

TE Vwgh Erkenntnis 2025/10/22 Ra 2025/11/0003

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.10.2025

Index

E1P

001 Verwaltungsrecht allgemein

19/05 Menschenrechte

40/01 Verwaltungsverfahren

80 Land- und Forstwirtschaft

Norm

AVG §55

EGVG Art1 Abs2

GVG SIbg 2023 §46

GVG SIbg 2023 §46 Abs1

GVG SIbg 2023 §46 Abs2

GVG SIbg 2023 §46 Abs2 Z2

MRK Art6

VwGVG 2014 §25 Abs7

VwRallg

12007P/TXT Grundrechte Charta Art47

1. AVG § 55 heute
2. AVG § 55 gültig ab 01.02.1991
1. EGVG Art. 1 heute
2. EGVG Art. 1 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/2012
3. EGVG Art. 1 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
4. EGVG Art. 1 gültig von 01.09.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
5. EGVG Art. 1 gültig von 01.09.2012 bis 31.08.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 50/2012
6. EGVG Art. 1 gültig von 01.07.2012 bis 31.08.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 35/2012
7. EGVG Art. 1 gültig von 01.04.2012 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 12/2012
8. EGVG Art. 1 gültig von 01.01.2010 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 20/2009
9. EGVG Art. 1 gültig von 26.03.2009 bis 31.12.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 20/2009
10. EGVG Art. 1 gültig von 01.07.2008 bis 25.03.2009

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Samm und die Hofrätin MMag. Ginthör,

den Hofrat Dr. Faber sowie die Hofrätinnen Dr.in Oswald und Dr. Kronegger als Richterinnen und Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.a Janitsch, über die Revision der Grundverkehrskommission gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Salzburg vom 25. November 2024, Zl. 405-1/1172/1/4-2024, betreffend grundverkehrsrechtliche Zustimmung nach dem S.GVG 2023 (mitbeteiligte Parteien: 1. J GmbH & Co KG und 2. D S, beide vertreten durch die Ferner Hornung & Partner Rechtsanwälte GmbH in Salzburg), zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Begründung

1

1.1. Mit Bescheid vom 27. August 2024 versagte die revisionswerbende Behörde dem zwischen den Mitbeteiligten geschlossenen Kaufvertrag nach dem S.GVG 2023 die Zustimmung.

2

1.2. Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Landesverwaltungsgericht Salzburg der dagegen von den Mitbeteiligten erhobenen Beschwerde Folge, hob den Bescheid wegen Unzuständigkeit der Behörde auf und sprach aus, dass die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei. 1.2. Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Landesverwaltungsgericht Salzburg der dagegen von den Mitbeteiligten erhobenen Beschwerde Folge, hob den Bescheid wegen Unzuständigkeit der Behörde auf und sprach aus, dass die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig sei.

3

Das Verwaltungsgericht stellte fest, die Behörde habe zum gegenständlichen Kaufvertrag am 10. Juli 2024 ihre erste Sitzung unter dem Vorsitz des Grundverkehrsbeauftragten C B sowie in Anwesenheit der Beisitzer J S als Vertreter der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg und M K als land- und forstwirtschaftlicher Amtssachverständiger als Ersatzmitglieder und des J F als Vertreter der Bezirksbauernkammer Flachgau durchgeführt.

4

Der Vorsitzende habe J S zur Sitzung als Ersatzmitglied eingeladen, da der Vertreter der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg (C H) aktenkundig seine urlaubsbedingte Verhinderung mitgeteilt habe. Die Teilnahme von M K als Ersatzmitglied des land- und forstwirtschaftlichen Amtssachverständigen sei nachträglich - plausibel - mit einer nicht nur ganz kurzfristigen Dienstfreistellung des eigentlichen Mitgliedes (F M) begründet worden.

5

Die Kommission habe in dieser Zusammensetzung den Beschluss auf Durchführung weiterer Ermittlungen durch Gutachtenseinholung zum Zweck der Prüfung von Versagungsgründen gefasst.

