

TE Vwgh Beschluss 2023/11/23 Ra 2023/07/0149

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.11.2023

Index

L66501 Flurverfassung Zusammenlegung landw Grundstücke Flurbereinigung Burgenland
L66505 Flurverfassung Zusammenlegung landw Grundstücke Flurbereinigung Salzburg
L66507 Flurverfassung Zusammenlegung landw Grundstücke Flurbereinigung Tirol
L66508 Flurverfassung Zusammenlegung landw Grundstücke Flurbereinigung Vorarlberg
001 Verwaltungsrecht allgemein
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)
10/07 Verwaltungsgerichtshof
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

ABGB §1072
AVG §8
B-VG Art133 Abs4
FIVfLG Bgld 1970
FIVfLG Slbg 1973 §38
FIVfLG Slbg 1973 §38 Abs2
FIVfLG Slbg 1973 §38 Abs3
FIVfLG Slbg 1973 §38 Abs4
FIVfLG Slbg 1973 §38 Abs5
FIVfLG Slbg 1973 §38 Abs5 lita
FIVfLG Slbg 1973 §38 Abs6
FIVfLG Slbg 1973 §38 Abs7
FIVfLG Tir 1996 idF 2001/055
FIVfLG VlbG 1979
VwGG §34 Abs1
VwGVG 2014 §17
VwRallg
1. ABGB § 1072 heute
2. ABGB § 1072 gültig ab 01.01.1812
1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

1. B-VG Art. 133 heute
2. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2019 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. B-VG Art. 133 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
4. B-VG Art. 133 gültig von 25.05.2018 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
5. B-VG Art. 133 gültig von 01.08.2014 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2013
6. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
7. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
8. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.1975 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
9. B-VG Art. 133 gültig von 25.12.1946 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
10. B-VG Art. 133 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
11. B-VG Art. 133 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. VwGG § 34 heute
2. VwGG § 34 gültig ab 01.07.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2021
3. VwGG § 34 gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
4. VwGG § 34 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
5. VwGG § 34 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
6. VwGG § 34 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
7. VwGG § 34 gültig von 01.09.1997 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/1997
8. VwGG § 34 gültig von 05.01.1985 bis 31.08.1997

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Hinterwirth und die Hofräte Dr. Bachler und Mag. Haunold als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.a Bamer, über die Revision des J G in M, vertreten durch MMag. Lisa Pirker, Rechtsanwältin in 5026 Salzburg, Aigner Straße 35A, gegen das Erkenntnis und den Beschluss des Landesverwaltungsgerichts Salzburg vom 10. August 2023, Zl. 405-1/907/1/4-2023, betreffend Übertragung von Anteilsrechten an einer Agrargemeinschaft (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Agrarbehörde Salzburg; mitbeteiligte Partei: E H in S (Deutschland), vertreten durch MMag. Dr. Thomas Mildner, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Schöpfstraße 4), den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung

1

Der Revisionswerber ist als Eigentümer der Stammsitzliegenschaft EZ 59, KG M., mit zwei Anteilen Mitglied der Agrargemeinschaft D (im Folgenden: Agrargemeinschaft). Diese wurde mit Regulierungsplan vom 18. Juni 1930 reguliert, der Regulierungsplan wurde mit agrarbehördlichem Bescheid vom 9. Juli 1993 abgeändert. Die Agrargemeinschaft ist eine Körperschaft öffentlichen Rechts und Eigentümerin des Gemeinschaftsgebietes, vorgetragen in EZ 48, KG D., im Ausmaß von ca. 497 ha. Sie besteht aus 23 Stammsitzliegenschaften mit insgesamt 74 Anteilen.

Die Mitbeteiligte ist Eigentümerin der Stammsitzliegenschaft EZ 19, KG D., welche (vormals) über zwei Anteile an der Agrargemeinschaft verfügte.

M und T Z. verfügten als Eigentümer der Stammsitzliegenschaft EZ 14, KG D., (vormals) über vier Anteile an der Agrargemeinschaft.

2

Mit Kaufvertrag vom 6. August 2018 vereinbarte die Mitbeteiligte als Eigentümerin der Stammsitzliegenschaft EZ 19, KG D., mit den Eigentümern der Stammsitzliegenschaft EZ 14, KG D., die Übertragung ihrer zwei Anteile. Diese Anteilsübertragung wurde mit Bescheid der Agrarbehörde von Salzburg (belangte Behörde) vom 5. Dezember 2018 agrarbehördlich genehmigt. Gegen diesen Bescheid erhob der Revisionswerber (für sich und als Obmann der Agrargemeinschaft) Beschwerde, wobei er im Beschwerdeverfahren auf von ihm mit dem Ehegatten und Rechtsvorgänger der Mitbeteiligten geschlossene Vorkaufsverträge vom 22. Mai 1996 und vom 25. Oktober 2005

