

TE Vwgh Erkenntnis 2024/3/14 Ra 2023/07/0172

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.03.2024

Index

L66504 Flurverfassung Zusammenlegung landw Grundstücke Flurbereinigung Oberösterreich

001 Verwaltungsrecht allgemein

10/07 Verwaltungsgerichtshof

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

23/04 Exekutionsordnung

80/06 Bodenreform

Norm

ABGB §1089

EO §352

EO §352a

EO §352b

EO §352c

EO §352ff

FIVfGG §52 Abs2

FIVfGGNov 1967

FIVfLG OÖ 1979 §30

VwGG §35 Abs1

VwRallg

1. ABGB § 1089 heute

2. ABGB § 1089 gültig ab 01.01.1812

1. EO § 352 heute

2. EO § 352 gültig ab 01.10.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2000

3. EO § 352 gültig von 01.07.1992 bis 30.09.2000 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 150/1992

1. EO § 352a heute

2. EO § 352a gültig ab 01.10.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2000

3. EO § 352a gültig von 01.05.1983 bis 30.09.2000 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 135/1983

1. EO § 352b heute

2. EO § 352b gültig ab 01.07.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 86/2021

3. EO § 352b gültig von 01.01.2002 bis 30.06.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2000

4. EO § 352b gültig von 01.10.2000 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2000

1. EO § 352c heute
2. EO § 352c gültig ab 01.10.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2000

1. VwGG § 35 heute
2. VwGG § 35 gültig ab 01.07.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2021
3. VwGG § 35 gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
4. VwGG § 35 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
5. VwGG § 35 gültig von 05.01.1985 bis 28.02.2013

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Hinterwirth sowie die Hofräte Dr. Bachler, Mag. Haunold, Mag. Stickler und Dr. Himberger als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.a Bamer, über die Revision des Dipl.-Ing. C H in P, vertreten durch die Metzler & Partner Rechtsanwälte GmbH in 4020 Linz, Landstraße 49, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 29. November 2022, Zl. LVwG-552420/4/Py/PP, betreffend Flurbereinigung (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Oberösterreichische Landesregierung als Agrarbehörde), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Revision wird als unbegründet abgewiesen.

Begründung

1

Im Juli 2020 vereinbarten die beiden vormaligen Hälfteeigentümer der Liegenschaft EZ 56, KG B., in einem Verlassenschaftsverfahren in Form eines gerichtlichen Vergleiches, nach Rechtskraft des Einantwortungsbeschlusses die durch die Einantwortung begründete Eigentumsgemeinschaft an der Liegenschaft durch gerichtliche Feilbietung aufzuheben.

2

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes (BG) Traun vom 18. Jänner 2022 wurde die genannte Liegenschaft gemäß § 352 Exekutionsordnung (EO) dem Revisionswerber als Meistbietendem zugeschlagen. Der Zuschlag wurde nach Vorliegen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung am 30. März 2022 rechtswirksam. Mit Beschluss des Bezirksgerichtes (BG) Traun vom 18. Jänner 2022 wurde die genannte Liegenschaft gemäß Paragraph 352, Exekutionsordnung (EO) dem Revisionswerber als Meistbietendem zugeschlagen. Der Zuschlag wurde nach Vorliegen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung am 30. März 2022 rechtswirksam.

3

Mit Eingabe vom 14. Februar 2022 beantragte der Revisionswerber bei der Oberösterreichischen Landesregierung als Agrarbehörde (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht) die bescheidförmige Feststellung gemäß § 30 Oö. Flurverfassungs-Landesgesetz (Oö. FLG), dass der erwähnte Beschluss des BG Traun zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich sei. Mit Eingabe vom 14. Februar 2022 beantragte der Revisionswerber bei der Oberösterreichischen Landesregierung als Agrarbehörde (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht) die bescheidförmige Feststellung gemäß Paragraph 30, Oö. Flurverfassungs-Landesgesetz (Oö. FLG), dass der erwähnte Beschluss des BG Traun zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich sei.

4

Dieser Antrag wurde mit Bescheid der belangten Behörde vom 11. Juli 2022 als unzulässig zurückgewiesen. Einem Flurbereinigungsverfahren gemäß § 30 Oö. FLG - so die Begründung der belangten Behörde - könnten nur Verträge, die von den Parteien in verbücherungsfähiger Form abgeschlossen würden, oder Parteienübereinkommen, die von der Agrarbehörde in einer Niederschrift beurkundet würden, zugrunde gelegt werden. Einem Erwerb durch Zuschlag, der einen rein hoheitlichen Akt darstelle, fehle das Kriterium der Willensübereinstimmung zwischen zwei Personen im Rahmen der Privatautonomie, weshalb er nicht dem § 30 Oö. FLG subsumiert werden könne. Dieser Antrag wurde mit Bescheid der belangten Behörde vom 11. Juli 2022 als unzulässig zurückgewiesen. Einem Flurbereinigungsverfahren gemäß Paragraph 30, Oö. FLG - so die Begründung der belangten Behörde - könnten nur Verträge, die von den Parteien in verbücherungsfähiger Form abgeschlossen würden, oder Parteienübereinkommen, die von der Agrarbehörde in einer Niederschrift beurkundet würden, zugrunde gelegt werden. Einem Erwerb durch Zuschlag, der einen rein hoheitlichen Akt darstelle, fehle das Kriterium der Willensübereinstimmung zwischen zwei Personen im

Rahmen der Privatautonomie, weshalb er nicht dem Paragraph 30, Oö. FLG subsumiert werden könne.

5

Die dagegen vom Revisionswerber erhobene Beschwerde wurde mit dem angefochtenen Erkenntnis des Oö. Landesverwaltungsgerichts (im Folgenden: Verwaltungsgericht) als unbegründet abgewiesen. Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof wurde für unzulässig erklärt.

6

In seinen rechtlichen Erwägungen hielt das Verwaltungsgericht fest, dass nach dem vom Revisionswerber hervorgehobenen § 1089 ABGB für gerichtliche Verkäufe die subsidiäre Geltung des allgemeinen Vertragsrechts angeordnet werde, sofern nicht „eigene Anordnungen“ in Form von Spezialbestimmungen bestünden. Bei der Zivilteilung von Liegenschaften und Superädifikaten kämen nach § 352 EO die Bestimmungen über die Zwangsversteigerung von Liegenschaften (§§ 133 ff EO) mit einigen Abweichungen zur Anwendung, nachdem durch die EO-Novelle 2000 auch die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft neu gestaltet worden sei. Nunmehr werde - nicht zuletzt wegen der inhaltlichen Nähe - auf die Bestimmungen über die Zwangsversteigerung einer Liegenschaft verwiesen. Der Eigentumserwerb des Erstehers erfolge durch Zuschlag. Im Hinblick auf die in § 352 EO festgelegte Anwendung der Bestimmungen über die Zwangsversteigerung von Liegenschaften auch auf die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft sei aus der allgemeinen Bestimmung des § 1089 ABGB für das Vorbringen des Revisionswerbers nichts zu gewinnen, weil für diese Fallkonstruktion die Spezialbestimmungen der EO zur Anwendung gelangten. In seinen rechtlichen Erwägungen hielt das Verwaltungsgericht fest, dass nach dem vom Revisionswerber hervorgehobenen Paragraph 1089, ABGB für gerichtliche Verkäufe die subsidiäre Geltung des allgemeinen Vertragsrechts angeordnet werde, sofern nicht „eigene Anordnungen“ in Form von Spezialbestimmungen bestünden. Bei der Zivilteilung von Liegenschaften und Superädifikaten kämen nach Paragraph 352, EO die Bestimmungen über die Zwangsversteigerung von Liegenschaften (Paragraphen 133, ff EO) mit einigen Abweichungen zur Anwendung, nachdem durch die EO-Novelle 2000 auch die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft neu gestaltet worden sei. Nunmehr werde - nicht zuletzt wegen der inhaltlichen Nähe - auf die Bestimmungen über die Zwangsversteigerung einer Liegenschaft verwiesen. Der Eigentumserwerb des Erstehers erfolge durch Zuschlag. Im Hinblick auf die in Paragraph 352, EO festgelegte Anwendung der Bestimmungen über die Zwangsversteigerung von Liegenschaften auch auf die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft sei aus der allgemeinen Bestimmung des Paragraph 1089, ABGB für das Vorbringen des Revisionswerbers nichts zu gewinnen, weil für diese Fallkonstruktion die Spezialbestimmungen der EO zur Anwendung gelangten.

