

TE Lvwg Beschluss 2025/4/9 LVwG 52.28-146/2025

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.04.2025

Entscheidungsdatum

09.04.2025

Index

6800 Grundverkehr

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

GVG Stmk 1993 §36 Abs1

GVG Stmk 1993 §17

GVG Stmk 1993 §8 Abs1

VwGVG §28 Abs3 zweiter Satz

1. VwGVG § 28 heute
2. VwGVG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. VwGVG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018

Text

Das Landesverwaltungsgericht Steiermark hat durch Richter Mag. Höcher über die Beschwerde der A (FN: ****), vertreten durch D, E-Weg, A-Ort, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Südoststeiermark vom 16.12.2024, GZ: BHSO-406179/2024-7, den

B E S C H L U S S

gefasst:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben. Der Bescheid wird aufgehoben und die Angelegenheit wird zur Erlassung eines neuen Bescheides gemäß § 28 Abs 3 zweiter Satz Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz, BGBl I 2013/33 idF BGBl I 2024/147 (VwGVG) zurückverwiesen.römisch eins. Der Beschwerde wird stattgegeben. Der Bescheid wird aufgehoben und die Angelegenheit wird zur Erlassung eines neuen Bescheides gemäß Paragraph 28, Absatz 3, zweiter Satz Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz, BGBl römisch eins 2013/33 in der Fassung BGBl römisch eins 2024/147 (VwGVG) zurückverwiesen.

II. Gegen diesen Beschluss ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz, BGBl 1985/10 idF BGBl I 2024/88 (VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs 4 B-VG unzulässig.römisch zwei. Gegen diesen Beschluss ist gemäß Paragraph 25 a, Verwaltungsgerichtshofgesetz, BGBl 1985/10 in der Fassung BGBl römisch eins 2024/88 (VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Bezirksgerichtes Feldbach vom 01.10.2024, zu Aktenzahl 15 e 5/23k-70 die Genehmigung der Übertragung des Eigentumsrechtes betreffend die gesamte Liegenschaft EZ ****, KG **** C-Ort, auf die Beschwerdeführerin, versagt. Als Rechtsgrundlage ist § 10 Z 5 StGVerkG angeführt. Der Begründung dieser Entscheidung ist zu entnehmen, dass mit dem genannten bezirksgerichtlichen Beschluss die Beschwerdeführerin ein zulässiges Überbot iHv € 789.000,00 für die genannten Liegenschaft abgegeben habe. Die Beschwerdeführerin habe den Antrag gestellt diesen Beschluss bzw. das Überbot grundverkehrsbehördlich zu genehmigen. Zuvor sei im Zwangsversteigerungsverfahren ein Meistbot iHv € 490.900,00 abgegeben worden. Bei der genannten Liegenschaft handelte es sich laut Flächenwidmungsplan um landwirtschaftliche Flächen im Freiland, forstwirtschaftliche Flächen, Bauflächen, sonstige Flächen und Gärten, wobei das Ausmaß der landwirtschaftlichen Flächen mehr als 3.000 m² betrage. Um feststellen zu können, wie hoch der ortsübliche Preis der Grundstücke sei, sei eine Anfrage bei der Landwirtschaftskammer erfolgt, welche bekanntgegeben habe, dass der Wert ungefähr zwischen € 390.000,00 und € 649.000,00 liege. Das Überbot der Beschwerdeführerin im Zwangsversteigerungsverfahren habe hingegen € 789.000,00 betragen und übersteige den ortsüblichen Preis erheblich. Zum einen handle es sich beim Überbot um mehr als die Hälfte des Durchschnittspreises, was einer Überhöhung von ungefähr 100 % entspreche und zum anderen sei der Höchstpreis um € 140.000,00 überboten worden, was beim gegenständlichen Angebot einer Überhöhung von ungefähr 20 % des Höchstpreises entspreche. Beide Vergleichswerte seien als erheblich einzuordnen. Dem Durchschnittspreis sei als Annäherung an den ortsüblichen Preis mehr Bedeutung beizumessen und das Überbot diesfalls sogar als eklatant übersteigend einzuordnen. Es sei daher spruchgemäß zu entscheiden gewesen. Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Bezirksgerichtes Feldbach vom 01.10.2024, zu Aktenzahl 15 e 5/23k-70 die Genehmigung der Übertragung des Eigentumsrechtes betreffend die gesamte Liegenschaft EZ ****, KG **** C-Ort, auf die Beschwerdeführerin, versagt. Als Rechtsgrundlage ist Paragraph 10, Ziffer 5, StGVerkG angeführt. Der Begründung dieser Entscheidung ist zu entnehmen, dass mit dem genannten bezirksgerichtlichen Beschluss die Beschwerdeführerin ein zulässiges Überbot iHv € 789.000,00 für die genannten Liegenschaft abgegeben habe. Die Beschwerdeführerin habe den Antrag gestellt diesen Beschluss bzw. das Überbot grundverkehrsbehördlich zu genehmigen. Zuvor sei im Zwangsversteigerungsverfahren ein Meistbot iHv € 490.900,00 abgegeben worden. Bei der genannten Liegenschaft handelte es sich laut Flächenwidmungsplan um landwirtschaftliche Flächen im Freiland, forstwirtschaftliche Flächen, Bauflächen, sonstige Flächen und Gärten, wobei das Ausmaß der landwirtschaftlichen Flächen mehr als 3.000 m² betrage. Um feststellen zu können, wie hoch der ortsübliche Preis der Grundstücke sei, sei eine Anfrage bei der Landwirtschaftskammer erfolgt, welche bekanntgegeben habe, dass der Wert ungefähr zwischen € 390.000,00 und € 649.000,00 liege. Das Überbot der Beschwerdeführerin im Zwangsversteigerungsverfahren habe hingegen € 789.000,00 betragen und übersteige den ortsüblichen Preis erheblich. Zum einen handle es sich beim Überbot um mehr als die Hälfte des Durchschnittspreises, was einer Überhöhung von ungefähr 100 % entspreche und zum anderen sei der Höchstpreis um € 140.000,00 überboten worden, was beim gegenständlichen Angebot einer Überhöhung von ungefähr 20 % des Höchstpreises entspreche. Beide Vergleichswerte seien als erheblich einzuordnen. Dem Durchschnittspreis sei als Annäherung an den ortsüblichen Preis mehr Bedeutung beizumessen und das Überbot diesfalls sogar als eklatant übersteigend einzuordnen. Es sei daher spruchgemäß zu entscheiden gewesen.

