

TE Lvwg Erkenntnis 2023/11/16 LVwG 52.28-1846/2023

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.11.2023

Entscheidungsdatum

16.11.2023

Index

L67006 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Steiermark

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

Norm

GVG Stmk 1993 §5 Abs1 Z1

ABGB §846

ABGB §436

1. ABGB § 846 heute
2. ABGB § 846 gültig ab 01.01.1812
1. ABGB § 436 heute
2. ABGB § 436 gültig ab 01.01.1917 zuletzt geändert durch RGBl. Nr. 69/1916

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Steiermark hat durch Richter Mag. Höcher über die Beschwerde von Herrn A B, geb. am *****, und Herrn C D, geb. am *****, beide vertreten durch Herrn Dr. E F, Öffentlicher Notar, Mgasse, H, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Hartberg-Fürstenfeld vom 08.05.2023, GZ: BHHF-675462/2022-16,

z u R e c h t e r k a n n t:

I. römisch eins.

Gemäß § 28 Abs 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz, BGBl I 2013/33 idF BGBl I 2023/88 (VwGVG) wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz, BGBl römisch eins 2013/33 in der Fassung BGBl römisch eins 2023/88 (VwGVG) wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

II. römisch zwei.

Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz, BGBl 1985/10 idF BGBl I 2023/88 (VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs 4 B-VG unzulässig. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Paragraph 25 a, Verwaltungsgerichtshofgesetz, BGBl 1985/10 in der Fassung BGBl römisch eins 2023/88 (VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde den Antrag vom 09.11.2022 betreffend die grundverkehrsbehördliche Erledigung des Realteilungs-vertrages vom 14.09.2022, GZ: ****, betreffend näher genannter Grundstücke, abgeschlossen zwischen den beiden Beschwerdeführern, abgewiesen. Der Begründung der angefochtenen Entscheidung ist zu entnehmen, dass mit dem verfahrenseinleitenden Antrag um die Ausstellung einer Bestätigung gemäß § 6 (StGVerkG) angesucht wurde, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Dann ist ausgeführt, dass am 20.02.2023 in einem Schreiben des Notariates beantragt wurde dieses Rechtsgeschäft grundverkehrsbehördlich zu genehmigen. Der weitere Verfahrenslauf ist dargestellt, wonach in einem Telefonat vom 27.04.2023 das Notariat mitteilte, den Antrag vom 09.11.2022 nicht abzuändern und eine Erledigung gemäß § 6 zu wünschen, obwohl im Schreiben vom 20.02.2023 beantragt worden sei das Rechtsgeschäft grundverkehrsbehördlich zu genehmigen. Unter der Überschrift „Rechtliche Beurteilung“ sind lediglich Gesetzestexte wiedergegeben. Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde den Antrag vom 09.11.2022 betreffend die grundverkehrsbehördliche Erledigung des Realteilungs-vertrages vom 14.09.2022, GZ: ****, betreffend näher genannter Grundstücke, abgeschlossen zwischen den beiden Beschwerdeführern, abgewiesen. Der Begründung der angefochtenen Entscheidung ist zu entnehmen, dass mit dem verfahrenseinleitenden Antrag um die Ausstellung einer Bestätigung gemäß Paragraph 6, (StGVerkG) angesucht wurde, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Dann ist ausgeführt, dass am 20.02.2023 in einem Schreiben des Notariates beantragt wurde dieses Rechtsgeschäft grundverkehrsbehördlich zu genehmigen. Der weitere Verfahrenslauf ist dargestellt, wonach in einem Telefonat vom 27.04.2023 das Notariat mitteilte, den Antrag vom 09.11.2022 nicht abzuändern und eine Erledigung gemäß Paragraph 6, zu wünschen, obwohl im Schreiben vom 20.02.2023 beantragt worden sei das Rechtsgeschäft grundverkehrsbehördlich zu genehmigen. Unter der Überschrift „Rechtliche Beurteilung“ sind lediglich Gesetzestexte wiedergegeben.

