen strafrechtlichen Anklage zu entscheiden hat. Das Urteil muss öffentlich verkündet werden, jedoch kann die Presse und die Öffentlichkeit während der gesamten Verhandlung oder eines Teiles derselben im Interesse der Sittlichkeit, der öffentlichen Ordnung oder der nationalen Sicherheit in einem demokratischen Staat ausgeschlossen werden, oder wenn die Interessen von Jugendlichen oder der Schutz des Privatlebens der Prozessparteien es verlangen, oder, und zwar unter besonderen Umständen, wenn die öffentliche Verhandlung die Interessen der Rechtspflege beeinträchtigen würde, in diesem Fall jedoch nur in dem nach Auffassung des Gerichts erforderlichen Umfang."

Nach den Ausführungen der Beschwerdeführerin ist die Landesgrundverkehrsbehörde kein "unabhängiges und unparteiisches (...) Gericht" und hat zudem ihre Sache nicht "in billiger Weise" und "öffentlich" gehört. Die Regierung bestreitet dies; die Kommission ihrerseits geht mit der Beschwerdeführerin soweit einig, als sie das Fehlen der Unabhängigkeit und der Unparteilichkeit rügt.

#### A. Anwendbarkeit von Art. 6 Abs. 1

34. Infolge des Grundstückskaufs hatte Frau Sramek den Anspruch, die Zustimmung zum Kaufvertrag zu erhalten, für den Fall, dass der Vertrag, wie sie behauptete, die gesetzlichen Bedingungen erfüllte. Ein ablehnender Bescheid musste bedeuten - und hat bedeutet -, dass das Rechtsgeschäft nichtig ist. Dementsprechend war der Ausgang des betreffenden Verfahrens eine Entscheidung "über zivilrechtliche Ansprüche und Verpflichtungen" (s. Ringeisen-Urteil vom 16. Juli 1971, Serie A Nr. 13, S. 39, Abschnitt 94), mit dem Ergebnis, dass Art. 6 Abs. 1 auf den gegenständlichen Fall anwendbar war; dies wurde auch von der Regierung zugestanden.

35. Der Fall von Frau Sramek lag drei Instanzen zur Entscheidung vor, und zwar der für Hopfgarten zuständigen Grundverkehrsbehörde, danach der Landesgrundverkehrsbehörde und schliesslich dem Verfassungsgerichtshof.

Die Grundverkehrsbehörde Hopfgarten ist für die anstehenden Überlegungen nicht einschlägig: Sie hatte dem Vertrag zugestimmt, und ihr Bescheid wurde von Seiten der Beschwerdeführerin in keiner Weise angefochten.

Dem Verfassungsgerichtshof oblag nicht, in der Sache selbst zu entscheiden, sondern nur, den Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde auf seine Vereinbarkeit mit dem Verfassungsrecht zu überprüfen (s., mutatis mutandis, Buchholz-Urteil vom 6. Mai 1981, Serie A Nr. 42, S. 15, Abschnitt 48).

Zu entscheiden ist daher, ob die Erfordernisse des Art. 6 Abs. 1 der Konvention durch die Landesgrundverkehrsbehörde erfüllt wurden.

B. Vereinbarkeit mit Art. 6 Abs. 1

1. "Auf Gesetz beruhendes Gericht"

36. Nach österreichischem Recht wird die Landesgrundverkehrsbehörde nicht als eines der Gerichte des belangten Staates eingestuft. Für den Bereich des Art. 6 fällt sie aber unter den Begriff eines "Gerichts" im materiellen Sinn: Ihre Aufgabe besteht darin, auf der Grundlage einer gesetzlichen Regelung innerhalb ihrer Zuständigkeit und nach Durchführung eines geordneten Verfahrens Entscheidungen zu treffen (s. Abschnitt 71 des Berichts der Kommission und, mutatis mutandis, Campbell und Fell-Urteil vom 28. Juni 1984, Serie A Nr. 80, S. 39, Abschnitt 76).

Die Landesgrundverkehrsbehörde ist auch ein "auf Gesetz beruhendes" Gericht, nämlich auf dem Gesetz von 1970/1973.