6

Die zweite Sitzung am 7. August 2024 habe auf Grund des Urlaubs des Grundverkehrsbeauftragten unter dem Vorsitz des gemäß § 46 Abs. 1 Z 1 und Abs. 2 Z 1 S.GVG 2023 bestellten E W und in Anwesenheit der „eigentlichen beisitzenden“ Kommissionsmitglieder C H als Vertreter der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg und F M als land- und forstwirtschaftlicher Amtssachverständiger sowie des J F als Vertreter der Bezirksbauernkammer Flachgau stattgefunden. Die zweite Sitzung am 7. August 2024 habe auf Grund des Urlaubs des Grundverkehrsbeauftragten unter dem Vorsitz des gemäß Paragraph 46, Absatz eins, Ziffer eins und Absatz 2, Ziffer eins, S.GVG 2023 bestellten E W und in Anwesenheit der „eigentlichen beisitzenden“ Kommissionsmitglieder C H als Vertreter der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg und F M als land- und forstwirtschaftlicher Amtssachverständiger sowie des J F als Vertreter der Bezirksbauernkammer Flachgau stattgefunden.

7

Gründe für das Einschreiten der beiden beisitzenden Mitglieder anstelle der ursprünglich eingeschrittenen Ersatzmitglieder seien im Akt nicht dokumentiert. Die Behörde habe sich dafür im verwaltungsgerichtlichen Verfahren auf das Nichtvorliegen von Verhinderungsgründen der Mitglieder in dieser Sitzung berufen.

8

Die Kommission habe in dieser Zusammensetzung den Beschluss auf Nichterteilung der Zustimmung zum Rechtsgeschäft gefasst, auf welchen sich der angefochtene Bescheid stütze.

9

Rechtlich ging das Verwaltungsgericht davon aus, dass die drei vom Grundverkehrsbeauftragten bestellten

Ersatzmitglieder gemäß § 46 Abs. 2 Z 2 S.GVG 2023 jeweils nur im Fall der Verhinderung des eigentlichen Mitgliedes als Kommissionsmitglied beigezogen werden dürften. Ein solcher Verhinderungsfall sei hinsichtlich der beiden an der ersten Sitzung am 10. Juli 2024 teilnehmenden Ersatzmitglieder vorgelegen, sodass die Kommission an diesem Tag richtig zusammengesetzt gewesen sei. Rechtlich ging das Verwaltungsgericht davon aus, dass die drei vom Grundverkehrsbeauftragten bestellten Ersatzmitglieder gemäß Paragraph 46, Absatz 2, Ziffer 2, S.GVG 2023 jeweils nur im Fall der Verhinderung des eigentlichen Mitgliedes als Kommissionsmitglied beigezogen werden dürften. Ein solcher Verhinderungsfall sei hinsichtlich der beiden an der ersten Sitzung am 10. Juli 2024 teilnehmenden Ersatzmitglieder vorgelegen, sodass die Kommission an diesem Tag richtig zusammengesetzt gewesen sei.

10

In der zweiten Sitzung am 7. August 2024 habe sich die Zusammensetzung hinsichtlich dreier Mitglieder geändert. An dieser Sitzung hätten der Kommissionsvorsitzende auf Grund der urlaubsbedingten Abwesenheit des Grundverkehrsbeauftragten und die beiden eigentlichen Beisitzer teilgenommen, weil der in der ersten Sitzung vorgelegene Verhinderungsgrund jeweils weggefallen sei.

11

Es ergebe sich schon aus dem Text des § 46 Abs. 2 Z 2 S.GVG 2023, dass die Zuständigkeit eines Ersatzmitgliedes solange aufrecht bleibe, bis dieses selbst verhindert sei. Eine Verhinderung der beiden Ersatzmitglieder J S und M K sei in der zweiten Sitzung aber weder vorgelegen noch behauptet worden. Es ergebe sich schon aus dem Text des Paragraph 46, Absatz 2, Ziffer 2, S.GVG 2023, dass die Zuständigkeit eines Ersatzmitgliedes solange aufrecht bleibe, bis dieses selbst verhindert sei. Eine Verhinderung der beiden Ersatzmitglieder J S und M K sei in der zweiten Sitzung aber weder vorgelegen noch behauptet worden.