7

Das Oö. FLG sehe zwei unterschiedliche Varianten eines Flurbereinigungsverfahrens vor. Neben dem in § 29 leg. cit. geregelten amtswegigen Verfahren, das mittels Bescheid einzuleiten und abzuschließen sei, stelle § 30 Oö. FLG eine weitere Vereinfachung eines solchen Flurbereinigungsverfahrens insofern dar, als diesem auch bereits vorhandene, von den Verfahrensparteien in verbücherungsfähiger Form abgeschlossene Verträge oder vor der Behörde niederschriftlich beurkundete Parteienübereinkommen zugrunde gelegt werden könnten. Das Vorliegen einer solchen rechtsgeschäftlichen Willenseinigung zweier oder mehrerer Personen im Rahmen der Privatautonomie stelle daher eine gesetzliche Voraussetzung für einen Feststellungsbescheid nach § 30 Oö. FLG dar. Das Oö. FLG sehe zwei unterschiedliche Varianten eines Flurbereinigungsverfahrens vor. Neben dem in Paragraph 29, leg. cit. geregelten amtswegigen Verfahren, das mittels Bescheid einzuleiten und abzuschließen sei, stelle Paragraph 30, Oö. FLG eine weitere Vereinfachung eines solchen Flurbereinigungsverfahrens insofern dar, als diesem auch bereits vorhandene, von den Verfahrensparteien in verbücherungsfähiger Form abgeschlossene Verträge oder vor der Behörde niederschriftlich beurkundete Parteienübereinkommen zugrunde gelegt werden könnten. Das Vorliegen einer solchen rechtsgeschäftlichen Willenseinigung zweier oder mehrerer Personen im Rahmen der Privatautonomie stelle daher eine gesetzliche Voraussetzung für einen Feststellungsbescheid nach Paragraph 30, Oö. FLG dar.

8

Es gehe daher auch das Beschwerdevorbringen, wonach allenfalls von einer Gesetzeslücke auszugehen sei, ins Leere. Der Umstand, dass die Verkäufer der gegenständlichen Liegenschaft im Jahr 2020 im Rahmen eines gerichtlichen Vergleiches darüber übereingekommen seien, die Eigentumsgemeinschaft an der Liegenschaft durch gerichtliche Feilbietung aufzuheben, ersetze die der Bestimmung des § 30 Oö. FLG zugrundeliegende Voraussetzung eines Konsensualvertrages bzw. Flurbereinigungsübereinkommen zwischen ihnen und dem Erster der Liegenschaft nicht. Das zur Erlassung eines Feststellungsbescheides führende Verwaltungsverfahren sei bereits von Gesetzes wegen als

vereinfachtes Verfahren konstruiert, in dem die Behörde - im Gegensatz zu Zusammenlegungs- und Flurbereinigungsverfahren - schnell und ohne aufwendige Ermittlungsschritte zu ihrer Entscheidung gelangen können solle. Dies zeige unter anderem die im Gesetz vorgesehene Voraussetzung für die begehrte Feststellung, wonach Flurbereinigungsverträge von den Parteien bereits in verbücherungsfähiger Form vorgelegt werden müssten. Der Gesetzgeber habe die Voraussetzungen für dieses Verfahren daher am grundsätzlichen Vorliegen einer Willensübereinstimmung der (Vertrags-)Parteien orientiert. Es gehe daher auch das Beschwerdevorbringen, wonach allenfalls von einer Gesetzeslücke auszugehen sei, ins Leere. Der Umstand, dass die Verkäufer der gegenständlichen Liegenschaft im Jahr 2020 im Rahmen eines gerichtlichen Vergleiches darüber übereingekommen seien, die Eigentumsgemeinschaft an der Liegenschaft durch gerichtliche Feilbietung aufzuheben, ersetze die der Bestimmung des Paragraph 30, Oö. FLG zugrundeliegende Voraussetzung eines Konsensualvertrages bzw. Flurbereinigungsübereinkommen zwischen ihnen und dem Ersterer der Liegenschaft nicht. Das zur Erlassung eines Feststellungsbescheides führende Verwaltungsverfahren sei bereits von Gesetzes wegen als vereinfachtes Verfahren konstruiert, in dem die Behörde - im Gegensatz zu Zusammenlegungs- und Flurbereinigungsverfahren - schnell und ohne aufwendige Ermittlungsschritte zu ihrer Entscheidung gelangen können solle. Dies zeige unter anderem die im Gesetz vorgesehene Voraussetzung für die begehrte Feststellung, wonach Flurbereinigungsverträge von den Parteien bereits in verbücherungsfähiger Form vorgelegt werden müssten. Der Gesetzgeber habe die Voraussetzungen für dieses Verfahren daher am grundsätzlichen Vorliegen einer Willensübereinstimmung der (Vertrags-)Parteien orientiert.

9

Im Hinblick auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur vergleichbaren Regelung des § 42 Nö. FLG (Verweis auf VwGH 27.1.2001 - richtig: 27.7.2001 -, 2001/07/0087) lasse § 30 Oö. FLG schon nach seinem klaren Wortlaut keinen Raum für einen Feststellungsbescheid, der den Eigentumserwerb im Wege des Zuschlags im Rahmen einer gerichtlichen Versteigerung nach § 352 EO zum Gegenstand habe. Im Hinblick auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur vergleichbaren Regelung des Paragraph 42, Nö. FLG (Verweis auf VwGH 27.1.2001 - richtig: 27.7.2001 -, 2001/07/0087) lasse Paragraph 30, Oö. FLG schon nach seinem klaren Wortlaut keinen Raum für einen Feststellungsbescheid, der den Eigentumserwerb im Wege des Zuschlags im Rahmen einer gerichtlichen Versteigerung nach Paragraph 352, EO zum Gegenstand habe.

