

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

29.05.2019

Geschäftszahl

Ra 2017/11/0314

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):

Ra 2017/11/0315

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Rigler und die Hofräte Dr. Schick und Dr. Grünstäudl sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Hainz-Sator als Richter, unter Mitwirkung des Schriftführers Mag. Soyer, über die Revisionen des Dipl. Ing. C K in R, vertreten durch Mag. Gernot Steier, Rechtsanwalt in 3040 Neulengbach, Rathausplatz 108, gegen die Erkenntnisse des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich vom 11. Juli 2017,

1.) Zl. LVwG-AV-233/001-2016 (protokolliert zur hg. Zl. Ra 2017/11/0314), und

2.) Zl. LVwG-AV-234/001-2016 (protokolliert zur hg. Zl. Ra 2017/11/0315),

jeweils betreffend Zurückweisung eines Antrages auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Grundverkehrsbehörde Waidhofen an der Thaya; mitbeteiligte Parteien: 1. H H in G; 2. F H in R, beide vertreten durch Mag. Wolfgang Orsini und Rosenberg, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Schwarzenbergstraße 1-3; 3. A H und 4. E H, beide in R), zu Recht erkannt:

Spruch

Die angefochtenen Erkenntnisse werden wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhalts aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat dem Revisionswerber Aufwendungen in Höhe von 2.692,80 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1 Laut Kaufvertrag vom 3. Jänner 2012 verkauften der Erst- und der Zweitmitbeteiligte (gemeinsam mit M.) dem Revisionswerber (zu 23/100-Anteilen) und dem WZ (zu 77/100-Anteilen) das Grundstück einer näher genannten Katastralgemeinde (G) in Niederösterreich.

2 Laut Kaufvertrag vom 4. Jänner 2012 verkauften der Erst- und der Zweitmitbeteiligte (ebenfalls gemeinsam mit M.) dem Revisionswerber (zu 23/100-Anteilen) und dem WZ (zu 77/100- Anteilen) die Grundstücke und einer näher genannten Katastralgemeinde (S) in Niederösterreich.

3 Laut Abtretungsvertrag vom 15. Juni 2015 trat WZ dem Revisionswerber alle ihn aus dem Kaufvertrag vom 3. Jänner 2012 treffenden Rechte und Pflichten bezüglich des Grundstücks unentgeltlich ab.

4 Laut weiterem Abtretungsvertrag, ebenfalls vom 15. Juni 2015, trat WZ dem Revisionswerber alle ihn aus dem Kaufvertrag vom 4. Jänner 2012 treffenden Rechte und Pflichten bezüglich des Grundstücks unentgeltlich ab.

5 Mit Bescheid der belangten Behörde vom 17. Februar 2016 wurde dem Revisionswerber über dessen Antrag vom 15. Juni 2015 die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für das aus dem Kaufvertrag vom 3. Jänner 2012 und dem sich darauf beziehenden Abtretungsvertrag vom 15. Juni 2015 (betreffend das Grundstück) bestehende Rechtsgeschäft erteilt.

6 Mit Bescheid der belangten Behörde, ebenfalls vom 17. Februar 2016, wurde dem Revisionswerber über dessen Antrag, ebenfalls vom 15. Juni 2015, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung auch für das aus dem Kaufvertrag vom 4. Jänner 2012 und dem sich darauf beziehenden Abtretungsvertrag vom 15. Juni 2015 (betreffend das Grundstück) bestehende Rechtsgeschäft erteilt.

7 Gegen beide Bescheide erhoben sowohl die Erst- und Zweitmitbeteiligten (als Verkäufer) als auch die Dritt- und Viertmitbeteiligten (als landwirtschaftliche Interessenten) Beschwerde.

8 Mit dem erstangefochtenen, nach Durchführung einer öffentlichen Verhandlung ergangenen Erkenntnis gab das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich den Beschwerden gegen den das Grundstück betreffenden Bescheid insoweit statt, als dieser ersatzlos aufgehoben und der verfahrenseinleitende Antrag des Revisionswerbers vom 15. Juni 2015 (auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung) als unzulässig zurückgewiesen werde.