verwies, mit denen ihm hinsichtlich der Stammsitzliegenschaft EZ 19 ein Vorkaufsrecht eingeräumt worden sei. Das Landesverwaltungsgericht Salzburg (im Folgenden: Verwaltungsgericht) wies mit Erkenntnis und Beschluss vom 2. April 2019 die Beschwerde des Revisionswerbers als unzulässig zurück und die Beschwerde der Agrargemeinschaft ab. In seinen Erwägungen hielt es zusammengefasst fest, der Revisionswerber könnte seine auf § 8 AVG zu stützende Parteistellung lediglich bei Bejahung des Vorliegens eines Vorkaufsrechtes für die verfahrensgegenständlichen Agrargemeinschaftsanteile geltend machen; ein solches Vorkaufsrecht liege jedoch (nach Würdigung der genannten Vereinbarungen aus näher genannten Gründen) nicht vor. Die dagegen vom Revisionswerber an den Verwaltungsgerichtshof erhobene außerordentliche Revision wurde zurückgezogen, das Revisionsverfahren wurde deshalb mit hg. Beschluss vom 14. Oktober 2020, Ra 2019/07/0064, eingestellt. Mit Kaufvertrag vom 6. August 2018 vereinbarte die Mitbeteiligte als Eigentümerin der Stammsitzliegenschaft EZ 19, KG D., mit den Eigentümern der Stammsitzliegenschaft EZ 14, KG D., die Übertragung ihrer zwei Anteile. Diese Anteilsübertragung wurde mit Bescheid der Agrarbehörde von Salzburg (belangte Behörde) vom 5. Dezember 2018 agrarbehördlich genehmigt. Gegen diesen Bescheid erhob der Revisionswerber (für sich und als Obmann der Agrargemeinschaft) Beschwerde, wobei er im Beschwerdeverfahren auf von ihm mit dem Ehegatten und Rechtsvorgänger der Mitbeteiligten geschlossene Vorkaufsverträge vom 22. Mai 1996 und vom 25. Oktober 2005 verwies, mit denen ihm hinsichtlich der Stammsitzliegenschaft EZ 19 ein Vorkaufsrecht eingeräumt worden sei. Das Landesverwaltungsgericht Salzburg (im Folgenden: Verwaltungsgericht) wies mit Erkenntnis und Beschluss vom 2. April 2019 die Beschwerde des Revisionswerbers als unzulässig zurück und die Beschwerde der Agrargemeinschaft ab. In seinen Erwägungen hielt es zusammengefasst fest, der Revisionswerber könnte seine auf Paragraph 8, AVG zu stützende Parteistellung lediglich bei Bejahung des Vorliegens eines Vorkaufsrechtes für die verfahrensgegenständlichen Agrargemeinschaftsanteile geltend machen; ein solches Vorkaufsrecht liege jedoch (nach Würdigung der genannten Vereinbarungen aus näher genannten Gründen) nicht vor. Die dagegen vom Revisionswerber an den Verwaltungsgerichtshof erhobene außerordentliche Revision wurde zurückgezogen, das Revisionsverfahren wurde deshalb mit hg. Beschluss vom 14. Oktober 2020, Ra 2019/07/0064, eingestellt.

3

Bereits zuvor hatte der Revisionswerber gegen die Mitbeteiligte und M Z. den Erfüllungsanspruch infolge des Eintrittes des Vorkaufsrechtes klagsweise geltend gemacht. Mit Urteil des Landesgerichtes Salzburg vom 20. März 2020, 58 Cg 52/19m, wurde die Mitbeteiligte für schuldig erkannt, in die Übertragung der ob der Stammsitzliegenschaft EZ 19, KG D., eingetragenen Anteile an der Agrargemeinschaft auf die ebenso an der Agrargemeinschaft beteiligte Stammsitzliegenschaft des Revisionswerbers in EZ 59, KG M., vorbehaltlich der Genehmigung durch die Agrarbehörde Salzburg gemäß § 38 Salzburger Flurverfassungs-Landesgesetz 1973 (FLG 1973), einzuwilligen. Bereits zuvor hatte der Revisionswerber gegen die Mitbeteiligte und M Z. den Erfüllungsanspruch infolge des Eintrittes des Vorkaufsrechtes klagsweise geltend gemacht. Mit Urteil des Landesgerichtes Salzburg vom 20. März 2020, 58 Cg 52/19m, wurde die Mitbeteiligte für schuldig erkannt, in die Übertragung der ob der Stammsitzliegenschaft EZ 19, KG D., eingetragenen Anteile an der Agrargemeinschaft auf die ebenso an der Agrargemeinschaft beteiligte Stammsitzliegenschaft des Revisionswerbers in EZ 59, KG M., vorbehaltlich der Genehmigung durch die Agrarbehörde Salzburg gemäß Paragraph 38, Salzburger Flurverfassungs-Landesgesetz 1973 (FLG 1973), einzuwilligen.

Weiters wurde die Mitbeteiligte für schuldig erkannt, jede Verfügung der (gemeint wohl: über die) eingetragenen Anteile an der Agrargemeinschaft ob der Stammsitzliegenschaft EZ 19, KG D., bürgerlich und/oder außerbürgerlich zu unterlassen.

Dieses Urteil des Landesgerichtes Salzburg ist in Rechtskraft erwachsen.