In der Beschwerde gegen diesen Bescheid ist begründend unter Verweis auf den Inhalt des § 5 ausgeführt, dass eine Realteilung einer Liegenschaft keiner Genehmigungspflicht nach dem Grundverkehrsgesetz unterliege. Durch den Realteilungsvertrag werde lediglich Miteigentum aufgelöst und jedem Vertragspartner das Eigentum zu gleichen Teilen „geschaffen.“ Verwiesen wurde auf eine Entscheidung „UVS 26.04.2001, 3-1-09/01“. Die Vertragspartei würde nicht allein und auch nicht gesamt das vertragsgegenständliche Grundstück als Betrieb nutzen, sohin es auch nicht dem sachlichen Geltungsbereich unterliegen. Eine „Antragsabänderung nach § 2 StGVerkG“ wäre möglich gewesen. Insgesamt stünde die Teilung dem grundverkehrsrechtlichen Interesse keinesfalls entgegen, da das Grundstück nach wie vor von demselben Pächter bewirtschaftet werde und die bisherigen Miteigentumsverhältnisse, sowie das Flächenausmaß gleich blieben und kein nach § 5 StGVerkG genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft vorliege, da kein Eigentumsübergang stattfinde. Beantragt wurde den Bescheid dahingehend abzuändern, dass für den Realteilungsvertrag vom 14.09.2022 eine Genehmigung nicht erforderlich sei, in eventu für den Fall, dass eine Genehmigung doch erforderlich sei, den Realteilungsvertrag vom 14.09.2022 zu genehmigen. In der Beschwerde gegen diesen Bescheid ist begründend unter Verweis auf den Inhalt des Paragraph 5, ausgeführt, dass eine Realteilung einer Liegenschaft keiner Genehmigungspflicht nach dem Grundverkehrsgesetz unterliege. Durch den Realteilungsvertrag werde lediglich Miteigentum aufgelöst und jedem Vertragspartner das Eigentum zu gleichen Teilen „geschaffen.“ Verwiesen wurde auf eine Entscheidung „UVS 26.04.2001, 3-1-09/01“. Die Vertragspartei würde nicht allein und auch nicht gesamt das vertragsgegenständliche Grundstück als Betrieb nutzen, sohin es auch nicht dem sachlichen Geltungsbereich unterliegen. Eine „Antragsabänderung nach Paragraph 2, StGVerkG“ wäre möglich gewesen. Insgesamt stünde die Teilung dem grundverkehrsrechtlichen Interesse keinesfalls entgegen, da das Grundstück nach wie vor von demselben Pächter bewirtschaftet werde und die bisherigen Miteigentumsverhältnisse, sowie das Flächenausmaß gleich blieben und kein nach Paragraph 5, StGVerkG genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft vorliege, da kein Eigentumsübergang stattfinde. Beantragt wurde den Bescheid dahingehend abzuändern, dass für den Realteilungsvertrag vom 14.09.2022 eine Genehmigung nicht erforderlich sei, in eventu für den Fall, dass eine Genehmigung doch erforderlich sei, den Realteilungsvertrag vom 14.09.2022 zu genehmigen.

Das Landesverwaltungsgericht Steiermark hat erwogen:

In der Beschwerde wird bestritten, dass der vorgelegte Realteilungsvertrag dem Anwendungsbereich des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes unterliege. Diese Rechtsansicht trifft nicht zu. Ergebnis eines Realteilungsvertrages nach § 846 ABGB ist die Auflösung der Gemeinschaft des Eigentums nach dem 16. Hauptstück

ABGB zur Einverleibung des Eigentumsrechtes an den Grundstücksteilen der bisherigen Teilgenossen nach § 436 ABGB. Damit wird eine Übertragung des Eigentumsrechtes auf jeweils die Teilgenossen bezweckt, weshalb ein Realteilungsvertrag über landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ein genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft nach § 5 Abs 1 Z 1 Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz, LGBI 1993/143 idF LGBI 2023/79 (StGVerkG) in Verbindung mit § 58 f darstellt. In der Beschwerde wird bestritten, dass der vorgelegte Realteilungsvertrag dem Anwendungsbereich des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes unterliege. Diese Rechtsansicht trifft nicht zu. Ergebnis eines Realteilungsvertrages nach Paragraph 846, ABGB ist die Auflösung der Gemeinschaft des Eigentums nach dem 16. Hauptstück ABGB zur Einverleibung des Eigentumsrechtes an den Grundstücksteilen der bisherigen Teilgenossen nach Paragraph 436, ABGB. Damit wird eine Übertragung des Eigentumsrechtes auf jeweils die Teilgenossen bezweckt, weshalb ein Realteilungsvertrag über landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ein genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft nach Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer eins, Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz, LGBI 1993/143 in der Fassung LGBI 2023/79 (StGVerkG) in Verbindung mit Paragraph 58, f darstellt.

