

# TE Vfgh Erkenntnis 2013/6/28 B324/2011

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.06.2013

## Index

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt

Nö GVG 2007 §11 Abs3, Abs6

AVG §8, §69, §71

## Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch Zurückweisung der Anträge auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gegen die Versäumung der - materiellrechtlichen - Frist für die Anmeldung eines Erwerbsinteresses nach dem Nö Grundverkehrsgesetz 2007 sowie auf Wiederaufnahme des grundverkehrsbehördlichen Verfahrens mangels Parteistellung

## Spruch

I. Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden. Die Beschwerde wird abgewiesen.

II. Der Antrag auf Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof wird zurückgewiesen.

## Begründung

### Entscheidungsgründe

#### I. Sachverhalt, Beschwerdevorbringen und Vorverfahren

1. Mit Kaufvertrag vom 6. April 2010 wurden mehrere land- und forstwirtschaftliche Grundstücke veräußert. Mit Eingabe vom 7. April 2010 wurde um die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung der Veräußerung bei der Bezirkshauptmannschaft Amstetten angesucht, welche mit Bescheid vom 6. Mai 2010 erteilt wurde. Dieser Genehmigungsbescheid erwuchs in Rechtskraft.

Mit Schriftsatz vom 9. Juli 2010 beantragte der Beschwerdeführer die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand sowie die Wiederaufnahme des Verfahrens, um - trotz der Versäumung der Frist für die Anmeldung eines Kaufinteresses gemäß §11 Abs3 des Niederösterreichischen Grundverkehrsgesetzes 2007, LGBl 6800-0 idF LGBl 6800-2 (im Folgenden: NÖ GVG 2007), - sein Erwerbsinteresse anzumelden und als Interessent im Sinne des §3 Z4 lit a NÖ GVG 2007 am

Verfahren teilzunehmen. Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Amstetten vom 17. August 2010 wurden diese Anträge mangels Parteistellung zurückgewiesen. Die dagegen erhobene Berufung wurde mit Bescheid der Grundverkehrslandeskommission (im Folgenden: GVLK) vom 20. Jänner 2011 abgewiesen.

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art 144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechts auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheids sowie im Falle einer Abweisung der Beschwerde oder der Ablehnung ihrer Behandlung die Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragt wird.

Begründend führt der Beschwerdeführer aus, dass die belangte Behörde es unterlassen habe, die gegenständlichen Grundstücke als landwirtschaftlichen Grund zu erhalten, obwohl sie dazu nach dem NÖ GVG 2007 verpflichtet gewesen wäre.

3. Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie dem Beschwerdevorbringen entgegentritt und die Zurückweisung der Beschwerde beantragt.

## II. Rechtslage

1. Die im vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen des NÖ GVG 2007, LGBl 6800-0 idF LGBl 6800-2, lauten:

### "1. Abschnitt

#### Allgemeine Bestimmungen

##### §1

##### Ziele

##### Ziel des Gesetzes ist

1. die Erhaltung, Stärkung und Schaffung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes Niederösterreich;

2. die Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes;

[...]

##### §2

##### Geltungsbereich

Dieses Gesetz gilt für Rechtsgeschäfte unter Lebenden über den Erwerb von Rechten an

1. land- und/oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, sowie an den dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienenden Wohngebäuden und Wirtschaftsbauwerken oder Teilen dieser Bauwerke;

[...]

##### §3

##### Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als:

[...]

4. Interessenten oder Interessentinnen:

a) Landwirte oder Landwirtinnen, die bereit sind, anstelle des Rechtserwerbers oder der Rechtserwerberin ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über die vertragsgegenständliche Liegenschaft abzuschließen, wenn sie glaubhaft machen, dass die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder Pachtzinses und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer oder die Verkäuferin (Verpächter oder Verpächterin und dgl.) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet ist;

[...]

### 2. Abschnitt

Rechtserwerb an land- oder  
forstwirtschaftlichen Grundstücken

§4

Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte

(1) Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück betreffen, bedürfen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn sie zum Gegenstand haben:

1. Die Übertragung des Eigentumsrechtes;

[...]

§6

Genehmigungsvoraussetzungen

(1) [...]

(2) Die Grundverkehrsbehörde hat einem Rechtsgeschäft die Genehmigung zu erteilen, wenn es dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht widerspricht. Soweit ein solches Interesse nicht besteht, ist die Genehmigung auch dann zu erteilen, wenn das Rechtsgeschäft dem Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht. Die Genehmigung ist insbesondere nicht zu erteilen, wenn

1. der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin kein Landwirt oder keine Landwirtin ist und zumindest ein Interessent oder eine Interessentin vorhanden ist;

[...]

3. Abschnitt

Behörden und Verfahren im land- und forstwirtschaftlichen

Grundverkehr

[...]