2. "Unabhängiges und unparteiisches Gericht"

37. Zu prüfen ist nunmehr, ob die Landesgrundverkehrsbehörde die Unabhängigkeit und Unparteilichkeit aufweist, welche von Art. 6 Abs. 1 gefordert werden.

Nach den Ausführungen von Frau Sramek ist dieser Voraussetzung nicht genügend Rechnung getragen, und zwar insbesondere wegen der Zusammensetzung der Behörde und der Art der Bestellung ihrer Mitglieder, wegen der Stellung des Landesgrundverkehrsreferenten - als Vertreter der Landesregierung, Partei in dieser Sache - im Verhältnis zu den Mitgliedern aus dem Beamtenstand, wegen der Kürze der Amtszeit der Mitglieder (drei Jahre) und der dreifachen Verflechtung, dass die Behörde ihren Sitz am Amt der Landesregierung hat, die ihre Geschäftsordnung festlegt und ihre Mitglieder remunoriert.

Die Regierung vergleicht die Tiroler Landesgrundverkehrsbehörde mit der oberösterreichischen Landesgrundverkehrskommission. Sie vertritt die Auffassung, dass die Unabhängigkeit der ersten sogar noch weitergehend sei als jene der zweiten, einem Entscheidungskörper, dessen Unabhängigkeit der Gerichtshof im oben erwähnten Ringeisen-Urteil anerkannt hat (Serie A Nr. 13, S. 39, Abschnitt 95). Dies zeige sich in der Zusammensetzung der Behörde, in der Dauer der Amtszeit ihrer Mitglieder, in der Tatsache, dass sie ausser aus den gesetzlich festgelegten Gründen nicht abberufen werden können, in der Regelung, die die Erteilung von Weisungen an die Mitglieder ausdrücklich verbietet, und in dem Fehlen irgendeiner "funktionalen und organisatorischen Verbindung" zwischen dem Landesgrundverkehrsreferenten und den Mitgliedern aus dem Beamtenstand.

Nach Ansicht der Kommission wirft der gegenständliche Fall mehr grundsätzliche Probleme auf als der Ringeisen-Fall. Die Kommission vertritt die Meinung, dass einige der Umstände, auf die sich die Regierung gestützt hat, zwar nicht ohne Bedeutung seien, dass sie aber dennoch die gänzliche Unabhängigkeit und Unparteilichkeit der Mitglieder der Landesgrundverkehrsbehörde nicht sicherstellten. Im Besonderen hätten die Zusammensetzung der Landesgrundverkehrsbehörde und die Stellung des Landesgrundverkehrsreferenten im Verhältnis zum Berichterstatter zur Folge, dass die Landesgrundverkehrsbehörde nicht als hinreichend unabhängig von der Exekutive und vom Berufungswerber angesehen werden könne.

38. Der Gerichtshof ist der Auffassung, dass das Tiroler Gesetz in der infolge eines Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes geänderten Fassung (s. oben, Abschnitte 25-26) den Erfordernissen des Art. 6 entspricht, was die Dauer der Amtszeit der Mitglieder der Landesgrundverkehrsbehörde betrifft und die - eingeschränkte - Möglichkeit, diese abzurufen. Zudem sieht das anwendbare allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz 1950 ein kontradiktorisches Verfahren vor (s. oben, Abschnitt 27). Auch dass es der Landesregierung obliegt, die Mitglieder - mit Ausnahme des Richters - zu bestellen, reicht allein nicht aus, um Zweifel an der Unabhängigkeit und Unparteilichkeit der Mitglieder entstehen zu lassen: sie werden bestellt, um der Landesgrundverkehrsbehörde als Einzelpersonen anzugehören, und das Gesetz verbietet, dass ihnen von der Exekutive Weisungen erteilt werden (s. oben, Abschnitt 26).

39. Was die Zusammensetzung des "Gerichts" betrifft, so gehörten der Landesgrundverkehrsbehörde an ein Landwirt, der - in allgemeiner Wahl gewählte - Bürgermeister einer Tiroler Gemeinde - als Vorsitzender, ein Richter des Oberlandesgerichts Innsbruck, ein weiterer Landwirt als landwirtschaftlicher Sachverständiger, ein Rechtsanwalt und drei Beamte des Amtes der Landesregierung, von denen einer als Berichterstatter tätig war (s. oben, Abschnitte 13 und 24).

