

# TE Lvwg Erkenntnis 2019/2/27 LVwG- 2019/11/0040-1

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.02.2019

## Entscheidungsdatum

27.02.2019

## Index

40/01 Verwaltungsverfahren

## Norm

VwGVG §28

## Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol erkennt durch seinen Präsidenten Dr. Purtscher über die Beschwerde des AA (1.) und des BB (2.), beide vertreten durch CC, Rechtsanwälte in Z, Adresse 1, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Z vom 04.12.2018, \*\*\*, betreffend die Zurückweisung einer Anzeige an die Grundverkehrsbehörde

zu Recht:

1. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.
2. Die ordentliche Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang:

Mit Kaufvertrag vom 30.10.2018 hat BB die Liegenschaft in EZ \*\*\* GB Y, bestehend aus den Gst \*\*1 und \*\*2 im Gesamtausmaß von 14.970 m<sup>2</sup>, an AA um den Kaufpreis von Euro 148.000,- verkauft. Dieses Rechtsgeschäft wurde in weiterer Folge der Bezirkshauptmannschaft Z gemäß § 23 TGVG angezeigt.

Mit Bescheid vom 04.12.2018, \*\*\*, hat die Bezirkshauptmannschaft Z die Anzeige an die Grundverkehrsbehörde gemäß § 68 Abs 1 AVG wegen entschiedener Sache zurückgewiesen. Begründend wurde ausgeführt, dass es sich beim Kaufgegenstand unbestritten um eine landwirtschaftliche Liegenschaft handle. Der Käufer sei nicht Landwirt, eine in seinem Eigentum befindliche landwirtschaftliche Liegenschaft in X sei vielmehr verpachtet. Der bereits im Jahr 2016 abgeschlossene Kaufvertrag und der verfahrensgegenständliche Kaufvertrag seien nahezu ident. Lediglich der Kaufpreis betrage Euro 148.000,- anstatt damals Euro 150.000,-. Vermutlich deshalb, weil sich das Gesamtausmaß der Liegenschaft marginal verringert habe. Zudem sei im neuen Vertrag die Löschung eines Vorkaufsrechtes vorgesehen. Dieser Unterschied vermöge jedoch an der Identität der Sache nichts zu ändern. Es werde daher im Ergebnis ein identes Rechtsgeschäft wiederum vorgelegt, dem bereits die grundverkehrsbehördliche Genehmigung rechtskräftig

versagt worden sei. Dass der Verkäufer dem im seinerzeitigen Verfahren aufgetretenen Interessenten die Liegenschaft nicht verkaufen wolle, spiele im Ergebnis keine Rolle. Der Sachverhalt habe sich nicht geändert und auch die rechtlichen Bestimmungen seien unverändert geblieben, weshalb eine Zurückweisung der Anzeige wegen entschiedener Sache zu erfolgen gehabt habe.