4

In weiterer Folge brachte der Revisionswerber eine Titelergänzungsklage beim Landesgericht Salzburg ein, das mit (inzwischen ebenfalls rechtskräftigem) Urteil vom 23. Juni 2021, 6 Cg 109/20p, die Mitbeteiligte in Präzisierung des bereits zitierten Urteils vom 20. März 2020 - zusätzlich - zur Antragstellung gemäß § 38 Abs. 4

Salzburger Flurverfassungs-Landesgesetz betreffend die Übertragung der genannten Anteilsrechte verpflichtete. In weiterer Folge brachte der Revisionswerber eine Titelergänzungsklage beim Landesgericht Salzburg ein, das mit (inzwischen ebenfalls rechtskräftigem) Urteil vom 23. Juni 2021, 6 Cg 109/20p, die Mitbeteiligte in Präzisierung des bereits zitierten Urteils vom 20. März 2020 - zusätzlich - zur Antragstellung gemäß Paragraph 38, Absatz 4, Salzburger Flurverfassungs-Landesgesetz betreffend die Übertragung der genannten Anteilsrechte verpflichtete.

5

Mit Spruchpunkt A) des Bescheides der belangten Behörde vom 28. März 2023 wurde der Antrag der Mitbeteiligten vom 30. Juni 2022 auf Übertragung der ob ihrer Stammsitzliegenschaft EZ 19, KG D., eingetragenen Anteilsrechte an der Agrargemeinschaft EZ 48, KG D., auf die ebenso an der Agrargemeinschaft beteiligte Stammsitzliegenschaft EZ 59, KG M., (des Revisionswerbers) als unzulässig zurückgewiesen.

Unter Spruchpunkt B) des Bescheides stellte die Behörde fest, dass dem Revisionswerber „zum Antrag vom 30.06.2022 der [Mitbeteiligten] lt Spruchpunkt A) keine Parteistellung zukommt, dieser somit [dem Revisionswerber] gegenüber als unzulässig zurückgewiesen wird“.

6

Gegen diesen Bescheid erhob der Revisionswerber Beschwerde an das Verwaltungsgericht, in der er die Rechtsansicht der belangten Behörde, wonach die Mitbeteiligte über die beiden verfahrensgegenständlichen Anteile an der Agrargemeinschaft nicht verfügen könne und daher nicht zur Antragstellung nach § 38 Abs. 4 FLG 1973 berechtigt sei, bemängelte. M und T Z. als Eigentümer der Stammsitzliegenschaft in EZ 14, KG D., hätten zu keinem Zeitpunkt über einen zum Rechtserwerb der gegenständlichen Anteilsrechte geeigneten Titel verfügt, weil mit dem Abschluss des Kaufvertrages vom 6. August 2018 der Vorkaufsfall zugunsten des Revisionswerbers eingetreten sei, die wirkliche Einlösung des Vorkaufsrechtes durch ihn erfolgt sei und das Landesgericht Salzburg daher erkannt habe, dass die Mitbeteiligte die gegenständlichen zwei Anteile an der Agrargemeinschaft dem Revisionswerber zu übertragen habe. Mit der zwischen der Mitbeteiligten und M Z. am 21. Oktober 2020 abgeschlossenen Aufhebungsvereinbarung sei der Kaufvertrag vom 6. August 2018 (der die Entscheidungsgrundlage der agrarbehördlichen Genehmigung auf Absonderung und Übertragung der Anteilsrechte mit Bescheid der belangten Behörde vom 5. Dezember 2018 gewesen sei) aufgehoben worden, wodurch eine sachen- und schuldrechtliche ex tunc-Wirkung eingetreten sei. Die belangte Behörde sei unrichtig davon ausgegangen, dass der Behörde der Aufhebungsvertrag „nur informell“ übermittelt worden und dieser aufgrund eines antragsgebundenen Verfahrens nach § 38 Abs. 4 FLG 1973 nicht zu berücksichtigen wäre. Richtigerweise habe mangels eines geeigneten gültigen Titels die bürgerliche Eintragung der zwei Anteilsrechte an der Agrargemeinschaft nicht wirksam zugunsten der Stammsitzliegenschaft EZ 14, KG D., erfolgen können. Die Mitbeteiligte sei nach wie vor Eigentümerin der gegenständlichen Anteilsrechte und daher zur Antragstellung nach § 38 Abs. 4 FLG 1973 berechtigt und aufgrund der rechtskräftigen Urteile des Landesgerichtes Salzburg auch verpflichtet. Der Revisionswerber sei in seinem Recht auf Berücksichtigung des Eintritts eines Vorkaufsfalls verletzt worden. Gegen diesen Bescheid erhob der Revisionswerber Beschwerde an das Verwaltungsgericht, in der er die Rechtsansicht der belangten Behörde, wonach die Mitbeteiligte über die beiden verfahrensgegenständlichen Anteile an der Agrargemeinschaft nicht verfügen könne und daher nicht zur Antragstellung nach Paragraph 38, Absatz 4, FLG 1973 berechtigt sei, bemängelte. M und T Z. als Eigentümer der Stammsitzliegenschaft in EZ 14, KG D., hätten zu keinem Zeitpunkt über einen zum Rechtserwerb der gegenständlichen Anteilsrechte geeigneten Titel verfügt, weil mit dem Abschluss des Kaufvertrages vom 6. August 2018 der Vorkaufsfall zugunsten des Revisionswerbers eingetreten sei, die wirkliche Einlösung des Vorkaufsrechtes durch ihn erfolgt sei und das Landesgericht Salzburg daher erkannt habe, dass die Mitbeteiligte die gegenständlichen zwei Anteile an der Agrargemeinschaft dem Revisionswerber zu übertragen habe. Mit der zwischen der Mitbeteiligten und M Z. am 21. Oktober 2020 abgeschlossenen Aufhebungsvereinbarung sei der Kaufvertrag vom 6. August 2018 (der die Entscheidungsgrundlage der agrarbehördlichen Genehmigung auf Absonderung und Übertragung der Anteilsrechte mit Bescheid der belangten Behörde vom 5. Dezember 2018 gewesen sei) aufgehoben worden, wodurch eine sachen- und schuldrechtliche ex tunc-Wirkung eingetreten sei. Die belangte Behörde sei unrichtig davon ausgegangen, dass der Behörde der Aufhebungsvertrag „nur informell“ übermittelt worden und dieser aufgrund eines antragsgebundenen Verfahrens nach Paragraph 38, Absatz 4, FLG 1973 nicht zu berücksichtigen wäre. Richtigerweise habe mangels eines geeigneten gültigen Titels die bürgerliche Eintragung der zwei Anteilsrechte an der Agrargemeinschaft nicht wirksam zugunsten der Stammsitzliegenschaft EZ 14, KG D., erfolgen können. Die Mitbeteiligte sei nach wie vor Eigentümerin der gegenständlichen Anteilsrechte und daher zur Antragstellung nach Paragraph 38, Absatz 4, FLG 1973 berechtigt und aufgrund der rechtskräftigen Urteile des Landesgerichtes Salzburg auch verpflichtet. Der Revisionswerber sei in seinem Recht auf Berücksichtigung des Eintritts eines Vorkaufsfalls verletzt worden.

