jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Beschluss 2020/7/8 Ra 2019/11/0214

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.07.2020

Index

L67005 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Salzburg
L67006 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Steiermark
19/05 Menschenrechte
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

AVG §8
GVG Slbg 2001 §29 Abs2
GVG Slbg 2001 §29 Abs4
GVG Slbg 2001 §4 Abs3 Z2
GVG Stmk 1993 §8a
MRK Art6
VwGVG 2014 §24 Abs4

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Schick und den Hofrat Dr. Grünstäudl sowie die Hofrätin Dr. Pollak als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Vitecek, über die Revision des G S in B, vertreten durch die Stolz Rechtsanwalts-GmbH in 5550 Radstadt, Schernbergstraße 19, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Salzburg vom 17. Juli 2019, Zlen. 405-1/416/1/7-2019 und 405-1/417/1/7-2019, betreffend Parteistellung im Verfahren nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk St. Johann im Pongau; mitbeteiligte Parteien: 1. F B in B, vertreten durch Kasseroler & Partner Rechtsanwälte KG in 6020 Innsbruck, Lieberstraße 3, 2. Dr. Karl Ludwig Vavrovsky, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Mozartplatz 4, als Masseverwalter über das Vermögen der H GmbH & Co KG in Bad Gastein und 3. H GmbH in B, vertreten durch die Zumtobel Kronberger Rechtsanwalts OG in 5020 Salzburg, Rainbergstraße 3c), den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung

1 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wurde (in teilweiser Bestätigung und teilweiser Abänderung des Bescheides der belangten Behörde vom 17. April 2019) der Antrag des Revisionswerbers vom 29. Jänner 2019, ihm Parteistellung in zwei grundverkehrsbehördlichen Verfahren gemäß § 29 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 - GVG 2001

einzuräumen (die Verfahren betrafen einen zwischen der erst- und zweitmitbeteiligten Partei abgeschlossenen Kaufvertrag betreffend land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in und nahe B und einen anschließenden Kaufvertrag über den Weiterverkauf dieser Grundstücke an die drittmitbeteiligte Partei), als unzulässig zurückgewiesen.

Gleichzeitig wurde gemäß § 25a VwGG ausgesprochen, dass eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig sei.

2 In der Begründung stellte das Verwaltungsgericht als entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest, dass zunächst der Revisionswerber mit Kaufvertrag vom 23. August 2017 die genannten Grundstücke vom Erstmitbeteiligten erworben habe, wobei aber im Vertrag das Vorkaufsrecht der H. GmbH und Co KG festgehalten worden sei. Diesem Kaufvertrag sei mit Bescheid der belangten Behörde vom 29. Jänner 2018 („Stempelbescheid" auf der Vertragsurkunde) die grundverkehrsbehördliche Zustimmung erteilt worden.

3 Der zum Masseverwalter der H. GmbH und Co KG bestellte Zweitmitbeteiligte habe in Ausübung des genannten Vorkaufsrechts die besagten Grundstücke mit Kaufvertrag („vom 13.09.2017/11.06.2018") erworben und dieselben mit weiterem Kaufvertrag („vom 31.08.2018/03.09.2018") an die Drittmitbeteiligte weiterveräußert. Beiden Kaufverträgen sei mit Bescheiden der belangten Behörde jeweils vom 28. Jänner 2019 die grundverkehrsbehördliche Zustimmung erteilt worden.

4 Der Antrag des Revisionswerbers, ihm in den beiden letztgenannten Verfahren gemäß§ 29 GVG 2001 die Parteistellung zuzuerkennen, habe die belangte Behörde mit dem eingangs erwähnten Bescheid vom 17. April 2019 abgewiesen und damit begründet, dass gemäß § 29 Abs. 2 leg. cit. Parteistellung im grundverkehrsbehördlichen Zustimmungsverfahren nur den Vertragsparteien zukäme. (In der Begründung dieses Bescheides wird weiters festgehalten, dass in den mit Bescheiden vom 28. Jänner 2019 abgeschlossenen grundverkehrsbehördlichen Zustimmungsverfahren eine Kundmachung des Rechtsgeschäftes gemäß § 29 GVG 2001 erfolgt und der Revisionswerber zwei Mal zur Erklärung aufgefordert worden sei, ob sein mit 10. Oktober 2018 datiertes Schreiben „als Eintritt ... in das kundgemachte Rechtsgeschäft zu werten sei", und dass er diesfalls seine Landwirteeigenschaft noch einmal nachweisen müsse. Da der Revisionswerber weder den Eintritt in das Rechtsgeschäft bestätigt habe, noch Unterlagen für seine Landwirteeigenschaft vorgelegt habe, sei anzunehmen gewesen, dass niemand in das Rechtsgeschäft eingetreten sei.)