10

Der Revisionswerber sei mit Schreiben der belangten Behörde vom 23. März 2022 auf die Mangelhaftigkeit seines Anbringens hingewiesen worden, die Vorlage eines Vertrages der Parteien in verbücherungsfähiger Form bzw. eines von der Behörde beurkundeten Parteienübereinkommens sei jedoch nicht erfolgt. Die Zurückweisung des verfahrenseinleitenden Antrags des Revisionswerbers durch die belangte Behörde sei daher zu Recht erfolgt.

11

Gegen dieses Erkenntnis erhob der Revisionswerber zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der mit Beschluss vom 19. September 2023, E 147/2023-19, deren Behandlung ablehnte und sie an den Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat. In der Begründung dieses Beschlusses hielt der Verfassungsgerichtshof unter anderem fest:

„Der oberösterreichische Landesgesetzgeber hat seinen rechtspolitischen Gestaltungsspielraum nicht überschritten, wenn er in § 30 Abs. 1 Oö FLG eine Vereinfachung des Flurbereinigungsverfahrens auf Erwerbe durch rechtsgeschäftliche Willenseinigungen im Rahmen der Privatautonomie (Verträge, Übereinkommen) beschränkt und damit u.a. Zuschlagsentscheidungen im Rahmen von gerichtlichen Versteigerungen ausschließt.“ „Der oberösterreichische Landesgesetzgeber hat seinen rechtspolitischen Gestaltungsspielraum nicht überschritten, wenn er in Paragraph 30, Absatz eins, Oö FLG eine Vereinfachung des Flurbereinigungsverfahrens auf Erwerbe durch rechtsgeschäftliche Willenseinigungen im Rahmen der Privatautonomie (Verträge, Übereinkommen) beschränkt und damit u.a. Zuschlagsentscheidungen im Rahmen von gerichtlichen Versteigerungen ausschließt.“

12

Gegen das angefochtene Erkenntnis richtet sich nun die vorliegende außerordentliche Revision wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

13

Die Revision ist zulässig, weil - wie vom Revisionswerber vorgebracht - in der konkreten Fallgestaltung zur Rechtsfrage,

ob § 30 Abs. 1 Oö. FLG auch auf Zuschläge in freiwilligen Feilbietungsverfahren durch gerichtliche Versteigerung nach § 352 EO anzuwenden ist, keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes existiert. Sie erweist sich jedoch aus nachstehenden Erwägungen nicht als berechtigt. Die Revision ist zulässig, weil - wie vom Revisionswerber vorgebracht - in der konkreten Fallgestaltung zur Rechtsfrage, ob Paragraph 30, Absatz eins, Oö. FLG auch auf Zuschläge in freiwilligen Feilbietungsverfahren durch gerichtliche Versteigerung nach Paragraph 352, EO anzuwenden ist, keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes existiert. Sie erweist sich jedoch aus nachstehenden Erwägungen nicht als berechtigt.

14

§ 30 Oö. FLG, LGBL. Nr. 73/1979, lautet: Paragraph 30, Oö. FLG, Landesgesetzblatt Nr. 73 aus 1979,, lautet:

„§ 30

Flurbereinigungsverträge und -übereinkommen

(1) Dem Flurbereinigungsverfahren sind Verträge, die von den Parteien in verbücherungsfähiger Form abgeschlossen wurden (Flurbereinigungsverträge), oder Parteienübereinkommen, die von der Agrarbehörde in einer Niederschrift beurkundet wurden (Flurbereinigungsübereinkommen), zugrunde zu legen, wenn die Agrarbehörde mit Bescheid feststellt, dass sie zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich sind. In einem solchen Falle kann von der Erlassung der im Flurbereinigungsverfahren sonst vorgesehenen Bescheide Abstand genommen werden.

(2) Der Bescheid nach Abs. 1 ist nach Rechtskraft dem für die Erhebung der Grunderwerbsteuer zuständigen Finanzamt mitzuteilen. (2) Der Bescheid nach Absatz eins, ist nach Rechtskraft dem für die Erhebung der Grunderwerbsteuer zuständigen Finanzamt mitzuteilen.

(3) Bescheide nach Abs. 1, die den Bestimmungen des § 1 widersprechen, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler (§ 68 Abs. 4 Z. 4 AVG).“ (3) Bescheide nach Absatz eins,, die den Bestimmungen des Paragraph eins, widersprechen, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler (Paragraph 68, Absatz 4, Ziffer 4, AVG).“

15

§ 352 EO, RGBL. Nr. 79/1896 in der Fassung BGBl. I Nr. 59/2000, lautet: Paragraph 352, EO, RGBL. Nr. 79 aus 1896, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 59 aus 2000,, lautet:

„Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft

§ 352. Auf die Vollstreckung des Anspruchs der gerichtlichen Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft zum Zwecke der Auseinandersetzung sind die Bestimmungen über die Zwangsversteigerung von Liegenschaften mit folgenden Abweichungen sinngemäß anzuwenden: Paragraph 352, Auf die Vollstreckung des Anspruchs der gerichtlichen Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft zum Zwecke der Auseinandersetzung sind die Bestimmungen über die Zwangsversteigerung von Liegenschaften mit folgenden Abweichungen sinngemäß anzuwenden:

1.

Die dem betreibenden Gläubiger oder dem Verpflichteten im Verfahren eingeräumten Rechte und aufgetragenen Pflichten treffen alle Miteigentümer.

2.

Die Vorlage eines Interessentenverzeichnisses ist nicht erforderlich.

3.

Die Exekutionsbewilligung ist dem Vorkaufsberechtigten zuzustellen; er ist zum Versteigerungstermin zu laden.

4.

Dinglich Berechtigte sind nicht Beteiligte des Verfahrens. Sie sind nicht einzuvernehmen, sie sind zu Tagsatzungen nicht zu laden; Beschlüsse sind ihnen nicht zuzustellen.

5.

Die Einstellung nach § 39 Abs. 1 Z 6 bedarf auch der Zustimmung des Verpflichteten Die Einstellung nach Paragraph 39, Absatz eins, Ziffer 6, bedarf auch der Zustimmung des Verpflichteten.

6.

Hinsichtlich der Kosten des Verfahrens gilt § 351 Abs. 3. Hinsichtlich der Kosten des Verfahrens gilt Paragraph 351, Absatz 3,

16

§ 1089 ABGB, JGS Nr. 946/1811, lautet: Paragraph 1089, ABGB, JGS Nr. 946 aus 1811,, lautet:

„§ 1089. Auch bei gerichtlichen Verkäufen finden die über Verträge und den Tausch- und Kaufvertrag insbesondere aufgestellten Vorschriften in der Regel statt; insofern nicht in diesem Gesetze, oder in der Gerichtsordnung eigene Anordnungen enthalten sind.“

17

Der in der Revision erwähnte § 3 Abs. 1 Z 4 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG 1987), BGBl. Nr. 309/1987 in der Fassung BGBl. I Nr. 104/2019, lautet: Der in der Revision erwähnte Paragraph 3, Absatz eins, Ziffer 4, Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG 1987), Bundesgesetzblatt Nr. 309 aus 1987, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 104 aus 2019,, lautet:

„Ausnahmen von der Besteuerung

§ 3. (1) Von der Besteuerung sind ausgenommen Paragraph 3, (1) Von der Besteuerung sind ausgenommen:

(...)

4.