12

Aus den Gesetzesmaterialien gehe hervor, dass im Fall der Verhinderung eines Beisitzers dessen Stellvertreter in die Funktion nachrücke und dass die Nachbestellung eines weiteren Stellvertreters für die nachgerückte Person nicht vorgesehen sei. Daraus folge lediglich, dass - nur - bei Verhinderung des Ersatzmitgliedes das eigentliche Mitglied wieder beizuziehen sei, falls dessen Verhinderungsgrund zwischenzeitig weggefallen sei. Bei einer länger andauernden Verhinderung sowohl des Mitgliedes als auch des Ersatzmitgliedes bleibe diese Position in der Kommission unbesetzt, was angesichts der in § 46 Abs. 6 S.GVG 2023 vorgesehenen Beschlussfähigkeit bei zumindest zwei anwesenden Beisitzern nicht schade. Aus den Gesetzesmaterialien gehe hervor, dass im Fall der Verhinderung eines Beisitzers dessen Stellvertreter in die Funktion nachrücke und dass die Nachbestellung eines weiteren Stellvertreters für die nachgerückte Person nicht vorgesehen sei. Daraus folge lediglich, dass - nur - bei Verhinderung des Ersatzmitgliedes das eigentliche Mitglied wieder beizuziehen sei, falls dessen Verhinderungsgrund zwischenzeitig weggefallen sei. Bei einer länger andauernden Verhinderung sowohl des Mitgliedes als auch des Ersatzmitgliedes bleibe diese Position in der Kommission unbesetzt, was angesichts der in Paragraph 46, Absatz 6, S.GVG 2023 vorgesehenen Beschlussfähigkeit bei zumindest zwei anwesenden Beisitzern nicht schade.

13

Auch bestätigten die Gesetzesmaterialien, dass bei Verhinderung des Mitgliedes das Ersatzmitglied die Funktion übernehme. Der Gesetzgeber habe eine nicht nur temporäre, auf den Verhinderungszeitraum bezogene Vertretung vorgesehen.

14

Auch wäre die Weisungsfreiheit bzw. Unabhängigkeit der Mitglieder der Grundverkehrskommission nicht gewährleistet, wenn ein Ersatzmitglied regelmäßig nur vorübergehend mit einer nur teilweisen Aktenbehandlung betraut würde (Hinweis auf VfSlg. 15.668/1999), während der von ihm gefasste Beschluss jederzeit unter Zuziehung des eigentlichen Mitgliedes nach Wegfall von dessen Verhinderung geändert oder sogar aufgehoben werden könnte. Auch wäre die Weisungsfreiheit bzw. Unabhängigkeit der Mitglieder der Grundverkehrskommission nicht gewährleistet, wenn ein Ersatzmitglied regelmäßig nur vorübergehend mit einer nur teilweisen Aktenbehandlung betraut würde (Hinweis auf VfSlg. 15.668 aus 1999), während der von ihm gefasste Beschluss jederzeit unter Zuziehung des eigentlichen Mitgliedes nach Wegfall von dessen Verhinderung geändert oder sogar aufgehoben werden könnte.

15

Die Behörde sei daher schon deswegen unrichtig zusammengesetzt gewesen, weil anstelle der beiden in der ersten Sitzung teilnehmenden Ersatzmitglieder in der zweiten Sitzung wieder die ursprünglichen Mitglieder teilgenommen

hätten, ohne dass eine Verhinderung der Ersatzmitglieder vorgelegen sei.

16

Angesichts dessen komme es auf die Frage, ob bei der zweiten Sitzung E W als Vorsitzender rechtmäßig eingeschritten sei, nicht mehr an.

17

1.3. Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision der Behörde. Die mitbeteiligten Parteien erstatteten eine Revisionsbeantwortung.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

18

2. Die Revision ist zulässig, weil sie zutreffend vorbringt, es fehle Rechtsprechung zur Frage, ob die Teilnahme eines ursprünglich verhinderten Mitgliedes an einer weiteren Sitzung der Grundverkehrskommission die Unzuständigkeit der Behörde begründe.

