

TE Vwgh Erkenntnis 2025/9/16 Ra 2023/11/0074

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.09.2025

Index

L67005 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Salzburg
L67006 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Steiermark
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

- AVG §68 Abs2
AVG §68 Abs3
AVG §68 Abs4
AVG §8
B-VG Art132 Abs1 Z1
GVG SIbg 2001 §29 Abs2
GVG SIbg 2001 §29 Abs4
GVG SIbg 2001 §31 Abs2
GVG SIbg 2001 §4 Abs3 Z2
GVG Stmk 1993 §8a
1. AVG § 68 heute
 2. AVG § 68 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
 3. AVG § 68 gültig von 01.07.1995 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
 4. AVG § 68 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995
1. AVG § 68 heute
2. AVG § 68 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
 3. AVG § 68 gültig von 01.07.1995 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
 4. AVG § 68 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995
1. AVG § 68 heute
2. AVG § 68 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
 3. AVG § 68 gültig von 01.07.1995 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
 4. AVG § 68 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995
1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991
1. B-VG Art. 132 heute

2. B-VG Art. 132 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. B-VG Art. 132 gültig von 01.08.2014 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2013
4. B-VG Art. 132 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
5. B-VG Art. 132 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
6. B-VG Art. 132 gültig von 01.08.1984 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 296/1984
7. B-VG Art. 132 gültig von 25.12.1946 bis 31.07.1984 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
8. B-VG Art. 132 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 132 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):

Ra 2023/11/0075

Ra 2023/11/0076

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Samm, die Hofrätin MMag. Ginthör, den Hofrat Dr. Faber und die Hofrätinnen Dr.in Oswald und Dr. Kronegger als Richterinnen und Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.a Kreil, über die Revision der revisionswerbenden Parteien 1. Mag. J E, 2. M E und 3. K S, alle vertreten durch Mag. Claudia Fahrner, Rechtsanwältin in Zell am See, gegen das am 9. März 2023 mündlich verkündete und mit 23. März 2023 schriftlich ausgefertigte Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Salzburg, Zl. 405-1/870/1/12-2023, betreffend eine Angelegenheit nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Grundverkehrskommission Zell am See; mitbeteiligte Partei: H S, vertreten durch Dr. Franz Linsinger, Rechtsanwalt in St. Johann im Pongau),

I. zu Recht erkannt:römisch eins. zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision der Drittrevisionswerberin wird stattgegeben und das angefochtene Erkenntnis dahingehend geändert, dass die Beschwerde der mitbeteiligten Partei gegen den Bescheid der Grundverkehrskommission Zell am See vom 29. Dezember 2022, 306-106/7062/28-2022, gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG zurückgewiesen wird. Der Revision der Drittrevisionswerberin wird stattgegeben und das angefochtene Erkenntnis dahingehend geändert, dass die Beschwerde der mitbeteiligten Partei gegen den Bescheid der Grundverkehrskommission Zell am See vom 29. Dezember 2022, 306-106/7062/28-2022, gemäß Paragraph 28, Absatz eins, VwGVG zurückgewiesen wird.

Das Land Salzburg hat der Drittrevisionswerberin Aufwendungen in der Höhe von € 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

II. den Beschluss gefasst:römisch zwei. den Beschluss gefasst:

Die Revision der Erst- und der Zweitrevisionswerberin wird zurückgewiesen.

Die Erst- und die Zweitrevisionswerberin haben dem Mitbeteiligten jeweils Aufwendungen in der Höhe von € 553,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1

1.1. Nach Anzeige des Mitbeteiligten vom 8. Februar 2021 war mit Bescheid der belangten Behörde vom 21. November 2022 hinsichtlich der im - zwischen der mittlerweile verstorbenen Übergeberin (seiner Mutter) und der Drittrevisionswerberin (seiner Schwester) abgeschlossenen - Übergabevertrag vom 17. Februar 2009 (im Folgenden: Übergabevertrag 2009) eingeräumten Dienstbarkeit des Einstellrechts und der Reallast des Futterbezugs in Bezug auf ein bestimmtes dienendes und ein bestimmtes herrschendes Grundstück einer Kastralgemeinde in R das Prüfungsverfahren gemäß § 31 Abs. 1 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 (GVG 2001) eingeleitet sowie gemäß § 31 Abs. 3 GVG 2001 festgestellt worden, dass es sich bei der Dienstbarkeit und der Reallast um „ein zustimmungsbedürftiges Rechtsgeschäft“ gemäß § 3 GVG 2001 handle. Weiters wurde die Anmerkung des Bescheides gemäß § 31 Abs. 2 GVG 2001 im Grundbuch angeordnet. 1.1. Nach Anzeige des Mitbeteiligten vom 8. Februar 2021 war

mit Bescheid der belangten Behörde vom 21. November 2022 hinsichtlich der im - zwischen der mittlerweile verstorbenen Übergeberin (seiner Mutter) und der Drittrevisionswerberin (seiner Schwester) abgeschlossenen - Übergabevertrag vom 17. Februar 2009 (im Folgenden: Übergabevertrag 2009) eingeräumten Dienstbarkeit des Einstellrechts und der Reallast des Futterbezugs in Bezug auf ein bestimmtes dienendes und ein bestimmtes herrschendes Grundstück einer Kastralgemeinde in R das Prüfungsverfahren gemäß Paragraph 31, Absatz eins, Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 (GVG 2001) eingeleitet sowie gemäß Paragraph 31, Absatz 3, GVG 2001 festgestellt worden, dass es sich bei der Dienstbarkeit und der Reallast um „ein zustimmungsbedürftiges Rechtsgeschäft“ gemäß Paragraph 3, GVG 2001 handle. Weiters wurde die Anmerkung des Bescheides gemäß Paragraph 31, Absatz 2, GVG 2001 im Grundbuch angeordnet.