Zur Untermauerung seiner gegenteiligen Rechtsansicht hat der Notar unvollständig eine Entscheidung eines Unabhängigen Verwaltungssenates genannt. Unabhängig vom Inhalt dieses Judikats ist in der Judikatur anerkannt, dass Realteilungsverträge die Übertragung des Eigentumsrechtes im Sinne grundverkehrsrechtlicher Bestimmungen zum Inhalt haben und solche Verträge daher grundsätzlich der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht unterliegen (vgl. VfGH 26.11.1990, B36/90 zum damals in Geltung stehenden Tiroler Grundverkehrsgesetz, das die Genehmigung für jede Teilung von Grundstücken vorsah, durch die neue Grundparzellen entstehen sollen, sofern hierfür nicht gleichzeitig die Zustimmung wegen originären oder derivativen Eigentumserwerbs nach lit. a erforderlich ist, § 3 Abs 1 lit. j Tiroler Grundverkehrsgesetz, LGBI. 1983/69). Zur Untermauerung seiner gegenteiligen Rechtsansicht hat der Notar unvollständig eine Entscheidung eines Unabhängigen Verwaltungssenates genannt. Unabhängig vom Inhalt dieses Judikats ist in der Judikatur anerkannt, dass Realteilungsverträge die Übertragung des Eigentumsrechtes im Sinne grundverkehrsrechtlicher Bestimmungen zum Inhalt haben und solche Verträge daher grundsätzlich der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht unterliegen vergleiche VfGH 26.11.1990, B36/90 zum damals in Geltung stehenden Tiroler Grundverkehrsgesetz, das die Genehmigung für jede Teilung von Grundstücken vorsah, durch die neue Grundparzellen entstehen sollen, sofern hierfür nicht gleichzeitig die Zustimmung wegen originären oder derivativen Eigentumserwerbs nach Litera a, erforderlich ist, Paragraph 3, Absatz eins, Litera j, Tiroler Grundverkehrsgesetz, LGBI. 1983/69).

Weiters bestreiten die Beschwerdeführer, dass das betroffene Grundstück dem sachlichen Geltungsbereich des StGVerkG unterliege. Sie begründen dies damit, dass sie als Vertragsparteien nicht allein und auch nicht gesamt das vertragsgegenständliche Grundstück „als Betrieb“ nutzen. In ihrer Eingabe vom 20.02.2023 an die belangte Behörde führen sie allerdings aus, dass dieses Grundstück von einem Pächter landwirtschaftlich genutzt wird, an den auch eines der Teilgrundstücke verkauft werden soll und der weiterhin das andere Teilgrundstück pachtweise bewirtschaften soll. Das betroffene Grundstück unterliegt nach diesem Vorbringen dem sachlichen Geltungsbereich entsprechend § 2 aF StGVerkG aufgrund seiner Bewirtschaftung im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in einer für die Land- und Forstwirtschaft typischen Weise durch den Pächter und seiner Ausweisung im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Freiland. Weiters bestreiten die Beschwerdeführer, dass das betroffene Grundstück dem sachlichen Geltungsbereich des StGVerkG unterliege. Sie begründen dies damit, dass sie als Vertragsparteien nicht allein und auch nicht gesamt das vertragsgegenständliche Grundstück „als Betrieb“ nutzen. In ihrer Eingabe vom 20.02.2023 an die belangte Behörde führen sie allerdings aus, dass dieses Grundstück von einem Pächter landwirtschaftlich genutzt wird, an den auch eines der Teilgrundstücke verkauft werden soll und der weiterhin das andere Teilgrundstück pachtweise bewirtschaften soll. Das betroffene Grundstück unterliegt nach diesem Vorbringen dem sachlichen Geltungsbereich entsprechend Paragraph 2, aF StGVerkG aufgrund seiner Bewirtschaftung im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in einer für die Land- und Forstwirtschaft typischen Weise durch den Pächter und seiner Ausweisung im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Freiland.