5 In der Beschwerde habe der Revisionswerber zugestanden, dass gemäß§ 29 Abs. 2 GVG 2001 die Parteistellung im Verfahren (bei rechtsgeschäftlichem Erwerb von Grundstücken) expressis verbis nur den Vertragsparteien zustehe. Der Revisionswerber vertrete aber die Ansicht, dass ihm Parteistellung gemäß § 8 AVG zukomme, weil er ein rechtliches Interesse daran habe, dass sein Kaufvertrag vom 23. August 2017, dem die grundverkehrsbehördliche Zustimmung bereits erteilt gewesen sei, nicht durch ein, aufgrund des Vorkaufsrechts zivilrechtlich vorrangiges, Rechtsgeschäft gefährdet werde.

6 In der rechtlichen Beurteilung führte das Verwaltungsgericht zusammengefasst aus, es sei zwar richtig, dass der Kreis der Parteien des grundverkehrsrechtlichen Verfahrens in § 29 Abs. 2 GVG 2001 nicht abschließend geregelt sei, sodass zu prüfen sei, ob dem Revisionswerber ein subjektiv-öffentlich rechtliches Interesse an der Nichterteilung der grundverkehrsrechtlichen Zustimmung zu den beiden in Rede stehenden Kaufverträgen zukomme. Dies wäre dann der Fall, wenn der Veräußerer - ohne dazu zivilrechtlich verfügungsbefugt zu sein - die Grundstücke ein zweites Mal verkauft hätte, weil ein solches Rechtsgeschäft nach Meinung des Verwaltungsgerichts nicht rechtswirksam zustande gekommen wäre und damit nicht Gegenstand der grundverkehrsrechtlichen Zustimmung hätte sein können (Hinweis auf VfGH 27.2.2007, B 509/06, und VfGH 12.12.2012, B 884/12). Im vorliegenden Fall sei der Erstmitbeteiligte als Verkäufer aber aufgrund des bestehenden Vorkaufsrechtes zum Abschluss des Kaufvertrages mit dem Zweitmitbeteiligten berechtigt gewesen, sodass ein rechtswirksam abgeschlossenes Rechtsgeschäft vorliege; dies gelte umso mehr für den Weiterverkauf der Grundstücke an den Drittmitbeteiligten.

7 Soweit der Revisionswerber die Parteistellung damit begründe, dass die mit Bescheid vom 28. Jänner 2019 erteilte Zustimmung zu den beiden genannten Kaufverträgen (inhaltlich) rechtswidrig sei, sei er auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, der zufolge der Schutz der in den Grundverkehrsgesetzen verankerten öffentlichen Interessen allein der Grundverkehrsbehörde überantwortet sei (Hinweis auf VwGH 29.5.2019, Ra 2017/11/0314).

8 Gegen dieses Erkenntnis erhob der Revisionswerber zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof. Dieser lehnte deren Behandlung ab und trat sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung ab (Beschluss vom 3. Oktober 2019, E 3281/2019-5).

9 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.

10 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 in nichtöffentlicher Sitzung mit Beschluss zurückzuweisen. Gemäß § 34 Abs. 3 VwGG ist ein Beschluss nach Abs. 1 in jeder Lage des Verfahrens zu fassen.

11 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 gesondert vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen. Diesem Erfordernis wird insbesondere nicht schon durch nähere Ausführungen zur behaupteten Rechtswidrigkeit der bekämpften Entscheidung (§ 28 Abs. 1 Z 5 VwGG) oder zu den Rechten, in denen sich der Revisionswerber verletzt erachtet (§ 28 Abs. 1 Z 4 VwGG), Genüge getan (vgl. aus vielen die Beschlüsse VwGH 23.3.2017, Ra 2017/11/0014, und VwGH 1.9.2017, Ra 2017/11/0225, jeweils mwN).

12 Die maßgebenden Bestimmungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 - GVG 2001 lauten:

„1. Abschnitt

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

Anwendungsbereich, Zielsetzung

§ 1

(1) Der rechtsgeschäftliche Erwerb von Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken unterliegt den Bestimmungen dieses Abschnitts.

(2) Ziel der Bestimmungen dieses Abschnitts ist die Sicherung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- oder Forstwirtschaft entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes.

...

Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte

§ 3

(1) Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück betreffen, bedürfen zu ihrer vollen Wirksamkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde, wenn sie zum Gegenstand haben:

a) die Übertragung des Eigentums;

b) ...

Allgemeine Voraussetzungen für die Zustimmung

§ 4

(1) Die nach § 3 erforderliche Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn das Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes, und zwar auch in der Form wirtschaftlich gesunder, mittlerer oder kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe, nicht widerspricht.

(2) ...