40. Ausser Frage stehen Unabhängigkeit und Unparteilichkeit des Richters. Dasselbe gilt für den landwirtschaftlichen Sachverständigen. Im Hinblick auf den Rechtsanwalt argumentierte die Beschwerdeführerin, dass er bei Gelegenheit Weisungen von der Landesregierung erhalten haben könne, wenn er es übernommen habe, sie in Prozessen zu vertreten. Selbst wenn dem so wäre, - eine Möglichkeit, die ausscheidet, da sie im gegenständlichen Fall nicht vorzuliegen scheint - könnte seine Unparteilichkeit jedenfalls nicht allein deswegen in Frage gestellt werden.

Ebensowenig entsteht ein Problem aus der Tatsache, dass jenes Mitglied, welches wegen seiner Erfahrung in Grundstücksangelegenheiten in der Landesgrundverkehrsbehörde den Vorsitz führte, Bürgermeister war. Zwar üben die österreichischen Gemeinden ihre Aufgabe - sowohl im eigenen als auch im übertragenen Wirkungsbereich - unter der Aufsicht des Landes oder des Bundes aus (s. Artikel 119 und 119 a des Bundes-Verfassungsgesetzes und Abschnitt 77 a.E. des Berichtes der Kommission); daraus aber kann nicht abgeleitet werden, dass deren Bürgermeister in Angelegenheiten nicht unabhängig handeln, die - wie die hier vorliegenden - ausserhalb dieses Aufgabenbereichs liegen.

41. Es verbleiben die drei Beamten des Amtes der Landesregierung, die sich gemäss dem Gesetz von 1970/1973 (s. oben, Abschnitt 24) unter den Mitgliedern der Landesgrundverkehrsbehörde befanden und befinden mussten.

Im Hinblick auf ihre Stellung ist daran zu erinnern, dass im oben erwähnten Ringeisen-Urteil entschieden wurde, dass die Zugehörigkeit von Beamten zur oberösterreichischen Landesgrundverkehrskommission mit der Konvention vereinbar sei (Serie A Nr. 13, S. 39-40, Abschnitt 95-97). Zudem ist in Verfahren von der gegenständlichen Art der Tiroler Landesregierung gesetzlich verboten, ihren Beamten bei der Ausübung ihrer richterlichen Aufgaben Weisungen zu erteilen.

Allerdings unterscheidet sich der gegenwärtige Fall vom Ringeisen-Fall darin, dass der Landesregierung, vertreten durch den Landesgrundverkehrsreferenten, die Stellung einer Partei zukam, als sie gegen den erstinstanzlichen, zugunsten von Frau Sramek entschiedenen Bescheid Berufung an die Landesgrundverkehrsbehörde erhob, und darin, dass einer der betreffenden drei Beamten den Landesgrundverkehrsreferenten zum Vorgesetzten hatte (s. oben, Abschnitt 12). Dieser Beamte hatte in der Landesgrundverkehrsbehörde eine Schlüsselstellung inne: als Berichtersteller hatte er die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens darzulegen und zu erörtern und danach Anträge zu stellen; seine Dienststelle, nämlich die Abteilung III b. 3, besorgte die Kanzlei-geschäfte (s. oben, Abschnitte 13 a.E., 14 und 28 a.E.).

Wie die Regierung betont, konnte der Landesgrundverkehrsreferent seine Vorgesetztenstellung nicht dahingehend ausnützen, dass er dem Berichtersteller für die Behandlung von Fällen bindende Weisungen erteilte (s. oben, Abschnitt 26), und es deutet auch nichts darauf hin, dass dies im vorliegenden Fall geschehen sei.

42. Nichtsdestoweniger darf sich der Gerichtshof nicht darauf beschränken, nur jene Auswirkungen ins Auge zu fassen, die die untergeordnete Stellung des Berichterstellers im Verhältnis zum Landesgrundverkehrsreferenten tatsächlich gehabt haben kann. Um zu entscheiden, ob ein Gericht entsprechend der Forderung des Art. 6 als unabhängig angesehen werden kann, ist auch der äussere Anschein von Bedeutung (s., mutatis mutandis, das oben erwähnte Campbell und Fell-Urteil vom 28. Juni 1984, Serie A Nr. 80, S. 39-40, Abschnitt 78, und das Piersack-Urteil vom 1. Oktober 1982, Serie A Nr. 53, S. 14-15, Abschnitt 30).