Der Erwerb eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens im Sinne der jeweiligen Landesgesetze, soweit sie den Vorschriften des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951, BGBl. Nr. 103/1951 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 189/2013 entsprechen.“ Der Erwerb eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens im Sinne der jeweiligen Landesgesetze, soweit sie den Vorschriften des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951, Bundesgesetzblatt Nr. 103 aus 1951, in der Fassung des Bundesgesetzes Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 189 aus 2013, entsprechen.“

18

Die in der Revision angeführten Bestimmungen des Einkommensteuergesetzes 1988 (EStG 1988), BGBl. Nr. 400/1988 in der Fassung BGBl. I Nr. 174/2022, lauten: Die in der Revision angeführten Bestimmungen des Einkommensteuergesetzes 1988 (EStG 1988), Bundesgesetzblatt Nr. 400 aus 1988, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 174 aus 2022,, lauten:

„Gewinn

§ 4. (...) Paragraph 4, (...)

(3a) Für Grundstücke im Sinne des § 30 Abs. 1, die einem Betriebsvermögen zugehören, gilt Folgendes (3a) Für Grundstücke im Sinne des Paragraph 30, Absatz eins,, die einem Betriebsvermögen zugehören, gilt Folgendes:

1.

Die Befreiungsbestimmungen für Abgeltungen von Wertminderungen gemäß § 3 Abs. 1 Z 33, für einen (drohenden) behördlichen Eingriff sowie für Zusammenlegungen, Flurbereinigungen und Baulandumlegungen gemäß § 30 Abs. 2 Z 3 und 4 sind anzuwenden. Die Befreiungsbestimmungen für Abgeltungen von Wertminderungen gemäß Paragraph 3, Absatz eins, Ziffer 33,, für einen (drohenden) behördlichen Eingriff sowie für Zusammenlegungen, Flurbereinigungen und Baulandumlegungen gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, und 4 sind anzuwenden.

(...)

Private Grundstücksveräußerungen

§ 30. (...) Paragraph 30, (...)

(2) Von der Besteuerung ausgenommen sind die Einkünfte:

(...)

4.

Aus Tauschvorgängen

-

von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens im Sinne der jeweiligen Landesgesetze, soweit sie den Vorschriften des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951, BGBl. Nr. 103/1951 in der Fassung BGBl. I Nr. 189/2013 entsprechen, sowie von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens im Sinne

der jeweiligen Landesgesetze, soweit sie den Vorschriften des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951, Bundesgesetzblatt Nr. 103 aus 1951, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 189 aus 2013, entsprechen, sowie (...)

Das in solchen Verfahren erworbene Grundstück tritt hinsichtlich aller für die Ermittlung der Einkünfte relevanter Umstände an die Stelle des hingegebenen Grundstückes.

(...)“

19

Eingangs ist festzuhalten, dass Sache des Verfahrens die Beurteilung der mit dem angefochtenen Erkenntnis aufgrund der Abweisung der Beschwerde bestätigten Zurückweisung des verfahrenseinleitenden Antrags durch die belangte Behörde ist. Dem Vorbringen des Revisionswerbers, wonach er hinsichtlich einer erst nach Erlassung des behördlichen Bescheides erstatteten Stellungnahme eines Amtssachverständigen, in der dieser vom Nichtvorliegen einer flurbereinigenden Wirkung ausgehe, im Recht auf Parteiengehör verletzt worden sei, kommt daher - wie der Revisionswerber auch selbst ausführt - für die Entscheidung keine rechtliche Relevanz zu.

20

Der Revisionswerber bringt vor, die im angefochtenen Erkenntnis genannte Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 27. Jänner (richtig: Juli) 2001, 2001/07/0087, der eine Zwangsversteigerung zugunsten einer vollstreckbaren Geldforderung zugrunde gelegen sei, sei für den gegenständlichen Fall nicht einschlägig. Im vorliegenden Fall hätten beide Liegenschaftseigentümer rechtsgeschäftlich (mittels eines im Verlassenschaftsverfahren abgeschlossenen Vergleichs) die Veräußerung der Liegenschaft vereinbart und das Verfahren zur Versteigerung eingeleitet. Es bestehe somit - vergleichbar mit einem Vertrag - ein Einvernehmen zwischen Veräußerer und Erwerber über die Veräußerung der Liegenschaft und ein rechtsgeschäftlicher Charakter. In der dem Steuerrecht immanenten wirtschaftlichen Betrachtungsweise, auf die es wegen der Rechtsfolgen des begehrten Feststellungsbescheides letztlich ankomme, führe die freiwillige Zivilteilung durch gerichtliche Feilbietung zum gleichen wirtschaftlichen Ergebnis wie die gemeinsame Veräußerung auf vertraglicher Grundlage. Die Liegenschaft werde freiwillig veräußert, der erzielte Erlös werde anteilmäßig auf die Veräußerer aufgeteilt. In wirtschaftlicher Betrachtungsweise liege eine dem Vertragsverhältnis völlig gleichwertige Willensübereinstimmung (mit dem einzigen Unterschied des „zwischengeschalteten“ gerichtlichen Verfahrens) vor.

21

Der genannten Vergleichbarkeit Rechnung tragend ordne § 1089 ABGB eine gesetzliche Gleichstellung an. Auf gerichtliche Verkäufe - wie hier - seien die Bestimmungen über Verträge subsidiär anzuwenden. Entgegen der Ansicht des Verwaltungsgerichts seien eigene Anordnungen über gerichtliche Verkäufe im Oö. FLG und im GrEStG 1987 nicht enthalten. Indem das Verwaltungsgericht auf den Zuschlag nicht die Vorschriften über Verträge angewendet habe, habe es das Gesetz rechtswidrig angewendet. Der genannten Vergleichbarkeit Rechnung tragend ordne Paragraph 1089, ABGB eine gesetzliche Gleichstellung an. Auf gerichtliche Verkäufe - wie hier - seien die Bestimmungen über Verträge subsidiär anzuwenden. Entgegen der Ansicht des Verwaltungsgerichts seien eigene Anordnungen über gerichtliche Verkäufe im Oö. FLG und im GrEStG 1987 nicht enthalten. Indem das Verwaltungsgericht auf den Zuschlag nicht die Vorschriften über Verträge angewendet habe, habe es das Gesetz rechtswidrig angewendet.