19

3. Das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 - S.GVG 2023, LGBl. Nr. 95/2022, lautet in seiner im Revisionsfall maßgeblichen Stammfassung (auszugsweise): 3. Das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 - S.GVG 2023, Landesgesetzblatt Nr. 95 aus 2022,, lautet in seiner im Revisionsfall maßgeblichen Stammfassung (auszugsweise): „Grundverkehrsbeauftragte/Grundverkehrsbeauftragter

§ 45 Paragraph 45

(1) (Verfassungsbestimmung) Die Landesregierung hat als weisungsfreie Organe zu bestellen:

1.

eine rechtskundige Bedienstete oder einen rechtskundigen Bediensteten des Landes zur bzw zum Grundverkehrsbeauftragten und

2.

eine ebenso qualifizierte Person als deren (dessen) Stellvertretung sowie nach Maßgabe des Geschäftsanfalls allfällige weitere qualifizierte Personen.

...

(3) Die gemäß Abs 1 bestellten Personen sind bei der Besorgung der ihnen gemäß diesem Gesetz zukommenden Aufgaben an keine Weisungen gebunden. Die Landesregierung hat das Recht, sich über alle Gegenstände ihrer Geschäftsführung zu unterrichten. (3) Die gemäß Absatz eins, bestellten Personen sind bei der Besorgung der ihnen gemäß diesem Gesetz zukommenden Aufgaben an keine Weisungen gebunden. Die Landesregierung hat das Recht, sich über alle Gegenstände ihrer Geschäftsführung zu unterrichten.

...

Grundverkehrskommission

§ 46 Paragraph 46

(1) (Verfassungsbestimmung) Die Grundverkehrskommission besteht als weisungsfreies Organ aus vier Mitgliedern, und zwar:

1.

als Vorsitzende oder Vorsitzenden: Die/der Grundverkehrsbeauftragte (§ 45) oder deren/dessen gemäß § 45 Abs 1 Z 2 bestellte(n) Vertreter(in) oder einer sonstigen, ebenso qualifizierten Person und als Vorsitzende oder Vorsitzenden: Die/der Grundverkehrsbeauftragte (Paragraph 45,) oder deren/dessen gemäß Paragraph 45, Absatz eins, Ziffer 2, bestellte(n) Vertreter(in) oder einer sonstigen, ebenso qualifizierten Person und

2.

drei beisitzenden Mitgliedern, und zwar:

a)

eine Vertreterin oder ein Vertreter der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg mit spezifischen land- oder forstwirtschaftlichen Kenntnissen und

b)

eine oder ein land- und forstwirtschaftlicher Amtssachverständige(r) sowie

c)

eine Vertreterin oder ein Vertreter der Bezirksbauernkammer jenes Bezirkes, in welchem die Mehrheit der Fläche(n) liegt, die den Gegenstand des Rechtsgeschäfts bilden.

(2) Die oder der Grundverkehrsbeauftragte hat zu bestellen:

1.

eine(n) oder mehrere qualifizierte Personen (§ 46 Abs 1 Z 1) und eine(n) oder mehrere qualifizierte Personen (Paragraph 46, Absatz eins, Ziffer eins,) und

2.

nach Einholung eines Vorschlages der Kammer für Land- und Forstwirtschaft für Salzburg die beisitzenden Mitglieder (§ 46 Abs 1 Z 2) sowie für den Fall einer Verhinderung jeweils eine Vertretung (Ersatzmitglieder). nach Einholung eines Vorschlages der Kammer für Land- und Forstwirtschaft für Salzburg die beisitzenden Mitglieder (Paragraph 46, Absatz eins, Ziffer 2,) sowie für den Fall einer Verhinderung jeweils eine Vertretung (Ersatzmitglieder).

Die oder der Grundverkehrsbeauftragte hat die Kammer für Land- und Forstwirtschaft zur Erstattung von Vorschlägen aufzufordern; wird ein solcher nicht innerhalb von zwei Monaten erstattet, kann die Bestellung ohne Vorliegen eines solchen erfolgen.

...

(5) Die Mitglieder der Grundverkehrskommission sind in Ausübung ihrer Funktion an keine Weisungen gebunden.