7

Mit Spruchpunkt I. (Beschluss) der angefochtenen Entscheidung wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde des Revisionswerbers hinsichtlich der Anfechtung des Spruchpunktes A) des agrarbehördlichen Bescheides vom

28. März 2023 als unzulässig zurück. Mit Spruchpunkt römisch eins. (Beschluss) der angefochtenen Entscheidung wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde des Revisionswerbers hinsichtlich der Anfechtung des Spruchpunktes A) des agrarbehördlichen Bescheides vom 28. März 2023 als unzulässig zurück.

Mit Spruchpunkt II. (Erkenntnis) wurde die Beschwerde hinsichtlich der Anfechtung des Spruchpunktes B) des Bescheides als unbegründet abgewiesen. Mit Spruchpunkt römisch zwei. (Erkenntnis) wurde die Beschwerde hinsichtlich der Anfechtung des Spruchpunktes B) des Bescheides als unbegründet abgewiesen.

Die ordentliche Revision erklärte das Verwaltungsgericht hinsichtlich beider Spruchpunkte für unzulässig (Spruchpunkt III.). Die ordentliche Revision erklärte das Verwaltungsgericht hinsichtlich beider Spruchpunkte für unzulässig (Spruchpunkt römisch drei.).

8

In seinen Entscheidungsgründen verwies das Verwaltungsgericht auf die eingetretene Rechtskraft der mit Bescheid der belangten Behörde vom 5. Dezember 2018 erteilten agrarbehördlichen Genehmigung der Anteilsübertragung von der Liegenschaft der Mitbeteiligten auf die Liegenschaft EZ 14, KG D., im Eigentum von M und T Z. Die gegenständlichen zwei Anteilsrechte seien daher nach aktuellem agrarrechtlichem Stand der Stammsitzliegenschaft EZ 14, KG D., zugehörig.

9

Zu Spruchpunkt I. hielt das Verwaltungsgericht in seinen rechtlichen Erwägungen fest, gemäß § 38 Abs. 4 FLG 1973 sei die Absonderung nur auf Antrag des Eigentümers der Stammsitzliegenschaft von der Behörde - unter ganz bestimmten Voraussetzungen - zu bewilligen. Parteien dieses Verfahrens seien gemäß § 38 Abs. 7 FLG 1973 allein der Überträger der Anteile und hinsichtlich konkreter Versagungsgründe die Agrargemeinschaft. Auch aus der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ergebe sich, dass in der vorliegenden Konstellation eine Parteistellung und damit ein Beschwerderecht für den Erwerber von agrargemeinschaftlichen Anteilsrechten nicht vorgesehen sei (Verweis auf VwGH 21.2.2008, 2008/07/0023; 11.9.2003, 2000/07/0004). Der Revisionswerber sei daher nicht als Partei zu betrachten, seine Beschwerde hinsichtlich der agrarbehördlichen Zurückweisung des verfahrensgegenständlichen Antrages sei zurückzuweisen gewesen. Zu Spruchpunkt römisch eins. hielt das Verwaltungsgericht in seinen rechtlichen Erwägungen fest, gemäß Paragraph 38, Absatz 4, FLG 1973 sei die Absonderung nur auf Antrag des Eigentümers der Stammsitzliegenschaft von der Behörde - unter ganz bestimmten Voraussetzungen - zu bewilligen. Parteien dieses Verfahrens seien gemäß Paragraph 38, Absatz 7, FLG 1973 allein der Überträger der Anteile und hinsichtlich konkreter Versagungsgründe die Agrargemeinschaft. Auch aus der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ergebe sich, dass in der vorliegenden Konstellation eine Parteistellung und damit ein Beschwerderecht für den Erwerber von agrargemeinschaftlichen Anteilsrechten nicht vorgesehen sei (Verweis auf VwGH 21.2.2008, 2008/07/0023; 11.9.2003, 2000/07/0004). Der Revisionswerber sei daher nicht als Partei zu betrachten, seine Beschwerde hinsichtlich der agrarbehördlichen Zurückweisung des verfahrensgegenständlichen Antrages sei zurückzuweisen gewesen.