In der Beschwerde gegen diesen Bescheid ist zusammengefasst ausgeführt, dass die Liegenschaft durch das Bezirksgericht Feldbach einer Zwangsversteigerung zugeführt worden sei. Das Wesen der Zwangsversteigerung bestehe darin, dass das Gericht den Verkehrswert der Liegenschaft ermittle und dieser aus näher genannten Gründen € 981.800,00 betragen würde. Das Überbot betrage nur 80 % dieses Verkehrswertes. Die Landwirtschaftskammer habe offensichtlich auch die Gebäude nicht bewertet. Teile der Liegenschaft seien zudem als Bauland gewidmet. Die Bestimmung des § 10 StGVerkG komme für die gewidmeten Liegenschaften gar nicht zur Anwendung. So sei ein Grundstück zur Gänze Bauland der Kategorie Dorfgebiet und ein weiteres teilweise als Baugebiet der Kategorie Dorfgebiet bzw. teilweise als Freiland ausgewiesen. Der Erwerb unterliege daher nur teilweise dem StGVerkG. Bei der Erwerberin handle es sich um eine inländische Kapitalgesellschaft. Sie befinde sich im Besitz österreichischer Staatsbürger. Hinsichtlich der als Bauland gewidmeten Flächen sei § 10 StGVerkG insgesamt nicht anzuwenden. Für die landwirtschaftlichen Flächen seien ohnedies nicht mehr als € 649.000,00 bezahlt worden. Hinsichtlich der Bauflächen bestehe keine gesetzliche Beschränkung bei der Preisbildung. Bei einer noch anzuberaumenden mündlichen

