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-551270/5/Fi/SB

Datum:
Linz, 05. Juli 2018

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch den Senat K (Vorsitzender und Berichter: Dr. Fischer, Beisitzer: Dr. Wiesinger, Dipl.-Päd. Ing. Peterseil) über den Antrag des A F, X, vom 07.03.2018 auf Gewährung von Verfahrenshilfe zur Durchführung des Beschwerdeverfahrens 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 G GmbH nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 den

B E S C H L U S S

gefasst:

I. Der Antrag auf Gewährung von Verfahrenshilfe wird zur Gänze abgewiesen.

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. Verfahren der belangten Behörde und Antrag:

I.1. Die Bezirksgrundverkehrskommission Perg hat mit Bescheid vom 05.02.2018, GZ: BHPEGV-2017-468299/12-SCH, die Eigentumsübertragung an der Liegenschaft EZ X, Katastralgemeinde X, auf Grund des Beschlusses des Bezirksgerichtes Perg vom 27.11.2017 durch A F (im Folgenden: antragstellende Partei) an die G GmbH (im Folgenden: Erwerberin) grundverkehrsbehördlich genehmigt. Mit dem angeführten Beschluss des Bezirksgerichtes Perg vom 27.11.2017, GZ: 2 E 499/16y, wurde der Erwerberin die Liegenschaft als Meistbietende im Rahmen der Zwangsversteigerung von Liegenschaften und Fahrnisexekution zugeschlagen.

I.2. Die antragstellende Partei hat mit Eingabe vom 07.03.2018 einen Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe in Form der Beigabe eines Rechtsanwalts für die Einbringung einer Beschwerde, für die Durchführung des Beschwerdeverfahrens für die mündliche Verhandlung gegen diesen Bescheid sowie die einstweilige Befreiung von der Entrichtung von Stempelgebühren, Kommissionsgebühren und Barauslagen des beigegebenen Rechtsanwalts gestellt. Als Verfahrenshilfevertreter möge die N GmbH bestellt werden.

In der Schilderung der Rechtssache und des Sachverhalts, auf den sich die antragstellende Partei stützt, wurde ausgeführt:

„Lt. § 19 (Oö. Grundverkehrsgesetz) ist die Behörde bei Zwangsversteigerungen von Grundstücken bzw. Teilen davon zur Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaft gemäß § 141 Abs. 3 EO zu laden; betreffen die Beschlüsse land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke, ist hievon auch der Landwirtschaftliche Siedlungsfonds für Oberösterreich zu verständigen. Die Behörde ist vom Ergebnis der Schätzung zu verständigen.

Aufgabe des Oö. Grundverkehrsgesetzes ist unter anderem eine überdurchschnittliche Erhöhung von Grundpreisen bzw. spekulative Grundpreise zu verhindern.

Die Verfahren und Methoden für Verkehrswertermittlungen bei Exekutionsverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz genau geregelt.

Der ermittelte Verkehrswert lt. Gutachten vom 29.06.2016 durch Ing. Mag. M R für EZ X, Grundbuch X, wurde mit EUR 33.000,-- angegeben und wurde als Basis für die Zwangsversteigerung herangezogen.

Der tatsächliche Verkehrswert gemäß Liegenschaftsgesetz beträgt jedoch max. EUR 17.900,00. Somit ist das der Versteigerung zugrundeliegende Gerichtsgutachten um ca. 85% überhöht.

Die Grundverkehrsbehörde hat es verabsäumt die aufgetragenen Aufgaben gemäß Oö. Grundverkehrsgesetz zu erfüllen und hat trotz Ladung an der Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaft nicht teilgenommen bzw. mitgewirkt. Weiters hat die Behörde das Ergebnis der Schätzung hinsichtlich Überhöhung und spekulativer Bewertung nicht überprüft."

Begründet wird der Antrag auf Verfahrenshilfe mit den zu erwartenden Schwierigkeiten im Verfahren in rechtlicher Hinsicht sowie dem Verfahrensverlauf, der sich der Übersicht und Kenntnis der antragstellenden Partei entzieht oder entziehen könnte.