Gegen diese Entscheidung haben die rechtsfreundlich vertretenen Vertragsteile fristgerecht Beschwerde erhoben. Begründend wurde ausgeführt, dass AA von BB mit Kaufvertrag vom 30.10.2018 die Liegenschaft in EZ \*\*\* GB Y um den Kaufpreis von Euro 148.000,- erworben habe. Es handle sich um eine agrarisch genutzte Liegenschaft. Der Verkäufer sei kein Landwirt und habe die Liegenschaft an den Landwirt DD verpachtet. Dieser Pachtvertrag solle aufrecht bleiben, sodass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung sichergestellt sei. Schließlich solle im Zuge der Abwicklung des Kaufvertrages auf die mit dem Kaufgegenstand verbundenen agrarischen Rechte verzichtet werden bzw sollen diese Rechte zur Löschung gelangen, weil sie seit vielen Jahrzehnten faktisch nicht mehr ausgeübt würden und die Ausübung auch gar nicht mehr möglich sei. Mittelfristig beabsichtige der Käufer, seinen derzeit verpachteten Hof in der Liegenschaft EZ \*\*\* GB X wieder selbst zu bewirtschaften und bei dieser Selbstbewirtschaftung die hinzu erworbenen Flächen miteinzubeziehen. Die belangte Behörde habe den Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung wegen entschiedener Sache zurückgewiesen. Dies deshalb, weil der Käufer bereits im Jahre 2016 zu einem geringfügig anderen Kaufpreis versucht habe, die Liegenschaft zu kaufen und der Erwerb damals daran gescheitert sei, dass ein Interessent sein Interesse am Erwerb bekundet habe. An diesen habe der Eigentümer jedoch nicht verkaufen wollen. Die belangte Behörde vermeine, dass es AA verwehrt sei, die Liegenschaft in EZ \*\*\* GB Y zu kaufen, weil bereits vor zwei Jahren ein damaliger Kaufvertrag gescheitert sei. Beim gegenständlichen Rechtsgeschäft handle es sich um einen neuen Kaufvertrag. Die Rechtsansicht der belangten Behörde, wonach es sich um eine entschiedene Sache handle, sei falsch und habe keinerlei gesetzliche Grundlage. Es werde daher beantragt, eine mündliche Verhandlung durchzuführen und dem gegenständlichen Rechtsgeschäft die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu erteilen; in eventu werde beantragt, den angefochtenen Bescheid aufzuheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Behörde zurückzuverweisen.

## II. Sachverhalt:

Mit Kaufvertrag vom 23.03.2016 hat BB die Liegenschaft in EZ \*\*\* GB Y, bestehend aus den Gst \*\*1 und \*\*2 im Gesamtausmaß von 15.270 m<sup>2</sup> um den Kaufpreis von Euro 150.000,- an AA verkauft. In Vertragspunkt VII. wird ausdrücklich festgehalten, dass der Käufer auf sämtliche mit dieser Liegenschaft verbundenen agrarischen Rechte verzichtet und in den Pachtvertrag mit DD eintritt und beabsichtigt, auch in Zukunft den Vertragsgegenstand durch den Pächter DD bewirtschaften zu lassen; die ordnungsgemäße Nutzung und Bewirtschaftung ist sohin jedenfalls sichergestellt.

Dieses Rechtsgeschäft wurde am 13.04.2016 gemäß § 23 TGVG der Bezirkshauptmannschaft Z angezeigt und ausgeführt, dass die Liegenschaft derzeit verpachtet ist und auch der Erwerber/neue Eigentümer die Liegenschaft dem derzeitigen Pächter überlassen wird.

Mit Bescheid vom 16.08.2016, ZI \*\*\*, hat die Bezirkshauptmannschaft Z die grundverkehrsbehördliche Genehmigung, gestützt auf den Versagungsstatbestand des § 7 Abs 1 lit d TGVG, versagt. Begründend wurde ausgeführt, dass der Käufer nicht Landwirt sei und daher das „Interessentenverfahren“ nach § 7a TGVG durchgeführt worden sei. Fristgerecht habe der Nebenerwerbslandwirt EE, Eigentümer und Bewirtschafter des Hofes in EZ \*\*\* GB Y mit einem Ausmaß von ca 14,3 ha, sein Kaufinteresse angemeldet. Diese Anmeldung entspreche den Erfordernissen des TGVG, die gegenständlichen Flächen würde eine sinnvolle Aufstockung des Betriebes des Interessenten darstellen. Damit sei der Versagungsstatbestand des § 7 Abs 1 lit d TGVG erfüllt, weshalb die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu versagen gewesen sei.

Mit Dienstbarkeitsvertrag vom 14.03/03.04.2017 samt Nachtrag vom 26.06.2017 wurde ob den Gst \*\*1 und \*\*2 der Liegenschaft in EZ \*\*\* GB Y das Bauverbot zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Gst \*\*3 in EZ \*\*\* GB Y (= derzeit AA) sowie das Vorkaufsrecht für AA und FF, in dieser Reihenfolge, eingeräumt.