10

Aber selbst im Falle einer Zuerkennung einer Parteistellung und eines diesbezüglichen Beschwerderechts wäre für den Revisionswerber in der Sache nichts zu gewinnen. Die hier verfahrensgegenständliche Antragstellerin sei nicht Eigentümerin der Stammsitzliegenschaft EZ 14, KG D., welcher die in Rede stehenden Anteilsrechte aktuell zugehörig seien. Die belangte Behörde habe daher den verfahrensgegenständlichen Antrag folgerichtig zurückgewiesen.

11

Zu Spruchpunkt II. führte das Verwaltungsgericht aus, da der Revisionswerber nicht Partei des gegenständlichen Verfahrens sei, sei seine Beschwerde gegen die agrarbehördliche Feststellung seiner mangelnden Parteistellung bzw. die ihm gegenüber erfolgte Zurückweisung des Antrags vom 30. Juni 2022 (Spruchpunkt B) des agrarbehördlichen Bescheides als unbegründet abzuweisen gewesen. Zu Spruchpunkt römisch zwei. führte das Verwaltungsgericht aus, da der Revisionswerber nicht Partei des gegenständlichen Verfahrens sei, sei seine Beschwerde gegen die agrarbehördliche Feststellung seiner mangelnden Parteistellung bzw. die ihm gegenüber erfolgte Zurückweisung des Antrags vom 30. Juni 2022 (Spruchpunkt B) des agrarbehördlichen Bescheides als unbegründet abzuweisen gewesen.

12

Dagegen richtet sich die außerordentliche Revision wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

13

Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der

Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Auf Beschlüsse der Verwaltungsgerichte ist Art. 133 Abs. 4 B-VG sinngemäß anzuwenden (Art. 133 Abs. 9 B-VG). Nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Auf Beschlüsse der Verwaltungsgerichte ist Artikel 133, Absatz 4, B-VG sinngemäß anzuwenden (Artikel 133, Absatz 9, B-VG).

14

Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen. Nach Paragraph 34, Absatz eins, VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen.

15

Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen. Nach Paragraph 34, Absatz eins a, VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (Paragraph 28, Absatz 3, VwGG) zu überprüfen.

16

In der Zulässigkeitsbegründung bemängelt der Revisionswerber, das Verwaltungsgericht habe weder die zwischen der Mitbeteiligten und M und T Z. abgeschlossenen zivilrechtlichen Aufhebungsvereinbarungen noch die rechtskräftigen Entscheidungen des Landesgerichtes Salzburg berücksichtigt und lasse „tatsächliche Eigentumsverhältnisse“ unbeachtet.

Es liege keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes dazu vor, ob bei einem Antrag eines Eigentümers einer Stammsitzliegenschaft auf Absonderung eines Anteiles im Sinn des § 38 Abs. 4 FLG 1973 die tatsächlichen, allenfalls auch geänderten zivilrechtlichen Eigentumsverhältnisse von der Agrarbehörde im Rahmen der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen seien oder am agrarrechtlichen Stand festzuhalten sei. Es liege keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes dazu vor, ob bei einem Antrag eines Eigentümers einer Stammsitzliegenschaft auf Absonderung eines Anteiles im Sinn des Paragraph 38, Absatz 4, FLG 1973 die tatsächlichen, allenfalls auch geänderten zivilrechtlichen Eigentumsverhältnisse von der Agrarbehörde im Rahmen der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen seien oder am agrarrechtlichen Stand festzuhalten sei.

Es fehle Rechtsprechung dazu, ob zivilrechtliche Parteienvereinbarungen wie die Rückabwicklung eines Kaufvertrages, mit dem Anteile an einer Agrargemeinschaft übertragen worden seien, und/oder rechtskräftige Entscheidungen von Zivilgerichten wie die Bestätigung von Ansprüchen infolge eines Vorkaufsrechtes bei der Beurteilung von Eigentumsverhältnissen im Zuge der Antragstellung auf Übertragung von Anteilen nach § 38 Abs. 4 FLG 1973 beachtlich seien und im Rahmen der Entscheidungsfindung vom agrarrechtlichen Stand abzusehen sei. Insbesondere fehle Rechtsprechung auch dazu, ob entsprechende Titel für den Rechtserwerb der Anteile auch im Zeitpunkt der grundbücherlichen Eintragung vorliegen müssten. Es fehle Rechtsprechung dazu, ob zivilrechtliche Parteienvereinbarungen wie die Rückabwicklung eines Kaufvertrages, mit dem Anteile an einer Agrargemeinschaft übertragen worden seien, und/oder rechtskräftige Entscheidungen von Zivilgerichten wie die Bestätigung von Ansprüchen infolge eines Vorkaufsrechtes bei der Beurteilung von Eigentumsverhältnissen im Zuge der Antragstellung auf Übertragung von Anteilen nach Paragraph 38, Absatz 4, FLG 1973 beachtlich seien und im Rahmen der Entscheidungsfindung vom agrarrechtlichen Stand abzusehen sei. Insbesondere fehle Rechtsprechung auch dazu, ob entsprechende Titel für den Rechtserwerb der Anteile auch im Zeitpunkt der grundbücherlichen Eintragung vorliegen müssten.