Wenn, wie im gegenständlichen Fall, zu den Mitgliedern eines "Gerichts" eine Person gehört, die sich sowohl im Hinblick auf ihre Pflichten als auch auf die Organisation ihres Amtes im Verhältnis zu einer der Parteien in untergeordneter Stellung befindet, können die Parteien berechnete Zweifel an der Unabhängigkeit jener Person hegen. Eine derartige Situation beeinträchtigt ernstlich das Vertrauen, das die Gerichte in einer demokratischen Gesellschaft erwecken müssen (s., mutatis mutandis, das oben erwähnte Piersack-Urteil, Serie A Nr. 53, S. 14-15, Abschnitt 30).

Dementsprechend liegt eine Verletzung von Art. 6 Abs. 1 vor.

### 3. Faires und öffentliches Verfahren

43. Die Beschwerdeführerin macht ferner geltend, dass ihre Sache nicht in billiger Weise gehört worden sei, und verweist auf die Tatsache, dass das Verfahren nicht öffentlich durchgeführt worden ist.

Die Schlussfolgerung im vorangehenden Abschnitt macht es unnötig, dass der Gerichtshof über diese Beschwerdepunkte entscheidet (s. Abschnitt 83 des Berichtes der Kommission und, mutatis mutandis, das oben erwähnte Piersack-Urteil, S. 16, Abschnitt 33).

## II. ANWENDBARKEIT VON ART. 50

44. Artikel 50 der Konvention lautet wie folgt:

"Erklärt die Entscheidung des Gerichtshofes, dass eine Entscheidung oder Massnahme einer gerichtlichen oder sonstigen Behörde eines der Hohen Vertragsschliessenden Teile ganz oder teilweise mit den Verpflichtungen aus dieser Konvention in Widerspruch steht, und gestatten die innerstaatlichen Gesetze des erwähnten Hohen Vertragsschliessenden Teils nur eine unvollkommene Wiedergutmachung für die Folgen dieser Entscheidung oder Massnahme, so hat die Entscheidung des Gerichtshofes der verletzten Partei gegebenenfalls eine gerechte Entschädigung zuzubilligen."

45. Die Beschwerdeführerin macht als Vermögensschaden einen Ersatzanspruch geltend, welchen sie vorläufig mit 1.000.000 Schilling beziffert. Sie gibt an, dass sie 1.200.000 Schilling bezahlen müsste, um heute ein ähnliches Grundstück zu kaufen, wie es damals 120.000 Schilling gekostet hatte, und dass sie, wenn man den Ertrag in Rechnung stellt, den sie aus der letzten Summe mittlerweile erzielt haben könnte, einen Verlust von einer Million Schilling erlitten habe. Darüberhinaus fügte sie an, dass sie die Errichtung eines Wohnsitzes, wie sie ihn im Sinn hatte, jetzt 490.000 Schilling mehr als früher kosten würde, und dass die Unmöglichkeit, dieses Projekt durchzuführen, einen Einkommensverlust von mindestens 500.000 Schilling verursacht habe. Allerdings macht sie im Augenblick bezüglich der beiden letzten Beträge keinen Schadensersatzanspruch geltend.

Frau Sramek begehrt ferner die Erstattung von 100.000 Schilling für Verfahrenskosten vor den österreichischen Behörden, vor allem den Tiroler Grundverkehrsbehörden, dem Ministerium für Auswärtige Angelegenheiten und dem Verfassungsgerichtshof - sowie vor den Strassburger Institutionen; ihren Angaben nach hat sie tatsächlich mehr als diesen Betrag ausgegeben.

Die Regierung führt im wesentlichen aus, dass die Beschwerdeführerin keinen Vermögensnachteil erlitten habe; zum Anspruch auf Verfahrenskosten hat sie nicht Stellung genommen. Die Kommission ihrerseits hat sich zu keinem der Ansprüche geäussert.

46. Der Gerichtshof ist der Ansicht, dass die Sache entscheidungsreif ist (Art. 53 Abs. 1 erster Satz der Verfahrensordnung des Gerichtshofes).