Mit Kaufvertrag vom 30.10.2018 hat BB wiederum die Liegenschaft in EZ \*\*\* GB Y, bestehend aus den Gst \*\*1 und \*\*2 (nunmehr) im Ausmaß von 14.970 m<sup>2</sup> (lt Grundbuchsstand ist eine Änderung des Flächenausmaßes in Vorbereitung) an AA um den Kaufpreis von Euro 148.000,- verkauft. In Vertragspunkt VII. wird wiederum ausdrücklich festgehalten, dass der Käufer auf sämtliche mit dieser Liegenschaft verbundenen agrarischen Rechte verzichtet und in den Pachtvertrag

mit Herrn DD eintritt und beabsichtigt, auch in Zukunft den Vertragsgegenstand durch den Pächter DD bewirtschaften zu lassen; die ordnungsgemäße Nutzung und Bewirtschaftung ist sohin jedenfalls sichergestellt. Schließlich wird in Vertragspunkt XI. noch festgehalten, dass die Vorkaufsberechtigten FF und AA ihre ausdrückliche Zustimmung und Einwilligung zur Löschung desselben zufolge Gegenstandslosigkeit erteilen.

Dieses Rechtsgeschäft wurde in weiterer Folge am 14.11.2018 gemäß § 23 TGVG der Bezirkshauptmannschaft Z angezeigt. Dabei wurde ausgeführt, dass die Liegenschaft derzeit verpachtet ist und auch der Erwerber/neue Eigentümer die Liegenschaft dem derzeitigen Pächter überlassen wird. Mittelfristig möchte dann der Käufer den ebenfalls in seinem Eigentum stehenden Hof der Liegenschaft in EZ \*\*\* GB X mit der Betriebsnummer \*\*\*, der derzeit ebenfalls verpachtet ist, selbst bewirtschaften und die hier vertragsgegenständliche Fläche bei der Bewirtschaftung miteinbeziehen.

Die beiden kaufgegenständlichen Gst \*\*1 und \*\*2 grenzen an das im Eigentum des Käufers stehende (bebaute) Gst \*\*3 je GB Y an.

### III. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen zu den beiden Kaufverträgen ergeben sich aus den vorgelegten Vertragsurkunden. Die Feststellungen zum Dienstbarkeitsvertrag ergeben sich aus der diesbezüglichen, in der Urkundensammlung des Grundbuches einliegenden Urkunde. Dass es sich beim Kaufgegenstand um landwirtschaftliche Flächen handelt, steht außer Streit bzw ergibt sich aus den eigenen Ausführungen der Vertragsteile. Die übrigen Feststellungen fußen auf den Unterlagen im vorgelegten Behördenakt, den eingeholten Grundbuchsauszügen sowie dem eingesehenen Orthofoto.

### IV. Rechtslage:

Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (TGVG), LGBl Nr 61/1996 idF LGBl Nr 144/2018:

„§ 2Begriffsbestimmungen

...

(5) Als Landwirt gilt,

- a) wer einen landwirtschaftlichen Betrieb allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder mit den darüber hinaus allenfalls erforderlichen landwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet oder
- b) wer nach dem Erwerb eines landwirtschaftlichen Betriebes oder eines landwirtschaftlichen Grundstückes eine Tätigkeit im Sinn der lit. a ausüben will und die dazu erforderlichen Fähigkeiten aufgrund seiner praktischen Tätigkeit oder fachlichen Ausbildung nachweisen und die Absicht der nachhaltigen ordnungsgemäßen Bewirtschaftung durch ein Betriebskonzept glaubhaft machen kann.

