jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Lvwg Erkenntnis 2019/7/17 405-1/416/1/7-2019, 404-1/417/1/7-2019

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.07.2019

Entscheidungsdatum

17.07.2019

Index

L67005 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Salzburg

Norm

GVG 2001 §29

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg hat durch die Richterin Dr. Ursula Bergmüller-Hannak über die Beschwerde des AB AA, AE-Straße, AD, vertreten durch die AF Rechtsanwalts-GmbH, AG-Straße, AH, gegen den Bescheid der Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk KK (belangte Behörde) vom 17.04.2019, Zahlen XXX/24-2019, YYY/13-2019,

zu Recht e r k a n n t :

I. Gemäß § 28 Abs 1 VwGVG wird die Beschwerde mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass im Spruch des angefochtenen Bescheides nach dem Wort „Parteistellung" die Wortfolge „in den grundverkehrsbehördlichen Zustimmungsverfahren betreffend die Liegenschaften EZ QQQ KG MMM, EZ RRR KG FF und EZ ZZZ KG FF (Kaufverträge vom 13.09.2017/11.06.2018, abgeschlossen zwischen AN AM einerseits und Dr. EE FF als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der Hotel GG HH GmbH & Co KG andererseits, sowie vom 31.08.2018/03.09.2018, abgeschlossen zwischen Dr. EE FF als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der Hotel GG HH GmbH & Co KG einerseits und der II-Hotel GmbH andererseits)" ergänzt und das Wort „abgewiesen" durch das Wort „zurückgewiesen" ersetzt wird.

II. Die ordentliche Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde den Antrag auf Zuerkennung der Parteistellung des Rechtsmittelwerbers gestützt auf § 29 Abs 2 GVG in den genannten grundverkehrsbehördlichen Zustimmungsverfahren ab und stützte sich begründend auf die in ihrem Spruch zitierte Bestimmung, wonach - soweit hier von Bedeutung - lediglich die Vertragsparteien Parteien im grundverkehrsbehördlichen Zustimmungsverfahren im Sinne des § 29 Abs 2 GVG seien.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vom Rechtsmittelwerber eingebrachte- über Ersuchen des Gerichts ergänzte - Beschwerde, in der er zusammengefasst Folgendes vorträgt:

Die vertragsgegenständlichen Grundstücke seien land- und forstwirtschaftliche im Sinne des§ 3 Abs 1 GVG. Die Eigentumsübertragung an den Masseverwalter, der ein Vorkaufsrecht ausgeübt habe, und die weitere Eigentumsübertragung an eine II-Hotel GmbH, deren alleinige Gesellschafterin eine näher bezeichnete PP GmbH aus TT sei, seien ebenso zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte wie die vorher erfolgte Eigentumsübertragung an den Beschwerdeführer. Der Kaufvertrag zwischen AN AM und ihm vom 23.08.2017 sei am 29.01.2018 rechtskräftig grundverkehrsbehördlich genehmigt worden. Die grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu den Eigentumsübertragungen, namentlich an einen Masseverwalter, der ja nur ein Vorkaufsrecht für eine Betriebs GmbH ausübe, entspreche aus seiner Sicht nicht dem zitierten Postulat des Gesetzes, wonach die grundverkehrsbehördliche Zustimmung nach § 4 GVG nur dann erteilt werden dürfe, wenn das Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht widerspräche.

Es sei der Behörde zuzugestehen, dass aus § 29 Abs 2 GVG expressis verbis nur eine Parteistellung der im Vertrag genannten Parteien abzuleiten sei. Die Behörde hätte allerdings die Parteistellung des Beschwerdeführers gestützt auf § 8 AVG zu prüfen gehabt. Der VwGH habe eine solche bejaht, wenn in einem Verfahren materielle Rechte einer Person berührt würden. Gerade das habe der Beschwerdeführer im Zustimmungsverfahren dargetan. Auch wenn die Grundverkehrsbehörde den an sich akzeptablen Rechtsstandpunkt einnehme, sie habe zivilrechtliche Fragen nicht zu beurteilen (Vorkaufsrecht), so hätte sie dennoch zu erkennen gehabt, dass das Interesse des Beschwerdeführers nach dem GVG jedenfalls gegeben sei, zumal sein bereits genehmigtes Rechtsgeschäft nun durch ein zivilrechtlich vorrangiges, aber nach seiner Ansicht grundverkehrsbehördlich nicht zu genehmigendes Rechtsgeschäft gefährdet werde. Nach dem das GVG keine Regelung für den Fall mehrerer genehmigter in Konkurrenz stehender Eigentumsübertragungen vorsehe, hätte das rechtliche Interesse des Beschwerdeführers an einer Verfahrensbeteiligung in den weiteren Genehmigungsverfahren geprüft werden müssen. Der Beschwerdeführer hätte ohne Zweifel darlegen können, dass er nicht nur ein Recht auf Unterlassung eines Kundmachungsverfahrens, sondern auch ein berechtigtes Interesse auf Abweisung bzw Zurückweisung der beiden weiteren beantragten Bestimmungen habe. In rechtlicher Konsequenz hätte die Behörde erster Instanz den Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung mit der Begründung zurückzuweisen gehabt, dass eine bereits grundverkehrsbehördlich genehmigte Eigentumsübertragung vorliege, hinsichtlich derer ein Landwirt im Sinne des Grundverkehrsgesetzes als Erwerber aufscheine. Es werde die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt.

