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-551957/8/HW

Datum:
Linz, 25. Mai 2021

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch den Senat I (Vorsitzender: Mag. Dr. Fischer, Berichter: Mag. Dr. Wiesinger, Beisitzer: Dipl.-Päd. Ing. Peterseil) über die Beschwerde von K S, W, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding bei der Bezirkshauptmannschaft Schärding vom 24.11.2020, GZ: BHSDGV-2020-414535/13-ZDo, betreffend die Abweisung eines Antrag auf grundverkehrsbehördliche Bewilligung, sowie über den Antrag von K S auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand vom 3.3.2021 den

B E S C H L U S S

g e f a s s t :

I. Die Beschwerde wird gemäß § 7 Abs 4 iVm § 31 VwGVG als verspätet zurückgewiesen.

II. Dem Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand wird keine Folge gegeben.

III. Gegen diese Entscheidungen ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I.1. Mit Eingabe vom 2.9.2020 wurde die grundverkehrsbehördliche Genehmigung der Übertragung des Eigentumsrechts an Gst. Nr. 3 (lt. Teilungsplan DI F S, GZ 5 v. 19.2.2020), Katastralgemeinde D, im Ausmaß von 877 m², aufgrund des Kaufvertrages vom 30.7.2020 beantragt. Als Antragstellerin wird auf dieser Eingabe die Beschwerdeführerin (kurz „Bf“) genannt, wobei auch vermerkt steht: „vertreten durch: D Sch B Rechtsanwaltspartnerschaft“ und „VM [...] erteilt“.

Im auch von der Bf unterfertigten Kaufvertrag wird unter anderem wörtlich Folgendes ausgeführt:
„15. Vollmacht
Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit die D Sch B Rechtsanwaltspartnerschaft, FN, O, M, unwiderruflich, alle zur grundbücherlichen Durchführung erforderlichen und zweckmäßigen Schritte zu unternehmen, insbesondere die entsprechenden grundbücherlichen Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, Treuhandschaften zu übernehmen, Eingaben und sonstige Urkunden auch in beglaubigter Form oder als Notariatsakt im Vollmachtsnamen aller Vertragsparteien zu errichten, Anträge bei Gericht und Behörden einzubringen, diese zu ergänzen oder zu verbessern sowie Zustellungen entgegenzunehmen [...].“

I.2. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Bewilligung der Übertragung des Eigentumsrechts an Gst. Nr. 3 (lt. Teilungsplan DI F S, GZ 5 v. 19.2.2020), Katastralgemeinde D, im Ausmaß von 877 m², aufgrund des Kaufvertrages vom 30.7.2020 als unbegründet abgewiesen.

Dieser Bescheid wurde unter anderem an die D Sch B Rechtsanwaltspartnerschaft als Vertreter der Bf (per RSb) zugestellt und – wie sich aus dem Rückschein ergibt – am 26.11.2020 übernommen.

I.3. Die verfahrensgegenständliche Beschwerde der Bf langte am 28.12.2020 beim Landesverwaltungsgericht ein und wurde vom Landesverwaltungsgericht mit Schreiben vom 29.12.2020 an die belangte Behörde übermittelt.

I.4. Nach Vorlage der Beschwerde samt Verfahrensakt durch die belangte Behörde erfolgte vom Landesverwaltungsgericht ein Verspätungsvorhalt, woraufhin die Bf ausführte, dass die Rechtsanwaltskanzlei D in M lediglich Vertragserrichter wäre und mit dem Bescheid der Grundverkehrskommission nichts zu tun habe, die Zustellung sei sohin rechtlich nicht relevant. Die Kanzlei habe den Bescheid postalisch an den Vater der Bf übermittelt und die Bf habe keinen Bescheid zugestellt erhalten, weswegen die Bf auch keine Frist versäumt haben könne. Die Bf habe keine bevollmächtigten Rechtsvertreter gehabt und es

hätte die Zustellung an die Bf erfolgen müssen. Demnach sei die Beschwerde fristgerecht eingelangt. Aufgrund der vorliegenden Umstände werde der Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gestellt.