22

Würde § 30 Oö. FLG nicht auch Zuschläge gemäß § 352 EO erfassen (was bestritten werde), läge eine planwidrige Gesetzeslücke vor. Der Gesetzgeber habe bei Formulierung der Gesetzesstelle nachvollziehbarer Weise primär den statistisch häufigsten Fall von Tausch- und Kaufverträgen zum Erwerb von Grundstücken vor Augen gehabt. Es gebe aber auch andere Erwerbsformen, denen flurbereinigende Wirkung im Sinn des § 1 Oö. FLG zukommen könne, die der Gesetzgeber nicht habe ausschließen wollen. Im Hinblick auf den Gesetzeszweck sei es unerheblich, ob ein Grundstückserwerb durch einen zivilrechtlichen Vertrag oder einen Zuschlag nach § 352 EO erfolge. Die von § 30 Abs. 1 Oö. FLG verlangte verbücherungsfähige Form liege hinsichtlich des Beschlusses des BG Traun (öffentliche Urkunde im Sinn des § 31 Abs. 1 Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955) ebenso vor. Würde Paragraph 30, Oö. FLG nicht auch Zuschläge gemäß Paragraph 352, EO erfassen (was bestritten werde), läge eine planwidrige Gesetzeslücke vor. Der Gesetzgeber habe bei Formulierung der Gesetzesstelle nachvollziehbarer Weise primär den statistisch häufigsten Fall von Tausch- und Kaufverträgen zum Erwerb von Grundstücken vor Augen gehabt. Es gebe aber auch andere Erwerbsformen, denen flurbereinigende Wirkung im Sinn des Paragraph eins, Oö. FLG zukommen könne, die der

Gesetzgeber nicht habe ausschließen wollen. Im Hinblick auf den Gesetzeszweck sei es unerheblich, ob ein Grundstückserwerb durch einen zivilrechtlichen Vertrag oder einen Zuschlag nach Paragraph 352, EO erfolge. Die von Paragraph 30, Absatz eins, Oö. FLG verlangte verbücherungsfähige Form liege hinsichtlich des Beschlusses des BG Traun (öffentliche Urkunde im Sinn des Paragraph 31, Absatz eins, Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955) ebenso vor.

23

Nach Verweis auf die Gesetzesmaterialien einerseits zum inzwischen außer Kraft getretenen § 50 Abs. 2 Flurverfassungs-Grundsatzgesetz 1951, dem § 30 Abs. 1 Oö. FLG entspreche, und andererseits zu § 3 Abs. 1 Z 4 GrEstG 1987, führt der Revisionswerber weiter aus, maßgeblich sei allein der Erwerb eines Grundstücks zu einem vom Gesetzgeber begünstigten Zweck der Flurbereinigung. Dieser Zweck könne aber auch im Wege eines Zuschlags nach § 352 EO verfolgt werden. Es sei eine Einbeziehung von Zuschlägen im Rahmen freiwilliger gerichtlicher Feilbietungen im Wege einer systematischen (§ 1089 ABGB) und teleologischen Interpretation, in eventu kraft Analogie möglich und geboten. Nach Verweis auf die Gesetzesmaterialien einerseits zum inzwischen außer Kraft getretenen Paragraph 50, Absatz 2, Flurverfassungs-Grundsatzgesetz 1951, dem Paragraph 30, Absatz eins, Oö. FLG entspreche, und andererseits zu Paragraph 3, Absatz eins, Ziffer 4, GrEstG 1987, führt der Revisionswerber weiter aus, maßgeblich sei allein der Erwerb eines Grundstücks zu einem vom Gesetzgeber begünstigten Zweck der Flurbereinigung. Dieser Zweck könne aber auch im Wege eines Zuschlags nach Paragraph 352, EO verfolgt werden. Es sei eine Einbeziehung von Zuschlägen im Rahmen freiwilliger gerichtlicher Feilbietungen im Wege einer systematischen (Paragraph 1089, ABGB) und teleologischen Interpretation, in eventu kraft Analogie möglich und geboten. Für eine Unterscheidung des Oö. FLG zwischen freiwilliger gerichtlicher Versteigerung gemäß § 352 EO und freiwilliger außergerichtlicher Versteigerung, die jedenfalls zu einem zivilrechtlichen Vertrag führte und damit von § 30 Oö. FLG erfasst wäre, bestehe kein historischer oder teleologischer Anhaltspunkt. Für eine Unterscheidung des Oö. FLG zwischen freiwilliger gerichtlicher Versteigerung gemäß Paragraph 352, EO und freiwilliger außergerichtlicher Versteigerung, die jedenfalls zu einem zivilrechtlichen Vertrag führte und damit von Paragraph 30, Oö. FLG erfasst wäre, bestehe kein historischer oder teleologischer Anhaltspunkt.

24

Der von der belangten Behörde behauptete Unterschied zwischen Verträgen und Zuschlägen, der darin bestehe, dass es bei Zuschlägen - anders als bei Verträgen - aus Sicht des Veräußerers primär um „Gewinnmaximierung“ gehe, liege nicht vor. Die Interessenlage des Verkäufers einer Liegenschaft sei - bei typisierender Betrachtung - immer gleich, egal ob die Veräußerung durch Vertrag oder durch (freiwillige) gerichtliche Versteigerung erfolge.

25

Schließlich hält der Revisionswerber fest, die Beschränkung der ertragssteuerlichen Privilegierung auf Tauschvorgänge (Hinweis auf § 30 Abs. 2 Z 4 iVm § 4 Abs. 3a Z 1 EStG 1988) beweiße, dass ein rein finanzieller Veräußerungserlös (ohne flurbereinigende Wirkung) auf Seite des Veräußerers der Feststellung einer flurbereinigenden Wirkung auf Seite des Erwerbers nicht entgegenstehe, sondern auf Ebene der steuerlichen Behandlung berücksichtigt werde. Daher könne ein solcher Umstand auf Seite des Veräußerers auch keine Ungleichbehandlung von Erwerben im Rahmen gerichtlicher Versteigerungen rechtfertigen. Schließlich hält der Revisionswerber fest, die Beschränkung der ertragssteuerlichen Privilegierung auf Tauschvorgänge (Hinweis auf Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, in Verbindung mit , Paragraph 4, Absatz 3 a, Ziffer eins, EStG 1988) beweiße, dass ein rein finanzieller Veräußerungserlös (ohne flurbereinigende Wirkung) auf Seite des Veräußerers der Feststellung einer flurbereinigenden Wirkung auf Seite des Erwerbers nicht entgegenstehe, sondern auf Ebene der steuerlichen Behandlung berücksichtigt werde. Daher könne ein solcher Umstand auf Seite des Veräußerers auch keine Ungleichbehandlung von Erwerben im Rahmen gerichtlicher Versteigerungen rechtfertigen.

26

Zu diesem Vorbringen ist Folgendes auszuführen:

In dem bereits erwähnten, zum NÖ Flurverfassungs-Landesgesetz 1975 (FLG) ergangenen Erkenntnis vom 27. Juli 2001, 2001/07/0087, hielt der Verwaltungsgerichtshof Folgendes fest:

„Entgegen der Beschwerdeansicht lässt § 42 FLG keinen Raum für einen Feststellungsbescheid, der den Eigentumserwerb im Weg des Zuschlags im Rahmen einer gerichtlichen Zwangsversteigerung zum Gegenstand hat. Vielmehr ergibt sich aus dem klaren Wortlaut dieser - vom Landesgesetzgeber in Ausführung des § 50 Abs. 2 des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951 - erlassenen Gesetzesbestimmung in eindeutiger Weise, dass von dieser