(6) Interessenten sind Landwirte, die bereit sind, anstelle des Rechtserwerbers ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über den landwirtschaftlichen Betrieb oder das landwirtschaftliche Grundstück abzuschließen, wenn sie glaubhaft machen, dass

- a) die Bezahlung des ortsüblichen Preises, Bestandzinses oder Nutzungsentgelts und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher, für den Veräußerer nach objektiven Maßstäben notwendiger rechtsgeschäftlicher Bedingungen gewährleistet ist,
- b) der Erwerb den im § 6 Abs. 1 lit. a genannten Zielen dient und
- c) im Fall des Erwerbes von landwirtschaftlichen Grundstücken ihr landwirtschaftlicher Betrieb einer Aufstockung bedarf und sie die Absicht haben, das Grundstück im Rahmen dieses Betriebes nachhaltig und ordnungsgemäß zu bewirtschaften.

...

## 2. Abschnitt

Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken

### § 4

Genehmigungspflicht

(1) Der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfen Rechtsgeschäfte, die den Erwerb eines der folgenden Rechte an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zum Gegenstand haben:

a) den Erwerb des Eigentums;

...

#### § 6 Genehmigungsvoraussetzungen

(1) Die Genehmigung nach § 4 ist, soweit in den Abs. 2 bis 9 nichts anderes bestimmt ist, zu erteilen, wenn der Rechtserwerb im öffentlichen Interesse der Erhaltung und Stärkung eines lebensfähigen Bauernstandes in Tirol den Grundsätzen

a) der Schaffung, Erhaltung oder Stärkung leistungsfähiger land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe,

b) der Schaffung, Erhaltung oder Stärkung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes und

c) der Aufrechterhaltung oder Herbeiführung einer nachhaltigen flächendeckenden Bewirtschaftung der land- oder forstwirtschaftlichen Grundflächen

nicht widerspricht.

...

#### § 7

##### Besondere Versagungsgründe

(1) Im Sinn der im § 6 Abs. 1 genannten Grundsätze ist die Genehmigung nach § 4 insbesondere dann zu versagen, wenn

...

d) der Erwerber eines landwirtschaftlichen Grundstückes oder landwirtschaftlichen Betriebes nicht Landwirt im Sinn des § 2 Abs. 5 ist und zumindest ein Interessent im Sinn des § 2 Abs. 6 vorhanden ist.

...

#### § 7a

##### Interessentenregelung

(1) Wenn der Erwerber nicht Landwirt im Sinn des § 2 Abs. 5 ist, hat die Grundverkehrsbehörde der Gemeinde, in deren Gebiet die den Gegenstand des Rechtsgeschäftes bildenden Grundstücke liegen, eine Kundmachung zu übermitteln, die jedenfalls folgende Angaben enthalten muss:

a) die Art des Rechtsgeschäftes,

b) den ortsüblichen Preis oder Bestandzins oder das sonstige ortsübliche Nutzungsentgelt für das zu erwerbende Recht,

c) die Bezeichnung des (der) den Gegenstand des Rechtsgeschäftes bildenden Grundstückes(e) durch Angabe von Grundstücksnummer, Katastralgemeinde, Flächenausmaß und Benützungsort,

d) die Anmeldefrist,

e) den Hinweis, dass innerhalb der Anmeldefrist jede Person bei der Grundverkehrsbehörde ihr Interesse am Erwerb des (der) Grundstückes(e), das (die) den Gegenstand des Rechtsgeschäftes bildet(en), schriftlich oder niederschriftlich anmelden kann.

Der Bürgermeister hat die Kundmachung unverzüglich an der Amtstafel der Gemeinde anzuschlagen.

(2) Die Anmeldefrist beträgt vier Wochen und beginnt mit dem Anschlag der Kundmachung an der Amtstafel der Gemeinde. Nach dem Ablauf von vier Wochen hat die Gemeinde die mit dem Anschlagvermerk versehene Kundmachung der Grundverkehrsbehörde zu übermitteln.