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg hat aufgrund der vorgelegten Behördenakten und der Eingaben des Beschwerdeführers in einer gemäß § 2 VwGVG durch einen Einzelrichter zu treffenden Entscheidung, wobei gestützt auf § 24 Abs 2 Z 1 erster Fall leg cit von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung Abstand genommen werden konnte, Folgendes festgestellt und erwogen:

Mit Kaufvertrag vom 23.08.2017 veräußerte AN AM, geb AO, an den Rechtsmittelwerber, geb VV, die Liegenschaften EZ QQQ KG MMM, EZ RRR KG FF und EZ ZZZ KG FF.

Laut Vertragspunkt VII. wurde festgestellt, dass - soweit verfahrenswesentlich – zugunsten der Hotel GG HHAM-UU KG (nunmehr Hotel GG HH GmbH & Co KG) Vorkaufsrechte hinsichtlich der kaufgegenständlichen Einlagezahlen grundbücherlich sichergestellt sind.

Mit Stempelbescheid vom 29.01.2018, Zahl ÖÖÖ/4-2018, erteilte die Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk KK dem Rechtsgeschäft „gemäß den Bestimmungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes“ die Zustimmung.

Mit Kaufvertrag vom 13.09.2017/11.06.2018 übertrug AN AM die genannten Liegenschaften an Dr. EE FF als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der Hotel GG HH GmbH & Co KG, FN üüü, der das Vorkaufsrecht ausübte.

Mit weiterem Kaufvertrag vom 31.08.2018/03.09.2018 wurden die genannten Grundflächen von Dr. EE FF als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der Hotel GG HH GmbH & Co KG an die II-Hotel GmbH, FN ccc, veräußert.

Beiden Kaufverträgen wurde mit weiteren Stempelbescheiden vom 28.01.2019, Zahlen XXX/20-2018 und YYY/9-2018, jeweils „gemäß den Bestimmungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes“ die Zustimmung erteilt.

Der Rechtsmittelwerber wurde den beiden Verfahren nicht als Partei zugezogen; die zustimmenden Stempelbescheide wurden ihm nicht zugestellt. Den Vertragsparteien wurden sie am 31.01.2019 zugestellt.

Zivilrechtliche Mängel betreffend die Einlösung des Vorkaufsrechtes sind weder hervorgekommen noch wurden solche vom Rechtsmittelwerber dargetan.

In beweiswürdigender Hinsicht konnten diese Feststellungen unbedenklich auf die vorgelegten Behördenakten sowie die Eingaben des Beschwerdeführers gestützt werden; soweit von verfahrensrechtlicher Relevanz taten sich keinerlei Widersprüche auf.

In rechtlicher Hinsicht führen diese Feststellungen zu folgenden Erwägungen:

Die maßgeblichen Bestimmungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes (GVG) lauten wie folgt:

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

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;

Verfahrensvorschriften§ 29

.....

(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.

.....

Vorliegend begehrt der Rechtsmittelwerber, nachdem er die verfahrensgegenständlichen Grundflächen erworben hatte, die Zuerkennung der Parteistellung in jenen grundverkehrsbehördlichen Verfahren, die die infolge der Ausübung des - verbücherten und dem Rechtsmittelwerber bekannten - Vorkaufsrechtes erfolgte zweite Veräußerung der Liegenschaften und deren Weiterveräußerung zum Gegenstand hatten. Begründend legte er zu seinem rechtlichen Interesse dar, der Erstkäufer gewesen zu sein; die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu den Nachfolgeverträgen laufe dem Telos des GVG, zumal an einen Nichtlandwirt veräußert worden sei, zuwider.

Dem Beschwerdeführer ist dahin Recht zu geben, dass die Parteistellung gemäß§ 29 Abs 2 GVG keine abschließende ist, sondern in jedem Fall und insbesondere im vorliegenden zu prüfen ist, ob eine über den Kreis der Parteien des Rechtsgeschäftes hinausgehende - natürliche oder juristische - Person ein subjektives öffentlich rechtliches Interesse an einem bestimmten Verfahrensausgang, gegenständlich an der Nichterteilung der Zustimmung zu den beiden Rechtsgeschäften, hat.

Dies ist zu verneinen:

Das zwischen dem Eigentümer der verfahrensgegenständlichen Einlagezahlen, AN AM, und dem Rechtsmittelwerber getätigte Rechtsgeschäft vom 23.08.2017, dem die Grundverkehrsbehörde ihre Zustimmung erteilte, wurde in Ansehung des Vertragspunktes VII., nach welchem bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses der insolventen Hotel GG HH GmbH & Co KG ein Vorkaufsrecht eingeräumt gewesen war, in Kenntnis und im Bewusstsein der möglichen Ausübung dieses Vorkaufsrechtes abgeschlossen.