(3) Ein Rechtsgeschäft widerspricht in folgenden Fällen jedenfalls dem im Abs. 1 beschriebenen Interesse:

1. ...

2. Bei folgenden Rechtsgeschäften, nämlich

- bei ungeteilter Veräußerung, Verpachtung udgl eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder

- bei Veräußerung, Verpachtung udgl eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes oder Teilen davon mit einer Fläche von 0,2 ha oder mehr,

wenn

a) der Rechtserwerber kein Landwirt ist,

b) das Interesse an der Stärkung oder Schaffung eines oder mehrerer bäuerlicher Betriebe unter Berücksichtigung von öffentlichen Planungsfestlegungen das Interesse an der Nutzung auf Grund des vorliegenden Rechtsgeschäftes und allenfalls dafür notwendiger unmittelbar folgender Rechtsgeschäfte überwiegt, und

c) wenigstens ein Landwirt bereit und im Stande ist, das Recht zum ortsüblichen Preis, der dazu unter Berücksichtigung der zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzung zu ermitteln ist, und ansonsten zu den gleichen Bedingungen wie im vorliegenden Rechtsgeschäft zu erwerben. Diese Bereitschaft ist in annahmefähiger Form zu bekunden und hat gegenüber dem Veräußerer, Verpächter udgl bis zum Ablauf einer einmonatigen Frist nach Erlassung der wegen ihres Vorliegens die Zustimmung versagenden Entscheidung der Grundverkehrsbehörde die Wirkung eines verbindlichen Angebotes. Sind im vorliegenden Rechtsgeschäft enthaltene Nebenbedingungen nur vom Rechtserwerber persönlich oder in wirtschaftlicher Weise zu erbringen, ist die Bereitschaft, zu gleichen Bedingungen das Recht zu erwerben, auch dann als gegeben anzusehen, wenn diese Nebenbedingungen im Angebot bezeichnet sind, dafür die Leistung eines angemessenen Geldausgleiches angeboten wird und dessen Annahme für den Veräußerer, Verpächter udgl zumutbar ist. Das Angebot ist der Grundverkehrsbehörde zur Kenntnis zu bringen.

(4) ...

Verfahrensvorschriften

§ 29

(1) ...

(2) Parteien im Verfahren sind die im Vertrag genannten Parteien bzw der Rechtserwerber bei Rechtserwerb im Weg der Versteigerung, von Todes wegen, Ersitzung oder durch Bauen auf fremdem Grund.

(3) ...

(4) Die Grundverkehrskommission hat in Fällen, in denen eine Ausübung der Einbietemöglichkeit gemäß § 4 Abs 3 Z 2 in Betracht kommt, vor Erteilung der Zustimmung das Rechtsgeschäft unter kurzer Angabe des Veräußerers, des Gegenstandes und der Gegenleistung der nach Lage des Gegenstandes zuständigen Gemeinde zur Kundmachung durch vierwöchigen Anschlag an deren Amtstafel sowie der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg bekannt zu geben. Ab Beginn der Kundmachung kann allgemein in die Unterlagen über das Rechtsgeschäft bei der Grundverkehrskommission während der Amtsstunden (§ 13 Abs 5 AVG) Einsicht genommen werden. Auf diese Möglichkeit ist in der Kundmachung hinzuweisen.

...“

13 Die Revision führt zur Zulässigkeit im Wesentlichen aus, einerseits fehle Rechtsprechung, ob einem Landwirt (ein solcher behauptet der Revisionswerber zu sein), dem die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für den Erwerb bestimmter Grundstücke erteilt wurde, Parteistellung in jenem grundverkehrsbehördlichen Zustimmungsverfahren, das den Erwerb (derselben Grundstücke) durch einen Vorkaufsberechtigten betrifft, auch ohne neuerliche „Einbietung“ iSd § 4 Abs. 3 Z 2 lit. c GVG 2001 zukommt. Andererseits sei das Verwaltungsgericht, indem es die Parteistellung des Revisionswerbers verneint habe, von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgewichen, nach der ein Landwirt, der bereit und in der Lage sei, anstelle des Rechtserwerbers ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden unter Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes abzuschließen, ein subjektives Rechts darauf habe, dass die Genehmigung eines Rechtserwerbs durch einen Nicht-Landwirt unterbleibe (Verweis auf VwGH 29.5.2019, Ra 2017/11/0314).