I.3. Dieser Antrag wurde ursprünglich beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich unrichtig eingebracht und von diesem an die Bezirksgrundverkehrskommission Perg am 08.03.2018 weitergeleitet. Der Antrag samt dem Akt des Verfahrens wurde nunmehr mit Schreiben vom 06.06.2018, eingelangt am 07.06.2018, dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vorgelegt.

II. Festgestellter Sachverhalt:

II.1. Die antragstellende Partei bezieht Pension in Höhe von rund 1.700 Euro; es bestehen mehrere im Verfahrenshilfeantrag näher bezeichnete Verbindlichkeiten.

II.2. Bei der gegenständlichen grundverkehrsbehördlich genehmigten Eigentumsübertragung handelt es sich um die Übertragung des Eigentums von der antragstellenden Partei 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.3. Der relevante Sachverhalt ergibt sich aus dem Antrag auf Gewährung von Verfahrenshilfe, den die antragstellende Partei vorgenommen hat, sowie dem von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsakt.

III. Dazu ist in rechtlicher Hinsicht auszuführen:

III.1. Gemäß § 8a Abs 1 VwGVG ist, soweit durch Bundes- oder Landesgesetz nicht anderes bestimmt ist, einer Partei Verfahrenshilfe zu bewilligen, soweit dies auf Grund des Art 6 Abs 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten, BGBl. Nr. 210/1958, oder des Art 47 der Charta der Grundrechte

der Europäischen Union, ABl. Nr. C 83 vom 30.03.2010 S. 389, geboten ist, die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Gemäß § 8a Abs 2 VwGVG sind, soweit in dieser Norm nicht anderes bestimmt ist, die Voraussetzungen und die Wirkungen der Bewilligung der Verfahrenshilfe nach den Vorschriften der Zivilprozessordnung – ZPO, RGBl. Nr. 113/1895, zu beurteilen. Die Bewilligung der Verfahrenshilfe schließt das Recht ein, dass der Partei ohne weiteres Begehren zur Abfassung und Einbringung der Beschwerde, des Vorlageantrags, des Antrags auf Wiederaufnahme des Verfahrens oder des Antrags auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand oder zur Vertretung bei der Verhandlung ein Rechtsanwalt beigegeben wird.

III.2. Von der antragstellenden Partei wurde mit Antrag vom 07.03.2018 die Gewährung von Verfahrenshilfe für die Durchführung des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens beantragt.

III.3. Um Verfahrenshilfe bewilligen zu können, ist die Erfüllung der vier Voraussetzungen des § 8a VwGVG kumulativ erforderlich.

III.3.1. Zunächst wird die Verfahrenshilfe daran angeknüpft, dass eine solche infolge Art 6 EMRK bzw Art 47 GRC geboten ist, wobei dies anhand einer einzelfallbezogenen Beurteilung und Würdigung des Vorliegens eines ungehinderten effektiven Zugangs zu Gericht, der Komplexität des geltenden Rechts und des anwendbaren Verfahrens sowie der Komplexität der zu beantwortenden Sach- und Rechtsfragen, die begründeten Erfolgsaussichten und die Bedeutung der Angelegenheit bzw. des Rechtsstreits für den Antragsteller/die Antragstellerin zu erfolgen hat (vgl VfGH 25.06.2015, G 7/2015; VwGH 03.09.2015, Ro 2015/21/0032; *Eder/Martschin/Schmid*, Das Verfahrensrecht der Verwaltungsgerichte² [2017] VwGVG § 8a K 5 ff). Weiters ist erforderlich, dass es durch die Kosten der Führung des Verfahrens zu einer Gefährdung des Unterhalts kommt.

III.3.2. Darüber hinaus darf gemäß § 8a Abs 1 VwGVG die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht offenbar mutwillig oder offenbar aussichtslos erscheinen.