(3) Die Grundverkehrsbehörde hat die Kundmachung gleichzeitig mit der Übermittlung nach Abs. 1 an der Amtstafel der Bezirksverwaltungsbehörde anzuschlagen sowie dem Obmann der Bezirkslandwirtschaftskammer zur Kenntnis zu bringen.

(4) Gleichzeitig mit der Anmeldung sind die Voraussetzungen für die Interessenteneigenschaft im Sinn des § 2 Abs. 6 glaubhaft zu machen und ist die verbindliche Erklärung abzugeben, sich zur Bezahlung des ortsüblichen Preises, Bestandzinses oder Nutzungsentgelts zu verpflichten, sowie anzugeben, wodurch die Bezahlung des ortsüblichen Preises, Bestandzinses oder Nutzungsentgelts und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher, für den Veräußerer nach objektiven Maßstäben notwendiger rechtsgeschäftlicher Bedingungen gewährleistet ist. Wenn der Interessent noch nicht Landwirt im Sinn des § 2 Abs. 5 lit. a ist, muss die Anmeldung auch die Angaben und Nachweise nach § 2 Abs. 5 lit. b umfassen. Mit der fristgerechten Anmeldung erlangt der Interessent die Stellung einer Partei gemäß § 8 AVG im weiteren Verfahren. Die Anmeldung hat die Wirkung eines verbindlichen Angebotes gegenüber dem Veräußerer bis zum Ablauf von vier Wochen nach dem Eintritt der Rechtskraft der die Genehmigung des vorliegenden Rechtsgeschäftes versagenden grundverkehrsbehördlichen Entscheidung.

(5) Einem Landwirt im Sinn des § 2 Abs. 5 lit. a ist die Interessenteneigenschaft nur dann zuzuerkennen, wenn sein Betrieb im selben Gemeindegebiet wie das (die) Grundstück(e), an dessen (deren) Erwerb er interessiert ist, liegt oder die Entfernung zwischen seinem Betrieb und diesem (diesen) Grundstück(en) nicht größer ist, als es im Hinblick auf die jeweilige Nutzungsart dieses (dieser) Grundstückes (Grundstücke) betriebswirtschaftlich vertretbar ist.

(6) Der ortsübliche Preis oder Bestandzins oder das sonstige ortsübliche Nutzungsentgelt ist von der Grundverkehrsbehörde auf der Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, BGBl. Nr. 150/1992, zu ermitteln.

(7) Eine Entscheidung, mit der die Genehmigung nach § 7 Abs. 1 lit. d versagt wird, ist dem Obmann der Bezirkslandwirtschaftskammer zur Kenntnis zu bringen.

(8) Die Abs. 1 bis 6 und § 7 Abs. 1 lit. d gelten nicht für Rechtserwerbe

...

g) an demselben landwirtschaftlichen Grundstück und mit demselben Erwerber, denen bereits einmal nach § 7 Abs. 1 lit. d die Genehmigung versagt wurde, wenn ein Rechtserwerb mit einem Landwirt, der sich im Sinn des Abs. 1 angemeldet hatte und dem die Interessenteneigenschaft zuerkannt worden war, aus Gründen, die von diesem Landwirt zu vertreten sind, nicht zustande gekommen ist,

...“

Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG, BGBl I Nr 33/2013 idF BGBl I Nr 57/2018:

„3. Abschnitt

Verfahren vor dem Verwaltungsgericht

Anzuwendendes Recht

§ 17

Soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, sind auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der §§ 1 bis 5 sowie des IV. Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung – BAO, BGBl. Nr. 194/1961, des Agrarverfahrensgesetzes – AgrVG, BGBl. Nr. 173/1950, und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 – DVG, BGBl. Nr. 29/1984, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.

...

4. Abschnitt

Erkenntnisse und Beschlüsse

Erkenntnisse

§ 28

(1) Sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

(2) Über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder

2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

(3) ...“

Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz – AVG, BGBl Nr 51/1991 idF BGBl I Nr 85/2018:

„IV. Teil

Rechtsschutz

...