Die Rechtsansicht des Verwaltungsgerichts habe zur Folge, dass der Revisionswerber die zu seinen Gunsten ergangenen Entscheidungen des Landesgerichtes Salzburg nicht durchsetzen und somit „die zugesprochenen zwei Anteile an der Agrargemeinschaft“ nicht nutzen könne. Zudem werde der Mitbeteiligten infolge der Missachtung der Aufhebungsvereinbarung vom 21. Oktober 2020 das Recht entzogen, „über ihre Anteile an der Agrargemeinschaft“ aufgrund der Rückabwicklung des Kaufvertrages vom 6. August 2018 zu verfügen.

Auf diese Weise könnten Vorkaufsrechte in Zusammenhang mit agrarischen Rechten umgangen werden.

17

Mit der angefochtenen Entscheidung des Verwaltungsgerichts wurden die Entscheidungen der belangten Behörde, dass dem Revisionswerber im Verfahren über den Antrag der Mitbeteiligten vom 30. Juni 2022 keine Parteistellung zukomme, im Wege der Abweisung der Beschwerde bestätigt und - damit übereinstimmend - die Beschwerde des Revisionswerbers in der genannten Angelegenheit betreffend den Antrag der Mitbeteiligten auf Übertragung der Anteilsrechte als unzulässig zurückgewiesen.

18

Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung liegt nicht vor, wenn die Rechtslage nach dem klaren Wortlaut der anzuwendenden Bestimmungen eindeutig ist (vgl. VwGH 19.4.2023, Ra 2022/07/0058, mwN) oder wenn sie durch Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bereits geklärt wurde (vgl. VwGH 20.9.2023, Ra 2023/07/0124, mwN). Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung liegt nicht vor, wenn die Rechtslage nach dem klaren Wortlaut der anzuwendenden Bestimmungen eindeutig ist vergleiche , VwGH 19.4.2023, Ra 2022/07/0058, mwN) oder wenn sie durch Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bereits geklärt wurde vergleiche , VwGH 20.9.2023, Ra 2023/07/0124, mwN).

19

Gemäß § 38 Abs. 3 FLG 1973, LGBl. Nr. 1/1973 in der Fassung LGBl. Nr. 58/2003, kann die mit einer Liegenschaft (Stammsitzliegenschaft) verbundene Mitgliedschaft an einer Agrargemeinschaft von der Stammsitzliegenschaft nur mit Bewilligung der Agrarbehörde abgesondert werden. Gemäß Paragraph 38, Absatz 3, FLG 1973, Landesgesetzblatt Nr. 1 aus 1973, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 58 aus 2003,, kann die mit einer Liegenschaft (Stammsitzliegenschaft) verbundene Mitgliedschaft an einer Agrargemeinschaft von der Stammsitzliegenschaft nur mit Bewilligung der Agrarbehörde abgesondert werden.

Nach § 38 Abs. 4 FLG 1973 kann die Absonderung auf Antrag des Eigentümers der Stammsitzliegenschaft von der Behörde bei Vorliegen näher genannter Voraussetzungen bewilligt werden. Nach Paragraph 38, Absatz 4, FLG 1973 kann die Absonderung auf Antrag des Eigentümers der Stammsitzliegenschaft von der Behörde bei Vorliegen näher genannter Voraussetzungen bewilligt werden.

Parteien im Verfahren gemäß Abs. 3 bis 6 sind gemäß § 38 Abs. 7 FLG 1973 der Überträger der Anteile und hinsichtlich der gemäß Abs. 5 lit. a wahrzunehmenden Interessen die Agrargemeinschaft. Parteien im Verfahren gemäß Absatz 3 bis 6 sind gemäß Paragraph 38, Absatz 7, FLG 1973 der Überträger der Anteile und hinsichtlich der gemäß Absatz 5, Litera a, wahrzunehmenden Interessen die Agrargemeinschaft.

20

Bereits aus dem Wortlaut der zitierten Bestimmung ergibt sich somit die eindeutige Rechtslage, dass die Absonderung von Anteilsrechten nur „auf Antrag“ erfolgen kann und zwingend der agrarbehördlichen Bewilligung bedarf.