2

1.2. Mit Bescheid vom 29. Dezember 2022 änderte die belangte Behörde ihren Bescheid vom 21. November 2022 ab, indem sie das Prüfungsverfahren gemäß § 31 Abs. 1 GVG 2001 betreffend die eingeräumte Dienstbarkeit des Einstellrechts einleitete, sowie gemäß § 31 Abs. 3 GVG 2001 feststellte, dass es sich dabei um ein zustimmungsbedürftiges Rechtsgeschäft gemäß § 3 GVG 2001 handle. Es wurde gemäß § 31 Abs. 2 GVG 2001 die Anmerkung „des ursprünglichen Bescheides vom 21.11.2022 ... und des gegenständlichen Bescheides ... im Grundbuch“ angeordnet. Begründend hielt die belangte Behörde fest, es sei „nochmals richtigzustellen“, dass es sich bei der Reallast des Futterbezuges um kein Gebrauchsrecht gemäß § 504 ABGB handle. Somit liege insofern kein zustimmungsbedürftiger Tatbestand gemäß § 3 Abs. 1 lit. b GVG 2001 vor. Es sei daher eine Abänderung des Bescheides vom 21. November 2022 erforderlich und gemäß § 68 Abs. 2 AVG auch zulässig, weil „durch den Wegfall des Prüfverfahrens hinsichtlich der Reallast des Futterbezuges eine begünstigende Abänderung“ des ursprünglichen Bescheides erfolge.

1.2. Mit Bescheid vom 29. Dezember 2022 änderte die belangte Behörde ihren Bescheid vom 21. November 2022 ab, indem sie das Prüfungsverfahren gemäß Paragraph 31, Absatz eins, GVG 2001 betreffend die eingeräumte Dienstbarkeit des Einstellrechts einleitete, sowie gemäß Paragraph 31, Absatz 3, GVG 2001 feststellte, dass es sich dabei um ein zustimmungsbedürftiges Rechtsgeschäft gemäß Paragraph 3, GVG 2001 handle. Es wurde gemäß Paragraph 31, Absatz 2, GVG 2001 die Anmerkung „des ursprünglichen Bescheides vom 21.11.2022 ... und des gegenständlichen Bescheides ... im Grundbuch“ angeordnet. Begründend hielt die belangte Behörde fest, es sei „nochmals richtigzustellen“, dass es sich bei der Reallast des Futterbezuges um kein Gebrauchsrecht gemäß Paragraph 504, ABGB handle. Somit liege insofern kein zustimmungsbedürftiger Tatbestand gemäß Paragraph 3, Absatz eins, Litera b, GVG 2001 vor. Es sei daher eine Abänderung des Bescheides vom 21. November 2022 erforderlich und gemäß Paragraph 68, Absatz 2, AVG auch zulässig, weil „durch den Wegfall des Prüfverfahrens hinsichtlich der Reallast des Futterbezuges eine begünstigende Abänderung“ des ursprünglichen Bescheides erfolge.

3

2. Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Landesverwaltungsgericht Salzburg nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung der vom Mitbeteiligten gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde statt und behob ihn ersatzlos; die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG wurde für nicht zulässig erklärt. 2. Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Landesverwaltungsgericht Salzburg nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung der vom Mitbeteiligten gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde statt und behob ihn ersatzlos; die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG wurde für nicht zulässig erklärt.

4

Das Verwaltungsgericht stellte folgenden Sachverhalt fest: Mit dem Übergabevertrag 2009 seien von der Mutter des Mitbeteiligten Liegenschaften zu den Einlagezahlen 336 (Grundstück mit Wohnhaus) und 339 (Grundstück) einer bestimmten Kastralgemeinde in R an die Drittrevisionswerberin übergeben worden, wobei - neben weiteren Dienstbarkeiten und Reallasten - die Dienstbarkeit des Einstellrechts einer Kuh, eines Schweins, eines Kalbs und von zehn Hühnern zugunsten EZ 336 in der im Eigentum der Mutter des Mitbeteiligten verbleibenden Liegenschaft EZ 84 eingeräumt worden sei. Ebenso sei (hinsichtlich dieser Grundstücke) die Reallast des Futterbezugs in Bezug auf die genannten Tiere, soweit das Futter in dieser Landwirtschaft produziert werde, vereinbart worden. Mit weiterem Notariatsakt (Schenkungsvertrag) vom 10. September 2009 sei eine bestimmte Grundstücksfläche aus EZ 84 abgetrennt und einem Grundstück in EZ 336 zugeschrieben worden.

5

Nach dem Tod der ursprünglichen Übergeberin am 16. Juli 2011 sei die EZ 84 „im Verlassenschaftswege“ an den Mitbeteiligten übergegangen. Die Liegenschaft EZ 336 sei mit Übergabevertrag vom 10. Februar 2015 (im Folgenden:

Übergabevertrag 2015) von der Drittrevisionswerberin an die Erst- und Zweitrevisionswerberin (ihre Töchter) übergeben worden.

6

Mit „Antrag“ vom 8. Februar 2021 habe der Mitbeteiligte - nunmehr Eigentümer der mit Dienstbarkeit und Reallast belasteten Liegenschaft EZ 84 - die belangte Behörde ersucht, die Übergabeverträge 2009 und 2015 zu überprüfen und allenfalls festzustellen, „dass diesbezüglich eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung notwendig gewesen wäre und mangels Vorliegens derselben die Verträge nichtig seien“.