9 Mit dem zweitangefochtenen, gleichfalls nach Durchführung einer öffentlichen Verhandlung ergangenen Erkenntnis gab das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich auch den Beschwerden gegen den das Grundstück betreffenden Bescheid insoweit statt, als dieser ersatzlos aufgehoben und der verfahrenseinleitende Antrag des Revisionswerbers vom 15. Juni 2015 (auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung) als unzulässig zurückgewiesen werde.

10 In beiden Erkenntnissen wurde gemäß § 25a VwGG ausgesprochen, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig sei.

11 Gegen die beiden Erkenntnisse richten sich die vorliegenden, nach Ablehnung der Behandlung von Beschwerden gemäß Art. 144 B-VG und Abtretung durch den Verfassungsgerichtshof eingebrachten (außerordentlichen) Revisionen.

12 Die Erst- und Zweitmitbeteiligten erstatteten eine Revisionsbeantwortung. Die übrigen Mitbeteiligten und die belangte Behörde nahmen von der Erstattung einer Revisionsbeantwortung Abstand.

13 Der Verwaltungsgerichtshof hat über die - aufgrund ihres persönlichen, rechtlichen und sachlichen Zusammenhangs zur gemeinsamen Beratung und Beschlussfassung verbundenen - Revisionen erwogen:

14 1. Das NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 - NÖ GVG 2007, LGBI. 6800-0 idF LGBI. Nr. 96/2015 lautet (auszugsweise):

"§ 1

Ziele

Ziel des Gesetzes ist

1. primär die Erhaltung, Stärkung und Schaffung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes Niederösterreich;

2. sekundär die Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes;

...

§ 2

Geltungsbereich

Dieses Gesetz gilt für Rechtsgeschäfte unter Lebenden über den Erwerb von Rechten an

1. land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, sowie an den dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienenden Wohngebäuden und Wirtschaftsbawerken oder Teilen dieser Bauwerke;

...

§ 3

Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als:

...

2. Landwirte oder Landwirtinnen (im Voll-, Zu- oder Nebenerwerb):

a) wer einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb allein oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern oder Dienstnehmerinnen bewirtschaftet und daraus den eigenen und den Lebensunterhalt der Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreitet oder

b) wer nach Erwerb eines land- und forstwirtschaftlichen

Grundstücks einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit allein oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern oder Dienstnehmerinnen bewirtschaften und daraus den eigenen und den Lebensunterhalt der Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreiten will, und

- diese Absicht durch ausreichende Gründe und
- aufgrund fachlicher Ausbildung und praktischer Tätigkeit die

dazu erforderlichen Fähigkeiten belegt.

...

4. Interessenten oder Interessentinnen:

a) Landwirte oder Landwirtinnen, die bereit sind, anstelle des Rechtserwerbers oder der Rechtserwerberin durch ein rechtsverbindliches Anbot ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über die vertragsgegenständliche Liegenschaft abzuschließen, wenn sie glaubhaft machen, dass 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;

...

§ 4

Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte

(1) Folgende unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die zumindest ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück betreffen, bedürfen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn sie zum Gegenstand haben:

1. Die Übertragung des Eigentumsrechtes;

...

§ 6

Genehmigungsvoraussetzungen

(1) ...

(2) Die Grundverkehrsbehörde hat einem Rechtsgeschäft die Genehmigung zu erteilen, wenn es dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht widerspricht. Soweit ein solches Interesse im Einzelfall nicht besteht, ist die Genehmigung auch dann zu erteilen, wenn das Rechtsgeschäft dem Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht. Die Genehmigung ist insbesondere nicht zu erteilen, wenn

1. der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin kein Landwirt oder keine Landwirtin ist und zumindest ein Interessent oder eine Interessentin vorhanden ist;
2. das Interesse an der Stärkung oder Schaffung eines oder mehrerer bäuerlicher Betriebe das Interesse an der Verwendung aufgrund des vorliegenden Vertrages überwiegt;
3. Gründe zur Annahme vorliegen, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks nicht zu erwarten ist oder dass dieses ohne wichtigen Grund der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird oder
4. die Gegenleistung den ortsüblichen Verkehrswert ohne ausreichende Begründung erheblich übersteigt.