Hinsichtlich des materiellen Schadens gründet Frau Sramek ihre Ansprüche allein auf die Vorstellung, dass die Landesgrundverkehrsbehörde dann, wenn sie als "unabhängiges und unparteiisches Gericht" im Sinn von Art. 6 Abs. 1 eingerichtet gewesen wäre, dem Kaufvertrag zugestimmt hätte. Allerdings ergibt sich nichts aus den Akten, das den Schluss zuliesse, dass die Landesgrundverkehrsbehörde, wenn sie anders zusammengesetzt gewesen wäre, zu einem für Frau Sramek günstigen Bescheid gekommen wäre, und es ist nicht Aufgabe des Gerichtshofes zu prüfen, ob die Landesgrundverkehrsbehörde nach österreichischem Recht einen solchen Bescheid hätte erlassen müssen. Dem Antrag der Beschwerdeführerin hinsichtlich eines materiellen Schadens kann deshalb nicht stattgegeben werden.

1954.12.18. Juristen

Hingegen gibt der Gerichtshof dem von der Regierung nicht bestrittenen Antrag auf Erstattung der Verfahrenskosten statt: es besteht kein Anlass anzunehmen, dass dieser Antrag den Kriterien nicht entspricht, die sich aus Entscheidungen zu dieser Frage in früheren Fällen ergeben (s. unter anderen massgebenden Entscheidungen, mutatis mutandis, Zimmermann und Steiner-Urteil vom 13. Juli 1983, Serie A Nr. 66, S. 14-15, Abschnitte 36 und 38).

AUS DIESEN GRUNDEN

entscheidet der Gerichtshof

1. mit dreizehn gegen zwei Stimmen, dass eine Verletzung von Art. 6 Abs. 1 stattgefunden hat;
2. einstimmig, dass der belangte Staat der Beschwerdeführerin 100.000 (einhunderttausend) Schilling für Kosten und Auslagen zu bezahlen hat;
3. mit vierzehn Stimmen gegen eine, dass im übrigen der Antrag auf gerechte Entschädigung abzuweisen ist.

Geschehen zu Strassburg, im Palais der Menschenrechte, am 22. Oktober 1984, in englischer und französischer Sprache.

Der Präsident

gez. Gérard WIARDA

Der Kanzler

gez. Marc-André EISSEN

Diesem Urteil sind in <sup>"</sup>Übereinstimmung mit Art. 51 Abs. 2 der Konvention und Art. 52 Abs. 2 der Verfahrensordnung des Gerichtshofes die persönlichen Meinungen der folgenden Richter beigelegt:

- zustimmende Meinung von W. Ganshof van der Meersch und D. Evrigenis;
- abweichende Meinung von E. Garcia de Enterría;
- abweichende Meinung von Sir Vincent Evans und J. Gersing.

ZUSTIMMENDE MEINUNG DER RICHTER GANSHOF VAN DER MEERSCH UND EVRIGENIS

Wir haben mit der Mehrheit unserer Kollegen für eine Verletzung von Art. 6 Abs. 1 der Konvention gestimmt und wir stimmen mit der Begründung hinsichtlich der Stellung des Berichterstatters der Landesgrundverkehrsbehörde überein (s. Urteil, Abschnitte 41 und 42). Nichtsdestoweniger sind wir im Hinblick auf die Erfordernisse der Unabhängigkeit und Unparteilichkeit der Landesgrundverkehrsbehörde als ein "Gericht" i.S. des Art. 6 der Konvention der Ansicht, dass die Feststellung einer Verletzung zusätzlich daraus begründet werden sollte, dass ihr drei Beamte der Regierungsstellen jenes Landes angehören, die mit Grundstücksangelegenheiten sowie Angelegenheiten der Land- und Forstwirtschaft zu tun haben. Da es in die Verantwortung dieser Abteilungen fällt, die Politik der Regierung in jenem Bereich, in dem der Streitfall entstand, zu definieren und auszuführen, wäre es kaum mit den Grundsätzen der richterlichen Unabhängigkeit und Unparteilichkeit vereinbar, den Beamten gerade dieser Dienststellen die Aufgabe zu übertragen, Rechtsstreitigkeiten zu entscheiden, in denen die Regierung Partei und ihre Politik Streitgegenstand ist. Nach unserer Auffassung würde es von einem falschen Verständnis zeugen, von Personen, die zu einer Behörde gehören, welche für die Durchführung einer vorgegebenen Politik verantwortlich ist, zu fordern, anschliessend, unter Bedingungen einer Kollision öffentlicher Pflichten, als unabhängige und unparteiische Richter in einem Verfahren über das Rechtsmittel eines Bürgers aufzutreten, der die gesetzlichen Grundlagen der Anwendung jener Politik in seinem Fall bestreitet. Unter derartigen Umständen liegt ein institutionalisierter Mangel an Unabhängigkeit und Unparteilichkeit vor. Wenn ein System dieser Art auf den gesamten Anwendungsbereich des Art. 6 erstreckt würde, hätte das im einzelnen negative Folgen hinsichtlich der Rechtgarantien, welche kraft der Konvention für zivil- und strafrechtliche Verfahren gelten.

