

TE Vwgh Beschluss 2021/11/24 Ra 2021/11/0157

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.11.2021

Index

L67003 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Niederösterreich
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)
10/07 Verwaltungsgerichtshof

Norm

B-VG Art133 Abs4
GVG NÖ 2007 §11 Abs6
GVG NÖ 2007 §3 Z4 lita
GVG NÖ 2007 §6 Abs2 Z1
VwGG §28 Abs3
VwGG §34 Abs1

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Schick, den Hofrat Dr. Grünstäudl und die Hofrätin Mag. Hainz-Sator als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Vitecek, über die Revision des A G, vertreten durch die Hochleitner Rechtsanwälte GmbH in 4320 Perg, Herrenstraße 3, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Niederösterreich vom 11. August 2021, Zl. LVwG-AV-227/001-2021, betreffend grundverkehrsbehördliche Genehmigung (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Grundverkehrsbehörde Melk; mitbeteiligte Partei: P GmbH in A), den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung

1 1. Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich (Verwaltungsgericht) der Beschwerde der Mitbeteiligten gegen den abweisenden Bescheid der Grundverkehrsbehörde betreffend einen zwischen dieser und einer dritten Person abgeschlossenen Kaufvertrag über eine bestimmte Liegenschaft zu einem Kaufpreis von € 754.662,40 Folge und erteilte die am 3. Dezember 2019 beantragte grundverkehrsbehördliche Genehmigung gemäß dem Niederösterreichischen Grundverkehrsgesetz (NÖ GVG). Die Revision erklärte das Verwaltungsgericht für nicht zulässig.

2 In seiner Begründung hielt das Verwaltungsgericht zusammengefasst fest, das verfahrensgegenständliche Grundstück sei als Grün/Land- und Forstwirtschaft gewidmet. Für den Fall der Umwidmung sei im Kaufvertrag eine Besserungsklausel betreffend den Kaufpreis enthalten. Im Zuge des Kundmachungsverfahrens hätten zwei Personen

- darunter der Revisionswerber - eine Interessentenanmeldung erstattet. Die Interessentenanmeldungen hätten jeweils Angaben zur eigenen Landwirtschaft sowie zum Einkommen außerhalb der Landwirtschaft enthalten. Weiter sei die Bereitschaft erklärt worden, die in Rede stehende Liegenschaft zum ortsüblichen Preis erwerben zu wollen und in der Lage zu sein, den Verkehrswert zu bezahlen sowie die übrigen für den Verkäufer notwendigen Vertragsbedingungen zu gewährleisten.

3 Die beiden Interessentenanmeldungen hätten zudem wortgleich Folgendes ausgeführt (Anonymisierung durch den Verwaltungsgerichtshof): „Zum Nachweis lege ich eine Kopie von E-mails von der R-Bank A. an Herrn S. bei, aus denen hervorgeht, dass diese bereit ist, für Herrn S. ein Finanzierungsvolumen von € 900.000,- zur Verfügung zu stellen. Herr S., wiederum erklärt sich bereit, mir die Finanzierung des Kaufpreises sicherzustellen.“

4 Den Interessentenanmeldungen sei jeweils ein E-Mail mit folgendem Inhalt angeschlossen gewesen:

„Sehr geehrter Herr S!

Wunschgemäß bestätige ich Ihnen, dass wir Ihnen jederzeit ein Finanzierungsvolumen für Investitionen in der Höhe von € 900.000,- zur Verfügung stellen.

Aufgrund der Kurzfristigkeit gilt die Finanzierungszusage vorbehaltlich der Zustimmung unserer Gremien.

Auch können beidseitig keine Finanzierungsdetails aufgrund der Kurzfristigkeit kommuniziert werden.

...“

5 Überdies sei den Interessentenanmeldungen jeweils der handschriftlich verbesserte Ausdruck eines Mails beigelegt, welches von S. unterfertigt worden sei, in welchem - hier zusammengefasst - von diesem bestätigt werde, dass er seine Zustimmung zur Finanzierung der beiden Interessenten gebe.