§8

Grundverkehrslandeskommission

(1) Die Grundverkehrslandeskommission besteht aus

1. einem oder einer von der Landesregierung zu bestellenden rechtskundigen Bediensteten des Amtes der Landesregierung als Vorsitzenden oder Vorsitzende;

2. einem oder einer von der Landesregierung zu bestellenden rechtskundigen Bediensteten des Amtes der Landesregierung als Berichterstatter oder Berichterstatterin;

3. einem oder einer von der Landesregierung nach Anhörung des Präsidenten oder der Präsidentin des Oberlandesgerichtes zu bestellenden Richter oder Richterin;

4. drei von der NÖ Landes-Landwirtschaftskammer zu bestellenden Personen.

[...]

(4) Die Mitglieder der Grundverkehrslandeskommission sind in Ausübung ihres Amtes an keine Weisungen gebunden. Die Grundverkehrslandeskommission muss die Landesregierung auf Verlangen über alle Gegenstände ihrer Geschäftsführung informieren.

[...]

(8) Gegen Entscheidungen der Grundverkehrslandeskommission ist kein ordentliches Rechtsmittel zulässig.

§10

Antrag

(1) Der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin muss innerhalb von drei Monaten ab Vertragsabschluss bei der Bezirksverwaltungsbehörde schriftlich um Genehmigung ansuchen. Der Antrag darf innerhalb dieser Frist auch von einer anderen Vertragspartei gestellt werden.

[...]

§11

Verfahren vor der Bezirksverwaltungsbehörde

(1) Die Bezirksverwaltungsbehörde hat im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung gemäß §6 Abs1 den Bezirksbauernkammern, in deren Bereich die vertragsgegenständlichen Grundstücke liegen, die in §10 Abs3 Z1 bis 5 genannten Informationen zu übermitteln.

(2) Die Bezirksverwaltungsbehörde hat im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung gemäß §6 Abs2 den Gemeinden und den Bezirksbauernkammern, in deren Bereich die vertragsgegenständlichen Grundstücke liegen, eine Kundmachung zu übermitteln, in der die Art des Rechtsgeschäftes und folgende Angaben enthalten sind:

1. Name und Adresse des Veräußerers oder der Veräußerin gem. §4 Abs1 Z1 - 4;
2. Grundstücksnummer;
3. Katastralgemeinde;
4. Flächenausmaß;
5. kalendermäßige Angabe des Endes der Anmeldefrist.

Den Bezirksbauernkammern sind darüber hinaus die in §10 Abs3 Z2 bis 5 genannten Informationen und auf ihr Verlangen die Urkunde über das Rechtsgeschäft (§10 Abs3 Z1) zu übermitteln.

(3) Die Anmeldefrist beträgt drei Wochen und beginnt mit dem Tag der Übermittlung der Kundmachung an die Bezirksbauernkammer.

(4) [...]

(5) Die Kundmachung ist von der Gemeinde und der Bezirksbauernkammer unverzüglich mit dem Hinweis ortsüblich zu verlautbaren, jedenfalls aber während der Anmeldefrist an der Amtstafel anzuschlagen, dass innerhalb der Anmeldefrist jede Person bei der Bezirksbauernkammer ihr Interesse am Erwerb schriftlich oder niederschriftlich anmelden kann. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass bei der Bezirksverwaltungsbehörde Einsicht in die Urkunde über das Rechtsgeschäft genommen werden kann.

(6) Gleichzeitig mit der Anmeldung ist die Interessenteneigenschaft glaubhaft zu machen und sind insbesondere Angaben darüber zu machen, wodurch die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder Pachtzinses und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer oder die Verkäuferin (Verpächter oder Verpächterin und dgl.) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet ist. Der Interessent oder die Interessentin hat nach ordnungsgemäßer Anmeldung im weiteren Verfahren die Stellung einer Partei gemäß §8 AVG.

(7) Die Bezirksbauernkammer hat

1. im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung gemäß §6 Abs1 der Bezirksverwaltungsbehörde innerhalb von zwei Wochen ab Einlangen der Verständigung nach §11 Abs1 eine begründete Stellungnahme zu übermitteln, wenn nach ihrer fachlichen Beurteilung das Rechtsgeschäft den Bestimmungen des §6 widerspricht;
2. im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung nach §6 Abs2 der Bezirksverwaltungsbehörde innerhalb von zwei Wochen nach Ablauf der Anmeldefrist
  - a) alle bei ihr rechtzeitig eingelangten Interessentenanmeldungen vorzulegen und
  - b) eine begründete Stellungnahme zu übermitteln, wenn nach ihrer fachlichen Beurteilung das Rechtsgeschäft den Bestimmungen des §6 widerspricht.

(8) Langt bei der Bezirksverwaltungsbehörde keine Verständigung gemäß Abs7 ein, hat sie das Rechtsgeschäft zu genehmigen. Gegen diesen Bescheid ist kein ordentliches Rechtsmittel zulässig, wenn keine Bedingungen oder Auflagen gemäß §36 vorgeschrieben werden.

(9) Langt bei der Bezirksverwaltungsbehörde eine Verständigung gemäß Abs7 ein, hat sie weitere Ermittlungen durchzuführen. Der Bezirksbauernkammer ist eine Ausfertigung des Bescheides zuzustellen.