7

Der Bescheid der belangten Behörde vom 21. November 2022 (vgl. oben 1.1.) sei in Rechtskraft erwachsen. Die Revisionswerberinnen hätten daraufhin die Ausstellung einer „Negativbescheinigung“, in eventuelle die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Übergabevertrages 2009 beantragt. Mit (dem angefochtenen) Bescheid vom 29. Dezember 2022 (vgl. oben 1.2.) sei der Bescheid vom 22. November 2022 dahingehend eingeschränkt worden, dass in der Reallast der Futtermittelversorgung kein zustimmungsbedürftiges Rechtsgeschäft zu erkennen sei. Der Bescheid der belangten Behörde vom 21. November 2022 vergleiche, oben 1.1.) sei in Rechtskraft erwachsen. Die Revisionswerberinnen hätten daraufhin die Ausstellung einer „Negativbescheinigung“, in eventuelle die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Übergabevertrages 2009 beantragt. Mit (dem angefochtenen) Bescheid vom 29. Dezember 2022 vergleiche, oben 1.2.) sei der Bescheid vom 22. November 2022 dahingehend eingeschränkt worden, dass in der Reallast der Futtermittelversorgung kein zustimmungsbedürftiges Rechtsgeschäft zu erkennen sei.

8

Rechtlich führte das Verwaltungsgericht aus, in Ansehung des Grundsatzes der Einheitlichkeit eines Rechtsgeschäftes sei immer von der Erforderlichkeit der Gesamtbetrachtung eines Rechtsgeschäftes im Zusammenhang mit seiner Bewilligungspflicht auszugehen (Hinweis auf VwGH 27.1.2012, 2010/02/0096). Prüfungs- und Verfahrensgegenstand im verfahrensrelevanten Sinn und damit zustimmungsbedürftig- bzw. -fähig im Sinne des Grundverkehrsgesetzes sei somit das gesamte Rechtsgeschäft als solches und nicht einzelne Vertragspunkte daraus. Für die Einschränkung (des Prüfungsgegenstandes) durch den - alleine beschwerdegegenständlichen - Bescheid vom 29. Dezember 2022 sei „keine Rechtsgrundlage zu erkennen“. Als Prüfungsgegenstand habe das Rechtsgeschäft als solches in seiner gesamthaften Beurteilung zu gelten, weshalb der Bescheid vom 29. Dezember 2022 ersatzlos zu beheben sei.

9

3.1. Gegen dieses Erkenntnis erhoben die Revisionswerberinnen Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der deren Behandlung mit Beschluss vom 13. Juni 2023, E 1377/2023-6, ablehnte.

10

3.2. Weiters erhoben sie die vorliegende außerordentliche Revision, zu der der Mitbeteiligte im vom Verwaltungsgerichtshof eingeleiteten Vorverfahren eine Revisionsbeantwortung erstattete.

11

Die Revision bringt zu ihrer Zulässigkeit und in der Sache unter anderem vor, dem Mitbeteiligten komme keine Parteistellung zu, weshalb das Verwaltungsgericht seine Beschwerde zurückweisen hätte müssen.

4. Der Verwaltungsgerichtshof hat über die Revision erwogen:

12

4.1. Das gemäß § 72 Abs. 2 Z 1 und 4 des am 1. März 2023 in Kraft getretenen Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 - GVG 2023 im Revisionsfall maßgebliche Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 - GVG 2001, LGBL. Nr. 9/2002 idF LGBL. Nr. 33/2019, lautet auszugsweise: 4.1. Das gemäß Paragraph 72, Absatz 2, Ziffer eins und 4 des am 1. März 2023 in Kraft getretenen Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 - GVG 2023 im Revisionsfall maßgebliche Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 - GVG 2001, Landesgesetzblatt Nr. 9 aus 2002, in der Fassung, Landesgesetzblatt Nr. 33 aus 2019,, lautet auszugsweise:

„1. Abschnitt

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen

Verkehrs mit land und forstwirtschaftlichen Grundstücken

(...)

Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte

§ 3 (1) Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück betreffen, bedürfen zu ihrer vollen Wirksamkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde, wenn sie zum Gegenstand haben: Paragraph 3, (1) Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück betreffen, bedürfen zu ihrer vollen Wirksamkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde, wenn sie zum Gegenstand haben:

a)

die Übertragung des Eigentums;

b)

die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes gemäß § 509 ABGB oder des Rechtes des Gebrauches gemäß § 504 ABGB; die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes gemäß Paragraph 509, ABGB oder des Rechtes des Gebrauches gemäß Paragraph 504, ABGB;

c)

die Einräumung des Baurechtes gemäß § 1 des Baurechtsgesetzes; die Einräumung des Baurechtes gemäß Paragraph eins, des Baurechtsgesetzes;

d)

die Bestandgabe und, mit Ausnahme von Geh-, Fahr-, Bringungs-, Seil- und Leitungsrechten, die Einräumung sonstiger Nutzungs- und Benutzungsrechte von bzw an Gebäuden zur Gänze oder einer Fläche von mehr als 0,5 ha.

(...)

5. Abschnitt

Grundverkehrsbehörden und Verfahrensvorschriften

(...)