...

§ 10

Antrag

(1) Der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin muss innerhalb von drei Monaten ab Vertragsabschluss bei der Grundverkehrsbehörde schriftlich um Genehmigung ansuchen. Der Antrag darf innerhalb dieser Frist auch von einer anderen Vertragspartei gestellt werden.

(2) Die Vertragsparteien sind bereits vor Errichtung einer Urkunde berechtigt, ein Ansuchen im Sinne des Absatzes 1 zu stellen. In diesem Fall muss der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung alle für die Beurteilung wesentlichen Umstände des Rechtsgeschäftes, sowie die Zustimmung aller Vertragsteile enthalten.

(3) Der Behörde sind alle zur Beurteilung erforderlichen

Unterlagen und Informationen zur Verfügung zu stellen, insbesondere

1. die Urkunde über das Rechtsgeschäft;
2. Angaben über die im Flächenwidmungsplan für das Grundstück festgelegte Widmung;
3. Angaben über den Gegenstand des Rechtsgeschäftes und die Gegenleistung;
4. Angaben über die künftige Nutzung des Geschäftsgegenstandes und
5. Angaben über die persönlichen Verhältnisse des Rechtserwerbers oder der Rechtserwerberin.

(4) Für den Antrag ist ein durch Verordnung der Landesregierung festgelegtes Formular zu verwenden. Die Landesregierung darf durch Verordnung die Bereitstellung weiterer Unterlagen und Informationen vorsehen, wenn dies zur Wahrung der öffentlichen Interessen gemäß § 1 Z 1 und 2 erforderlich ist.

§ 11

Verfahren vor der Grundverkehrsbehörde

(1) Die Grundverkehrsbehörde hat im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 den Bezirksbauernkammern, in deren Bereich die vertragsgegenständlichen Grundstücke liegen, die in § 10 Abs. 3 Z 1 bis 5 genannten Informationen zu übermitteln.

(2) Die Grundverkehrsbehörde hat im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung gemäß § 6 Abs. 2 den Gemeinden und den Bezirksbauernkammern, in deren Bereich die vertragsgegenständlichen Grundstücke liegen, eine Kundmachung zu übermitteln, in der die Art des Rechtsgeschäftes und folgende Angaben enthalten sind:

...

(3) Die Anmeldefrist beträgt drei Wochen und beginnt mit dem Tag der Übermittlung der Kundmachung an die Bezirksbauernkammer.

...

(5) Die Kundmachung ist von der Gemeinde und der Bezirksbauernkammer unverzüglich mit dem Hinweis ortsüblich zu verlautbaren, jedenfalls aber während der Anmeldefrist an der Amtstafel anzuschlagen, dass innerhalb der Anmeldefrist jede Person bei der Bezirksbauernkammer ihr Interesse am Erwerb

schriftlich oder niederschriftlich anmelden kann. ...

(6) Gleichzeitig mit der Anmeldung ist 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.

..."

15 2. Die Revisionen sind zulässig, weil das Verwaltungsgericht, wie im Folgenden zu zeigen ist, die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zur beschränkten Rechtsverletzungsmöglichkeit des Verkäufers sowie der Interessenten außer Acht gelassen hat.

16 3. Die Revisionen sind auch begründet.

17 3.1. Das Verwaltungsgericht begründete seine Entscheidungen

im Wesentlichen wie folgt:

18 Infolge Fehlens einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung der Kaufverträge vom 3. und 4. Jänner 2012 sei WZ nicht in der Lage gewesen, alle ihn aus diesen Kaufverträgen treffenden Rechte und Pflichten an den Revisionswerber abzutreten. Der Revisionswerber trete nunmehr als alleiniger Käufer auf, ohne sich auf eine Willensübereinkunft aller Vertragsparteien stützen zu können. Seitens der Verkäufer sei dezidiert klargestellt worden, dass dem Verkauf der Liegenschaften ausschließlich an den Revisionswerber nicht zugestimmt werde.