Regelung (nur) Verträge, die von den Parteien in verbücherungsfähiger Form abgeschlossen wurden (Flurbereinigungsverträge), oder Parteienübereinkommen, die von der Behörde in einer Niederschrift beurkundet wurden (Flurbereinigungsübereinkommen), erfasst werden. Ebenso ist aus § 43 Abs. 1 Z. 2 FLG nichts für den Standpunkt des Beschwerdeführers zu gewinnen, handelt es sich doch bei den in dieser Bestimmung aufgezählten Erwerbstiteln - ebenso wie bei jenem des Tausches nach § 43 Abs. 1 Z. 1 leg. cit. - um Verträge, somit rechtsgeschäftliche Willenseinigungen zweier oder mehrerer Personen im Rahmen der Privatautonomie, wozu der hoheitliche Akt der Zuschlagserteilung im Sinn des § 183 der Exekutionsordnung nicht zählt. Schließlich kann auch dahingestellt bleiben, ob eine freiwillige Feilbietung - die Beschwerde bezieht sich hiebei offensichtlich auf die Regelungen der §§ 267 ff Außerstreitgesetz - auf Grund des ‚stark rechtsgeschäftlichen Charakters‘ von § 42 FLG umfasst ist. Denn eine Zuschlagserteilung im Rahmen eines gerichtlichen Zwangsversteigerungsverfahrens - und nur um eine solche geht es im vorliegenden Fall - weist jedenfalls keine einem Vertrag oder einem Übereinkommen im Sinn des § 42 leg. cit. ähnliche Merkmale auf, kommt es doch für die Zuschlagserteilung im Zwangsversteigerungsverfahren und den damit verbundenen Eigentumserwerb nicht auf eine Willensübereinstimmung zwischen dem Eigentümer der zwangsversteigerten Liegenschaft und dem Erwerber, dem diese zugeschlagen wird, an. Die vom Beschwerdeführer geforderte Auslegung des § 42 FLG ginge daher über den eindeutigen Wortlaut dieser Gesetzesbestimmung hinaus und verließe den Boden gesetzeskonformer Rechtsanwendung.“ Entgegen der Beschwerdeansicht lässt Paragraph 42, FLG keinen Raum für einen Feststellungsbescheid, der den Eigentumserwerb im Weg des Zuschlags im Rahmen einer gerichtlichen Zwangsversteigerung zum Gegenstand hat. Vielmehr ergibt sich aus dem klaren Wortlaut dieser - vom Landesgesetzgeber in Ausführung des Paragraph 50, Absatz 2, des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951 - erlassenen Gesetzesbestimmung in eindeutiger Weise, dass von dieser Regelung (nur) Verträge, die von den Parteien in verbücherungsfähiger Form abgeschlossen wurden (Flurbereinigungsverträge), oder Parteienübereinkommen, die von der Behörde in einer Niederschrift beurkundet wurden (Flurbereinigungsübereinkommen), erfasst werden. Ebenso ist aus Paragraph 43, Absatz eins, Ziffer 2, FLG nichts für den Standpunkt des Beschwerdeführers zu gewinnen, handelt es sich doch bei den in dieser Bestimmung aufgezählten Erwerbstiteln - ebenso wie bei jenem des Tausches nach Paragraph 43, Absatz eins, Ziffer eins, leg. cit. - um Verträge, somit rechtsgeschäftliche Willenseinigungen zweier oder mehrerer Personen im Rahmen der Privatautonomie, wozu der hoheitliche Akt der Zuschlagserteilung im Sinn des Paragraph 183, der Exekutionsordnung nicht zählt. Schließlich kann auch dahingestellt bleiben, ob eine freiwillige Feilbietung - die Beschwerde bezieht sich hiebei offensichtlich auf die Regelungen der Paragraphen 267, ff Außerstreitgesetz - auf Grund des ‚stark rechtsgeschäftlichen Charakters‘ von Paragraph 42, FLG umfasst ist. Denn eine Zuschlagserteilung im Rahmen eines gerichtlichen Zwangsversteigerungsverfahrens - und nur um eine solche geht es im vorliegenden Fall - weist jedenfalls keine einem Vertrag oder einem Übereinkommen im Sinn des Paragraph 42, leg. cit. ähnliche Merkmale auf, kommt es doch für die Zuschlagserteilung im Zwangsversteigerungsverfahren und den damit verbundenen Eigentumserwerb nicht auf eine Willensübereinstimmung zwischen dem Eigentümer der zwangsversteigerten Liegenschaft und dem Erwerber, dem diese zugeschlagen wird, an. Die vom Beschwerdeführer geforderte Auslegung des Paragraph 42, FLG ginge daher über den eindeutigen Wortlaut dieser Gesetzesbestimmung hinaus und verließe den Boden gesetzeskonformer Rechtsanwendung.“

27

Auch der im vorliegenden Fall maßgebliche § 30 Oö. FLG stellt auf Verträge, die von den Parteien in verbücherungsfähiger Form abgeschlossen wurden (Flurbereinigungsverträge), oder Parteienübereinkommen, die von der Agrarbehörde in einer Niederschrift beurkundet wurden (Flurbereinigungsübereinkommen), ab. Obwohl nicht eine Zuschlagserteilung im Rahmen eines gerichtlichen Zwangsversteigerungsverfahrens zu beurteilen ist, sind die grundlegenden Ausführungen des zitierten Erkenntnisses auch auf den gegenständlichen Fall übertragbar. Nur hinsichtlich rechtsgeschäftlicher Willenseinigungen der genannten Art zweier oder mehrerer Personen im Rahmen der Privatautonomie kann die Agrarbehörde - bei Vorliegen der weiteren gesetzlichen Voraussetzungen - gemäß § 30 Oö. FLG mit Bescheid feststellen, dass sie zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich sind. Auch der im vorliegenden Fall maßgebliche Paragraph 30, Oö. FLG stellt auf Verträge, die von den Parteien in verbücherungsfähiger Form abgeschlossen wurden (Flurbereinigungsverträge), oder Parteienübereinkommen, die von der Agrarbehörde in einer Niederschrift beurkundet wurden (Flurbereinigungsübereinkommen), ab. Obwohl nicht eine Zuschlagserteilung im Rahmen eines gerichtlichen Zwangsversteigerungsverfahrens zu beurteilen ist, sind die grundlegenden Ausführungen des zitierten Erkenntnisses auch auf den gegenständlichen Fall übertragbar. Nur hinsichtlich

rechtsgeschäftlicher Willenseinigungen der genannten Art zweier oder mehrerer Personen im Rahmen der Privatautonomie kann die Agrarbehörde - bei Vorliegen der weiteren gesetzlichen Voraussetzungen - gemäß Paragraph 30, Oö. FLG mit Bescheid feststellen, dass sie zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich sind.

28

Ein solcher Fall liegt im vorliegenden Verfahren, dem eine (freiwillige) Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft gemäß § 352 EO zugrunde liegt, jedoch nicht vor. Ein solcher Fall liegt im vorliegenden Verfahren, dem eine (freiwillige) Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft gemäß Paragraph 352, EO zugrunde liegt, jedoch nicht vor.

