jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2006/9/28 2005/07/0125

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.09.2006

Index

L66507 Flurverfassung Zusammenlegung landw Grundstücke Flurbereinigung Tirol;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
20/11 Grundbuch;
40/01 Verwaltungsverfahren;
80/06 Bodenreform;

Norm

ABGB §1072;
ABGB §1073;
ABGB §364c;
AgrVG §9 Abs2 Z2;
AVG §38;
AVG §68 Abs1;
AVG §8;
FlVfGG §15;
FlVfGG §17 Abs1;
FlVfGG §17 Abs2;
FlVfGG §18;
FlVfLG Tir 1996 §34 Abs1;
FlVfLG Tir 1996 §38 Abs2;
FlVfLG Tir 1996 §38 Abs3;
FlVfLG Tir 1996 §74 Abs5;
FlVfLG Tir 1996 §75 Abs4;
GBG 1955 §32 Abs1;
GBG 1955 §94 Abs1 Z1;
GBG 1955 §94 Abs1 Z3;
VwGG §34 Abs1;
VwGG §42 Abs2 Z3 litc;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Präsident Dr. Jabloner und die Hofräte Dr. Bumberger, Dr. Beck, Dr. Hinterwirth und Dr. Enzenhofer als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Chlup, über die Beschwerde 1. des EZ in I,

2.

des AJ in H, 3. der MI in R, 4. der CS in S, 5. der IJ in I,

6.

des ES in S, alle vertreten durch Dr. Johann Lutz, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Bozner Platz 1/IV, gegen den Bescheid des Landesagrarsenates beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 6. Juli 2005, Zl. LAS-830/7/05, betreffend die Absonderung eines agrargemeinschaftlichen Anteilsrechtes (mitbeteiligte Partei: HK in I, vertreten durch Dr. Robert Eiter, Rechtsanwalt in 6500 Landeck, Malserstraße 13/II), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Das Land Tirol hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Mit Kaufvertrag vom 30. Juni 2004 verkauften die Miteigentümer der Stammsitzliegenschaft EZ 47 GB I, die Zweit- bis Sechstbeschwerdeführer, das mit dieser Stammsitzliegenschaft verbundene Mitgliedschaftsrecht an der Agrargemeinschaft F (EZ 164 GB I) an den Erstbeschwerdeführer zur Verbindung mit dessen EZ 719 GB I, die bereits an dieser Agrargemeinschaft anteilsberechtigt ist.

In der EZ 47 ist unter C-LNr. 5 das Vorkaufsrecht für den Mitbeteiligten einverleibt. Zu diesem Vorkaufsrecht enthält der Kaufvertrag vom 30. Juni 2004 unter Punkt 5 folgende Bestimmung:

"Die Vertragsteile gehen davon aus, dass dieses Vorkaufsrecht auf Grund der Formulierung in der Begründungsurkunde (Punkt 6 im Kaufvorvertrag vom 4. Februar 1980, TZ 2793/80 des BG L) sowie auf Grund der Rechtstatsache, dass es sich hierbei um ein öffentlichrechtliches Recht handelt, nicht dem Vorkaufsrecht unterliegt."

Mit Eingabe vom 15. Juli 2004 beantragte der Erstbeschwerdeführer die agrarbehördliche Genehmigung des Kaufvertrages vom 30. Juni 2004. Diese Genehmigung gemäß § 38 Abs. 3 TFLG 1996 wurde mit Bescheid des Amtes der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde erster Instanz (AB) vom 26. August 2004 in Form der Anbringung einer Stampiglie auf der Vertragsurkunde erteilt.

Das Bezirksgericht L (BG) bewilligte mit Beschluss vom 7. Oktober 2004 die grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages und verständigte davon auch den Vorkaufsberechtigten. Seinem gegen diesen Beschluss des BG erhobenen Rekurs wurde mit Beschluss des Landesgerichtes Innsbruck (LG) vom 4. November 2004 Folge gegeben und die bekämpfte Entscheidung in der Weise abgeändert, dass der Antrag des Erstbeschwerdeführers, diesem auf Grund des Kaufvertrages vom 30. Juni 2004 samt agrarbehördlicher Genehmigung vom 26. August 2004 und weiterer Urkunden im Grundbuch bestimmte Eintragungen zu bewilligen, abgewiesen wurde. Der dagegen erhobene Revisionsrekurs des Erstbeschwerdeführers wurde mit Beschluss des Obersten Gerichtshofes vom 5. April 2005 zurückgewiesen.