19 Aus § 10 Abs. 2 NÖ GVG 2007, der die Zustimmung aller Vertragsteile bei einem bloß beabsichtigten Rechtsgeschäft fordere, ergebe sich, dass bei einem "regulären", nicht bloß beabsichtigten Rechtsgeschäft umso mehr die Zustimmung aller Vertragsteile gegeben sein müsse. Nur ein diesen Voraussetzungen entsprechendes Rechtsgeschäft könne als genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft iSd. § 4 NÖ GVG 2007 in Behandlung genommen werden. 20 Entgegen dem Vorbringen des Revisionswerbers komme den Verkäufern (den Erst- und Zweitmitbeteiligten) Parteistellung zu.

§ 10 NÖ GVG 2007 räume allen Vertragsparteien ein Antragsrecht auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung ein, "was naturgemäß deren Parteistellung bedingt". Es könne den Verkäufern in einem derartigen Verfahren

nicht abgesprochen werden, dass sie an der Sache vermöge eines rechtlichen Interesses beteiligt seien, ihre Parteistellung könne daher zusätzlich auf § 8 AVG gestützt werden. 21 3.2.1. Vorauszuschicken ist, dass das Verwaltungsgericht erkennbar die Beschwerden sämtlicher Mitbeteiligter als zulässig qualifiziert hat, auch wenn es sich in seinen Begründungen nur auf die Beschwerdelegitimation der Erst- und Zweitmitbeteiligten (der Verkäufer) bezogen hat.

22 3.2.2. Der Verwaltungsgerichtshof hat in seiner Judikatur zu den Grundverkehrsgesetzen der Länder betont, dass der Schutz der in den Grundverkehrsgesetzen verankerten öffentlichen Interessen allein der Grundverkehrsbehörde überantwortet ist (vgl. zB VwGH 26.1.2001, 2000/02/0230 (zum Steiermärkischen Grundverkehrsgesetz); 11.9.2009, 2009/02/0170 (zum Steiermärkischen Grundverkehrsgesetz); 17.3.2016, Ro 2016/11/0006 (zum Kärntner Grundverkehrsgesetz 2002); 8.4.2019, Ra 2018/11/0095, Ra 2018/11/0096-0097 (beide zum NÖ GVG 2007)) und das grundverkehrsbehördliche Verfahren nicht dazu dient, sich der zivilrechtlichen Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums auf dem Umweg über das Grundverkehrsrecht zu entledigen (vgl. erneut VwGH 2000/02/0230; 2009/02/0170; Ro 2016/11/0006; allgemein zu einer behördlichen Genehmigungspflicht unterliegenden Rechtsgeschäften VwGH 27.3.2008, 2007/07/0002 mwN (zum Tiroler Flurverfassungslandesgesetz 1996)).

23 Der Verwaltungsgerichtshof hat weiters hervorgehoben, dass dem Verkäufer als Vertragspartner eines der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürftigen Rechtsgeschäfts kein Recht auf Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zukommt (vgl. abermals VwGH 2000/02/0230; 2009/02/0170; Ro 2016/11/0006; allgemein zu einer behördlichen Genehmigungspflicht unterliegenden Rechtsgeschäften VwGH 2007/07/0002). Damit wurde zum Ausdruck gebracht, dass der Verkäufer nur insoweit aufgrund eines rechtlichen Interesses am grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsverfahren teilnehmen kann, als die Durchsetzung seines Rechts an der Erlangung der behördlichen Genehmigung des Rechtsgeschäfts angestrebt wird. Die subjektive Rechtssphäre des Verkäufers ist mithin auf die Erlangung der behördlichen Genehmigung eingeschränkt (vgl. VwGH 2007/07/0002 zur Bewilligung der Absonderung aufgrund eines Rechtsgeschäfts). 24 Gemäß § 10 Abs. 1 NÖ GVG 2007 darf der Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung sowohl vom Rechtserwerber als auch von der anderen Vertragspartei gestellt werden. Das Gesetz räumt also erkennbar (auch) dem Verkäufer ein Recht auf Erlangung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung ein. Eine darüber hinausgehende subjektive Abwehrrechtsposition kommt dem Verkäufer hingegen nicht zu.