(6) Die Grundverkehrskommission wird von der oder dem Vorsitzenden nach Bedarf, wenigstens aber vierteljährlich einberufen; die Einberufung hat mindestens eine Woche vor dem Verhandlungstag tunlichst unter Angabe der Verhandlungsgegenstände zu erfolgen. Die Kommission ist beschlussfähig, wenn die oder der Vorsitzende (Stellvertreter) und mindestens zwei beisitzende Mitglieder anwesend sind. Die Grundverkehrskommission entscheidet mit Stimmenmehrheit. Stimmenthaltung ist nicht zulässig. Die oder der Vorsitzende (Stellvertreter) stimmt mit; bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme der oder des Vorsitzenden.

..."

20

In den Gesetzesmaterialien wird zu diesen Bestimmungen Folgendes ausgeführt (vgl. RV 26 Blg LT 16. GP 136 f) In den Gesetzesmaterialien wird zu diesen Bestimmungen Folgendes ausgeführt vergleiche , Regierungsvorlage 26, Blg LT 16. Gesetzgebungsperiode 136 f):

„Zu § 45 („Grundverkehrsbeauftragte/ Grundverkehrsbeauftragter“); „Zu Paragraph 45, („Grundverkehrsbeauftragte/ Grundverkehrsbeauftragter“):

...

2.

Die Landesregierung hat jedenfalls eine Person zu bestellen, die im Fall einer Verhinderung der/des Grundverkehrsbeauftragten auch in dessen/deren Funktion nachrückt. Die Bestellung eines weiteren Stellvertreters für diese ‚aufgerückte‘ Person ist nicht vorgesehen; sind beide Personen (dauerhaft) verhindert, ist die Funktion der/des Grundverkehrsbeauftragte ‚erledigt‘ und die Landesregierung hat gemäß Abs 2 vorzugehen. Die Landesregierung hat jedenfalls eine Person zu bestellen, die im Fall einer Verhinderung der/des Grundverkehrsbeauftragten auch in dessen/deren Funktion nachrückt. Die Bestellung eines weiteren Stellvertreters für diese ‚aufgerückte‘ Person ist nicht vorgesehen; sind beide Personen (dauerhaft) verhindert, ist die Funktion der/des Grundverkehrsbeauftragte ‚erledigt‘ und die Landesregierung hat gemäß Absatz 2, vorzugehen.

Die oder der Stellvertreter(in) (Abs 1 Z 2) vertritt die/den Grundverkehrsbeauftragte(n) in allen Belangen, nicht nur im Fall von dessen Verhinderung. Diese sowie die allenfalls zu bestellenden ‚weiteren Personen‘ können - eine entsprechende Approbationsbefugnis vorausgesetzt - Erledigungen selbständig treffen, haben dies jedoch ‚Für die/den Grundverkehrsbeauftragten(n)‘ zu tun. Die oder der Stellvertreter(in) (Absatz eins, Ziffer 2,) vertritt die/den Grundverkehrsbeauftragte(n) in allen Belangen, nicht nur im Fall von dessen Verhinderung. Diese sowie die allenfalls zu bestellenden ‚weiteren Personen‘ können - eine entsprechende Approbationsbefugnis vorausgesetzt - Erledigungen selbständig treffen, haben dies jedoch ‚Für die/den Grundverkehrsbeauftragten(n)‘ zu tun.

Die Anzahl der zu bestellenden (weiteren) Personen hängt vom Geschäftsanfall ab; deren primäre Funktion ist es, die/den Grundverkehrsbeauftragte(n) zu entlasten.

...

Zu § 46 („Grundverkehrskommission“): Zu Paragraph 46, („Grundverkehrskommission“):

...

2.

Im Fall der Verhinderung einer beisitzenden Person rückt deren/dessen Stellvertreter(in) in die Funktion nach; die Nachbestellung eines weiteren Stellvertreters für diese ‚aufgerückte‘ Person ist nicht vorgesehen.

...”