14 Die wiedergegebene Rechtslage zeigt, dass§ 29 Abs. 2 GVG 2001 die Parteistellung im grundverkehrsbehördlichen Verfahren explizit dahin regelt, dass diese im Falle des rechtsgeschäftlichen Erwerbs von Grundstücken den Vertragsparteien zukommt. Der Verwaltungsgerichtshof hat in seiner Rechtsprechung zu den

Grundverkehrsgesetzen bereits ausgesprochen, dass die Normierung des Umfanges der Parteistellung im Grundverkehrsgesetz, somit die Festlegung, wem der Materiengesetzgeber einen Rechtsanspruch bzw. ein rechtliches Interesse einräumt, den davon nicht erfassten Personen nicht die Möglichkeit eröffnet, die Parteistellung alleine aus § 8 AVG abzuleiten (vgl. VwGH 26.7.2018, Ra 2017/11/0280, Rn 12ff, zum Stmk. GVG). Daraus folgt, dass den am Rechtsgeschäft nicht teilnehmenden Personen Parteistellung in diesem Verfahren grundsätzlich nicht zukommt (vgl. erneut Ra 2017/11/0280, Rn 15, samt Verweis auf die Vorjudikatur).

15 Allerdings ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Z 2 GVG 2001, dass ein (nicht am Rechtsgeschäft teilnehmender) Landwirt die Bereitschaft zum Erwerb der Grundstücke - in annahmefähiger Form - bekunden kann (sog. Einbietemöglichkeit; vgl. § 29 Abs. 4 GVG 2001). Diese Regelung entspricht der Interessentenregelung des § 8a Stmk. GVG, zu welcher der Verwaltungsgerichtshof im zitierten Erkenntnis Ra 2017/11/0280 (Rn 17 mit Verweis auf die Judikatur des VfGH) bereits ausgesprochen hat, dass auch die entsprechende Meldung eines Interessenten ein materiell subjektives Recht dahin begründet, dass einem Rechtsgeschäft, durch welches land- und forstwirtschaftliche Grundstücke der agrarischen Nutzung entzogen wurden, keine Zustimmung erteilt wird.

16 Aus dem Gesagten ergibt sich zum Einen, dass entgegen dem Revisionsvorbringen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes besteht, unter welchen Voraussetzungen Personen, die nicht am Rechtsgeschäft teilnehmen, also nicht Vertragspartei des zu genehmigenden Vertrages sind, Parteistellung im grundverkehrsbehördlichen Verfahren zukommt (Bekundung des Interesses am konkreten Rechtsgeschäft), und zum Anderen, dass das Verwaltungsgericht von dieser Rechtsprechung (jedenfalls im Ergebnis) nicht abgewichen ist, wenn es die Parteistellung des Revisionswerbers verneint hat: Denn der Revisionswerber, der unstrittig nicht Vertragspartei hinsichtlich der beiden (zwischen den Mitbeteiligten abgeschlossenen) Kaufverträge vom 13.09.2017/11.06.2018 und vom 31.08.2018/03.09.2018 war, erlangte auf der Grundlage der Sachverhaltsfeststellungen des Verwaltungsgerichts im vorliegenden Fall auch nicht im Wege der sog. Einbietemöglichkeit (Interessensbekundung) Parteistellung, weil er (wie sich aus seinem eigenen Revisionsvorbringen ebenso wie aus seinen aktenkundigen Schreiben vom 23. Oktober 2018 und 12. Dezember 2018 ergibt) in jenem - diese Kaufverträge betreffenden - grundverkehrsbehördlichen Zustimmungsverfahren sein Erwerbsinteresse nicht in annahmefähiger Form bekundet hat. Nach dem Gesagten ändert daran nichts, dass er in einem anderen Zustimmungsverfahren (betreffend ein Rechtsgeschäft zwischen anderen Vertragsparteien) Parteistellung hatte.

17 Auch die von der Revision behauptete Abweichung des angefochtenen Erkenntnisses von dem (zum NÖ GVG ergangenen) hg. Erkenntnis Ra 2017/11/0314 liegt nicht vor: Denn auch nach diesem Erkenntnis (vgl. Rn 25f.) hat neben der Vertragspartei nur jener Landwirt, der sein Interesse am Erwerb schriftlich angemeldet hat (vgl. § 3 Z 4 iVm § 11 Abs. 5 NÖ GVG), also der sog. Interessent, ein subjektiv-öffentliches Recht und damit Parteistellung.

18 Soweit der Revisionswerber zur Zulässigkeit der Revision ausführt, das Verwaltungsgericht habe in Abweichung von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes von der Durchführung einer Verhandlung abgesehen, ist zu entgegnen, dass die Klärung der Rechtsfrage, ob dem Revisionswerber Parteistellung zukam, nach der hg. Judikatur auch unter Berücksichtigung des Art. 6 EMRK keine Verhandlung erforderte (vgl. abermals VwGH 26.7.2018, Ra 2017/11/0280, mwN).

19 Die Revision war somit gemäß § 34 Abs. 1 VwGG zurückzuweisen.

Wien, am 8. Juli 2020

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2020:RA2019110214.L00

Im RIS seit

10.08.2020

Zuletzt aktualisiert am

10.08.2020

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at