21

Ferner hat nach § 38 Abs. 7 FLG 1973 der Gesetzgeber dem potentiellen Empfänger eines Anteilsrechtes keine Parteistellung im Absonderungsverfahren eingeräumt (vgl. in diesem Sinne etwa auch VwGH 22.12.2005, 2004/07/0161, mwN, zum Vorarlberger FIVG; VwGH 21.2.2008, 2008/07/0023, mwN, zum Burgenländischen FLG; vgl. demgegenüber VwGH 11.9.2003, 2003/07/0067, zur nach dem Tiroler FLG 1996 in der Fassung LGBl. Nr. 55/2001 ausdrücklich beiden Parteien eines Kaufvertrages eingeräumten Parteistellung). Ferner hat nach Paragraph 38, Absatz 7, FLG 1973 der Gesetzgeber dem potentiellen Empfänger eines Anteilsrechtes keine Parteistellung im Absonderungsverfahren eingeräumt vergleiche , in diesem Sinne etwa auch VwGH 22.12.2005, 2004/07/0161, mwN, zum Vorarlberger FIVG; VwGH 21.2.2008, 2008/07/0023, mwN, zum Burgenländischen FLG; vergleiche , demgegenüber VwGH 11.9.2003, 2003/07/0067, zur nach dem Tiroler FLG 1996 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 55 aus 2001, ausdrücklich beiden Parteien eines Kaufvertrages eingeräumten Parteistellung).

22

Unstrittig wurde der mit Kaufvertrag vom 6. August 2018 zwischen der Mitbeteiligten als Eigentümerin der Stammsitzliegenschaft EZ 19, KG D., und M und T Z. als Eigentümer der Stammsitzliegenschaft EZ 14, KG D., vereinbarten Übertragung von zwei Anteilsrechten - rechtskräftig - die agrarbehördliche Genehmigung erteilt. Selbst wenn - was hier nicht zu prüfen ist - ein allfälliges zugunsten des Revisionswerbers eingeräumtes Vorkaufsrecht betreffend die beiden Anteilsrechte damals zur Folge gehabt hätte, dass im Zeitpunkt der Antragstellung kein wirksames Rechtsgeschäft zwischen den genannten Vertragsparteien vorgelegen sein sollte (vgl. dazu auch VwGH 27.3.2008, 2007/07/0019) oder wenn - wie vorgebracht wird - das der Genehmigung zugrunde gelegene Rechtsgeschäft später vertraglich mit ex tunc-Wirkung beseitigt worden sein sollte, wäre vorliegend dennoch die - unstrittige - Rechtskraft der agrarbehördlichen Genehmigung zu beachten. Nun gilt bei der Absonderung agrargemeinschaftlicher Anteilsrechte, dass mit der Rechtskraft der hinsichtlich des Rechtsgeschäftes erteilten agrarbehördlichen Bewilligung bereits das Anteilsrecht auf die neue Stammsitzliegenschaft übergeht. Der Rechtsübergang ist nach § 38 Abs. 2 FLG 1973 im Grundbuch lediglich ersichtlich zu machen, die Rechtswirkungen des agrarbehördlich genehmigten Rechtsgeschäftes (Übergang der Rechte) treten aber bereits früher ein (vgl. VwGH 28.9.2006, 2005/07/0125, zur vergleichbaren Rechtslage nach dem Tiroler FLG 1996). Dafür, dass diese Rechtskraft beseitigt worden wäre oder M und T Z. - mit agrarbehördlicher Genehmigung - die beiden Anteilsrechte zwischenzeitig an die Mitbeteiligte (zurück)übertragen hätten, besteht kein Anhaltspunkt; ein entsprechendes Vorbringen wurde auch nicht erstattet. Im Übrigen ist der Bestand von agrargemeinschaftlichen Anteilsrechten vom Grundbuchstand unabhängig (vgl. etwa VwGH 28.6.2017, Ra 2015/07/0085 bis 0087, mwN). Unstrittig wurde der mit Kaufvertrag vom 6. August 2018 zwischen der Mitbeteiligten als Eigentümerin der Stammsitzliegenschaft EZ 19, KG D., und M und T Z. als Eigentümer der Stammsitzliegenschaft EZ 14, KG D., vereinbarten Übertragung von zwei Anteilsrechten - rechtskräftig - die agrarbehördliche Genehmigung erteilt. Selbst wenn - was hier nicht zu prüfen ist - ein allfälliges zugunsten des Revisionswerbers eingeräumtes Vorkaufsrecht betreffend die beiden Anteilsrechte damals zur Folge gehabt hätte, dass im Zeitpunkt der Antragstellung kein wirksames Rechtsgeschäft zwischen den genannten Vertragsparteien vorgelegen sein sollte vergleiche , dazu auch VwGH 27.3.2008, 2007/07/0019) oder wenn - wie vorgebracht wird - das der Genehmigung zugrunde gelegene Rechtsgeschäft später vertraglich mit ex tunc-Wirkung beseitigt worden sein sollte, wäre vorliegend dennoch die - unstrittige - Rechtskraft der agrarbehördlichen Genehmigung zu beachten. Nun gilt bei der Absonderung agrargemeinschaftlicher Anteilsrechte, dass mit der Rechtskraft der hinsichtlich des Rechtsgeschäftes erteilten agrarbehördlichen Bewilligung bereits das Anteilsrecht auf die neue Stammsitzliegenschaft übergeht. Der Rechtsübergang ist nach Paragraph 38, Absatz 2, FLG 1973 im Grundbuch lediglich ersichtlich zu machen, die Rechtswirkungen des agrarbehördlich genehmigten Rechtsgeschäftes (Übergang der Rechte) treten aber bereits früher ein vergleiche , VwGH 28.9.2006, 2005/07/0125, zur vergleichbaren Rechtslage nach dem Tiroler FLG 1996). Dafür, dass diese Rechtskraft beseitigt worden wäre oder M und T Z. - mit agrarbehördlicher Genehmigung - die beiden Anteilsrechte zwischenzeitig an die Mitbeteiligte (zurück)übertragen hätten, besteht kein Anhaltspunkt; ein entsprechendes Vorbringen wurde auch nicht erstattet. Im Übrigen ist der Bestand von agrargemeinschaftlichen Anteilsrechten vom Grundbuchstand unabhängig vergleiche , etwa VwGH 28.6.2017, Ra 2015/07/0085 bis 0087, mwN).