Verfahrensvorschriften

§ 29 (1) Der Rechtserwerber hat den Antrag auf Zustimmung zum Rechtserwerb oder die Anzeige gemäß § 11 Abs 3 dritter Satz oder § 13c Abs 1 innerhalb von längstens drei Monaten nach Abschluss des Rechtsgeschäftes, rechtskräftiger Einantwortung, Ausstellung der Amtsbestätigung gemäß § 178 des Außerstreitgesetzes oder verbindlicher Feststellung eines unter § 26 fallenden Rechtserwerbs bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde einzubringen. Diese Frist verlängert sich auf sechs Monate, wenn um die Ausstellung einer im § 30 Abs 1 Z 2 genannten Bescheinigung angesucht und diese bisher nicht ausgestellt worden ist. Sie kann, wenn vor ihrem Ablauf unter Vorlage des Vertrages angesucht worden ist, aus berücksichtigungswürdigen Gründen bis zu insgesamt einem Jahr verlängert werden. Dem Antrag auf Zustimmung zum Rechtserwerb bzw der Anzeige gemäß § 11 Abs 3 dritter Satz sind die Erklärung über die künftige Nutzung des Gegenstandes und eine planliche Darstellung über die Lage des Grundstückes anzuschließen. Im Antrag ist anzugeben, ob das Grundstück von einem Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren erfasst war oder nicht. Der Anzeige gemäß § 13c Abs 1 sind die in § 13c Abs 5 angeführten Unterlagen anzuschließen. Auf Verlangen der Grundverkehrsbehörde sind weitere zur Entscheidung erforderliche Unterlagen (zB Grundbuchsauszug) nachzureichen. Schriftliche Unterlagen, die nicht in deutscher Sprache verfasst sind, sind mit einer beglaubigten deutschen Übersetzung vorzulegen. Paragraph 29, (1) Der Rechtserwerber hat den Antrag auf Zustimmung zum Rechtserwerb oder die Anzeige gemäß Paragraph 11, Absatz 3, dritter Satz oder Paragraph 13 c, Absatz eins, innerhalb von längstens drei Monaten nach Abschluss des Rechtsgeschäftes, rechtskräftiger Einantwortung, Ausstellung der Amtsbestätigung gemäß Paragraph 178, des Außerstreitgesetzes oder verbindlicher Feststellung eines unter Paragraph 26, fallenden Rechtserwerbs bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde einzubringen. Diese Frist verlängert sich auf sechs Monate, wenn um die Ausstellung einer im Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer 2, genannten Bescheinigung angesucht und diese bisher nicht ausgestellt worden ist. Sie kann, wenn vor ihrem Ablauf unter Vorlage des Vertrages angesucht worden ist, aus berücksichtigungswürdigen Gründen bis zu insgesamt einem Jahr verlängert werden. Dem Antrag auf Zustimmung zum Rechtserwerb bzw der Anzeige gemäß Paragraph 11, Absatz 3, dritter Satz sind die Erklärung über die künftige Nutzung des Gegenstandes und eine planliche Darstellung über die Lage des Grundstückes anzuschließen. Im Antrag ist anzugeben, ob das Grundstück von einem Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren erfasst war oder nicht. Der Anzeige gemäß Paragraph 13 c, Absatz eins, sind die in Paragraph 13 c, Absatz 5, angeführten Unterlagen anzuschließen. Auf

Verlangen der Grundverkehrsbehörde sind weitere zur Entscheidung erforderliche Unterlagen (zB Grundbuchsauszug) nachzureichen. Schriftliche Unterlagen, die nicht in deutscher Sprache verfasst sind, sind mit einer beglaubigten deutschen Übersetzung vorzulegen.

(2) Parteien im Verfahren sind die im Vertrag genannten Parteien bzw der Rechtserwerber bei Rechtserwerb im Weg der Versteigerung, von Todes wegen, Ersitzung oder durch Bauen auf fremdem Grund.

(...)

6. Abschnitt

Grundbuchsvorschriften und Bestimmungen gegen Schein- und Umgehungsgeschäfte

(...)

Unwirksamkeit der Eintragung

§ 31 (1) Die Grundverkehrsbehörde hat ein diesbezügliches Prüfungsverfahren durch Bescheid einzuleiten, wenn anzunehmen ist, dass für einen grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die erforderliche Zustimmung fehlt oder eine zugrunde liegende Bescheinigung unrichtig war. Gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerden haben keine aufschiebende Wirkung. Paragraph 31, (1) Die Grundverkehrsbehörde hat ein diesbezügliches Prüfungsverfahren durch Bescheid einzuleiten, wenn anzunehmen ist, dass für einen grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die erforderliche Zustimmung fehlt oder eine zugrunde liegende Bescheinigung unrichtig war. Gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerden haben keine aufschiebende Wirkung.

(2) Auf Antrag der Grundverkehrsbehörde ist der Bescheid gemäß Abs 1 im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat zur Folge, dass eine nachträgliche Entscheidung über die Zustimmung zu einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit erlangt, die erst nach dem Zeitpunkt, zu dem der Antrag auf Anmerkung beim Grundbuchsgericht eingelangt ist, bücherliche Rechte erlangt haben.(2) Auf Antrag der Grundverkehrsbehörde ist der Bescheid gemäß Absatz eins, im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat zur Folge, dass eine nachträgliche Entscheidung über die Zustimmung zu einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit erlangt, die erst nach dem Zeitpunkt, zu dem der Antrag auf Anmerkung beim Grundbuchsgericht eingelangt ist, bücherliche Rechte erlangt haben.

(3) Stellt die Grundverkehrsbehörde fest, dass für einen grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die erforderliche Zustimmung fehlt, hat der Erwerber innerhalb von vier Wochen nach Rechtskraft des Bescheides die Zustimmung zu beantragen.