29

Nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofes erwirbt wegen der seit der EO-Novelle 2000 für das Exekutionsverfahren auf Zivilteilung einer Liegenschaft normierten grundsätzlichen Geltung der Regeln über die Zwangsversteigerung mit den sich aus §§ 352 bis 352c EO ergebenden Abweichungen der Ersterher originär durch (hoheitlichen) Zuschlag Eigentum. Zum Abschluss eines Rechtsgeschäfts zwischen den bisherigen Miteigentümern und dem Erwerber in einem Exekutionsverfahren auf Zivilteilung der Liegenschaft kommt es daher nicht (OGH 8.8.2012, 3 Ob 112/12k; vgl. zum originären Eigentumserwerb durch [hoheitlichen] Zuschlag ferner OGH 9.6.2009, 5 Ob 95/09w; OGH 8.9.2022, 3 Ob 123/22t; vgl. auch Höllwerth in Deixler-Hübner, Kommentar zur Exekutionsordnung, § 352 Rz 3). Nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofes erwirbt wegen der seit der EO-Novelle 2000 für das Exekutionsverfahren auf Zivilteilung einer Liegenschaft normierten grundsätzlichen Geltung der Regeln über die Zwangsversteigerung mit den sich aus Paragraphen 352, bis 352c EO ergebenden Abweichungen der Ersterher originär durch (hoheitlichen) Zuschlag Eigentum. Zum Abschluss eines Rechtsgeschäfts zwischen den bisherigen Miteigentümern und dem Erwerber in einem Exekutionsverfahren auf Zivilteilung der Liegenschaft kommt es daher nicht (OGH 8.8.2012, 3 Ob 112/12k; vergleiche , zum originären Eigentumserwerb durch [hoheitlichen] Zuschlag ferner OGH 9.6.2009, 5 Ob 95/09w; OGH 8.9.2022, 3 Ob 123/22t; vergleiche , auch Höllwerth in Deixler-Hübner, Kommentar zur Exekutionsordnung, Paragraph 352, Rz 3).

30

Am originären Erwerb des Eigentums durch hoheitlichen Zuschlag ändert auch der vom Revisionswerber hervorgehobene Umstand, dass beide Liegenschaftseigentümer rechtsgeschäftlich mittels eines im Verlassenschaftsverfahren abgeschlossenen Vergleichs die Veräußerung der Liegenschaft vereinbart und das Verfahren zur Versteigerung eingeleitet hätten, nichts. Maßgeblich nach § 30 Oö. FLG sind vielmehr (neben Parteienübereinkommen) Verträge, die von den Parteien - nämlich dem Veräußerer und dem Erwerber - in verbücherungsfähiger Form abgeschlossen werden. Am originären Erwerb des Eigentums durch hoheitlichen Zuschlag ändert auch der vom Revisionswerber hervorgehobene Umstand, dass beide Liegenschaftseigentümer rechtsgeschäftlich mittels eines im Verlassenschaftsverfahren abgeschlossenen Vergleichs die Veräußerung der Liegenschaft vereinbart und das Verfahren zur Versteigerung eingeleitet hätten, nichts. Maßgeblich nach Paragraph 30, Oö. FLG sind vielmehr (neben Parteienübereinkommen) Verträge, die von den Parteien - nämlich dem Veräußerer und dem Erwerber - in verbücherungsfähiger Form abgeschlossen werden.

31

Wie der Verfassungsgerichtshof in seinem Ablehnungsbeschluss vom 19. September 2023, E 147/2023-19, darlegte, überschreitet der oberösterreichische Landesgesetzgeber nicht seinen rechtspolitischen Gestaltungsspielraum, wenn er in § 30 Abs. 1 Oö. FLG eine Vereinfachung des Flurbereinigungsverfahrens auf Erwerbe durch rechtsgeschäftliche Willenseinigungen im Rahmen der Privatautonomie (Verträge, Übereinkommen) beschränkt und damit unter anderem Zuschlagsentscheidungen im Rahmen von gerichtlichen Versteigerungen ausschließt. Wie der Verfassungsgerichtshof in seinem Ablehnungsbeschluss vom 19. September 2023, E 147/2023-19, darlegte, überschreitet der oberösterreichische Landesgesetzgeber nicht seinen rechtspolitischen Gestaltungsspielraum, wenn er in Paragraph 30, Absatz eins, Oö. FLG eine Vereinfachung des Flurbereinigungsverfahrens auf Erwerbe durch rechtsgeschäftliche Willenseinigungen im Rahmen der Privatautonomie (Verträge, Übereinkommen) beschränkt und damit unter anderem Zuschlagsentscheidungen im Rahmen von gerichtlichen Versteigerungen ausschließt.

32

An dieser Stelle ist - auch im Hinblick auf das einen Vergleich zu einer „außergerichtlichen Auktion“ ziehende Revisionsvorbringen - anzumerken, dass dem vorliegenden Fall keine freiwillige Feilbietung von Liegenschaften gemäß den § 87a ff Notariatsordnung (NO) zugrunde liegt, die mit dem Feilbietungsrechtsänderungsgesetz,

BGBI. I Nr. 68/2008, in die Kompetenz der Notare übertragen wurde und von der Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft nach § 352 EO zu unterscheiden ist. Die Rechtswirkungen einer freiwilligen Feilbietung von Liegenschaften nach § 87a ff NO vor dem Hintergrund des § 30 Oö. FLG sind vorliegend daher nicht zu beurteilen. An dieser Stelle ist - auch im Hinblick auf das einen Vergleich zu einer „außergerichtlichen Auktion“ ziehende Revisionsvorbringen - anzumerken, dass dem vorliegenden Fall keine freiwillige Feilbietung von Liegenschaften gemäß den Paragraph 87 a, ff Notariatsordnung (NO) zugrunde liegt, die mit dem Feilbietungsrechtsänderungsgesetz, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 68 aus 2008,, in die Kompetenz der Notare übertragen wurde und von der Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft nach Paragraph 352, EO zu unterscheiden ist. Die Rechtswirkungen einer freiwilligen Feilbietung von Liegenschaften nach Paragraph 87 a, ff NO vor dem Hintergrund des Paragraph 30, Oö. FLG sind vorliegend daher nicht zu beurteilen.

33

Es trifft zu, dass § 30 Oö. FLG als Ausführungsbestimmung zu § 50 Abs. 2 des - mit 31. Dezember 2019 außer Kraft getretenen - Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951 erlassen worden war. Den in der Revision erwähnten Ausführungen in den Erläuterungen (Nr. 237 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates XI. GP.) zur Flurverfassungsnovelle 1967, BGBI. Nr. 78/1967, wonach die Bestimmung des § 50 Abs. 2 leg. cit. über Flurbereinigungsverträge und Flurbereinigungsübereinkommen „die Initiative der Grundstückseigentümer anspornen“ solle und „der Behörde auch die Möglichkeit (gibt), die Flurbereinigung künftig durch eine Kombination von Verträgen, Übereinkommen und behördlichen Verfügungen durchzuführen“, ist jedoch nicht zu entnehmen, dass der Gesetzgeber von der in Rede stehenden Regelung beispielsweise auch Zuschlagsentscheidungen im Rahmen von gerichtlichen Versteigerungen erfasst wissen wollte. Nach den gesetzlichen Vorgaben (hier: des § 30 Oö. FLG) ist es somit entgegen dem Revisionsvorbringen keineswegs unerheblich, ob ein Grundstückserwerb durch einen zivilrechtlichen Vertrag oder einen Zuschlag nach § 352 EO erfolgt. Es trifft zu, dass Paragraph 30, Oö. FLG als Ausführungsbestimmung zu Paragraph 50, Absatz 2, des - mit 31. Dezember 2019 außer Kraft getretenen - Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951 erlassen worden war. Den in der Revision erwähnten Ausführungen in den Erläuterungen (Nr. 237 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates römisch elf. Gesetzgebungsperiode zur Flurverfassungsnovelle 1967, Bundesgesetzblatt Nr. 78 aus 1967,, wonach die Bestimmung des Paragraph 50, Absatz 2, leg. cit. über Flurbereinigungsverträge und Flurbereinigungsübereinkommen „die Initiative der Grundstückseigentümer anspornen“ solle und „der Behörde auch die Möglichkeit (gibt), die Flurbereinigung künftig durch eine Kombination von Verträgen, Übereinkommen und behördlichen Verfügungen durchzuführen“, ist jedoch nicht zu entnehmen, dass der Gesetzgeber von der in Rede stehenden Regelung beispielsweise auch Zuschlagsentscheidungen im Rahmen von gerichtlichen Versteigerungen erfasst wissen wollte. Nach den gesetzlichen Vorgaben (hier: des Paragraph 30, Oö. FLG) ist es somit entgegen dem Revisionsvorbringen keineswegs unerheblich, ob ein Grundstückserwerb durch einen zivilrechtlichen Vertrag oder einen Zuschlag nach Paragraph 352, EO erfolgt.