25 Durch die von der belangten Behörde mit ihren Bescheiden vom 17. Februar 2016 erteilten Genehmigungen konnten die Erst- und Zweitmitbeteiligten als Verkäufer nach dem bisher Gesagten nicht in Rechten iSd. Art. 132 Abs. 1 Z 1 B-VG verletzt sein. Ihre gegen diese Bescheide erhobenen Beschwerden waren demnach unzulässig. 26 3.2.3. Aus der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zum NÖ GVG 2007 geht auch klar hervor, dass die subjektive Rechtssphäre von landwirtschaftlichen Interessenten iSd. § 3 Z 4 NÖ GVG 2007 (insb. lit. a: Landwirten, die bereit und in der Lage sind, anstelle des Rechtserwerbers ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden unter Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswerts abzuschließen) im Verfahren zur Erlangung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nicht unbeschränkt ist. 27 Zwar haben solche Interessenten jedenfalls in Ansehung des Versagungsgrundes nach § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007 (Erwerber kein Landwirt) eine subjektiv-öffentliche Abwehrrechtsposition, die in § 11 Abs. 6 NÖ GVG 2007 klargestellt ist (vgl. VwGH 17.3.2016, Ro 2016/11/0001 mwN; 22.2.2018, Ro 2016/11/0025), dh. sie haben ein Recht darauf, dass die Genehmigung eines Rechtserwerbs durch einen Nichtlandwirt unterbleibt. Ist hingegen der Rechtserwerber selbst Landwirt, so kann nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes der Versagungsgrund nach § 6 Abs. 2 Z 2 NÖ GVG 2007 nicht verwirklicht sein (vgl. erneut VwGH Ro 2016/11/0001 mwN; 11.10.2016, Ro 2016/11/0018; sowie zum Fehlen subjektiver Rechte des Interessenten in Bezug auf die weiteren Versagungstatbestände des § 6 Abs. 2 NÖ GVG 2007 VwGH 8.4.2019, Ra 2018/11/0096 bis 0097).

28 Daraus ergibt sich aber, dass die Abwehrrechtsposition eines Interessenten nur so weit reicht, dass er einerseits seine prozessuale Stellung als Interessent verteidigen und andererseits verhindern kann, dass der Rechtserwerb durch einen Nichtlandwirt grundverkehrsbehördlich genehmigt wird.

29 In den Revisionsfällen ist unstrittig geblieben, dass der Revisionswerber Landwirt ist. Die Landwirteigenschaft des Revisionswerbers wurde von den Dritt- und Viertmitbeteiligten in ihrer Beschwerde sogar ausdrücklich hervorgehoben. Durch die von der belangten Behörde mit ihren Bescheiden vom 17. Februar 2016 erteilten Genehmigungen konnten die Dritt- und Viertmitbeteiligten als Interessenten nach dem bisher Gesagten nicht in Rechten iSd. Art. 132 Abs. 1 Z 1 B-VG verletzt sein. Ihre gegen diese Bescheide erhobenen Beschwerden waren demnach ebenfalls unzulässig. 30 3.3. Da somit die Beschwerden sämtlicher Mitbeteiligter unzulässig waren, war es dem Verwaltungsgericht verwehrt, diese Beschwerden meritorisch in Behandlung zu nehmen. Die Beschwerden wären vielmehr zurückzuweisen gewesen.

31 Da das Verwaltungsgericht dies verkannte, waren die angefochtenen Erkenntnisse gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben. 32 4. Der Ausspruch über den Aufwandsersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm. der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2014.

Wien, am 29. Mai 2019