(...)“

13

4.2. Zu Spruchpunkt II. (Zurückweisung der Revision der Erst- und Zweitrevisionswerberin):4.2. Zu Spruchpunkt römisch zwei. (Zurückweisung der Revision der Erst- und Zweitrevisionswerberin):

14

Die Revision der Erst- und Zweitrevisionswerberin ist mangels Revisionslegitimation nicht zulässig:

15

Gemäß § 29 Abs. 2 GVG 2001 sind - soweit für den Revisionsfall relevant - Parteien des grundverkehrsbehördlichen (Genehmigungs-)Verfahrens (folglich auch in einem Verfahren gemäß § 31 Abs. 1 GVG 2001) die im Vertrag genannten Parteien.Gemäß Paragraph 29, Absatz 2, GVG 2001 sind - soweit für den Revisionsfall relevant - Parteien des grundverkehrsbehördlichen (Genehmigungs-)Verfahrens (folglich auch in einem Verfahren gemäß Paragraph 31, Absatz eins, GVG 2001) die im Vertrag genannten Parteien.

16

Dem vorliegenden Verfahren gemäß § 31 GVG 2001 lag das zwischen der (mittlerweile verstorbenen) Übergeberin und der Drittrevisionswerberin abgeschlossene Rechtsgeschäft (Übergabevertrag 2009) zugrunde, in dem die Erst- und Zweitrevisionswerberin nicht Vertragsparteien waren.Dem vorliegenden Verfahren gemäß Paragraph 31, GVG 2001 lag das zwischen der (mittlerweile verstorbenen) Übergeberin und der Drittrevisionswerberin abgeschlossene Rechtsgeschäft (Übergabevertrag 2009) zugrunde, in dem die Erst- und Zweitrevisionswerberin nicht Vertragsparteien waren.

17

Der Verwaltungsgerichtshof hat zu den Grundverkehrsgesetzen bereits ausgesprochen, dass die Normierung des Umfanges der Parteistellung im Grundverkehrsgesetz, somit die Festlegung, wem der Materiengesetzgeber einen Rechtsanspruch bzw. ein rechtliches Interesse einräumt, den davon nicht erfassten Personen nicht die Möglichkeit eröffnet, die Parteistellung alleine aus § 8 AVG abzuleiten (vgl. VwGH 26.7.2018, Ra 2017/11/0280, Rn 12 ff, zum Stmk. GVG). Daraus folgt, dass den am Rechtsgeschäft nicht teilnehmenden Personen Parteistellung in diesem Verfahren grundsätzlich nicht zukommt (vgl. erneut Ra 2017/11/0280, Rn 15, samt Verweis auf die Vorjudikatur; siehe ferner zu § 29 Abs. 2 GVG 2001 VwGH 8.7.2020, Ra 2019/11/0214). Der Verwaltungsgerichtshof hat zu den Grundverkehrsgesetzen bereits ausgesprochen, dass die Normierung des Umfanges der Parteistellung im Grundverkehrsgesetz, somit die Festlegung, wem der Materiengesetzgeber einen Rechtsanspruch bzw. ein rechtliches Interesse einräumt, den davon nicht erfassten Personen nicht die Möglichkeit eröffnet, die Parteistellung alleine aus Paragraph 8, AVG abzuleiten vergleiche , VwGH 26.7.2018, Ra 2017/11/0280, Rn 12 ff, zum Stmk. GVG). Daraus folgt, dass den am Rechtsgeschäft nicht teilnehmenden Personen Parteistellung in diesem Verfahren grundsätzlich nicht zukommt vergleiche , erneut Ra 2017/11/0280, Rn 15, samt Verweis auf die Vorjudikatur; siehe ferner zu Paragraph 29, Absatz 2, GVG 2001 VwGH 8.7.2020, Ra 2019/11/0214).

18

Dass die gegenständliche Konstellation, in der der Erst- und der Zweitrevisionswerberin durch die Drittrevisionswerberin nachträglich im Zuge eines weiteren Rechtsgeschäfts das Eigentum an der betroffenen Liegenschaft übertragen wurde, vom Gesetzgeber als ausnahmsweise nicht von der Regelung des § 29 Abs. 2 GVG 2001 mitberücksichtigt zu betrachten wäre, ist nicht ersichtlich. Dass die gegenständliche Konstellation, in der der Erst- und der Zweitrevisionswerberin durch die Drittrevisionswerberin nachträglich im Zuge eines weiteren Rechtsgeschäfts das Eigentum an der betroffenen Liegenschaft übertragen wurde, vom Gesetzgeber als ausnahmsweise nicht von der Regelung des Paragraph 29, Absatz 2, GVG 2001 mitberücksichtigt zu betrachten wäre, ist nicht ersichtlich.

19

Dazu gilt es auch festzuhalten, dass die sich etwa aus § 31 Abs. 2 GVG 2001 ergebenden, bereits in der Stammfassung vorgesehenen rechtlichen Folgen in Fällen, in denen dem Rechtserwerb (hier der Drittrevisionswerberin aufgrund des Übergabevertrags 2009) ein Vertrag zugrunde liegt, nicht zur Aufnahme etwa des (einer Vertragspartei allfällig nachfolgenden) Eigentümers in den in § 29 Abs. 2 GVG 2001 festgelegten Personenkreis führen. Dazu gilt es auch festzuhalten, dass die sich etwa aus Paragraph 31, Absatz 2, GVG 2001 ergebenden, bereits in der Stammfassung vorgesehenen rechtlichen Folgen in Fällen, in denen dem Rechtserwerb (hier der Drittrevisionswerberin aufgrund des Übergabevertrags 2009) ein Vertrag zugrunde liegt, nicht zur Aufnahme etwa des (einer Vertragspartei allfällig nachfolgenden) Eigentümers in den in Paragraph 29, Absatz 2, GVG 2001 festgelegten Personenkreis führen.