34

Bereits aufgrund der dargelegten Erwägungen liegt weder eine Gesetzeslücke vor noch kommt es auf die vom Revisionswerber vorgebrachte wirtschaftliche Betrachtungsweise, die - so die Revision - eine dem Vertragsverhältnis gleichwertige Willensübereinstimmung (mit dem Unterschied des „zwischengeschalteten“ gerichtlichen Verfahrens) ergebe, an. Eine rechtsgeschäftliche Willenseinigung, wie sie § 30 Oö. FLG vor Augen hat, liegt aufgrund einer Zuschlagsentscheidung im Rahmen von gerichtlichen Versteigerungen gerade nicht vor. Insbesondere haben die Veräußerer nicht privatautonom bestimmt, wem sie die Liegenschaft veräußern. Bereits aufgrund der dargelegten Erwägungen liegt weder eine Gesetzeslücke vor noch kommt es auf die vom Revisionswerber vorgebrachte wirtschaftliche Betrachtungsweise, die - so die Revision - eine dem Vertragsverhältnis gleichwertige Willensübereinstimmung (mit dem Unterschied des „zwischengeschalteten“ gerichtlichen Verfahrens) ergebe, an. Eine rechtsgeschäftliche Willenseinigung, wie sie Paragraph 30, Oö. FLG vor Augen hat, liegt aufgrund einer Zuschlagsentscheidung im Rahmen von gerichtlichen Versteigerungen gerade nicht vor. Insbesondere haben die Veräußerer nicht privatautonom bestimmt, wem sie die Liegenschaft veräußern.

35

Ebenso wenig sind für die gegenständliche Entscheidung Aspekte der Steuergesetzgebung maßgeblich, die - im vorliegenden Zusammenhang - an Bestimmungen über Flurbereinigungsverträge und -übereinkommen in den Flurverfassungs-Landesgesetzen anknüpft (und nicht umgekehrt).

Soweit der Revisionswerber auf § 1089 ABGB recurriert, genügt es festzuhalten, dass diese Bestimmung nicht darauf abzielt, den gerichtlichen Verkauf als gewöhnlichen Kaufvertrag des Privatrechts zu qualifizieren, sondern lediglich die subsidiäre Anwendung der Bestimmungen über Verträge, den Tausch und den Kauf normiert (vgl. Apathy/Perner in KBB7 § 1089 Rz 1; vgl. auch Mayer-Maly, Zum Verständnis des § 1089 ABGB, ÖJZ 1982, 456). Soweit der Revisionswerber auf Paragraph 1089, ABGB recurriert, genügt es festzuhalten, dass diese Bestimmung nicht darauf abzielt, den gerichtlichen Verkauf als gewöhnlichen Kaufvertrag des Privatrechts zu qualifizieren, sondern lediglich die subsidiäre Anwendung der Bestimmungen über Verträge, den Tausch und den Kauf normiert (vergleiche, Apathy/Perner in KBB7 Paragraph 1089, Rz 1; vergleiche, auch Mayer-Maly, Zum Verständnis des Paragraph 1089, ABGB, ÖJZ 1982, 456). Vor diesem Hintergrund und unter Verweis auf den bereits dargelegten Gestaltungsspielraum des Landesgesetzgebers ist im vorliegenden Fall auf § 1089 ABGB, dessen Verweisungsgehalt angesichts zahlreicher Spezialbestimmungen - unter anderem der §§ 352 ff EO für die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft - eine lediglich geringe praktische Bedeutung zuerkannt wird (vgl. erneut Apathy/Perner a.a.O.; vgl. ferner Aicher in Rummel/Lukas, ABGB4, § 1089 Rz 1; Spitzer/Told in Schwimann/Kodek, ABGB Praxiskommentar6, § 1089 Rz 1), nicht weiter einzugehen. Im Übrigen hat das Verwaltungsgericht im angefochtenen Erkenntnis - entgegen dem Revisionsvorbringen - nicht auf im Oö. FLG und im GrEstG 1987 normierte „eigene Anordnungen“ (im Sinn des § 1089 ABGB) über gerichtliche Verkäufe, sondern - zutreffend - auf in der gegenständlichen Fallkonstruktion maßgebliche Spezialbestimmungen der EO verwiesen. Vor diesem Hintergrund und unter Verweis auf den bereits dargelegten Gestaltungsspielraum des Landesgesetzgebers ist im vorliegenden Fall auf Paragraph 1089, ABGB, dessen Verweisungsgehalt angesichts zahlreicher Spezialbestimmungen - unter anderem der Paragraphen 352, ff EO für die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft - eine lediglich geringe praktische Bedeutung zuerkannt wird (vergleiche, erneut Apathy/Perner a.a.O.; vergleiche, ferner Aicher in Rummel/Lukas, ABGB4, Paragraph 1089, Rz 1; Spitzer/Told in Schwimann/Kodek, ABGB Praxiskommentar6, Paragraph 1089, Rz 1), nicht weiter einzugehen. Im Übrigen hat das Verwaltungsgericht im angefochtenen Erkenntnis - entgegen dem Revisionsvorbringen - nicht auf im Oö. FLG und im GrEstG 1987 normierte „eigene Anordnungen“ (im Sinn des Paragraph 1089, ABGB) über gerichtliche Verkäufe, sondern - zutreffend - auf in der gegenständlichen Fallkonstruktion maßgebliche Spezialbestimmungen der EO verwiesen.

37

Da somit bereits der Inhalt der Revision erkennen lässt, dass die behauptete Rechtsverletzung nicht vorliegt, war die Beschwerde gemäß § 35 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen. Da somit bereits der Inhalt der Revision erkennen lässt, dass die behauptete Rechtsverletzung nicht vorliegt, war die Beschwerde gemäß Paragraph 35, Absatz eins, VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 14. März 2024

Schlagworte

Anzuwendendes Recht Maßgebende Rechtslage VwRallg2 Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2 Rechtsgrundsätze Allgemein Anwendbarkeit zivilrechtlicher Bestimmungen Verträge und Vereinbarungen im öffentlichen Recht VwRallg6/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2024:RA2023070172.L00

Im RIS seit

24.04.2024

Zuletzt aktualisiert am

20.06.2024

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at