2. Abschnitt: Sonstige Abänderung von Bescheiden

Abänderung und Behebung von Amts wegen

§ 68

(1) Anbringen von Beteiligten, die außer den Fällen der §§ 69 und 71 die Abänderung eines der Berufung nicht oder nicht mehr unterliegenden Bescheides begehren, sind, wenn die Behörde nicht den Anlass zu einer Verfügung gemäß den Abs. 2 bis 4 findet, wegen entschiedener Sache zurückzuweisen.

...“

V. Erwägungen:

Die Bezirkshauptmannschaft Z hat die Anzeige nach § 23 TGVG, betreffend den Kaufvertrag vom 30.10.2018, abgeschlossen zwischen BB als Verkäufer und AA als Käufer, wegen entschiedener Sache zurückgewiesen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat zum VwGVG bereits ausgesprochen, dass auf dem Boden der tragenden Grundsätze des Verfahrensrechts und der Rechtssicherheit über in Rechtskraft erwachsene Entscheidungen (grundsätzlich) nicht mehr in merito entschieden werden darf (vgl VwGH vom 24. März 2015, Ra 2015/09/0011). Die Beachtung rechtskräftiger Entscheidungen zählt zu den Grundsätzen eines geordneten rechtsstaatlichen Verfahrens (vgl etwa VwGH vom 24. März 2014, 2013/01/0117; VwGH vom 2. Juli 2010, 2010/09/0046 (VwSlg 17.938 A/2010)), wobei die Grundsätze eines geordneten rechtsstaatlichen Verfahrens allgemein anzuwenden sind (vgl VwGH vom 29. November 2005, 2004/06/0096). Dieser Grundsatz ist daher auch dann zu beachten, wenn § 17 VwGVG eine sinnngemäße Anwendung des IV. Teils des AVG und damit des § 68 Abs 1 AVG im Rahmen des VwGVG nicht vorkehrt. Fest steht nach der Judikatur weiters, dass auch die Entscheidung eines Verwaltungsgerichts mit ihrer Erlassung rechtskräftig wird (vgl idS VwGH vom 26. November 2015, Ro 2015/07/0018), wobei alle Parteien eines rechtskräftig abgeschlossenen Verfahrens einen Rechtsanspruch auf Beachtung der eingetretenen Rechtskraft haben (VwGH vom 19. Jänner 2016, Ra 2015/01/0070). Im Zusammenhang mit diesem Grundsatz ist die einschlägige Rechtsprechung zu § 68 AVG in sinnngemäßer Weise heranziehbar. Daraus ist abzuleiten, dass über ein und dieselbe Rechtssache nur einmal rechtskräftig zu entscheiden ist (ne bis in idem). Mit der Rechtskraft ist die Wirkung verbunden, dass die mit der Entscheidung unanfechtbar und unwiderruflich erledigte Sache nicht neuerlich entschieden werden kann (Wiederholungsverbot). Einer nochmaligen Entscheidung steht das Prozesshindernis der entschiedenen Sache (res iudicata) entgegen (vgl dazu VwGH vom 24. April 2015, 2011/17/0244). Zudem folgt aus dem Gedanken der materiellen Rechtskraft grundsätzlich eine Bindungswirkung an eine behördliche Entscheidung (vgl dazu etwa VwGH vom 19. Jänner 2016, Ra 2015/01/0070).