Tragend für die Entscheidung des LG und des OGH war, dass vom antragstellenden Erstbeschwerdeführer mit dem Grundbuchsgesuch die Rechtskraftbestätigung der agrarbehördlichen Genehmigung nicht vorgelegt worden war, weshalb die beantragte Verbücherung nicht habe bewilligt werden können. Das LG befasste sich über diesen tragenden Aufhebungsgrund hinaus auch im Detail mit Fragen, die sich im Rahmen der Absonderung des Anteilsrechtes von einer Stammsitzliegenschaft im Hinblick auf das verbücherte Vorkaufsrecht an der Stammsitzliegenschaft stellten. Vorsitzender des erkennenden Senates des LG war Dr. Oskar Sch.

Mit Eingaben vom 3. Jänner und 25. April 2005 ersuchte der Erstbeschwerdeführer die Agrarbehörde um Ausstellung

der Rechtskraftbestätigung der Genehmigung vom 26. August 2004. Darauf wurde den Beschwerdeführern und dem Mitbeteiligten der mit der Genehmigungsklausel versehene Kaufvertrag vom 30. Juni 2004 samt Rechtsmittelbelehrung zugestellt. Die Zustellung an den Mitbeteiligten erfolgte am 29. April 2005.

Dieser erhob gegen den Bescheid der AB vom 26. August 2004 Berufung und brachte vor, die vom Vorkaufsrecht erfassten Rechtsgeschäfte erfassten auch den Kaufvertrag vom 30. Juni 2004. Er sei daher zum Erwerb des Anteilsrechtes berechtigt und das Verfahren der Agrarbehörde sei daher mangelhaft geblieben. Es liege ein Vorkaufsfall vor und es hätte ihm die Möglichkeit gegeben werden müssen, sein Vorkaufsrecht auszuüben. Im gegenständlichen Fall sei aber keine Anbietung erfolgt. Im Verfahren komme ihm Parteistellung zu, zumal er sein Vorkaufsrecht ausüben wolle. Diese Möglichkeit müsse ihm gegeben werden und es könne jedenfalls derzeit keine Absonderungsbewilligung ausgesprochen werden.

Dazu erstatteten die Beschwerdeführer eine Stellungnahme vom 9. Juni 2005 und brachten vor, die Einräumung des Vorkaufsrechtes sei seinerzeit nur an den Grundstücken der Stammsitzliegenschaft erfolgt. Dies sei aus der Formulierung des Kaufvorvertrages vom 4. Februar 1980 ebenso ersichtlich wie aus einem ebenfalls vorgelegten Kaufvertrag vom 22. Juni 1981. Dies und die Tatsache, dass der Mitbeteiligte gar nicht über eine geeignete Stammsitzliegenschaft verfüge und auch die sonstigen Voraussetzungen nicht aufweise, die ihn zum Kauf des gegenständlichen Mitgliedschaftsrechtes befähigten, während der Erstbeschwerdeführer als ausübender Landwirt diese Rechte im Rahmen seines Betriebes verwende und benötige, erübrige die Frage eines allfälligen Anbotes an den Mitbeteiligten.

In einer weiteren Äußerung vom 29. Juni 2005 brachten die Beschwerdeführer neben anderen rechtlichen Argumenten vor, dass die Agrarbehörde im Absonderungsverfahren das privatrechtlich zwischen den damaligen Vertragsparteien eingeräumte Vorkaufsrecht nicht zu beachten habe, weil im agrarbehördlichen Absonderungsverfahren der Vorkaufsberechtigte nicht als Partei anzusehen sei.

Der Mitbeteiligte legte mit Schreiben vom 10. Juni 2005 eine Grundbuchsabschrift vor und teilte mit, es sei beabsichtigt, das verfahrensgegenständliche Anteilsrecht mit der Liegenschaft EZ 773 zu verbinden.

