OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:

LVwG-551270/10/Fi/SB

Datum:

Linz, 11. September 2018

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch den Senat K (Vorsitzender und Berichter: Dr. Fischer, Beisitzer: Dr. Wiesinger, Dipl.-Päd. Ing. Peterseil) über die Beschwerde des Herrn A F, x, vom 08.08.2018 gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Perg, vom 05.02.2018, GZ: BHPEGV-2017-468299/12-SCH, betreffend die grundverkehrsbehördliche Genehmigung der Übertragung des Eigentumsrechts an die Firma G & C S GmbH nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 den

B E S C H L U S S

gefasst:

I. Die Beschwerde wird mangels Beschwerdelegitimation als unzulässig zurückgewiesen.

II. Gegen diesen Beschluss ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

I.1. Mit der Grundverkehrs-Eingabe vom 04.12.2017 beantragte die G & C S GmbH (im Folgenden: mitbeteiligte Partei) die Genehmigung der Eigentumsübertragung an dem Gst. Nr. x, x, x, im Ausmaß von 12.526 m² durch die öffentliche Insolvenzversteigerung beim Bezirksgericht Perg (im Folgenden: BG Perg) aus der Insolvenz des A F (im Folgenden: Bf). Dem Antrag beigeschlossen wurde unter anderem der Beschluss des BG Perg vom 27.11.2017, 2 E 499/16y, mit welchem der mitbeteiligten Partei die gegenständliche Liegenschaft als Meistbietende unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde zugeschlagen wurde.

I.2. Nach Durchführung von Ermittlungen genehmigte die Bezirksgrundverkehrskommission Perg (im Folgenden: belangte Behörde) die Eigentumsübertragung mit dem gegenständlich angefochtenen Bescheid vom 05.02.2018, BHPEGV-2017/468299/12-SCH.

I.3. Der Antrag des Bf auf Gewährung von Verfahrenshilfe vom 07.03.2018 wurde mit Beschluss des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 05.07.2018 abgewiesen.

I.4. Mit der nunmehr rechtzeitig erhobenen Beschwerde vom 08.08.2018 gegen den Bescheid der belangten Behörde führte der Bf aus, dass sich diese „nicht auf einen gesetzmäßig erwirkten Kaufvertrag bzw gesetzeskonform erwirkten Zuschlag [richtet], sondern auf einen auf Grund von Umgehung der Gesetze erwirkten Zuschlag“. Es habe sich herausgestellt, dass vom BG Perg im Verfahren GZ: 2 E 499/16y, keine Ladung zur Befundaufnahme an die Grundverkehrskommission zugestellt und diese darüber hinaus nicht vom Gutachten des Gerichtsgutachten verständigt worden sei. Auch der Landwirtschaftliche Siedlungsfonds für OÖ sei nicht vom BG Perg verständigt worden. Die Gesetzesanforderungen des § 19 Oö. GVG 1994 seien nicht erfüllt worden, weshalb das gesamte Exekutionsverfahren rechtswidrig und somit nichtig sei. Es kämen die §§ 15, 17, 18 und 24 Oö. GVG 1994 zur Anwendung und das Verfahren sei von Amts wegen aufzuheben.
Dem Bf stehe sowohl eine Rechtsmittellegitimation sowie ein Rechtsschutzbedürfnis zu. Der Bf führte aus: „Die relevanten Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes sollen insbesondere den Verkehr mit Liegenschaften vor Fehlern und Außennutzungen durch sachkundige Personen bewahren.“ Es solle eine Sicherheit desselben herstellen und vor allem auch verhindern, dass rechtsunterworfene Personen benachteiligt werden. Im konkreten Fall sei allerdings eine wesentliche prozedurale Bestimmung – die Mitwirkung der Grundverkehrsbehörde – nicht beachtet worden. Es sei unrichtig, dass ihm

diesbezüglich das Rechtsschutzbedürfnis fehle. Der Bf gehe davon aus, dass bei Mitwirkung der Grundverkehrsbehörde es nicht zum derzeit vorliegenden Zustand gekommen wäre: dann nämlich hätte es – schon aufgrund der Kompetenz der Mitglieder der Grundverkehrsbehörde – zu keiner gerichtlichen Versteigerung kommen können. Der Schaden des Bf sei daher ausschließlich aufgrund dieser Versäumnis entstanden. Die rechtliche Konsequenz – nämlich der Antrag auf Aufhebung des zugrundeliegenden Bescheids und die Einleitung eines neuen Verfahrens durch die Erstinstanz – ergebe sich unmittelbar aus dem Gesetz. Abschließend führte der Bf aus: „Das gesetzwidrige Exekutionsverfahren und das grob fahrlässige Gerichtsgutachten hat eine massive Vermögensvernichtung und Schädigung meiner Würde einerseits und Gläubigerbevorzugung andererseits zur Folge. Darüber hinaus wurden durch diese Handlungen Tatbestände der Kläger (voraussichtlich auch strafrechtlich relevant) bisher verschleiert.“ [Hervorhebungen nicht übernommen] Der Bf beantragte die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung.