6 Mit Eingabe vom 7. Februar 2020, sohin nach Ablauf der Interessentenfrist habe der Revisionswerber eine Finanzierungszusage eines weiteren Bankinstituts über € 751.000,- vorgelegt, worin festgehalten sei, dass das Bankinstitut dem Revisionswerber mit einer Kreditzusage bis 30. Juni 2021 im Wort bleibe. Zudem sei ein Auszug aus einem Sparbuch übermittelt worden, das einen Guthabenstand von € 10.479,09 aufgewiesen habe.

7 Nach Rückziehung einer der Interessentenanmeldungen sei diejenige des Revisionswerbers aufrecht verblieben.

8 In rechtlicher Hinsicht folgerte das Verwaltungsgericht, es sei zunächst zu prüfen, ob eine rechtswirksame Interessentenanmeldung erfolgt sei. In diesem Zusammenhang sei es wesentlich, dass im Zusammenhang mit der nach § 11 Abs. 6 NÖ GVG verlangten Glaubhaftmachung eine Interessentenanmeldung Angaben darüber enthalten müsse, wodurch die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswerts oder Pachtzinses und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den/die Verkäufer/in (Verpächter/in) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet sei. Dazu würden sich in der Interessentenanmeldung des Revisionswerbers lediglich E-Mails von einem Bankinstitut an eine dritte Person, namentlich Herrn S., finden, der am Verfahren selbst jedoch nicht beteiligt sei. Diese Finanzierungszusage sei daher nicht gegenüber dem Revisionswerber erfolgt. Überdies sei die in dem E-Mail getroffene Zusage unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gremien erfolgt und stelle daher keine verpflichtende Zusage der Bank dar. Die von Herrn S. schriftlich erklärte Zustimmung der Unterstützung des Revisionswerbers bei der Finanzierung des Kaufpreises sei bloß freiwillig und beruhe zudem auf der ebenfalls nicht bindend erklärten Zusage der Bank. Somit habe die Interessentenanmeldung des Revisionswerbers keine nachvollziehbare Gewährleistung der Bezahlung des Kaufpreises enthalten. Die Angaben betreffend die Gewährleistung der Bezahlung des Kaufpreises müssten mit der Interessentenanmeldung innerhalb der Kundmachungsfrist erfolgen und seien einem Verbesserungsverfahren nicht zugänglich. Die nachträglich - außerhalb der Frist - vorgelegte Finanzierungszusage sei nicht geeignet, die fehlende Glaubhaftmachung zu sanieren. Daraus folge, dass der Revisionswerber mangels gesetzmäßiger Interessentenanmeldung keine Parteistellung im gegenständlichen Genehmigungsverfahren erlangt habe, weshalb der Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG ausscheide. Mangels Vorliegen anderer entgegenstehender Gründe lägen die Voraussetzungen für die Genehmigung gemäß § 11 Abs. 8 NÖ GVG vor.

9 2. Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die außerordentliche Revision.

10 3. 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. Auf Beschlüsse der Verwaltungsgerichte ist Art. 133 Abs. 4 B-VG sinngemäß anzuwenden (Art. 133 Abs. 9 B-VG).

11 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 mit Beschluss zurückzuweisen.

12 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.

13 3.1. Die Revision bringt in der Zulässigkeitsbegründung vor, der Revisionswerber habe entgegen der Ansicht des Verwaltungsgerichtes die Finanzierung durch ein Privatdarlehen glaubhaft gemacht, was eine gesetzlich zulässige und verbreitete Form der Finanzierung von Grundstücken darstelle. Die rechtliche Beurteilung des Verwaltungsgerichtes entbehre jeder Grundlage. Auch liege keine Rechtsprechung zu der Frage vor, ob ein Privatdarlehen das Vorliegen der Interessenteneigenschaft im Sinne des § 3 Abs. 4 lit. a NÖ GVG begründen könne.

14 Mit diesem Vorbringen zeigt die Revision das Vorliegen einer Rechtsfrage gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht auf.

15 3.2. Gemäß § 11 Abs. 6 NÖ GVG ist gleichzeitig mit der Anmeldung 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.

