

TE Vwgh Beschluss 2023/1/25 Ra 2022/11/0206

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 25.01.2023

Index

L67005 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Salzburg

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)

10/07 Verwaltungsgerichtshof

Norm

B-VG Art133 Abs4

GVG Slbg 2001 §5 Abs1 Z3

VwGG §28 Abs3

VwGG §34 Abs1

1. B-VG Art. 133 heute
2. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2019 bis 24.05.2018zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. B-VG Art. 133 gültig ab 01.01.2019zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
4. B-VG Art. 133 gültig von 25.05.2018 bis 31.12.2018zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
5. B-VG Art. 133 gültig von 01.08.2014 bis 24.05.2018zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2013
6. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2014zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
7. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
8. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.1975 bis 31.12.2003zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
9. B-VG Art. 133 gültig von 25.12.1946 bis 31.12.1974zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
10. B-VG Art. 133 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
11. B-VG Art. 133 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. VwGG § 28 heute

2. VwGG § 28 gültig ab 01.01.2019zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017

3. VwGG § 28 gültig von 01.01.2017 bis 31.12.2018zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2017

4. VwGG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2016zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

5. VwGG § 28 gültig von 01.07.2008 bis 31.12.2013zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008

6. VwGG § 28 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004

7. VwGG § 28 gültig von 01.01.1991 bis 31.07.2004zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990

8. VwGG § 28 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

1. VwGG § 34 heute

2. VwGG § 34 gültig ab 01.07.2021zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2021

3. VwGG § 34 gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2021zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

4. VwGG § 34 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
5. VwGG § 34 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
6. VwGG § 34 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
7. VwGG § 34 gültig von 01.09.1997 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/1997
8. VwGG § 34 gültig von 05.01.1985 bis 31.08.1997

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Schick sowie die Hofrättinnen Dr. Pollak und MMag. Ginthör als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Vitecek, über die Revision der B P in L, vertreten durch Dr. Robert Galler, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Viktor-Keldorfer-Straße 1, gegen das am 6. Oktober 2022 mündlich verkündete und am 17. Oktober 2022 schriftlich ausgefertigte Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Salzburg, Zi. 405-1/808/1/5-2022, betreffend grundverkehrsbehördliche Genehmigung (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Grundverkehrskommission St. Johann im Pongau), den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung

1 Mit Bescheid vom 21. Juli 2022 wies die belangte Behörde den Antrag der revisionswerbenden Partei vom 18. Februar 2022 auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu einem näher bezeichneten Rechtsgeschäft betreffend (u.a.) den Kauf näher bezeichneter land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke durch die revisionswerbende Partei gemäß § 5 Abs. 1 Z 3 sowie Abs. 2 Z 4 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 (SGVG) ab.

2 Begründend hielt die Behörde u.a. fest, der vereinbarte Kaufpreis von € 275/m² entspreche dem Baulandpreis in der Region. Die Preise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke lägen indes bei maximal € 20/m². Mit dem gegenständlichen Rechtsgeschäft beabsichtigte die revisionswerbende Partei offensichtlich, für eine zukünftige Baulandnutzung einer angrenzenden Fläche, die nicht in ihrem Eigentum stehe, eine Zufahrtsstraße zu errichten.

3 Die dagegen erhobene Beschwerde der revisionswerbenden Partei wies das Landesverwaltungsgericht Salzburg mit dem angefochtenen Erkenntnis mit der Maßgabe als unbegründet ab, dass im behördlichen Spruch als Rechtsgrundlage für die abweisende Erledigung des verfahrenseinleitenden Antrags § 5 Abs. 1 Z 2 SGVG ergänzend zu zitieren sei. Die Revision nach Art. 133 Abs. 4 B-VG erklärte das Verwaltungsgericht für nicht zulässig.

4 Auf das im Revisionsverfahren Wesentliche zusammengefasst begründete das Verwaltungsgericht seine Entscheidung dahin, dass der gegenständlich vereinbarte Kaufpreis in der Höhe von insgesamt € 100.000,-- den Verkehrswert der betreffenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke um mehr als das Zehnfache überschreite, sodass (u.a.) der Versagungsgrund des § 5 Abs. 1 Z 3 SGVG verwirklicht und die beantragte grundverkehrsbehördliche Genehmigung schon aus diesem Grund nicht zu erteilen sei.

5 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision, die in ihrer Zulässigkeitsbegründung zu § 5 Abs. 1 Z 3 SGVG vorbringt, es fehle hg. Rechtsprechung zur Frage, ob dieser Versagungsgrund erfüllt sei, wenn mit einem Rechtsgeschäft gleichzeitig die Dienstbarkeit der Waldbewirtschaftung eingeräumt werde, da diese Dienstbarkeit mit Vorteilen verbunden sei, die jedenfalls in gewisser Weise monetär abgegolten werden müssten, weshalb fallbezogen nicht von einem „erhöhten“ Kaufpreis auszugehen sei.

6 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.

7 Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen.

8 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

ausschließlich im Rahmen der dafür in der Revision gesondert vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen (VwGH 27.4.2020, Ra 2019/11/0045, mwN).