Mit dem angefochtenen Bescheid vom 6. Juli 2005 gab die belangte Behörde der Berufung des Mitbeteiligten Folge und änderte den angefochtenen Bescheid dahingehend ab, dass der Antrag des Erstbeschwerdeführers vom 15. Juli 2004 auf Erteilung der agrarbehördlichen Genehmigung gemäß § 38 Abs. 3 TFLG 1996 zum vorgelegten Kaufvertrag vom 30. Juni 2004 als unzulässig zurückgewiesen wurde.

Aus der Begründung dieses Bescheides geht hervor, dass sich aus den im Absonderungsverfahren relevanten Gesichtspunkten der Anhäufung von Anteilsrechten, der Verbesserung der Leistungsfähigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes, welcher der Anteilserwerb im Falle des Erwerbes durch ein Nichtmitglied zu dienen habe, und der grundsätzlichen Bindung des erworbenen Anteilsrechts an eine Stammsitzliegenschaft in der selben Gemeinde ergebe, dass der Person des Erwerbers bzw. seiner Liegenschaft, mit der das erworbene Anteilsrecht realrechtlich verbunden werden solle, eine zentrale Bedeutung bei der Beurteilung des Vorliegens der Voraussetzungen für die Erteilung der Absonderungsbewilligung zukomme. Da das agrargemeinschaftliche Mitgliedschafts- bzw. Anteilsrecht öffentlich-rechtlicher Natur sei, komme der Verbücherung lediglich deklarative, nicht aber konstitutive Bedeutung zu. Daraus folge, dass die Absonderung als Lösung der Bindung an die Stammsitzliegenschaft und damit einhergehend der Übergang eines Anteilsrechtes von der bisherigen Stammsitzliegenschaft auf eine andere Liegenschaft als (neuer) Stammsitzliegenschaft bereits mit der agrarbehördlichen Absonderungsbewilligung und nicht erst mit der Eintragung ins Grundbuch bewirkt werde. Diese Eintragung habe lediglich den Charakter einer Ersichtlichmachung.

Nach Wiedergabe des § 74 Abs. 5 TFLG 1996 (Parteienkreis im Verfahren zur Bewilligung der Absonderung) meint die belangte Behörde weiter, auf den vorliegenden Fall bezogen könnte diese gesetzliche Regelung so verstanden werden, dass zwar dem Käufer, nicht aber auch dem Vorkaufsberechtigten als potenziellem Erwerber Parteistellung zukomme, weil laut Kaufvertrag, der der Agrarbehörde zur Genehmigung vorgelegt worden sei, das vertragsgegenständliche Anteilsrecht vom Erstbeschwerdeführer, nicht aber vom Mitbeteiligten erworben werde. Unter Zugrundelegung dieser Ansicht müsste die vorliegende Berufung mangels Parteistellung des Mitbeteiligten als unzulässig zurückgewiesen werden.

Mit der Zurückweisung der Berufung wäre die Rechtskraft des angefochtenen Bescheides und die Voraussetzung für

die grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages vom 30. Juni 2004 gegeben. Die Absonderung des vertragsgegenständlichen Anteilsrechtes von der Stammsitzliegenschaft der Verkäufer und dessen Bindung an die Stammsitzliegenschaft des Käufers würde bereits mit Eintritt der Rechtskraft des angefochtenen Bescheides erfolgen und hätte für den Vorkaufsberechtigten zur Folge, dass sein Vorkaufsrecht hinsichtlich des Mitgliedschaftsrechtes an der Agrargemeinschaft, das mit jener Liegenschaft verbunden sei, an der das Vorkaufsrecht bestehe, nicht ausgeübt werden könne und damit entwertet würde.

Das Vorkaufsrecht für den Mitbeteiligten gründe sich auf den Kaufvorvertrag vom 4. Februar 1980. Gemäß dessen Punkt VI habe Heinrich J. seinem Neffen, dem Mitbeteiligten, das Vorkaufsrecht an den Liegenschaften in EZ 45 und 47 je GB Ischgl eingeräumt, wobei jedoch Veräußerungen innerhalb der Kinder des Heinrich J. von diesem Vorkaufsrecht ausgenommen seien.