Ferner sollte nicht übersehen werden, dass die von diesen drei Beamten eingenommene Stellung innerhalb der Landesgrundverkehrsbehörde durch eine Reihe weiterer Umstände verstärkt wird. So ist einem von diesen Beamten nach dem Gesetz die Aufgabe des Berichterstatters an die Landesgrundverkehrsbehörde übertragen, und der Bericht, den er vorzulegen hat, braucht nicht notwendigerweise begründet zu sein (s. Urteil, Abschnitt 28); die Stimmen dieser drei Beamten können u.U. ausreichen, um einen Beschluss zu fassen (s. Urteil, Abschnitt 26); die im gegenständlichen Fall anwendbaren massgebenden Gesetzesbestimmungen (s. Urteil, Abschnitt 11) sind äusserst allgemein gehaltene Vorschriften mit stark politischem Begriffsinhalt, die den Rechtsanwendungsorganen einen grossen Spielraum belassen. Diese besonderen Aspekte rechtlicher Zusammenhänge stellen zusätzlich zum zahlenmässigen Faktor die vorherrschende Rolle der Mitglieder aus dem Beamtenstand in der Landesgrundverkehrsbehörde sicher.

Schliesslich ermöglicht die zahlenmässig starke Vertretung von Beamten der Regierungsstellen, deren Politik in einem rechtlichen Verfahren wie im gegenständlichen Fall angefochten wird, eine klare Abgrenzung zwischen dem vorliegenden Fall und dem Ringeisen-Fall zu ziehen (s. Urteil vom 16. Juli 1971, insbesondere Abschnitt 97), in welchem der dem Gerichtshof zur Entscheidung vorgelegte Sachverhalt diesbezüglich nicht derselbe oder nicht einmal ähnlich war.

ABWEICHENDE MEINUNG DES RICHTERS GARCIA DE ENTERRIA

Meine Meinungsverschiedenheit mit der Mehrheit, die ich bedaure, betrifft die letzte Entscheidung im Urteil, nämlich jene hinsichtlich des von der Beschwerdeführerin gemäss Art. 50 der Konvention geltend gemachten Schadenersatzanspruchs (mit Ausnahme jenes bezüglich der Kosten und Auslagen).

Der Gerichtshof folgte den von Frau Sramek in diesem Zusammenhang vorgetragene Argumenten nicht. Ich selbst stimme zwar auch nicht mit der Begründung und Bemessung des Schadens, auf die sich die Beschwerdeführerin stützte, überein (nämlich darauf, dass ein ordnungsgemäss errichtetes "Gericht" dem Rechtserwerb an jenem Grundstück, das sie zu kaufen beabsichtigte, sicherlich zugestimmt hätte), aber ich meine nicht, dass es unangemessen gewesen wäre, eine "gerechte Entschädigung" zuzubilligen.