Als offenbar aussichtslos erscheint die Rechtsverfolgung bzw. Rechtsverteidigung dann, wenn eine vorläufige Prüfung des Rechtsfalles ergibt, dass die Beschwerde voraussichtlich keine Aussicht auf Erfolg haben wird (*Eder/Martschin/Schmid*, Das Verfahrensrecht der Verwaltungsgerichte² [2017] VwGVG § 8a K 17). Die Rechtsverfolgung ist offenbar aussichtslos, wenn schon ohne nähere Prüfung der

Angriffs- oder Abwehrmittel die Erfolglosigkeit der Rechtsverfolgung erkannt werden kann. Dies ist der Fall, wenn der Antragsteller nicht in seinen Rechten verletzt sein kann, weshalb grundlegende Voraussetzung für die Antragslegitimation eine mögliche Verletzung in (zB subjektiv öffentlichen) Rechten ist. Um die Verfahrenshilfe bewilligen zu können, muss der Erfolg der Rechtsverfolgung zwar nicht gewiss sein, aber nach der sofort erkennbaren Lage eine gewisse – wenn auch nicht allzu große – Wahrscheinlichkeit für sich haben (sh *Götzl/Gruber/Reisner/Winkler*, Das neue Verfahrensrecht der Verwaltungsgerichte² [2017] § 8a Rz 18; sh zu Art 47 GRC, der diese wesentliche Anwendungsschranke enthält und wonach Prozesskostenhilfe nur dann erforderlich ist, wenn die beabsichtigte Rechtsverfolgung nicht aussichtslos ist; zB bei Unzulässigkeit des Rechtswegs aus formalen Gründen: *N. Raschauer/Sander/Schlögl* in *Holoubek/Lienbacher*, GRC-Kommentar [2014] Art 47 Rz 51; sh zu § 61 VwGG zB: VwGH 09.05.2016, Ra 2016/01/0068; 02.12.2015, Ra 2015/03/0095).

III.3.3. 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). Die Berufung des Verpflichteten im Versteigerungsverfahren gegen die Erteilung des Zuschlags ist 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; vgl auch VwGH 29.06.2016, Ra 2016/11/0092). Diese Rechtsprechung und Literatur zum damaligen Rechtsmittel der Berufung ist auch für die nunmehrige Beschwerde an das Verwaltungsgericht maßgeblich (sh zu den Voraussetzung der Beschwerdelegitimation *Leeb* in *Hengstschläger/Leeb,* AVG §7 VwGVG [Stand 15.2.2017, rdb.at] Rz 19ff).

III.3.4. Da es der antragstellenden Partei für die Erhebung einer Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich an der Prozessvoraussetzung der Verletzung in ihren Rechten fehlt, ist die beabsichtigte Rechtsverfolgung offenkundig aussichtslos. Damit sind die Voraussetzungen des § 8a VwGVG für die Gewährung von Verfahrenshilfe, insbesondere die nicht offenbare Aussichtslosigkeit, nicht gegeben, weshalb der Antrag spruchgemäß abzuweisen war.

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. Die Beschwerdelegitimation in der gegenständlichen grundverkehrsbehördlichen Konstellation ist durch die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes geklärt. Darüber hinaus hängt die Gewährung von Verfahrenshilfe stets von den konkreten persönlichen Umständen einer Person ab, insbesondere von den Einkommens- und Vermögensverhältnissen sowie auch von den sonstigen Fähigkeiten einer Person, ihre Interessen vor Gericht selbst wahrzunehmen; weiters vom konkreten, beschwerderelevanten Sachverhalt. Bei der Gewährung von Verfahrenshilfe handelt es sich daher stets um eine einzelfallbezogene und nicht verallgemeinerungsfähige Beurteilung eines konkreten Sachverhaltes. Auch aus diesem Grund war die ordentliche Revision für unzulässig zu erklären.

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

Gegen diesen Beschluss 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.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision sind unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Fischer