Eine vom Vorkaufsrecht ausgenommene Veräußerung "innerhalb der Kinder des Heinrich J." sei durch den Kaufvertrag vom 30. Juni 2004 nicht erfolgt (laut telefonischer Auskunft des Gemeindeamtes vom 27. Juni 2005 sei Vater des Erstbeschwerdeführers der verstorbene Nikolaus Z. gewesen). Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführer im Schriftsatz vom 9. Juni 2005 sei die Einräumung des Vorkaufsrechtes nicht "an den seinerzeitigen Grundstücken" sondern an den Gesamtliegenschaften erfolgt. Mit dem gleichzeitig vorgelegten Kaufvertrag vom 22. Juni 1981 habe Heinrich J. ein Grundstück "an den vorkaufsberechtigten Mitbeteiligten" verkauft. Dass damit das Vorkaufsrecht erlöschen hätte sollen, gehe aus dem Kaufvertrag nicht hervor. Es sei vom aufrechten Bestand des Vorkaufsrechtes auszugehen.

Dieses Vorkaufsrecht umfasse auch das rechtliche Zugehör dieser Liegenschaft, somit auch die unter A2-LNr. 2 ersichtlich gemachte Zugehörigkeit zur Agrargemeinschaft (vgl. § 54 Abs. 4 WWSG, der die vergleichbaren Nutzungsrechte im Sinne des Gesetzes als rechtliches Zugehör definiere). Dass agrargemeinschaftliche Anteilsrechte ungeachtet ihrer öffentlichrechtlichen Rechtsnatur Gegenstand eines Vorkaufsrechtes sein können, habe die belangte Behörde in Anlehnung an die Judikatur des Obersten Gerichtshofes und des Verwaltungsgerichtshofes in (näher zitierten) Erkenntnissen zum Ausdruck gebracht. Der Oberste Gerichtshof habe bereits die Einverleibungsmöglichkeit eines Vorkaufsrechtes in Ansehung der Mitgliedschaft an einer Agrargemeinschaft bejaht, wenn dieses zu Gunsten eines anderen Gemeinschaftsmitgliedes wirksam vereinbart worden sei. Durch Einverleibung im Lastenblatt der Stammsitzliegenschaft werde es verdinglicht. Die Anteilsrechte seien als Realrechte mit dem Eigentum an der Stammsitzliegenschaft verbunden. Ob die Agrarbehörde - etwa durch Gewährung einer Parteistellung - die Rechte des Vorkaufsberechtigten zu berücksichtigen habe, sei im Grundbuchsverfahren nicht zu prüfen. So lange keine rechtskräftige Bewilligung der Agrarbehörde über die Absonderung vorliege, was eine hinlängliche urkundliche Grundlage für das Ansuchen im Sinne des § 94 Abs. 1 Z. 3 und 4 des Grundbuchsgesetzes sei, werde in grundbücherliche Rechte eines Vorkaufsberechtigten an der Stammsitzliegenschaft eingegriffen.

Den Absonderungen lägen privatrechtliche Rechtsgeschäfte zu Grunde. Eine meritorische Entscheidung über einen Antrag auf Bewilligung der Absonderung von Anteilsrechten setze voraus, dass ein wirksames Geschäft über diese Übertragung vorliege. Ein solches setze im Falle eines Vorkaufsrechtes voraus, dass dem Vorkaufsberechtigten die Einlösung angeboten worden sei. Für die Agrarbehörde sei nämlich aus den oben dargelegten Gründen die Kenntnis der Person des Erwerbers bzw. seiner Liegenschaft, mit der das Anteilsrecht verbunden werden solle, von wesentlichem Interesse. Eine Verfahrenspartei sei auch befugt, geltend zu machen, dass kein privatrechtliches Rechtsgeschäft vorliege, welches hätte genehmigt werden können. Der Verwaltungsgerichtshof habe sich im Erkenntnis vom 12. Februar 1991, 90/07/0162, der damals vertretenen Auffassung der belangten Behörde nicht angeschlossen, wonach eine Bedachtnahme auf ein Vorkaufsrecht deshalb nicht stattzufinden gehabt hätte, weil es sich dabei um ein rein zivilrechtliches Institut gehandelt habe. Einer agrarbehördlichen Genehmigung der Absonderung von Anteilsrechten von der Stammsitzliegenschaft der Verkäufer hätte eine Abwicklung der im Verwaltungsstatut (Satzung) vorgesehenen Vorgangsweise vorangehen müssen. Ob das Vorkaufsrecht nun in der Satzung der Agrargemeinschaft statuiert oder vertraglich begründet worden sei, könne unter dem Gesichtspunkt der Bedachtnahme im Falle einer beabsichtigten Absonderung keinen Unterschied machen. Der Erteilung der Absonderungsbewilligung müsse die Vorgangsweise im Sinne des § 1075 ABGB vorausgehen und dem Vorkaufsberechtigten die Einlösung angeboten werden.