21

4. Die Revision ist begründet:

22

4.1.1. Gemäß § 46 Abs. 1 S.GVG 2023 besteht die Grundverkehrskommission aus dem Grundverkehrsbeauftragten als Vorsitzenden und drei beisitzenden Mitgliedern. Gemäß § 46 Abs. 2 Z 2 S.GVG 2023 hat der Grundverkehrsbeauftragte, nach Einholung eines Vorschlages der Kammer für Land- und Forstwirtschaft für Salzburg, die drei beisitzenden Mitglieder „sowie für den Fall einer Verhinderung“ jeweils eine Vertretung (Ersatzmitglied) zu bestellen. 4.1.1. Gemäß Paragraph 46, Absatz eins, S.GVG 2023 besteht die Grundverkehrskommission aus dem Grundverkehrsbeauftragten als Vorsitzenden und drei beisitzenden Mitgliedern. Gemäß Paragraph 46, Absatz 2, Ziffer 2, S.GVG 2023 hat der Grundverkehrsbeauftragte, nach Einholung eines Vorschlages der Kammer für Land- und Forstwirtschaft für Salzburg, die drei beisitzenden Mitglieder „sowie für den Fall einer Verhinderung“ jeweils eine Vertretung (Ersatzmitglied) zu bestellen.

23

Daraus ergibt sich zunächst, dass ein Ersatzmitglied nur im Fall der Verhinderung des jeweiligen Mitgliedes in die Grundverkehrskommission eintritt. Irgendeinen Hinweis, dass die Vertretung eines Mitgliedes - entgegen dem typischen Sinn einer Vertretung - länger als dessen tatsächliche Verhinderung dauern sollte, enthält das S.GVG 2023 nicht. Auch die Gesetzesmaterialien, nach denen das Ersatzmitglied „in die Funktion [des Mitgliedes] nachrückt“ (vgl. RV 26 Blg LT 16. GP 137), können - entgegen der Meinung des Verwaltungsgerichtes - nicht dahin gedeutet werden, dass dem S.GVG 2023 eine solche Vorstellung zu Grunde läge. Daraus ergibt sich zunächst, dass ein Ersatzmitglied nur im Fall der Verhinderung des jeweiligen Mitgliedes in die Grundverkehrskommission eintritt. Irgendeinen Hinweis, dass die Vertretung eines Mitgliedes - entgegen dem typischen Sinn einer Vertretung - länger als dessen tatsächliche Verhinderung dauern sollte, enthält das S.GVG 2023 nicht. Auch die Gesetzesmaterialien, nach denen das Ersatzmitglied „in die Funktion [des Mitgliedes] nachrückt“ vergleiche , Regierungsvorlage 26, Blg LT 16. Gesetzgebungsperiode 137), können - entgegen der Meinung des Verwaltungsgerichtes - nicht dahin gedeutet werden, dass dem S.GVG 2023 eine solche Vorstellung zu Grunde läge.

24

Ebenso wenig ergibt sich aus den Organisations- und Verfahrensvorschriften des S.GVG 2023 oder aus dem von der Grundverkehrskommission bei der Erlassung von Bescheiden gemäß Art. I Abs. 2 EGVG anzuwendenden AVG, dass an der Entscheidung der Grundverkehrskommission nur jene Mitglieder teilnehmen dürften, die an den (allen) Sitzungen oder an einer Verhandlung in einer Rechtssache teilgenommen haben. Das AVG kennt auch im Allgemeinen den Grundsatz der Unmittelbarkeit der Beweisaufnahme nicht (vgl. allgemein Hengstschläger/Leeb, AVG § 55 Rn. 2 f, mwN; zu monokratischen Organen VwGH 12.10.2016, Ra 2016/18/0119; 5.9.2023, Ra 2023/18/0203; zu Kollegialbehörden Lukan, Das Recht auf den gesetzlichen Richter, 2024, 567). Eine dem § 25 Abs. 7 VwGVG vergleichbare Bestimmung ist dem behördlichen Verfahren der Grundverkehrskommission fremd. Ebenso wenig ergibt sich aus den Organisations- und Verfahrensvorschriften des S.GVG 2023 oder aus dem von der Grundverkehrskommission bei der Erlassung von Bescheiden gemäß Artikel römisch eins, Absatz 2, EGVG anzuwendenden AVG, dass an der Entscheidung der Grundverkehrskommission nur jene Mitglieder teilnehmen dürften, die an den (allen) Sitzungen oder an einer Verhandlung in einer Rechtssache teilgenommen haben. Das AVG kennt auch im Allgemeinen den Grundsatz der Unmittelbarkeit der Beweisaufnahme nicht vergleiche , allgemein Hengstschläger/Leeb, AVG Paragraph 55, Rn. 2 f, mwN; zu monokratischen Organen VwGH 12.10.2016, Ra 2016/18/0119; 5.9.2023, Ra 2023/18/0203; zu Kollegialbehörden Lukan, Das Recht auf den gesetzlichen Richter, 2024, 567). Eine dem Paragraph 25, Absatz 7, VwGVG

vergleichbare Bestimmung ist dem behördlichen Verfahren der Grundverkehrskommission fremd.