Unklar lassen die Beschwerdeführer inwiefern der angefochtene Bescheid dadurch an Rechtswidrigkeit leide, dass sie ihren Antrag gemäß § 13 Abs 8 AVG zu einem Antrag nach § 2 leg. cit. abändern könnten. Ein Antrag nach § 2 (Abs 3) StGVerkG aF wurde im Verfahren nie gestellt. Unklar lassen die Beschwerdeführer inwiefern der angefochtene

Bescheid dadurch an Rechtswidrigkeit leide, dass sie ihren Antrag gemäß Paragraph 13, Absatz 8, AVG zu einem Antrag nach Paragraph 2, leg. cit. abändern könnten. Ein Antrag nach Paragraph 2, (Absatz 3,) StGVerkG aF wurde im Verfahren nie gestellt.

Nach § 13 Abs 8 AVG kann der verfahrenseinleitende Antrag in jeder Lage des Verfahrens bis zur allfälligen Schließung des Ermittlungsverfahrens geändert werden. Durch die Antragsänderung darf die Sache jedoch ihrem Wesen nach nicht geändert und die sachliche und örtliche Zuständigkeit nicht berührt werden. Eine sogenannte Negativbestätigung nach § 6, eine Feststellung nach § 2 Abs 3 StGVerkG aF, ob ein bestimmtes Grundstück dem sachlichen Geltungsbereich des Gesetzes unterliegt und eine Genehmigung nach § 8ff StGVerkG aF dürfen jeweils nur auf Antrag der Parteien ausgestellt bzw. erlassen werden. Die belangte Behörde war daher verpflichtet die Änderung des Antrags auf Ausstellung einer Negativbestätigung nach § 6 StGVerkG zum vorgelegten Rechtsgeschäft auf Erteilung einer Genehmigung nach § 7 leg. cit. und wiederum die Änderung auf Ausstellung einer Negativbestätigung nach § 6 leg. cit. jeweils als Stellung eines neuen Antrags unter schlüssiger Zurückziehung des davor anhängigen Antrags zu werten und darüber zu entscheiden (vgl. VwGH 20.05.2022, Ra2019/22/0074). Nach Paragraph 13, Absatz 8, AVG kann der verfahrenseinleitende Antrag in jeder Lage des Verfahrens bis zur allfälligen Schließung des Ermittlungsverfahrens geändert werden. Durch die Antragsänderung darf die Sache jedoch ihrem Wesen nach nicht geändert und die sachliche und örtliche Zuständigkeit nicht berührt werden. Eine sogenannte Negativbestätigung nach Paragraph 6,, eine Feststellung nach Paragraph 2, Absatz 3, StGVerkG aF, ob ein bestimmtes Grundstück dem sachlichen Geltungsbereich des Gesetzes unterliegt und eine Genehmigung nach Paragraph 8 f, f, StGVerkG aF dürfen jeweils nur auf Antrag der Parteien ausgestellt bzw. erlassen werden. Die belangte Behörde war daher verpflichtet die Änderung des Antrags auf Ausstellung einer Negativbestätigung nach Paragraph 6, StGVerkG zum vorgelegten Rechtsgeschäft auf Erteilung einer Genehmigung nach Paragraph 7, leg. cit. und wiederum die Änderung auf Ausstellung einer Negativbestätigung nach Paragraph 6, leg. cit. jeweils als Stellung eines neuen Antrags unter schlüssiger Zurückziehung des davor anhängigen Antrags zu werten und darüber zu entscheiden vergleiche VwGH 20.05.2022, Ra2019/22/0074).