Verhandlung vor dem Landesverwaltungsamt werde nach Einvernahme von Zeugen, des Vertreters der Beschwerdeführerin und der Verlesung von Aktenanteilen, hervorkommen, dass auch durch das Überbot der Verkehrswert und somit der ortsübliche Preis für die Liegenschaft nicht erreicht werde. Die Auskunft, die die Behörde eingeholt habe, sei oberflächlich gehalten. Sie beschäftige sich insbesondere nicht mit der Größe der Gebäude, ihrem Alter, ihrer technischen Abnutzung, ihrer Ausstattung. Bei der gerichtlichen eingeholten Schätzung sei auch in Abzug gebracht, dass die Liegenschaft mit Wohnungs- und Ausgedingerechten sowie Belastungs- und Veräußerungsverboten belastet sei. Trotzdem sei der Verkehrswert der Liegenschaft mit € 981.800,00 ermittelt worden. Ohne diese Belastungen sei der Verkehrswert der Liegenschaft noch weit höher. Die Verkehrswertermittlung durch die Behörde sei daher völlig unrichtig. Beantragt wurde die Durchführung einer mündlichen Beschwerdeverhandlung und der Beschwerde Folge zu geben und die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu erteilen. In der Beschwerde gegen diesen Bescheid ist zusammengefasst ausgeführt, dass die Liegenschaft durch das Bezirksgericht Feldbach einer Zwangsversteigerung zugeführt worden sei. Das Wesen der Zwangsversteigerung bestehe darin, dass das Gericht den Verkehrswert der Liegenschaft ermittle und dieser aus näher genannten Gründen € 981.800,00 betragen würde. Das Überbot betrage nur 80 % dieses Verkehrswertes. Die Landwirtschaftskammer habe offensichtlich auch die Gebäude nicht bewertet. Teile der Liegenschaft seien zudem als Bauland gewidmet. Die Bestimmung des Paragraph 10, StGVerkG komme für die gewidmeten Liegenschaften gar nicht zur Anwendung. So sei ein Grundstück zur Gänze Bauland der Kategorie Dorfgebiet und ein weiteres teilweise als Baugebiet der Kategorie Dorfgebiet bzw. teilweise als Freiland ausgewiesen. Der Erwerb unterliege daher nur teilweise dem StGVerkG. Bei der Erwerberin handle es sich um eine inländische Kapitalgesellschaft. Sie befinde sich im Besitz österreichischer Staatsbürger. Hinsichtlich der als Bauland gewidmeten Flächen sei Paragraph 10, StGVerkG insgesamt nicht anzuwenden. Für die landwirtschaftlichen Flächen seien ohnedies nicht mehr als € 649.000,00 bezahlt worden. Hinsichtlich der Bauflächen bestehe keine gesetzliche Beschränkung bei der Preisbildung. Bei einer noch anzuberaumenden mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsamt werde nach Einvernahme von Zeugen, des Vertreters der Beschwerdeführerin und der Verlesung von Aktenanteilen, hervorkommen, dass auch durch das Überbot der Verkehrswert und somit der ortsübliche Preis für die Liegenschaft nicht erreicht werde. Die Auskunft, die die Behörde eingeholt habe, sei oberflächlich gehalten. Sie beschäftige sich insbesondere nicht mit der Größe der Gebäude, ihrem Alter, ihrer technischen Abnutzung, ihrer Ausstattung. Bei der gerichtlichen eingeholten Schätzung sei auch in Abzug gebracht, dass die Liegenschaft mit Wohnungs- und Ausgedingerechten sowie Belastungs- und Veräußerungsverboten belastet sei. Trotzdem sei der Verkehrswert der Liegenschaft mit € 981.800,00 ermittelt worden. Ohne diese Belastungen sei der Verkehrswert der Liegenschaft noch weit höher. Die Verkehrswertermittlung durch die Behörde sei daher völlig unrichtig. Beantragt wurde die Durchführung einer mündlichen Beschwerdeverhandlung und der Beschwerde Folge zu geben und die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu erteilen.

Das Landesverwaltungsgericht Steiermark hat erwogen:

Gemäß § 36 Abs 1 Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz, LGBI 1993/134 idF LGBI 2023/79 (StGVerkG) hat das Exekutionsgericht den Überbieter in einer Zwangsversteigerung aufzufordern binnen einer angemessenen festzusetzenden Frist die Entscheidung der Grundverkehrsbehörde über die Genehmigungs- oder Erklärungsbedürftigkeit oder die Genehmigung des Rechtserwerbs zu beantragen oder aber eine Erklärung nach § 17 vorzulegen. Da Sinn einer Versteigerung das Erzielen des bestmöglichen Versteigerungserlöses ist, kann die Genehmigung in einem solchen Fall nicht wegen Unangemessenheit der Gegenleistung versagt werden (Schneider, Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht, 440). Gemäß Paragraph 36, Absatz eins, Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz, LGBI 1993/134 in der Fassung LGBI 2023/79 (StGVerkG) hat das Exekutionsgericht den Überbieter in einer Zwangsversteigerung aufzufordern binnen einer angemessenen festzusetzenden Frist die Entscheidung der Grundverkehrsbehörde über die Genehmigungs- oder Erklärungsbedürftigkeit oder die Genehmigung des Rechtserwerbs zu beantragen oder aber eine Erklärung nach Paragraph 17, vorzulegen. Da Sinn einer Versteigerung das Erzielen des bestmöglichen Versteigerungserlöses ist, kann die Genehmigung in einem solchen Fall nicht wegen Unangemessenheit der Gegenleistung versagt werden (Schneider, Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht, 440).