Bei der Prüfung des Vorliegens der entschiedenen Sache ist auch vom Verwaltungsgericht von der rechtskräftigen Vorentscheidung - hier: einer Verwaltungsbehörde - auszugehen, ohne die sachliche Richtigkeit derselben nochmals zu überprüfen. Identität der Sache liegt dann vor, wenn sich gegenüber der früheren Entscheidung weder die Rechtslage noch der wesentliche Sachverhalt geändert hat und sich das neue Parteibegehren im Wesentlichen mit dem früheren

deckt. Erst nach Erlassung der rechtskräftigen Erstentscheidung hervorkommende Umstände, die eine Unrichtigkeit dieser Entscheidung dartun, stellen keine Änderung des Sachverhalts dar, sondern können lediglich einen Grund zur Wiederaufnahme eines Verfahrens darstellen (vgl. idS. VwGH vom 17. Februar 2015, Ra 2014/09/0029). Dieser tragende Grundsatz soll in erster Linie die wiederholte Aufrollung einer bereits entschiedenen Sache (ohne nachträgliche Änderung der Sach- und Rechtslage) verhindern; die objektive (sachliche) Grenze dieser Wirkung der Rechtskraft wird durch die entschiedene Sache, also durch die Identität der Rechtssache, über die bereits mit einer formell rechtskräftigen Entscheidung abgesprochen wurde, mit der nunmehr vorliegenden (etwa der in einem neuen Antrag intendierten) bestimmt (vgl. nochmals VwGH vom 17. Februar 2015, Ra 2014/09/0029; vgl. insb. VwGH vom 24. Mai 2016, Ra 2016/03/0050).

Die Prüfung der Frage, ob der Antrag der Partei zurückzuweisen ist oder angesichts des geänderten Sachverhalts eine neuerliche Sachentscheidung ergehen soll, hat ausschließlich anhand jener Gründe zu erfolgen, die von der Partei bei der zur Entscheidung in I. Instanz zuständigen Behörde vorgebracht werden. Daher muss die Partei, will sie eine neuerliche Entscheidung über einen abgewiesenen Anspruch herbeiführen, die wesentlichen neuen Umstände, welche die materielle Rechtskraft zu „durchbrechen“ geeignet sind, selbst geltend machen. Fehlen solche Gründe im Parteienbegehren, ist die Behörde berechtigt, den neuerlichen Antrag wegen entschiedener Sache gemäß § 68 Abs 1 AVG zurückzuweisen. In der Berufung (Beschwerde an das VwGH) gegen den Zurückweisungsbescheid können derartige Gründe nicht neu vorgebracht werden (vgl. Hengstschläger/Leeb, AVG § 68 Rz 41 [Stand 1.3.2018, rdb.at]).

Gegenstand beider Kaufverträge ist die Liegenschaft in EZ \*\*\* GB Y, bestehend aus den GSt \*\*1 und \*\*2. Das Flächenausmaß dieser beiden Grundstücke hat im ursprünglichen Kaufvertrag 15.270 m<sup>2</sup> betragen, im nunmehr vorgelegten Kaufvertrag beträgt das Flächenausmaß entsprechend dem dargestellten Grundbuchsstand 14.970 m<sup>2</sup>, also im Ergebnis minimal weniger. Vor diesem Hintergrund wurde offenbar auch der Kaufpreis wiederum minimal von Euro 150.000,- auf Euro 148.000,- reduziert. Eine entscheidungsrelevante Änderung der Fakten ist damit aber nicht erfolgt und hat die Sache ihre ursprüngliche Identität insoweit auch nicht verloren. Änderungen im Sachverhalt wurden im Übrigen von den rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführern nicht dargetan (vgl. insbesondere die jeweiligen Ausführungen in den Anzeigen an die Grundverkehrsbehörden). So ist nach wie vor beabsichtigt, dass die vertragsgegenständliche Liegenschaft vom bisherigen Pächter weiterbewirtschaftet wird. Wenn die rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführer nunmehr vorbringen, dass der Käufer mittelfristig den in seinem Eigentum stehenden Hof in EZ \*\*\*\* GB X, welcher derzeit ebenfalls verpachtet sei, selbst bewirtschaften und die hier vertragsgegenständliche Fläche bei dieser Bewirtschaftung miteinbeziehen wolle, so wird damit keine wesentliche Änderung des Sachverhaltes dargetan, zumal die Grundverkehrsbehörde bei ihrer Entscheidung nicht auf allfällige, in ferner Zukunft mögliche Entwicklungen, sondern auf die Rechts- und Tatsachenlage im Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung abzustellen hat (vgl. zB VfSlg 13603). Dass das nach der Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zum Kaufvertrag vom 23.03.2016 zugunsten ua des Käufers im Grundbuch einverleibte Vorkaufsrecht nunmehr wiederum (wegen Gegenstandslosigkeit) gelöscht werden soll, vermag schließlich ebenfalls keine wesentliche Änderung im Sachverhalt darzustellen. Gleiches gilt für den Umstand, dass der Verkäufer offenbar an den seinerzeitigen Interessenten nicht verkaufen möchte; ein Fall des § 7a Abs 8 lit g TGVG liegt nämlich nicht vor. Schließlich sei anknüpfend an diese Ausführungen noch festgehalten, dass sich auch das Parteienbegehren (vgl. insbesondere die Anzeigen an die Grundverkehrsbehörde) im Wesentlichen mit dem früheren deckt.