Das Gebot der Bedachtnahme auf das Vorkaufsrecht scheine mit der Regelung der Parteistellung im Absonderungsverfahren in Widerspruch zu stehen, wenn nicht der Vorkaufsberechtigte, sondern ein Dritter als

Erwerber auftrete. Die Lösung dieses Konflikts könne nur darin gesehen werden, dass die Klärung des Vorkaufsfalles der Durchführung des agrarbehördlichen Absonderungsverfahrens vorausgehen müsse. Die Voraussetzung des wirksamen Rechtsgeschäftes müsse im Falle eines Vorkaufsrechtes dahingehend interpretiert werden, dass vor Einbringung des Antrags auf Erteilung der Absonderungsbewilligung auch der Eintritt des Vorkaufsfalls geklärt sein müsse, und die Klärung dieser Frage eine Bedingung der Zulässigkeit der Antragstellung sei. Auf diese Weise könne dem Grundsatz der Einheit der Rechtsordnung an der Schnittstelle von Privatrecht (Vorkaufsrecht) und öffentlichem Recht (Anteilsabsonderung) entsprochen werden.

Dem Vorkaufsberechtigten sei jedenfalls ein für die Parteistellung maßgebliches rechtliches Interesse im Sinne des § 8 AVG zuzubilligen. Unter diesem Gesichtspunkt erscheine es gerechtfertigt, den Begriff des Erwerbers, dem nach § 74 Abs. 5 TFLG 1996 Parteistellung zukomme, auf den Vorkaufsberechtigten als den potenziellen Erwerber auszudehnen. Im vorliegenden Fall sei vor der Antragstellung die Einlösung des zum Verkauf anstehenden Mitgliedschaftsrechtes dem Vorkaufsberechtigten nicht angeboten worden. Ob die von ihm genannte Stammsitzliegenschaft als geeignet im Sinne des § 38 Abs. 4 lit. c TFLG 1996 angesehen werden könne, sei im vorliegenden Fall nicht zu prüfen gewesen.

Gemäß § 9 Abs. 2 Z 2 AgrVG 1950 habe der Landesagrarsenat über die vorliegende Berufung ohne Zuziehung der Parteien entscheiden können.

Unter den Mitgliedern der belangten Behörde findet sich der Richter des LG Dr. Oskar Sch.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werden.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete ebenso wie der Mitbeteiligte eine Gegenschrift, in der die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt wurde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Die Beschwerdeführer machen unter zwei Gesichtspunkten Verfahrensmängel geltend. Zum einen meinen sie, der Senatsvorsitzende des Senates des LG Dr. Oskar Sch., der im Grundbuchsverfahren über den Rekurs des Mitbeteiligten im aufhebenden Sinn entschieden habe, sei auch Mitglied der belangten Behörde. Darin liege aber die Befangenheit eines Organs und damit ein wesentlicher Verfahrensmangel. Zum anderen rügen sie den Umstand, dass die belangte Behörde über die Berufung ohne Beiziehung der Parteien auf Grundlage des § 9 Abs. 2 Z. 2 AgrVG entschieden hat.

2. Nach § 9 Abs. 2 Z 2 AgrVG kann von der Zuziehung der Parteien abgesehen werden, wenn das Parteienbegehren wegen offenbarer Unzulässigkeit, Unzuständigkeit oder wegen Versäumung der gesetzlichen Frist zurückzuweisen ist. Die belangte Behörde ging im vorliegenden Fall von einem "offenbar unzulässigen Parteienbegehren" aus.