Von jenem Moment an, als die Landesgrundverkehrsbehörde ihr die begehrte Zustimmung verweigerte, bis zu jenem Moment, in dem die Durchführung des gegenständlichen Urteils zur Errichtung eines der Konvention entsprechenden "Gerichts" führt, war die Beschwerdeführerin eines Grundrechts ledig, nämlich des Rechts auf ein faires Verfahren. Die Durchführung des Urteils sollte ihr deshalb dieses Recht wiederherstellen, auch wenn der Gerichtshof nicht im voraus beurteilen kann, was das Ergebnis der Ausübung dieses Rechts wäre. Das Recht auf ein faires Verfahren zielt im Besonderen darauf ab, einen einwandfreien Verfahrensablauf zu sichern, aber garantiert selbstverständlich nicht eine bestimmte Sachentscheidung.

Die Möglichkeit eines günstigen Verfahrensausgangs kann freilich nicht Grundlage eines Schadenersatzanspruchs sein, aber ebensowenig darf sich die Ablehnung eines solchen Anspruchs auf Spekulationen über diese Möglichkeit stützen. Der Nachteil für die Beschwerdeführerin besteht darin, dass sie lange Zeit des formellen Rechts auf die Behandlung ihrer Sache in einem einwandfreien Verfahren beraubt war. Der Gerichtshof hat die Ansicht vertreten, dass diese Art von Schaden in verschiedenen Fällen hinsichtlich der übermässigen Dauer von Zivilverfahren einen Ersatzanspruch entstehen lassen könne (siehe insbesondere König-Urteil vom 10. März 1980, Serie A Nr. 36, S. 16-17, Abschnitt 19, und Guincho-Urteil vom 10. Juli 1984, Serie A Nr. 81, S. 18, Abschnitt 44), und im vorliegenden Fall hat sicher eine Verzögerung stattgefunden.

Der Gerichtshof hätte die Grenzen seiner Zuständigkeit nicht überschritten, hätte er Frau Sramek einen Ersatz für diesen konkreten und nachweislichen Schaden zuerkannt, vorausgesetzt, dass der zuerkannte Betrag nicht grösser als der beantragte gewesen wäre. Dies hätte nach meiner Auffassung im gegenständlichen Fall geschehen sollen, und zwar dadurch, dass der Beschwerdeführerin eine Pauschalsumme zugebilligt wird, die festzusetzen ich für unnötig halte.

ABWEICHENDE MEINUNG DER RICHTER SIR VINCENT EVANS UND J. GERSING

1. Wir bedauern, mit der Mehrheit des Gerichtshofes nicht darin übereinstimmen zu können, dass im gegenständlichen Fall eine Verletzung der Konvention stattgefunden hat. Nach unserer Ansicht unterscheidet sich dieser Fall vom Ringeisen-Fall (Serie A Nr. 13) nicht in einem solchen Ausmass, dass wir es gerechtfertigt fänden, zu einer abweichenden Entscheidung hinsichtlich der Frage zu gelangen, ob die Landesgrundverkehrsbehörde ein unabhängiges und unparteiisches Gericht darstellte, wie es Art. 6 Abs. 1 erfordert.

2. Im Abschnitt 41 des Urteils betont der Gerichtshof, dass der Landesgrundverkehrsreferent die Landesregierung vertreten habe, welcher daher während des Berufungsverfahrens die Stellung einer Partei zukam. Im oberösterreichischen System (das Gegenstand des Urteils des Gerichtshofes im Ringeisen-Fall war) steht das Berufungsrecht der Landwirtschaftskammer zu (Par. 20 Abs. 3 des Gesetzes über die Genehmigung des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs von 1954 in der nachträglich durch ein Gesetz vom 1. Juli 1960 geänderten Fassung). Die österreichische Regierung führte während der mündlichen Verhandlung aus - und dies wurde von der Beschwerdeführerin nicht bestritten -, dass die Kammer eine Körperschaft des öffentlichen Rechts ist und dass sie in gewisser Hinsicht ebenfalls als Teil der öffentlichen Verwaltung angesehen werden kann. Jedenfalls kann man als gegeben annehmen, dass das Berufungsrecht sowohl in Oberösterreich als auch in Tirol einem Vertreter der öffentlichen Interessen zusteht. Der Unterschied zwischen beiden Systemen erscheint in dieser Hinsicht daher wesentlich formaler Natur zu sein.