25

Im Übrigen fand im Revisionsfall vor der Grundverkehrskommission auch gar keine mündliche Verhandlung statt und wurden in der (ersten) Sitzung am 10. Juli 2024 auch keine Beweise aufgenommen.

26

4.1.2. Es wäre, anders als dies das Verwaltungsgericht meint, unter dem Gesichtspunkt der richtigen Zusammensetzung der Grundverkehrskommission auch unbedenklich, wenn ein unter Mitwirkung eines Ersatzmitgliedes gefasster verfahrensleitender Beschluss im laufenden Verfahren, diesmal jedoch mit dem Mitglied anstelle des Ersatzmitgliedes als Stimmführer, wieder geändert oder aufgehoben würde.

27

Mit einer solchen Konstellation hatte sich der Verwaltungsgerichtshof bereits in Zusammenhang mit der Beschlussfassung einer kollegialen Disziplinarbehörde erster Instanz zu befassen. In jenem Fall hatte an der ersten Sitzung eines Disziplinarsenates, in der lediglich eine Beschlussfassung über weitere Ermittlung erfolgt war, ein Ersatzmitglied für ein verhindertes Mitglied teilgenommen, an der weiteren Sitzung jedoch wieder das Mitglied. Der Verwaltungsgerichtshof erachtete dies für rechtlich unbedenklich: Der Zweck der Bestellung von Ersatzmitgliedern liege gerade darin, Verfahrensverzögerungen durch Verhinderung einzelner Mitglieder von Disziplinarsenaten hintanzuhalten. Die unter Teilnahme von Ersatzmitgliedern im Verhinderungsfall gesetzten Verfahrensschritte seien nur dann zu wiederholen, wenn das Gesetz eine eigene Anordnung hierfür enthalte, was im dortigen disziplinarrechtlichen Kontext eben nicht der Fall war (vgl. VwGH 20.6.2011, 2011/09/0003). Nichts anderes gilt für das vorliegende grundverkehrsbehördliche Verfahren. Mit einer solchen Konstellation hatte sich der Verwaltungsgerichtshof bereits in Zusammenhang mit der Beschlussfassung einer kollegialen Disziplinarbehörde erster Instanz zu befassen. In jenem Fall hatte an der ersten Sitzung eines Disziplinarsenates, in der lediglich eine Beschlussfassung über weitere Ermittlung erfolgt war, ein Ersatzmitglied für ein verhindertes Mitglied teilgenommen, an der weiteren Sitzung jedoch wieder das Mitglied. Der Verwaltungsgerichtshof erachtete dies für rechtlich unbedenklich: Der Zweck der Bestellung von Ersatzmitgliedern liege gerade darin, Verfahrensverzögerungen durch Verhinderung einzelner Mitglieder von Disziplinarsenaten hintanzuhalten. Die unter Teilnahme von Ersatzmitgliedern im Verhinderungsfall gesetzten Verfahrensschritte seien nur dann zu wiederholen, wenn das Gesetz eine eigene Anordnung hierfür enthalte, was im dortigen disziplinarrechtlichen Kontext eben nicht der Fall war vergleiche , VwGH 20.6.2011, 2011/09/0003). Nichts anderes gilt für das vorliegende grundverkehrsbehördliche Verfahren.