Zum Vorliegen dieser Voraussetzungen hat der Verwaltungsgerichtshof zuletzt mit Erkenntnis vom 26. Jänner 2006, 2004/07/0194, darauf hingewiesen, dass das Gesetz in diesem Zusammenhang darauf abstellt, dass diese Unzulässigkeit tatsächlich "offenbar" ist. Eine solche Unzulässigkeit des Parteienbegehrens muss ohne weit gehende Ermittlungen oder tief schürfende rechtliche Erwägungen bereits von vorneherein offen zu Tage liegen. Der vorliegende Fall ist aber von einer komplexen rechtlichen Situation bei der Beurteilung der Zulässigkeit des Antrages der Beschwerdeführer bzw. der Berufungslegitimation des Mitbeteiligten gekennzeichnet, sodass nicht die Rede davon sein kann, dass die Unzulässigkeit der Antragstellung "bereits von vornherein offen zu Tage lag."

Die belangte Behörde hätte daher eine Verhandlung unter Zuziehung der Parteien durchführen müssen; die Nichtbeiziehung der Parteien zur mündlichen Verhandlung widersprach dem Gesetz.

Dieser Verfahrensmangel führt aber zur Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften.

3. Angesichts dessen kann eine Prüfung des vom Beschwerdeführer geltend gemachten weiteren Verfahrensmangels der angeblichen Befangenheit des Richters Dr. Sch. unterbleiben.

4. Aus den dargestellten Gründen war der angefochtene Bescheid daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 3 lit. c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

5. Für das fortgesetzte Verfahren wird Folgendes bemerkt:

Die Ansicht der belangten Behörde, dass sich ein Vorkaufsrecht auch auf Mitgliedschaftsrechte an einer Agrargemeinschaft beziehen kann, erweist sich ebenso als zutreffend, wie ihre rechtliche Annahme, wonach ein Vorkaufsberechtigter im Verfahren betreffend die agrarbehördliche Genehmigung eines sein Vorkaufsrecht betreffenden Kaufvertrages als Partei beizuziehen ist.

Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits wiederholt ausgesprochen hat, setzt eine meritorische Entscheidung über einen Antrag auf Bewilligung der Übertragung eines Anteilsrechtes an einer Agrargemeinschaft voraus, dass ein wirksames Rechtsgeschäft über diese Übertragung vorliegt. Ob dies der Fall ist, hat die Agrarbehörde im Zweifel als Vorfrage zu beurteilen, sofern nicht die Voraussetzungen für eine Aussetzung des Verfahrens vorliegen (vgl. zuletzt das zur Übertragung eines Teilwaldrechtes ergangene hg. Erkenntnis vom 27. April 2006, Zl. 2004/07/0189, mit weiteren Hinweisen). Daher sind bei der Prüfung der Frage, ob ein solches wirksames Rechtsgeschäft über die Übertragung vorliegt, auch die einschlägigen bürgerlich-rechtlichen Bestimmungen anzuwenden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 11. September 1997, Zl. 97/07/0056).

Die Agrarbehörde hat daher in diesem Zusammenhang auch zu prüfen, ob dem Rechtsgeschäft ein Veräußerungsverbot entgegensteht. Ein eingetragenes Vorkaufsrecht wirkt aber wie ein Veräußerungsverbot, weil es auf eine Beschränkung des Verfügungsrechtes des Eigentümers der damit belasteten Liegenschaft hinausläuft (vgl. u.a. das Urteil des Obersten Gerichtshofes vom 12. September 2002, 5 Ob 163/02k).

Ein verbüchertes Vorkaufsrecht stellt ein vom Grundbuchsgericht von Amts wegen zu beachtendes Verfügungshindernis für den dinglich belasteten Eigentümer dar (vgl. das Urteil des Obersten Gerichtshofes vom 17. April 2002, 7 Ob 313/01g); das Grundbuchsgericht hat darauf von Amts wegen Bedacht zu nehmen und darf ein Veräußerungsgeschäft nur verbüchern , wenn sich aus seinen Entscheidungsgrundlagen - Grundbuchsstand und Grundbuchsurkunden - eindeutig ergibt, dass entweder kein Vorkaufsfall vorliegt oder das Eintragungshindernis durch die Zustimmung des Vorkaufsberechtigten bzw. den Nachweis eines nicht angenommenen Einlösungsangebotes entkräftet wurde. Der Weiterbestand des Vorkaufsrechtes kann sich immer erst aus der meritorischen Lösung der Vorfrage ergeben, das kein Vorkaufsfall vorliegt, kann also nicht vorweg als Argument für das Fehlen der Rechtsmittellegitimation des Vorkaufsberechtigten zur Anfechtung einer Eintragung verwendet werden. Zum Rechtsschutzinteresse des Vorkaufsberechtigten gehört, die den Liegenschaftseigentümer treffende Verfügungsbeschränkung zu wahren, was ein sachliches Eingehen auf das von ihm behauptete Eintragungshindernis erfordert (vgl. dazu nochmals das Urteil des OGH vom 12. September 2002).