I.5. Die Beschwerde und der behördliche Verwaltungsakt wurden dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit Schreiben vom 21.08.2018, eingelangt am 24.08.2018, zur Entscheidung vorgelegt. Im Vorlageschreiben verwies die belangte Behörde auf die Aktenlage und führte näher aus, weshalb die Eigentumsübertragung genehmigt wurde, wobei abschließend ausgeführt wurde, dass dieser in Zukunft der Vergrößerung des bestehenden mittleren land- und forstwirtschaftlichen Betriebs in x diene. Die beanstandete Nichtteilnahme eines Vertreters der belangten Behörde im Zwangsversteigerungsverfahren entspreche den Tatsachen, hätte aber an der Entscheidung der Behörde nichts geändert, da einer Entscheidung in einer entsprechenden Sitzung ohnehin nicht vorgegriffen werden könne. Es wurde beantragt, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen; auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung wurde verzichtet.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

II.1. Bei der gegenständlichen grundverkehrsbehördlich genehmigten Eigentumsübertragung handelt es sich um die Übertragung des Eigentums vom Bf an die Erwerberin im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nach Zuschlagserteilung. Mit dem Beschluss des Bezirksgerichtes Perg vom 27.11.2017, GZ: 2 E 499/16y, wurde der Erwerberin der Zuschlag als Meistbietende erteilt. Der Zuschlag wird erst mit der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde wirksam (sh den bezeichneten Beschluss des BG Perg).

II.2. Der relevante Sachverhalt ergibt sich aus dem von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsakt. Von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte ungeachtet des Antrags des Bf abgesehen werden, da die Beschwerde des Bf zurückzuweisen war (§ 24 Abs 2 Z 1 VwGVG).

III. Dazu ist in rechtlicher Hinsicht auszuführen:

III.1. Gemäß § 31 Abs 6 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994, LGBl 88/1994 idF 58/2018 (Oö. GVG 1994), hat das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich im vorliegenden Fall durch Senat zu entscheiden.

III.2. Gemäß Art 130 Abs 1 Z 1 Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl 1/1930 idF BGBl I 22/2018 (B-VG), entscheidet das Verwaltungsgericht über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit.

III.3.1. Zur Erhebung einer Parteibeschwerde gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit ist nach der Bestimmung des Art 132 Abs 1 Z 1 B-VG legitimiert, wer durch den angefochtenen Bescheid in seinen subjektiven Rechten verletzt zu sein behauptet. Zu den subjektiven Rechten, deren mögliche Verletzung die Beschwerdelegitimation begründet, zählen sowohl einfach gesetzlich wie auch verfassungsgesetzlich gewährleistete Rechte. Die Beschwerdelegitimation setzt daher nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes u.a. voraus, dass eine solche Rechtsverletzung möglich ist; ob dies der Fall ist, ist nach dem Inhalt des angefochtenen Bescheides zu bestimmen (vgl VwGH 11.11.2016, Ro 2016/21/0010 mwN).

III.3.2. Der Verfassungsgerichtshof hat in ständiger Judikatur erkannt, dass eine gegen die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Zuschlags gerichtete Berufung des Verpflichteten des Versteigerungsverfahrens unzulässig ist, da ihm die Beschwer fehlt (VfSlg 18.620/2008, 17.104/2004 mwN; *Wiesinger*, Oö. GVG, in *Lienbacher et al.*, Die Grundverkehrsgesetze der österreichischen Bundesländer², S O105).

Eine Berufung gegen die erteilte Genehmigung der Grundverkehrsbehörde, um sich über den Umweg des Grundverkehrs zivilrechtlicher Verpflichtungen zu entledigen, ist nicht auf die Durchsetzung eines subjektiven Rechts gerichtet (S*chneider*, Handbuch österreichisches Grundverkehrsrecht [1996] 366f; vgl VwGH 29.06.2016, Ra 2016/11/0092 mwN). Auch im Versteigerungsverfahren ist die Berufung des Verpflichteten gegen die Erteilung des Zuschlags zurückzuweisen, da sich der Verpflichtete in derselben Situation befindet wie der Vertragspartner bei einem Kaufvertrag, nur mit dem Unterschied, dass seine Zustimmung durch die Erteilung des gerichtlichen Zuschlags ersetzt wird (*Schneider*, Handbuch österreichisches Grundverkehrsrecht [1996] 366f).

III.3.3. Die Beschwerde des Bf richtet sich dem Inhalt nach gegen den Beschluss des BG Perg, dessen Folge die angefochtene grundverkehrsbehördliche Genehmigung ist. Diese vom Bf behaupteten, dem Verfahren des BG Perg

angelasteten „Verfahrensfehler“ sind jedoch nicht Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens.

Davon abgesehen ist vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich eine inhaltliche Prüfung des angefochtenen Bescheids auf Grund der fehlenden Beschwer nicht durchzuführen. Das Landesverwaltungsgericht kann nicht auf Grund der Beschwerde einer auf bestimmte subjektive Rechte beschränkten Partei eine Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Bescheides aus öffentlichen Interessen vornehmen (VwGH 26.3.2015, Ra 2014/07/0077 mwN).

III.3.4. Die Beschwerde war daher mangels Beschwerdelegitimation als unzulässig zurückzuweisen.

IV. 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. Die gegenständliche Entscheidung weicht nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer solchen (vgl die zitierte Rsp). Die Beschwerdelegitimation in der gegenständlichen grundverkehrsbehördlichen Konstellation ist durch die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes und Verwaltungsgerichtshofes geklärt.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.
Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Fischer