9 Das Verwaltungsgericht stützte das angefochtene Erkenntnis u.a. auf den Versagungsgrund des § 5 Abs. 1 Z 3 SGVG. Diesbezüglich gelingt es der Revision aus den im Folgenden dargelegten Gründen nicht, eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung aufzuzeigen, weshalb auf die übrigen Ausführungen der Zulässigkeitsbegründung betreffend die vom Verwaltungsgericht alternativ herangezogenen Versagungsgründe nicht weiter einzugehen ist (zur Unzulässigkeit einer Revision bei Vorliegen einer tragfähigen Alternativbegründung vgl. etwa VwGH 17.3.2022, Ra 2019/11/0120, mwN).

10 Mit dem oben wiedergegebenen Zulässigkeitsvorbringen zielt die Revision darauf ab, darzulegen, die Sachverhaltsfeststellungen des Verwaltungsgerichts zum Kaufpreis und die darauf aufbauende rechtliche Beurteilung seien insoweit unzutreffend, als nicht berücksichtigt worden sei, dass der im angefochtenen Erkenntnis zugrunde gelegte Kaufpreis in der Höhe von € 100.000,-- nicht nur als Entgelt für den käuflichen Erwerb bestimmter Grundstücke, sondern auch als Abgeltung für die Einräumung der Dienstbarkeit der Waldbewirtschaftung auf einer Teilfläche eines anderen Grundstücks zu betrachten sei. Richtigerweise wäre bei der gemäß § 5 Abs. 1 Z 3 SGVG anzustellenden Betrachtung ein entsprechend geringerer Kaufpreis in Anschlag zu bringen gewesen.

11 Zunächst legt die Zulässigkeitsbegründung schon nicht dar, mit welcher Höhe der ihres Erachtens nach in die Betrachtung gemäß § 5 Abs. 1 Z 3 SGVG einzubeziehende Kaufpreis zu beziffern gewesen wäre. Jedenfalls wurden - ausweislich der dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten - in dem gegenständlichen schriftlichen Kaufvertrag vom 1. Dezember 2021 für den käuflichen Erwerb der in Rede stehenden Grundstücke ausdrücklich ein Kaufpreis in der Höhe von insgesamt € 100.000,-- sowie darüber hinaus für die Einräumung der in Rede stehenden Dienstbarkeit der Waldbewirtschaftung an einem weiteren Grundstück ein Entgelt in der Höhe von € 39.000,-- vorgesehen (vgl. Punkte I., II. und VI. lit. c der mit dem verfahrenseinleitenden Antrag vorgelegten Vertragsurkunde). Die im angefochtenen Erkenntnis hinsichtlich der Höhe des vereinbarten Kaufpreises getroffenen Feststellungen entsprechen folglich der Aktenlage. Im Übrigen wurde das Vorbringen, dass die Höhe des Kaufpreises auf die mit dem Rechtsgeschäft ebenfalls erfolgende Einräumung einer Dienstbarkeit für die Waldbewirtschaftung zurückzuführen sei, erstmals in der Revision erstattet. Mit einer unbeachtlichen Neuerung kann das Vorliegen einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung aber nicht aufgezeigt werden.

12 Wenn das Verwaltungsgericht daher in Anbetracht eines Kaufpreises in der Höhe von insgesamt € 100.000,-- sowie auf Basis des dem angefochtenen Erkenntnis zugrunde gelegten Verkehrswerts der betreffenden Grundstücke, zu dem die Zulässigkeitsbegründung kein substantiiertes Vorbringen enthält, zur Beurteilung gelangte, dass ein um mehr als das Zehnfache überhöhter Kaufpreis als erhebliche Überschreitung des Verkehrswerts im Sinn von § 5 Abs. 1 Z 3 SGVG zu qualifizieren und die beantragte Zustimmung (schon) aus diesem Grund nicht zu erteilen sei, ist eine Abweichung von der hg. Rechtsprechung nicht erkennbar (vgl. VwGH 25.2.2022, Ra 2020/11/0196, mwN).

13 Mit dem Vorbringen, vorliegend sei der Ausnahmetatbestand des § 3 Abs. 2 lit. k SGVG erfüllt, weshalb das gegenständliche Rechtsgeschäft keiner grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedürfe, legt die revisionswerbende Partei, die sich laut dem von ihr bezeichneten Revisionspunkt in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung verletzt erachtet, ebenfalls nicht dar, dass das Schicksal der Revision von einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung abhänge. Bei Zutreffen der zu § 3 Abs. 2 lit. k SGVG vertretenen Rechtsauffassung der revisionswerbenden Partei wäre die beantragte Zustimmung nämlich ohnehin nicht zu erteilen, sondern der verfahrenseinleitende Antrag nach dem SGVG zurückzuweisen gewesen (vgl. VwGH 21.3.2022, Ra 2021/11/0012, 0013).

14 Abgesehen davon sind die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 lit. k SGVG nach dem insoweit eindeutigen Wortlaut dieser Bestimmung im Revisionsfall deshalb nicht gegeben, weil die Grundstücke, deren käuflicher Erwerb Gegenstand des vorliegenden Rechtsgeschäfts ist, nicht an Grundstücke angrenzen, die schon im Eigentum der revisionswerbenden Partei stehen (zum Nichtvorliegen einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung bei eindeutiger Rechtslage vgl. etwa VwGH 22.9.2022, Ra 2022/11/0149, mwN).

15 Da die Revision somit keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung darlegt, war sie gemäß § 34 Abs. 1 VwGG als unzulässig zurückzuweisen.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2023:RA2022110206.L00

Im RIS seit

23.02.2023

Zuletzt aktualisiert am

23.02.2023

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at