Der Masseverwalter der insolventen Hotel GG HH GmbH & Co KG hat die Sache des Vorkaufsrechtes gemäß§ 1075 ABGB eingelöst, was der Rechtsmittelwerber nicht in Abrede stellt. Ebensowenig hat er Einlösungsmängel behauptet.

Daraus resultiert, dass der Eigentümer die Liegenschaft - zu Recht - ungeachtet der bereits erteilten grundverkehrsbehördlichen Zustimmung ein weiteres Mal an den Vorkaufsberechtigten verkaufen durfte. Der

Beschwerdeführer als Ersterwerber der Liegenschaften war sohin zum Zeitpunkt der Einleitung der vorliegenden grundverkehrsbehördlichen Zustimmungsverfahren nicht über den Vertragsgegenstand verfügungsbefugt; nur eine solche Verfügungsbefugnis verbunden mit der fehlenden des Verkäufers hätte dem Rechtsmittelwerber eine auf § 8 AVG zu stützende Parteistellung verschaffen können (vgl dazu VwGH vom 28.09.2006, Zahl 2005/07/0125; VfGH vom 27.02.2007, Zahl B 509/06; VfGH vom 12.12.2012, Zahl B 884/12), da nur für diesen Fall die den in Rede stehenden Zustimmungsverfahren zugrunde liegenden Verträge nicht rechtwirksam zustande gekommen wären.

Im Ergebnis hätte daher der Rechtsmittelwerber eine Parteistellung lediglich dann für sich beanspruchen können, wenn der Veräußerer - ohne zivilrechtliche Verfügungsbefugnis – den Gegenstand des Rechtsgeschäftes nach dem Verkauf an den Rechtsmittelwerber ein zweites Mal veräußert hätte und bezogen auf den Zweitverkauf nicht verfügungsbefugt gewesen wäre, sondern die Verfügungsbefugnis beim Rechtsmittelwerber gelegen gewesen wäre, da die Grundverkehrsbehörden lediglich dazu berufen sind, über ein mit der zivilrechtlich verfügungsbefugten Person - sohin rechtswirksam - abgeschlossenes Rechtsgeschäft zu entscheiden.

Davon, dass ein solches hier nicht vorliegt, kann aufgrund der - in Ausübung des Vorkaufsrechtes getätigten - zulässigen Zweitveräußerung nicht die Rede sein. Da dem Beschwerdeführer sohin bereits für den Zweitverkauf der gegenständlichen Liegenschaften keine Parteistellung gestützt auf § 8 AVG zukam, gilt dies umso mehr für den Weiterverkauf dieser Liegenschaften an die näher bezeichnete II-Hotel GmbH.

Insoweit der Rechtsmittelwerber eine Parteistellung aus dem von ihm behaupteten Umstand, die Behörde habe rechtswidrig die Zustimmung zu den beiden Kaufverträgen erteilt, ableiten zu können glaubt, ist er auf die höchstgerichtliche Judikatur zu verweisen, in welcher der Verwaltungsgerichtshof wiederholt betont, dass der Schutz der in den Grundverkehrsgesetzen verankerten öffentlichen Interessen allein der Grundverkehrsbehörde überantwortet ist (vgl dazu etwa VwGH vom 29.05.2019, Zahl Ra 2017/11/0314, samt Judikaturhinweisen).

Beim vorliegenden Sachverhalt kam sohin eine mögliche Rechtsverletzung des Beschwerdeführers durch die in Rede stehenden grundverkehrsbehördlichen Entscheidungen vor vornherein nicht in Betracht.

Der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung hat es nicht bedurft, da bereits der dieses Verfahren einleitende Antrag, nämlich der Antrag auf Zuerkennung der Parteistellung, zurückzuweisen war (VwGH vom 10.12.2013, Zahl 2013/05/0206).

Die Spruchkorrekturen waren notwendig und zulässig.

Die ordentliche Revision war nicht zuzulassen, da hinsichtlich der die Einräumung und die Einlösung des Vorkaufsrechtes zu untersuchenden zivilrechtlichen Fragen dem Verwaltungsgerichtshof keine Leitfunktion zukommt; die zu lösenden grundverkehrsrechtlichen Fragen betreffend die Parteistellung konnten aus der höchstgerichtlichen Judikatur zu den Grundverkehrsgesetzen der Länder sowie zu § 8 AVG abgeleitet werden.

Schlagworte

Grundverkehrsgesetz, Parteistellung, Einlösung eines Vorkaufsrechts, zivilrechtliche Verfügungsbefugnis

Anmerkung

VfGH-Beschw/Verf vom 04.09.2019; VfGH vom 03.10.2019, E 3281/2019-5, Ablehnung, Abtretung VwGH; ao Rev 04.12.2019; VwGH vom 08.07.2020, Ra 2019/11/0214-3, Zurückweisung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGSA:2019:405.1.416.1.7.2019

Zuletzt aktualisiert am

08.10.2020

Quelle: Landesverwaltungsgericht Salzburg LVwg Salzburg, https://www.salzburg.gv.at/lvwg

© 2026 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at