28

4.1.3. Die landes(verfassungs)gesetzlich angeordnete Weisungsfreiheit der Mitglieder der Grundverkehrskommission führt zu keinem anderen Ergebnis. Insoweit sich das Verwaltungsgericht in diesem Zusammenhang auf Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes beruft (Hinweis auf VfSlg. 15.668/1999), ist ihm zunächst zu entgegen, dass sich diese, zu den Anforderungen an Tribunale iSd Art. 6 EMRK ergangene Rechtsprechung nur auf die (ehemaligen) sog. Kollegialbehörden mit richterlichem Einschlag bezog (vgl. Leeb in Korinek/Holoubek et al, Bundesverfassungsrecht. Kommentar, Art 83/2 B-VG, 16. Lfg 2021, Rn. 53; Lukan, aaO 571 ff) und vom Verfassungsgerichtshof auch nicht auf andere kollegiale Verwaltungsbehörden übertragen wurde (vgl. VfSlg. 9160/1981). Mit der Auflösung des Organtypus der Kollegialbehörden mit richterlichem Einschlag und der Einrichtung von Verwaltungsgerichten erster Instanz durch die Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012, BGBl. I Nr. 51, besteht auch unter dem Gesichtspunkt des Art. 6 EMRK bzw. des Art. 47 GRC keine Notwendigkeit mehr, weisungsfreie kollegiale Verwaltungsbehörden hinsichtlich ihrer Zusammensetzung an die für Gerichte bzw. Tribunale geltenden verfahrensrechtlichen Vorgaben anzugleichen. 4.1.3. Die landes(verfassungs)gesetzlich angeordnete Weisungsfreiheit der Mitglieder der Grundverkehrskommission führt zu keinem anderen Ergebnis. Insoweit sich das Verwaltungsgericht in diesem Zusammenhang auf Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes beruft (Hinweis auf VfSlg. 15.668 aus 1999,), ist ihm zunächst zu entgegen, dass sich diese, zu den Anforderungen an Tribunale iSd Artikel 6, EMRK ergangene Rechtsprechung nur auf die (ehemaligen) sog. Kollegialbehörden mit richterlichem Einschlag bezog vergleiche , Leeb in Korinek/Holoubek et al, Bundesverfassungsrecht. Kommentar, Artikel 83 /, 2, B-VG, 16. Lfg 2021, Rn. 53; Lukan, aaO 571 ff) und vom Verfassungsgerichtshof auch nicht auf andere kollegiale Verwaltungsbehörden übertragen wurde vergleiche , VfSlg. 9160 aus 1981,). Mit der Auflösung des Organtypus der Kollegialbehörden mit richterlichem Einschlag und der Einrichtung von Verwaltungsgerichten erster Instanz durch die Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012, Bundesgesetzblatt , I Nr. 51, besteht auch unter dem Gesichtspunkt des

Artikel 6, EMRK bzw. des Artikel 47, GRC keine Notwendigkeit mehr, weisungsfreie kollegiale Verwaltungsbehörden hinsichtlich ihrer Zusammensetzung an die für Gerichte bzw. Tribunale geltenden verfahrensrechtlichen Vorgaben anzugleichen.

29

4.1.4. Im Ergebnis besteht daher im Verfahren vor der Grundverkehrskommission weder eine dem § 25 Abs. 7 VwGVG vergleichbare Vorgabe noch die vom Verwaltungsgericht angenommene Norm, dass ein wegen Verhinderung eines Mitgliedes eingetretenes Ersatzmitglied in einer Rechtssache erst im Fall eines eigenen Verhinderungsgrundes aus dem Kollegium wieder ausscheiden würde.4.1.4. Im Ergebnis besteht daher im Verfahren vor der Grundverkehrskommission weder eine dem Paragraph 25, Absatz 7, VwGVG vergleichbare Vorgabe noch die vom Verwaltungsgericht angenommene Norm, dass ein wegen Verhinderung eines Mitgliedes eingetretenes Ersatzmitglied in einer Rechtssache erst im Fall eines eigenen Verhinderungsgrundes aus dem Kollegium wieder ausscheiden würde.

30

4.2. In Verkennung dieser Rechtslage ist das Verwaltungsgericht davon ausgegangen, dass die Grundverkehrsbehörde wegen der Teilnahme der ursprünglich durch ein Ersatzmitglied vertretenen Mitglieder C H und F M an der Entscheidung unrichtig zusammengesetzt und daher unzuständig war.

31

5. Das angefochtene Erkenntnis war aus diesem Grund gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.5. Das angefochtene Erkenntnis war aus diesem Grund gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Wien, am 22. Oktober 2025

Schlagworte

Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2025:RA2025110003.L03

Im RIS seit

02.12.2025

Zuletzt aktualisiert am

13.02.2026

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at