Es liegt aber auch Identität der Rechtslage vor, zumal sich seit der Erlassung des Bescheides vom 16.08.2016 in den die Entscheidung tragenden Normen, also in der Rechtslage, auf welche die Behörde ihre Entscheidung gestützt hat (= §§ 4 Abs 1, 6 Abs 1 und 7 Abs 1 lit d TGVG), keine Änderung eingetreten ist.

Im Ergebnis hat daher die belangte Behörde die Anzeige zu Recht wegen entschiedener Sache gemäß § 68 Abs 1 AVG zurückgewiesen, weshalb wie im Spruchpunkt 1. zu entscheiden war.

Wie bereits dargelegt, muss die Partei, will sie eine neuerliche Entscheidung über einen abgewiesenen Anspruch herbeiführen, die wesentlichen neuen Umstände, welche die materielle Rechtskraft zu „durchbrechen“ geeignet sind, selbst geltend machen; solche Gründe können insbesondere in der Beschwerde nicht neu vorgebracht werden. Vor diesem Hintergrund war vorliegend ausschließlich eine Rechtsfrage zu beurteilen und konnte unter dem Gesichtspunkt des Art 6 EMRK auf die Durchführung der beantragten Verhandlung verzichtet werden (vgl. etwa VwGH 22. Juni 2017, Ra 2017/11/0077, mit Verweis insbesondere auf das Urteil des EGMR vom 18. Juli 2013, Nr 56422/09, Schädler-Eberle gegen Lichtenstein).

## VI. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Gemäß § 25a Abs 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die (ordentliche) Revision gemäß Art 133 Abs 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

Gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichts ist die ordentliche Revision zulässig, wenn eine Rechtsfrage iSd Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, 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.

Vorliegend ist die Rechtslage eindeutig, sodass nicht von einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung auszugehen ist. Im Übrigen hat sich das Landesverwaltungsgericht an der einschlägigen (zitierten) Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes orientiert.

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Entscheidung kann binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, Freyung 8, 1010 Wien, oder außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht Tirol einzubringen.

Die genannten Rechtsmittel sind von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw einer bevollmächtigten Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen und es ist eine Eingabegebühr von Euro 240,00 zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden können.

Landesverwaltungsgericht Tirol

Dr. Purtscher

### Schlagworte

res iudicata

### Anmerkung

Der Verwaltungsgerichtshof wies die gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 27.02.2019, Z LVwG-2019/11/0040-1, erhobene außerordentliche Revision mit Beschluss vom 01.02.2021, Z Ra 2019/11/0064 bis 0065-3, zurück.

### European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGTI:2019:LVwG.2019.11.0040.1

### Zuletzt aktualisiert am

12.03.2021

**Quelle:** Landesverwaltungsgericht Tirol LVwG Tirol, <https://www.lvwg-tirol.gv.at>

© 2024 JUSLINE

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

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