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 TFLG 1996 im Grundbuch lediglich ersichtlich zu machen, die Rechtswirkungen des agrarbehördlichen genehmigten Rechtsgeschäftes (Übergang der Rechte) treten aber bereits früher ein.

Daraus folgt für die Agrarbehörde, dass sie ein verbüchertes Vorkaufsrecht als Verfügungshindernis (hier: als Genehmigungshindernis) vor Erteilung der agrarbehördlichen Bewilligung zu beachten hat und dass dem Vorkaufsberechtigten auch hier ein Recht darauf zukommt, die den Liegenschaftseigentümer treffende Verfügungsbeschränkung zu wahren, was ein sachliches Eingehen auf das von ihm behauptete Eintragungshindernis im Verfahren vor den Agrarbehörden erfordert. Der Umstand, dass das Vorkaufsrecht gegebenenfalls trotzdem weiter fortbesteht, kann daher - ebenso wie im Grundbuchsverfahren - auch im Verfahren vor den Agrarbehörden nicht als Grund dafür angeführt werden, dem Vorkaufsberechtigten in diesem Verfahrensstadium ein Rechtschutzinteresse abzusprechen.

Nun ist der Vorkaufsberechtigte in § 74 Abs. 5 TFLG 1996 nicht als Partei des Absonderungsverfahrens genannt. Seine Parteistellung ergibt sich aber aus § 8 AVG, wonach noch anderen Personen als denjenigen, die im Gesetz ausdrücklich als Parteien des Verfahrens genannt sind, Parteistellung u. a. deshalb zukommen kann, wenn sie durch den Bescheid in ihren rechtlichen Interessen betroffen sind. Für die Beurteilung der Frage der Parteistellung ist maßgebend, dass die Sachentscheidung in die Rechtssphäre des Betreffenden - hiebei schließt der Umstand, dass das in Anspruch genommene rechtliche Interesse seinen Ursprung in Verhältnissen des Privatrechts und nicht im öffentlichen Recht hat, an sich die Parteistellung im Verwaltungsverfahren nicht aus, weil auch im Privatrecht begründete Interessen rechtliche Interessen und daher bei Anwendung des § 8 AVG in Betracht zu ziehen sind - bestimmend eingreift und

darin eine unmittelbare, nicht bloß abgeleitete und mittelbare Wirkung zum Ausdruck kommt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 2. Dezember 2002, 2002/07/0109). Ein solches unmittelbares Eingreifen in die Rechtsphäre des Vorkaufsberechtigten liegt im Gegenstand aber vor; die belangte Behörde sprach dem Vorkaufsberechtigen daher zutreffend Parteistellung (und Rechtsmittelbefugnis) zu.

6. Der Ausspruch über den Aufwandersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Die Abweisung des Mehrbegehrens bezieht sich auf den von den Beschwerdeführern geltend gemachten

Streitgenossenzuschlag, dessen Ersatz im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof nicht vorgesehen ist.

Wien, am 28. September 2006

Schlagworte

Verfahrensbestimmungen BerufungsbehördeRechtsgrundsätze Allgemein Anwendbarkeit zivilrechtlicher Bestimmungen Verträge und Vereinbarungen im öffentlichen Recht VwRallg6/1Auslegung unbestimmter Begriffe VwRallg3/4Besondere Rechtsgebiete DiversesRechtskraft Besondere Rechtsgebiete DiversesMangel der Berechtigung zur Erhebung der Beschwerde mangelnde subjektive Rechtsverletzung Parteienrechte und Beschwerdelegitimation Verwaltungsverfahren Rechtsverletzung des Beschwerdeführers Beschwerdelegitimation bejahtIndividuelle Normen und Parteienrechte Rechtsanspruch Antragsrecht Anfechtungsrecht VwRallg9/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2006:2005070125.X00

Im RIS seit

01.11.2006

Zuletzt aktualisiert am

26.07.2017

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at