Sache des Verfahrens der belangten Behörde war (letztlich) der Antrag auf Ausstellung einer Negativbestätigung nach § 6 Abs 2 StGVerkG. Das Verwaltungsgericht ist im Beschwerdeverfahren an die Sache des Verfahrens der belangten Behörde gebunden (vgl. VwGH 09.09.2021, Ra2020/22/0112). Der Erstbeschwerdeantrag bezweckt die Behebung des angefochtenen Bescheides und die belangte Behörde zu verpflichten die begehrte Negativbestätigung auszustellen; der Zweitbeschwerdeantrag jedoch die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Sache des Verfahrens der belangten Behörde war (letztlich) der Antrag auf Ausstellung einer Negativbestätigung nach Paragraph 6, Absatz 2, StGVerkG. Das Verwaltungsgericht ist im Beschwerdeverfahren an die Sache des Verfahrens der belangten Behörde gebunden vergleiche VwGH 09.09.2021, Ra2020/22/0112). Der Erstbeschwerdeantrag bezweckt die Behebung des angefochtenen Bescheides und die belangte Behörde zu verpflichten die begehrte Negativbestätigung auszustellen; der Zweitbeschwerdeantrag jedoch die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung.

Mit der Negativbestätigung nach § 6 Abs 2 wird eine bloße Äußerung zur Rechtslage getätigt, wonach das vorgelegte Rechtsgeschäft von der Genehmigungspflicht nach einer der im § 6 Abs 1 leg. cit. aufgestellten Tatbestände ausgenommen ist (vgl. VwGH 26.05.2000, 2000/02/0104). Wird einem solchen Antrag von der belangten Behörde nicht gefolgt, hat sie wie hier bereits aus Rechtsschutzgründen einen abweisenden Bescheid, zu erlassen (vgl. VwGH 30.03.2007, 2005/02/0333). Korrekt hat die belangte Behörde den Antrag abgewiesen, nachdem für den vorgelegten Realteilungsvertrag keine der abschließend in § 6 Abs 1 leg cit angeführten Tatbestände zutrifft. Indem dem angefochtenen Bescheid die behauptende Rechtswidrigkeit nicht anhaftet, ist die Beschwerde dagegen als unbegründet abzuweisen. Mit der Negativbestätigung nach Paragraph 6, Absatz 2, wird eine bloße Äußerung zur Rechtslage getätigt, wonach das vorgelegte Rechtsgeschäft von der Genehmigungspflicht nach einer der im Paragraph 6, Absatz eins, leg. cit. aufgestellten Tatbestände ausgenommen ist vergleiche VwGH 26.05.2000, 2000/02/0104). Wird einem solchen Antrag von der belangten Behörde nicht gefolgt, hat sie wie hier bereits aus Rechtsschutzgründen einen abweisenden Bescheid, zu erlassen vergleiche VwGH 30.03.2007, 2005/02/0333). Korrekt hat die belangte Behörde den Antrag abgewiesen, nachdem für den vorgelegten Realteilungsvertrag keine der abschließend in Paragraph 6, Absatz eins, leg cit angeführten Tatbestände zutrifft. Indem dem angefochtenen Bescheid die behauptende Rechtswidrigkeit nicht anhaftet, ist die Beschwerde dagegen als unbegründet abzuweisen.

Der als Eventualantrag gestellte zweite Beschwerdeantrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtsgeschäftes kann, weil er die „Sache“ des Verfahrens der belangten Behörde verlässt, keine weitere Entscheidungspflicht des Verwaltungsgerichtes auslösen.

Diese Entscheidung konnte mangels Antrags gemäß § 24 Abs 1 VwGVG und aufgrund der klaren Sach- und Rechtslage ohne Durchführung einer mündlichen öffentlichen Beschwerdeverhandlung getroffen werden. Diese Entscheidung konnte mangels Antrags gemäß Paragraph 24, Absatz eins, VwGVG und aufgrund der klaren Sach- und Rechtslage ohne Durchführung einer mündlichen öffentlichen Beschwerdeverhandlung getroffen werden.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Schlagworte

Realteilung, Realteilungsvertrag, Auflösung der Gemeinschaft, Einverleibung des Eigentumsrechtes, landwirtschaftliche Nutzung, Genehmigungspflicht, Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGST:2023:LVWG.52.28.1846.2023

Zuletzt aktualisiert am

05.06.2024

Quelle: Landesverwaltungsgericht Steiermark LVwg Steiermark, <http://www.lvwg-stmk.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at