20

Eine im Eigentumsrecht begründete Parteistellung der Erst- und der Zweitrevisionswerberin im Verfahren gemäß § 31 Abs. 1 GVG 2001, die im Revisionsfall zur Parteistellung der Drittrevisionswerberin hinzutreten würde, ist mithin aus dem GVG 2001 nicht abzuleiten (vgl. in diesem Zusammenhang § 31 Abs. 3 GVG 2001, demzufolge - wie aus der Systematik der Bestimmungen ersichtlich, auch in Fällen des § 31 Abs. 2 GVG 2001, in denen andere Personen bereits bürgerliche Rechte an dem Grundstück erlangt haben - der Erwerber, d.h. die Vertragspartei, binnen vier Wochen die Zustimmung zu beantragen hat). Eine im Eigentumsrecht begründete Parteistellung der Erst- und der Zweitrevisionswerberin im Verfahren gemäß Paragraph 31, Absatz eins, GVG 2001, die im Revisionsfall zur Parteistellung der Drittrevisionswerberin hinzutreten würde, ist mithin aus dem GVG 2001 nicht abzuleiten vergleiche , in diesem Zusammenhang Paragraph 31, Absatz 3, GVG 2001, demzufolge - wie aus der Systematik der Bestimmungen ersichtlich, auch in Fällen des Paragraph 31, Absatz 2, GVG 2001, in denen andere Personen bereits bürgerliche Rechte an dem Grundstück erlangt haben - der Erwerber, d.h. die Vertragspartei, binnen vier Wochen die Zustimmung zu beantragen hat).

21

Auch die faktische Zuziehung der Erst- und der Zweitrevisionswerberin zum grundverkehrsbehördlichen und verwaltungsgerichtlichen Verfahren sowie die an sie ergangene Zustellung der grundverkehrsbehördlichen Bescheide sowie des angefochtenen Erkenntnisses vermögen daran nichts zu ändern (vgl. VwGH 20.3.2003, 98/17/0319; 2.4.2019, Ra 2019/16/0076, mwN). Auch die faktische Zuziehung der Erst- und der Zweitrevisionswerberin zum grundverkehrsbehördlichen und verwaltungsgerichtlichen Verfahren sowie die an sie ergangene Zustellung der

grundverkehrsbehördlichen Bescheide sowie des angefochtenen Erkenntnisses vermögen daran nichts zu ändern vergleiche , VwGH 20.3.2003, 98/17/0319; 2.4.2019, Ra 2019/16/0076, mwN).

22

Die Revision der Erst- und der Zweitrevisionswerberin war daher gemäß § 34 Abs. 1 iVm. Abs. 3 VwGG mangels Berechtigung zu ihrer Erhebung zurückzuweisen. Die Revision der Erst- und der Zweitrevisionswerberin war daher gemäß Paragraph 34, Absatz eins, in Verbindung mit , Absatz 3, VwGG mangels Berechtigung zu ihrer Erhebung zurückzuweisen.

23

4.3. Zu Spruchpunkt I. (Stattgabe und Abänderung des angefochtenen Erkenntnisses aufgrund der Revision der Drittrevisionswerberin): 4.3. Zu Spruchpunkt römisch eins. (Stattgabe und Abänderung des angefochtenen Erkenntnisses aufgrund der Revision der Drittrevisionswerberin):

Zur Zulässigkeit der Revision der Drittrevisionswerberin:

24

Die Revision der Drittrevisionswerberin ist aus dem in der Revision bezeichneten Grund im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig. Die Revision der Drittrevisionswerberin ist aus dem in der Revision bezeichneten Grund im Sinn des Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig.

25

Die Drittrevisionswerberin hat zudem gemäß § 29 Abs. 2 GVG 2001 als Vertragspartei Parteistellung im grundverkehrsbehördlichen Verfahren und ist auch revisionslegitimiert. Die Drittrevisionswerberin hat zudem gemäß Paragraph 29, Absatz 2, GVG 2001 als Vertragspartei Parteistellung im grundverkehrsbehördlichen Verfahren und ist auch revisionslegitimiert.

In der Sache:

26

Die Revision der Drittrevisionswerberin wendet sich gegen die mit dem angefochtenen Erkenntnis erfolgte Aufhebung des Abänderungsbescheides vom 29. Dezember 2022 mit dem Vorbringen, die Beschwerde des Mitbeteiligten hätte vom Verwaltungsgericht richtigerweise zurückgewiesen werden müssen. Damit ist sie im Ergebnis im Recht:

27

Das Verwaltungsgericht gab der Beschwerde des Mitbeteiligten gegen den Bescheid vom 29. Dezember 2022 statt und hob diesen Bescheid ersatzlos auf. Die Rechtmäßigkeit der inhaltlichen Entscheidung des Verwaltungsgerichts setzt die Zulässigkeit der Beschwerde des Mitbeteiligten voraus.

28

Nach Art. 132 Abs. 1 Z 1 B-VG kann gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Zur Erhebung einer Parteibeschwerte nach Art. 132 Abs. 1 Z 1 B-VG ist legitimiert, wer behauptet, durch den angefochtenen Bescheid in seinen subjektiven Rechten verletzt zu sein; zu den subjektiven Rechten, deren mögliche Verletzung die Beschwerdelegitimation begründen, zählen sowohl einfachgesetzlich wie auch verfassungsgesetzlich gewährleistete Rechte (vgl. VwGH 14.3.2024, Ro 2022/11/0003). Nach Artikel 132, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG kann gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Zur Erhebung einer Parteibeschwerte nach Artikel 132, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG ist legitimiert, wer behauptet, durch den angefochtenen Bescheid in seinen subjektiven Rechten verletzt zu sein; zu den subjektiven Rechten, deren mögliche Verletzung die Beschwerdelegitimation begründen, zählen sowohl einfachgesetzlich wie auch verfassungsgesetzlich gewährleistete Rechte vergleiche , VwGH 14.3.2024, Ro 2022/11/0003).