II. Der unter Punkt I. dargestellte Verfahrensablauf (= festgestellte Sachverhalt) ergibt sich widerspruchsfrei aus den vorliegenden Unterlagen. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung war nicht erforderlich, da die Beschwerde zurückzuweisen ist.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Gemäß § 10 AVG können sich die Beteiligten durch eigenberechtigte natürliche Personen, juristische Personen oder eingetragene Personengesellschaften vertreten lassen. Schreitet eine zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugte Person ein, so ersetzt die Berufung auf die ihr erteilte Vollmacht gemäß § 10 AVG deren urkundlichen Nachweis.

III.2. Im vorliegenden Fall hat sich die D Sch B Rechtsanwaltspartnerschaft auf die ihr erteilte Vollmacht berufen. Bei Berufung eines Rechtsanwalts auf die ihm erteilte Vollmacht ist davon auszugehen, dass jedenfalls auch eine Zustellungsbevollmächtigung vorliegt (vgl. Hengstschläger/Leeb, AVG § 10 Rz 17).

Die Bf hat im von ihr unterfertigten Kaufvertrag die D Sch B Rechtsanwaltspartnerschaft unwiderruflich bevollmächtigt alle zur grundbücherlichen Durchführung erforderlichen und zweckmäßigen Schritte zu unternehmen, insbesondere Anträge bei Behörden einzubringen sowie Zustellungen entgegenzunehmen. Da für die grundbücherliche Durchführung ein (rechtskräftiger) Genehmigungsbescheid bzw. eine verwaltungsgerichtliche Entscheidung, die die Genehmigung enthält, benötigt werden (vgl. § 16 Oö. GVG), war die D Sch B Rechtsanwaltspartnerschaft (ausgehend vom unterfertigten Kaufvertrag) auch tatsächlich bevollmächtigt, die grundverkehrsbehördliche Eingabe in Vertretung der Bf zu machen und Zustellungen entgegen zu nehmen. Es wurde durch die Unterfertigung des Kaufvertrages auch zugleich ein schriftlicher Nachweis über die Vollmacht errichtet und ein der Bf zurechenbarer Anschein einer Bevollmächtigung geschaffen.

III.3. Die Zustellung an die D Sch B Rechtsanwaltspartnerschaft war daher wirksam. Ein – wie im vorliegenden Fall geschehen – bei der unzuständigen Stelle eingebrachtes, fristgebundenes Anbringen ist nur dann nicht verspätet, wenn das Schriftstück noch innerhalb der Frist bei der zuständigen Behörde einlangt oder einem Zustelldienst zur Übermittlung an die Behörde übergeben wird (Hengstschläger/Leeb, AVG § 6 Rz 11). Ausgehend von einer Zustellung am

26.11.2020 ist die Beschwerde, welche vom Landesverwaltungsgericht mit Schreiben vom 29.12.2020 unmittelbar an die belangte Behörde weitergeleitet wurde, daher als verspätet zurückzuweisen.

III.4. Zum Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand ist auszuführen, dass dieser zunächst damit begründet wird, dass keine Frist versäumt wurde. Mit einem Vorbringen, das die Versäumung einer Rechtsmittelfrist in Frage zu stellen sucht, kann nach der Rsp des VwGH aber ein Wiedereinsetzungsgrund nicht dargetan werden (vgl. etwa VwGH 17. 11. 2015, Ra 2015/01/0083). Aber auch ein allfälliger Irrtum der Bf über das Vorliegen einer Vollmacht und/oder über die Wirksamkeit der Zustellung und/oder die Notwendigkeit der Einbringung der Beschwerde bei der belangten Behörde kommen gegenständlich nicht als tauglicher Wiedereinsetzungsgrund in Betracht, da im Hinblick auf den unterfertigten Kaufvertrag inklusive unwiderruflicher Vollmachtserteilung und auf die Rechtsmittelbelehrung im angefochtenen Bescheid nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Bf an einem solchen Irrtum kein Verschulden bzw. nur ein minderer Grad des Versehens trifft. Dem Antrag auf Wiedereinsetzung war daher spruchgemäß nicht stattzugeben.

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 Beurteilung der Rechtzeitigkeit erfolgte anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls, sodass dem Ergebnis dieser Beurteilung keine Bedeutung über diesen Einzelfall hinaus zukommt.

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

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn 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.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Fischer