Das zweite Argument der Mehrheit geht dahin, dass der Landesgrundverkehrsreferent als Vorstand der Gruppe III im Amt der Tiroler Landesregierung der Vorgesetzte des Berichterstatters war, der in der Abteilung III b. 3 tätig war, welche auch die Kanzleigeschäfte für die Landesgrundverkehrsbehörde besorgte. Allerdings schreibt Par. 13 Abs. 9 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1970/1973 ausdrücklich vor, dass die Mitglieder der Landesgrundverkehrsbehörde bei Ausübung ihres Amtes an keine Weisungen gebunden sind; diese Vorschrift entspricht Art. 20 Abs. 2 des Bundes-Verfassungsgesetzes (Abschnitt 26 des Urteils). Überdies gibt es keine Hinweise darauf, dass der Landesgrundverkehrsreferent seine Stellung entgegen dieser gesetzlichen und verfassungsgesetzlichen Bestimmungen missbraucht habe, um den Berichterstatter im Fall von Frau Sramek zu beeinflussen. Nichtsdestoweniger ist die Mehrheit der Auffassung, dass der blosse äussere Anschein einer solchen Möglichkeit für eine Verletzung von Art. 6 Abs. 1 ausreicht.

Nach unserer Ansicht sollten die folgenden Überlegungen ebenfalls berücksichtigt werden. Wie die Regierung in Beantwortung einer vom Gerichtshof gestellten Anfrage erklärte, konnte der Landesgrundverkehrsreferent selbst in seiner Eigenschaft als Vorstand der Gruppe III nicht in die Entscheidungsprozesse innerhalb der Kompetenz jener Abteilung, der der Berichterstatter angehörte, eingreifen. Zudem war der Berichterstatter nur eines von sieben Mitgliedern der Landesgrundverkehrsbehörde - bzw. eines von fünf jener Mitglieder, die zur Beschlussfassung notwendig sind. Zwar waren zwei weitere Mitglieder Beamte des Amtes der Landesregierung, und sie hätten - theoretisch - zusammen mit dem Berichterstatter eine Mehrheit bilden können, wenn der Beschluss bei einer Besetzung von fünf Mitgliedern gefasst worden wäre, aber sie standen in keinem hierarchischen Verhältnis zum Landesgrundverkehrsreferenten, und der Gerichtshof hat, wie auch die Mehrheit feststellt, im Ringeisen-Fall ausgesprochen, dass die Zugehörigkeit von Beamten zur Grundverkehrsbehörde mit der Konvention vereinbar ist.

Im Piersack-Fall, auf welchen der Gerichtshof in Abschnitt 42 des Urteils verweist, war die Sachlage nach unserer Auffassung in keiner Weise vergleichbar. In jenem Fall war der vorsitzende Richter jenes Schwurgerichts, vor dem das Verfahren stattfand, der Vorstand der Abteilung der Staatsanwaltschaft gewesen, welche die Verantwortung für die Einleitung der Strafverfolgung gegen Piersack trug; ausserdem war er als der Vorgesetzte der mit der Bearbeitung des Aktes betrauten Beamten berechtigt gewesen, in jenes Verfahren einzugreifen, das zu Piersacks Strafverfolgung führte (Serie A Nr. 53, S. 15-16, Abschnitt 31). Im gegenständlichen Fall hingegen hatte der Landesgrundverkehrsreferent keine rechtliche Möglichkeit, dem Berichterstatte seine Ansicht aufzudrängen.

3. Aus den vorstehend angeführten Gründen können wir dem Ergebnis nicht zustimmen, dass die Landesgrundverkehrsbehörde keine ausreichenden Garantien der Unabhängigkeit bot.

4. Nichts in den Verhandlungsprotokollen und in den anderen vor dem Gerichtshof vorgebrachten Tatsachen weist darauf hin, dass die Beschwerdeführerin kein faires Verfahren genossen hätte; hinsichtlich der Frage der Öffentlichkeit stimmen wir mit der Begründung des Gerichtshofes im Ringeisen-Fall überein: der diesbezüglich von Österreich bei der Ratifikation der Konvention gemachte Vorbehalt umfasst umsomehr die Verfahren vor der Landesgrundverkehrsbehörde.

5. Im Ergebnis sind wir deshalb der Ansicht, dass im gegenständlichen Fall keine Verletzung von Art. 6 Abs. 1 stattgefunden hat.