29

Bei der Anfechtung eines auf § 68 Abs. 2 bis 4 AVG gestützten Bescheides im Beschwerdeweg können die Verletzung subjektiver Rechte - als Voraussetzung für die Zulässigkeit der Beschwerde (Art. 132 Abs. 1 Z 1 B-VG) - nur jene Parteien geltend machen, in deren Rechtsposition durch den neuen Bescheid eingegriffen wurde, die also durch die Aufhebung, Abänderung oder Nichtigkeitserklärung des rechtskräftigen (Erst-)Bescheides rechtlich schlechter gestellt wurden (vgl. etwa VwGH 13.12.2024, Ra 2024/10/0143, mwN). Bei der Anfechtung eines auf Paragraph 68, Absatz 2, bis 4 AVG gestützten Bescheides im Beschwerdeweg können die Verletzung subjektiver Rechte - als Voraussetzung für die Zulässigkeit der Beschwerde (Artikel 132, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG) - nur jene Parteien geltend machen, in deren Rechtsposition

durch den neuen Bescheid eingegriffen wurde, die also durch die Aufhebung, Abänderung oder Nichtigerklärung des rechtskräftigen (Erst-)Bescheides rechtlich schlechter gestellt wurden vergleiche , etwa VwGH 13.12.2024, Ra 2024/10/0143, mwN).

30

Eine Verschlechterung der Rechtsposition des Mitbeteiligten durch den von ihm vor dem Verwaltungsgericht bekämpften Abänderungsbescheid war - selbst im Fall, dass er in die Parteistellung seiner verstorbenen Mutter (Übergeberin), einer Vertragspartei des Übergabevertrages 2009, eingetreten wäre (vgl. dazu etwa VwGH 20.2.2014, 2013/07/0164 [= VwSlg. 18.786/A]) - aus folgendem Grund ausgeschlossen: Eine Verschlechterung der Rechtsposition des Mitbeteiligten durch den von ihm vor dem Verwaltungsgericht bekämpften Abänderungsbescheid war - selbst im Fall, dass er in die Parteistellung seiner verstorbenen Mutter (Übergeberin), einer Vertragspartei des Übergabevertrages 2009, eingetreten wäre vergleiche , dazu etwa VwGH 20.2.2014, 2013/07/0164 [= VwSlg. 18.786/A]) - aus folgendem Grund ausgeschlossen:

31

Mit Abänderungsbescheid vom 29. Dezember 2022 leitete die belangte Behörde das Prüfungsverfahren gemäß § 31 Abs. 1 GVG 2001 (nur) hinsichtlich der Dienstbarkeit des Einstellrechts ein und traf nur hinsichtlich dieses Rechts eine Feststellung gemäß § 31 Abs. 3 GVG 2001. Die Rechtswirkung dieses Bescheides bestand - aus der im Revisionsfall alleine maßgeblichen grundverkehrsrechtlichen Perspektive - für die Vertragsparteien (darüberhinausgehende Interessen kämen dem Mitbeteiligten auch im Fall seiner Nachfolge in die Parteistellung seiner verstorbenen Mutter keinesfalls zu) ausschließlich in einer für sie im Verhältnis zum Bescheid vom 21. November 2022 jedenfalls nicht nachteiligen Abänderung, wobei im Revisionsfall weder die Frage der Rechtmäßigkeit des Abänderungsbescheides noch die Frage der Rechtmäßigkeit des abgeänderten Bescheides vom 21. November 2022 entscheidungserheblich sind. Mit Abänderungsbescheid vom 29. Dezember 2022 leitete die belangte Behörde das Prüfungsverfahren gemäß Paragraph 31, Absatz eins, GVG 2001 (nur) hinsichtlich der Dienstbarkeit des Einstellrechts ein und traf nur hinsichtlich dieses Rechts eine Feststellung gemäß Paragraph 31, Absatz 3, GVG 2001. Die Rechtswirkung dieses Bescheides bestand - aus der im Revisionsfall alleine maßgeblichen grundverkehrsrechtlichen Perspektive - für die Vertragsparteien (darüberhinausgehende Interessen kämen dem Mitbeteiligten auch im Fall seiner Nachfolge in die Parteistellung seiner verstorbenen Mutter keinesfalls zu) ausschließlich in einer für sie im Verhältnis zum Bescheid vom 21. November 2022 jedenfalls nicht nachteiligen Abänderung, wobei im Revisionsfall weder die Frage der Rechtmäßigkeit des Abänderungsbescheides noch die Frage der Rechtmäßigkeit des abgeänderten Bescheides vom 21. November 2022 entscheidungserheblich sind.