Das Beschwerdevorbringen, die beantragte grundverkehrsbehördliche Genehmigung für den Erwerb einer dem Grünen Grundverkehr unterliegenden land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaft im Wege der Zwangsversteigerung sei deshalb zu versagen, da die Gegenleistung den ortsüblichen Preis ohne ausreichende Begründung erheblich

gemäß § 10 Z 5 leg. cit. übersteige, zeigt erfolgreich eine Rechtswidrigkeit der angefochtenen Entscheidung auf. Das Beschwerdevorbringen, die beantragte grundverkehrsbehördliche Genehmigung für den Erwerb einer dem Grünen Grundverkehr unterliegenden land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaft im Wege der Zwangsversteigerung sei deshalb zu versagen, da die Gegenleistung den ortsüblichen Preis ohne ausreichende Begründung erheblich gemäß Paragraph 10, Ziffer 5, leg. cit. übersteige, zeigt erfolgreich eine Rechtswidrigkeit der angefochtenen Entscheidung auf.

Die Voraussetzungen für die Erteilung der Genehmigung gemäß § 8 iVm § 4a Z 3 lit. c leg. cit. hat die belangte Behörde nicht geprüft. Im fortgesetzten Verfahren ist folglich zu prüfen, ob die erwerbende juristische Person eine land- und forstwirtschaftliche Betriebsgesellschaft ist, die von einer natürlichen Person wirtschaftlich dominiert wird, die die Voraussetzungen im Sinne des § 8 Abs 2 Z 2 und Abs 3 besitzt bzw. im Fall von Anteilsleichheit keine natürliche Person die Betriebsgesellschaft wirtschaftlich dominiert, zumindest eine Person der Betriebsgesellschaft die Voraussetzungen besitzt und sie mittels Betriebskonzept die Absicht einer nachhaltigen ordnungsgemäßen Bewirtschaftung mindestens für die Dauer von sieben Jahren glaubhaft macht. Die Voraussetzungen für die Erteilung der Genehmigung gemäß Paragraph 8, in Verbindung mit Paragraph 4 a, Ziffer 3, Litera c, leg. cit. hat die belangte Behörde nicht geprüft. Im fortgesetzten Verfahren ist folglich zu prüfen, ob die erwerbende juristische Person eine land- und forstwirtschaftliche Betriebsgesellschaft ist, die von einer natürlichen Person wirtschaftlich dominiert wird, die die Voraussetzungen im Sinne des Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2 und Absatz 3, besitzt bzw. im Fall von Anteilsleichheit keine natürliche Person die Betriebsgesellschaft wirtschaftlich dominiert, zumindest eine Person der Betriebsgesellschaft die Voraussetzungen besitzt und sie mittels Betriebskonzept die Absicht einer nachhaltigen ordnungsgemäßen Bewirtschaftung mindestens für die Dauer von sieben Jahren glaubhaft macht.

Die Zulässigkeit der Aufhebung und Zurückverweisung ist nämlich auch dann gegeben, wenn das Verwaltungsgericht eine andere Rechtsauffassung als die Verwaltungsbehörde vertritt und sich daraus erst die Notwendigkeit zur Ermittlung in eine andere Richtung oder zu sonstigen Maßnahmen ergibt (vgl. VwGH 19.12.2022, Ra2022/03/0062). Aufgrund der Beschwerde hat das Verwaltungsgericht daher gemäß § 28 Abs 3 zweiter Satz VwGVG vorzugehen. Die Zulässigkeit der Aufhebung und Zurückverweisung ist nämlich auch dann gegeben, wenn das Verwaltungsgericht eine andere Rechtsauffassung als die Verwaltungsbehörde vertritt und sich daraus erst die Notwendigkeit zur Ermittlung in eine andere Richtung oder zu sonstigen Maßnahmen ergibt vergleiche VwGH 19.12.2022, Ra2022/03/0062). Aufgrund der Beschwerde hat das Verwaltungsgericht daher gemäß Paragraph 28, Absatz 3, zweiter Satz VwGVG vorzugehen.

Gemäß § 28 Abs 3 zweiter Satz VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde die notwendigen Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist. Gemäß Paragraph 28, Absatz 3, zweiter Satz VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde die notwendigen Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

Diese Entscheidung konnte gemäß § 24 Abs 2 Z 1 dritter Fall VwGVG unter Entfall der beantragten mündlichen öffentlichen Beschwerdeverhandlung getroffen werden. Diese Entscheidung konnte gemäß Paragraph 24, Absatz 2, Ziffer eins, dritter Fall VwGVG unter Entfall der beantragten mündlichen öffentlichen Beschwerdeverhandlung getroffen werden.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des

Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Schlagworte

Zwangsversteigerung, Überbietung, Versagung, Versteigerungserlös, Zulässigkeit, Aufhebung, Zurückverweisung, andere Rechtsauffassung, grundverkehrsbehördliche Genehmigung, Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz, Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGST:2025:LVwG.52.28.146.2025

Zuletzt aktualisiert am

13.05.2026

Quelle: Landesverwaltungsgericht Steiermark LVwg Steiermark, <http://www.lvwg-stmk.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at