(10) [...]"

### III. Erwägungen

1. Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg 10.413/1985, 14.842/1997, 15.326/1998 und 16.488/2002) nur vorliegen, wenn der angefochtene Bescheid auf einer dem Gleichheitsgebot widersprechenden Rechtsgrundlage beruht, wenn die Behörde der angewendeten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei Erlassung des Bescheides Willkür geübt hat.

Ein willkürliches Verhalten kann der Behörde unter anderem dann vorgeworfen werden, wenn sie den Beschwerdeführer aus unsachlichen Gründen benachteiligt hat oder aber, wenn der angefochtene Bescheid wegen gehäuftem Verkennens der Rechtslage in einem besonderen Maße mit den Rechtsvorschriften in Widerspruch steht (zB VfSlg 10.065/1984, 14.776/1997, 16.273/2001).

2. Die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand ist nur gegen die Versäumung verfahrensrechtlicher Fristen zulässig (vgl. etwa VwSlg. 2174 A/1951 und 8181 A/1972). Bei der "versäumten Frist" im Sinne des §71 AVG muss es sich um eine verfahrensrechtliche Frist handeln; gegen die Versäumung materiellrechtlicher Fristen, also solcher Fristen, innerhalb derer ein materiellrechtlicher Anspruch bei sonstigem Verlust des diesem zugrunde liegenden Rechtes geltend gemacht werden muss, ist eine Wiedereinsetzung nicht zulässig (vgl. VwGH 13. 6. 1989, 89/11/0032, 15. 3. 1995, 95/01/0035 sowie Walter/Thienel, Verwaltungsverfahrensgesetze, Band I, 2. Auflage [1998] §71 AVG E23). Gemäß §11 Abs6 letzter Satz NÖ GVG 2007 kommt Interessenten "... nach ordnungsgemäßer Anmeldung im weiteren Verfahren die Stellung einer Partei gemäß §8 AVG" zu. Melden Interessenten innerhalb der dreiwöchigen Frist des §11 Abs3 NÖ GVG 2007 ihr Erwerbsinteresse an und erfüllen sie auch die übrigen Voraussetzungen des §11 Abs6 NÖ GVG 2007, so erlangen sie erst dadurch die Parteistellung und nehmen als Folge dieses Aktes am Verfahren teil. Die Frist für die Anmeldung des Erwerbsinteresses ist mithin materiellrechtlicher Natur; schon aus diesem Grund ist der belangten Behörde nicht entgegenzutreten, wenn sie den Antrag des Beschwerdeführers auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gegen die Versäumung der Frist des §11 Abs3 NÖ GVG 2007 zurückweist.

3. Hat der Beschwerdeführer die Parteistellung gemäß §11 Abs6 NÖ GVG 2007 mangels einer fristgerechten Anmeldung eines Erwerbsinteresses nicht erlangt, so ist der belangten Behörde ebenso nicht entgegenzutreten, wenn sie auch den Antrag des Beschwerdeführers auf Wiederaufnahme des Verfahrens gemäß §69 AVG zurückweist. Denn der Beschwerdeführer ist nicht Partei jenes Verfahrens geworden, dessen Wiederaufnahme er beantragt.

4. Die Ansicht der belangten Behörde, die Anträge des Beschwerdeführers auf Wiederaufnahme des Verfahrens und auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand seien mangels Parteistellung zurückzuweisen gewesen, unterstellt §11 Abs6 NÖ GVG 2007 auch keinen verfassungswidrigen Inhalt.

5. Verfassungsrechtliche Bedenken gegen §11 Abs6 NÖ GVG 2007 bestehen nicht (zur Kompetenz des Materiengesetzgebers vgl. VfSlg 10.366/1985; zum rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers bei der Zuerkennung von Parteirechten vgl. VfSlg 11.934/1988, 15.274/1998, 19.226/2010).

6. Ob der angefochtene Bescheid in jeder Hinsicht dem Gesetz entspricht, ist vom Verfassungsgerichtshof nicht zu prüfen, und zwar auch dann nicht, wenn sich die Beschwerde – wie im vorliegenden Fall – gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (vgl. zB VfSlg 10.659/1985, 12.915/1991, 14.408/1996, 16.570/2002 und 16.795/2003).

7. Bei der GVLK handelt es sich um eine Kollegialbehörde mit richterlichen Einschlag, deren Bescheide mangels einer Anordnung des Landesgesetzgebers gemäß Art133 Z4 B-VG nicht der Überprüfung durch den Verwaltungsgerichtshof unterliegen.

8. Die Beschwerde ist daher abzuweisen und der Eventualantrag auf Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zurückzuweisen.

9. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

**Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Parteistellung Grundverkehrsrecht, Fristen, Verwaltungsverfahren, Wiedereinsetzung, Wiederaufnahme

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:2013:B324.2011

**Zuletzt aktualisiert am**

08.08.2014

**Quelle:** Verfassungsgerichtshof VfGH, <http://www.vfgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)