32

Im grundverkehrsrechtlichen Verfahren konnte daher kein rechtliches Interesse des Mitbeteiligten an der Beseitigung des die Vertragsparteien jedenfalls nicht schlechter stellenden Abänderungsbescheides vom 29. Dezember 2022 bestehen. Die vom Mitbeteiligten geltend gemachten Interessen - er führte in seiner Beschwerde gegen den Bescheid vom 29. Dezember 2022 etwa aus, seine Liegenschaft sei durch die Vereinbarungen im Übergabevertrag 2009 „ganz massiv belastet“ und die herrschende Liegenschaft „unnotwendig berechtigt“ - spielen bei dieser ausschließlich aus dem Blickwinkel des GVG 2001 vorzunehmenden Beurteilung keine Rolle (vgl. dazu VwGH 29.5.2019, Ra 2017/11/0314; 30.11.2023, Ra 2021/11/0067, jeweils mwN). Im grundverkehrsrechtlichen Verfahren konnte daher kein rechtliches Interesse des Mitbeteiligten an der Beseitigung des die Vertragsparteien jedenfalls nicht schlechter stellenden Abänderungsbescheides vom 29. Dezember 2022 bestehen. Die vom Mitbeteiligten geltend gemachten Interessen - er führte in seiner Beschwerde gegen den Bescheid vom 29. Dezember 2022 etwa aus, seine Liegenschaft sei durch die Vereinbarungen im Übergabevertrag 2009 „ganz massiv belastet“ und die herrschende Liegenschaft „unnotwendig berechtigt“ - spielen bei dieser ausschließlich aus dem Blickwinkel des GVG 2001 vorzunehmenden Beurteilung keine Rolle vergleiche , dazu VwGH 29.5.2019, Ra 2017/11/0314; 30.11.2023, Ra 2021/11/0067, jeweils mwN).

33

Ausgehend davon mangelte es gegenständlich an der Beschwerdelegitimation des Mitbeteiligten und es wäre seine Beschwerde vom Verwaltungsgericht richtigerweise zurückzuweisen gewesen. Das hat das Verwaltungsgericht verkannt.

34

Dadurch, dass das Verwaltungsgericht über den für die Vertragsparteien keinesfalls eine rechtliche Schlechterstellung bewirkenden Abänderungsbescheid vom 29. Dezember 2022 infolge einer aus diesem Grund mangels

Beschwerdelegitimation jedenfalls unzulässigen Beschwerde des Mitbeteiligten meritorisch entschied, wurde die Drittrevisionserwerberin - wie von ihr geltend gemacht - in ihren Rechten verletzt (VwGH 13.12.1994, 92/07/0051, mwN [zur Beschwerde einer Nichtpartei] oder aus der jüngeren Rechtsprechung VwGH 26.6.2018, Ra 2018/05/0021, mwN).

35
Gemäß § 42 Abs. 4 VwGG kann der Verwaltungsgerichtshof in der Sache selbst entscheiden, wenn sie entscheidungsreif ist und die Entscheidung in der Sache selbst im Interesse der Einfachheit, Zweckmäßigkeit und Kostenersparnis liegt. Ein solcher Fall liegt hier vor: Gemäß Paragraph 42, Absatz 4, VwGG kann der Verwaltungsgerichtshof in der Sache selbst entscheiden, wenn sie entscheidungsreif ist und die Entscheidung in der Sache selbst im Interesse der Einfachheit, Zweckmäßigkeit und Kostenersparnis liegt. Ein solcher Fall liegt hier vor:

36
Das angefochtene Erkenntnis war daher in Stattgebung der Revision dahingehend abzuändern, dass die Beschwerde des Mitbeteiligten gegen den Bescheid vom 29. Dezember 2022 mangels Beschwerdelegitimation gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG als unzulässig zurückgewiesen wird. Das angefochtene Erkenntnis war daher in Stattgebung der Revision dahingehend abzuändern, dass die Beschwerde des Mitbeteiligten gegen den Bescheid vom 29. Dezember 2022 mangels Beschwerdelegitimation gemäß Paragraph 28, Absatz eins, VwGVG als unzulässig zurückgewiesen wird.

37
Die Entscheidung über den Aufwandsersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsersatzverordnung 2014. Die Entscheidung über den Aufwandsersatz stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsersatzverordnung 2014.

38
Gemäß § 53 Abs. 1 VwGG ist bei der Anfechtung eines Erkenntnisses oder Beschlusses durch mehrere Revisionswerber in einer Revision die Frage des Anspruches auf Aufwandsersatz so zu beurteilen, als ob die Revision nur vom erstangeführten Revisionswerber eingebracht worden wäre. Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes gilt diese Bestimmung jedoch nur für den Fall, dass die Revisionen aller Revisionswerber das selbe Schicksal teilen. Trifft dies nicht zu, so sind die Revisionen der einzelnen Revisionswerber, auch wenn sie in einem Schriftsatz ausgeführt sind, hinsichtlich der Aufwandsatzpflicht gesondert zu beurteilen (VwGH 27.11.2020, Ro 2020/16/0037, mwN). Gemäß Paragraph 53, Absatz eins, VwGG ist bei der Anfechtung eines Erkenntnisses oder Beschlusses durch mehrere Revisionswerber in einer Revision die Frage des Anspruches auf Aufwandsersatz so zu beurteilen, als ob die Revision nur vom erstangeführten Revisionswerber eingebracht worden wäre. Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes gilt diese Bestimmung jedoch nur für den Fall, dass die Revisionen aller Revisionswerber das selbe Schicksal teilen. Trifft dies nicht zu, so sind die Revisionen der einzelnen Revisionswerber, auch wenn sie in einem Schriftsatz ausgeführt sind, hinsichtlich der Aufwandsatzpflicht gesondert zu beurteilen (VwGH 27.11.2020, Ro 2020/16/0037, mwN).

39
Daraus folgt im Revisionsfall, dass der Rechtsträger zum Ersatz des Schriftsatzaufwandes gegenüber der erfolgreichen Drittrevisionserwerberin zu verpflichten ist und die Erst- und die Zweitrevisionserwerberin zum Ersatz des Aufwandes gegenüber dem Mitbeteiligten.

Wien, am 16. September 2025

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2025:RA2023110074.L00

Im RIS seit

21.10.2025

Zuletzt aktualisiert am

22.10.2025

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at