16 Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 23. April 2021, Ra 2019/11/0172, zu den Voraussetzungen der notwendigen Glaubhaftmachung im Rahmen einer Interessentenanmeldung im grundverkehrsbehördlichen Verfahren zu den insofern gleichlautenden Bestimmungen des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes Folgendes ausgeführt:

„Ziel der Regelung über den Nachweis ist der Schutz des Vertragspartners des Erwerbers. Diesem soll die behördliche Genehmigung eines Rechtsgeschäftes mit einem von ihm frei gewählten Vertragspartner nur dann versagt werden, wenn ihm eine rechtsverbindliche Erklärung eines Landwirtes iSd. § 8a Abs. 4 Stmk. GVG zum Abschluss eines gleichartigen Rechtsgeschäftes über das gegenständliche Grundstück zum ortsüblichen Preis (Pachtzins) vorliegt und sichergestellt ist, dass dieser in der Lage ist, die sich aus dem von ihm angebotenen Rechtsgeschäft ergebenden Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Zu einer vergleichbaren älteren grundverkehrsrechtlichen Vorschrift hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass die Fähigkeit des Kaufinteressenten, den ortsüblichen Verkehrswert zu bezahlen, verlangte, dass dem Verkäufer dieser Preis prompt geleistet werden konnte (vgl. zum Niederösterreichischen Grundverkehrsgesetz, LGBl. Nr. 79/1956, VwGH 10.11.1960, 763/60 [Slg. Nr. 5412/A.]; 14.3.1963, 513/62). Zu einer Regelung, nach welcher für die Eigenschaft als Interessent glaubhaft gemacht werden musste, dass die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes gewährleistet sei, hat der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt, dass damit eine Gewähr für die Möglichkeit der Leistung, also entsprechende Beweismittel für die Fähigkeit des Interessenten, im Fall eines Vertragsabschlusses prompt bezahlen zu können, gefordert war (vgl. zum Niederösterreichischen Grundverkehrsgesetz 1964, LGBl. Nr. 42, VwGH 25.2.1965, 1275/64). In vergleichbarer Weise kommt als Nachweis iSd. § 8a Abs. 3 Stmk. GVG neben einer in den Gesetzesmaterialien angeführten Bankgarantie oder sonstigen Mitteilung einer Bank (vgl. VwGH 22.2.2018, Ro 2016/11/0025: Zahlungszusage einer Sparkasse) über die Zahlungsfähigkeit (vgl. XVI. GPStLT IA EZ 420/1, 3) alles in Betracht, was üblicherweise in vergleichbaren Fällen von Vertragsparteien zur Sicherstellung von (Kauf-)Preisforderungen beigebracht werden kann (zB ein Treuhänderlag). Dabei handelt es sich um eine einzelfallbezogene Beurteilung.“

17 Die Revision zeigt in ihrer Zulässigkeitsbegründung - vor dem Hintergrund der Feststellungen, insbesondere der lediglich „vorbehaltlich der Zustimmung der Gremien“ gegenüber einer dritten Person abgegebenen Finanzierungserklärung des Bankinstituts und der sich aus diesen ergebenden mangelnden rechtsgeschäftlichen Verbindlichkeit dieser Erklärung - nicht auf, inwiefern das Verwaltungsgericht mit seiner rechtlichen Beurteilung, es liege fallbezogen keine ausreichende Glaubhaftmachung der Gewährleistung der Bezahlung eines ortsüblichen Kaufpreises vor, von dieser Rechtsprechung abgewichen sein sollte.

18 3.3. Insofern die Revision vorbringt, es sei die Frage zu klären, ob ein Privatdarlehen für die Glaubhaftmachung im Sinne des § 11 Abs. 6 NÖ GVG ausreiche, ist ihr zu entgegnen, dass diese Frage für die Entscheidung über die Revision schon deshalb nicht präjudiziell ist, weil ausgehend von den Feststellungen gar keine verbindliche Darlehenszusage vorlag. Dieses Vorbringen kann daher die Zulässigkeit der Revision nicht begründen.

19 3.4. In der Revision werden keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher zurückzuweisen.

Wien, am 24. November 2021

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2021:RA2021110157.L00

Im RIS seit

13.12.2021

Zuletzt aktualisiert am

04.01.2022

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at