23

Da nach der zitierten Rechtslage die Absonderung eines Anteilsrechtes nur mit Bewilligung der Agrarbehörde erfolgen kann und dem Revisionswerber als potentiellen Erwerber der Anteilsrechte keine Parteistellung im Verfahren zukommt, ist das Verwaltungsgericht nicht von der Rechtslage bzw. der hg. Judikatur abgewichen, wenn es im gegenständlichen Verfahren angenommen hat, dass die Mitbeteiligte nicht Eigentümerin jener Liegenschaft ist, mit der die in Rede stehenden Anteilsrechte an der Agrargemeinschaft nunmehr verbunden sind, und die Beschwerde des Revisionswerbers zurück- bzw. abgewiesen hat.

24

Zu beachten ist, dass auch eine aus einem Urteil eines Gerichtes erfließende Verpflichtung, in die Übertragung (Absonderung) eines agrargemeinschaftlichen Anteilsrechtes einzuwilligen, noch die Bewilligung der Agrarbehörde benötigt (vgl. etwa VwGH 27.4.2006, 2004/07/0189, zur Übertragung eines Teilwaldrechtes nach dem Tiroler TFLG 1996). Damit übereinstimmend beinhalten - wie der Revisionswerber selbst ausführt - die beiden zitierten Urteile des Landesgerichtes Salzburg den ausdrücklichen Vorbehalt „der Genehmigung durch die Agrarbehörde Salzburg gemäß § 38 Salzburger Flurverfassungs-Landesgesetz“. Diese Genehmigung konnte jedoch aus den erwähnten Gründen nicht erteilt werden. Zu beachten ist, dass auch eine aus einem Urteil eines Gerichtes erfließende

Verpflichtung, in die Übertragung (Absonderung) eines agrargemeinschaftlichen Anteilsrechtes einzuwilligen, noch die Bewilligung der Agrarbehörde benötigt vergleiche , etwa VwGH 27.4.2006, 2004/07/0189, zur Übertragung eines Teilwaldrechtes nach dem Tiroler TFLG 1996). Damit übereinstimmend beinhalten - wie der Revisionswerber selbst ausführt - die beiden zitierten Urteile des Landesgerichtes Salzburg den ausdrücklichen Vorbehalt „der Genehmigung durch die Agrarbehörde Salzburg gemäß Paragraph 38, Salzburger Flurverfassungs-Landesgesetz“. Diese Genehmigung konnte jedoch aus den erwähnten Gründen nicht erteilt werden.

25

Mit dem Zulässigkeitsvorbringen, dass Vorkaufsrechte in Zusammenhang mit agrarischen Rechten „umgangen“ würden, wird im Ergebnis die Rechtswidrigkeit jenes Bescheides behauptet, mit dem seinerzeit die agrarbehördliche Genehmigung für die Anteilsübertragung auf die Liegenschaft EZ 14, KG D., erteilt wurde. Dieser Bescheid ist jedoch - wie bereits ausgeführt - in Rechtskraft erwachsen; ihm wurde in der Folge auch nicht materiell derogiert. Diese Rechtskraft war im gegenständlichen Verfahren zu beachten.

26

Schließlich kann auch das Vorbringen, der Mitbeteiligten werde das Recht entzogen, über „ihre Anteile an der Agrargemeinschaft“ aufgrund der Rückabwicklung des Kaufvertrages vom 6. August 2018 zu verfügen, die Zulässigkeit der Revision schon deswegen nicht begründen, weil der Revisionswerber nicht zulässig die Verletzung von Rechten einer dritten Person (hier: der Mitbeteiligten) geltend machen kann. Im Übrigen ist die Mitbeteiligte nicht Inhaberin der strittigen Anteilsrechte an der Agrargemeinschaft, solange die vorgebrachte Rückabwicklung (als erneute Absonderung der Anteilsrechte von der Stammsitzliegenschaft EZ 14, KG D.) nicht agrarbehördlich genehmigt wurde.

27

In der Revision werden somit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 VwGG zurückzuweisen. In der Revision werden somit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß Paragraph 34, Absatz eins, VwGG zurückzuweisen.

28

Die beantragte mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgerichtshof konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z 1 VwGG entfallen. Die beantragte mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgerichtshof konnte gemäß Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG entfallen.

Wien, am 23. November 2023

Schlagworte

Anzuwendendes Recht Maßgebende Rechtslage VwRallg2 Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Bindung an den Wortlaut des Gesetzes VwRallg3/2/1 Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2 Parteibegriff Parteistellung strittige Rechtsnachfolger Zustellung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2023:RA2023070149.L00

Im RIS seit

21.12.2023

Zuletzt aktualisiert am

21.12.2023

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at