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-552495/4/HW

Datum:
Linz, 9. Februar 2023

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch den Senat I (Vorsitzender: Mag. Dr. Fischer, Berichter: Mag. Dr. Wiesinger, Beisitzer: DI Wagner) über die Beschwerde von P W, x, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. R B, x, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Wels und Wels-Land bei der Bezirkshauptmannschaft Wels-Land, datiert mit 04.11.2022, GZ BHWLGVK-2022-741313/16-FC, betreffend die Erteilung einer grundverkehrsrechtlichen Genehmigung (mitbeteiligte Partei: S GmbH, x, x) den

B E S C H L U S S

g e f a s s t :

I. Die Beschwerde wird als unzulässig zurückgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung 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 dem angefochtenen Bescheid wurde ausgesprochen, dass die Bezirksgrundverkehrskommission Wels und Wels-Land bei der Bezirkshauptmannschaft Wels-Land dem Antrag vom 11. September 2022 stattgibt und gemäß Sitzungsbeschluss vom 02. November 2022 folgenden Rechtserwerb genehmigt:
„Kaufvertrag vom 11.08.2022
Rechtsvorgänger/in:
Herr P W [...]
Rechtserwerber/in:
Firma S GmbH [...]
Verfahrensgegenstand:
EZ x, Grundstücke Nr. x und x, Katastralgemeinde x“.
[Hervorhebungen nicht übernommen]

I.2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde des Beschwerdeführers, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. R B, in welcher beantragt wird, den angefochtenen Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Wels und Wels-Land vom 04.11.2022, GZ BHWLGVK-2022-741313/16-FC, aufzuheben und dem Kaufvertrag vom 11.08.2022 die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu versagen.
In dieser Beschwerde wird unter anderem insbesondere vorgebracht, dass die Gültigkeit des Kaufvertrages vom 11.08.2022 als Vorfrage im Sinne des § 38 AVG zu beurteilen sei. Es seien beim Landesgericht Wels Verfahren anhängig, welche die Gültigkeit des Kaufvertrages betreffen. Bei richtiger rechtlicher Beurteilung in Bezug auf die Vorfrage hätte die belangte Behörde das Verfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung der Verfahren 1 Cg 32/21g und 1 Cg 46/21s, beide Landesgericht Wels, gemäß § 38 AVG aussetzen müssen. Es sei auch für die belangte Behörde im erstinstanzlichen Verfahren ersichtlich gewesen, dass die Gültigkeit des Kaufvertrags vom 11.08.2022 zumindest strittig ist. Die belangte Behörde hätte nicht von einem rechtsgültigen Titel im Sinne des § 10 Oö. GVG 1994 ausgehen können. Bei richtiger rechtlicher Beurteilung wäre die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu versagen. Die belangte Behörde wäre auch dazu verhalten gewesen, dem Beschwerdeführer den maßgeblichen Sachverhalt zur Kenntnis zu bringen, dies einschließlich der Möglichkeit, dazu im Rahmen des Parteiengehörs Stellung zu nehmen. Die diesbezügliche Unterlassung habe dem Beschwerdeführer das rechtliche Gehör entzogen.

I.3. Die belangte Behörde legte die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht zur Entscheidung vor. Der unter Punkt I.1. und I.2. dargestellte Verfahrensablauf bzw. festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus den von der Behörde vorgelegten Unterlagen. Eine Verhandlung war nicht erforderlich, da die Beschwerde zurückzuweisen ist.

II. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

Gemäß § 31 Abs. 2 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG) kommt dem Rechtsvorgänger im grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsverfahren grundsätzlich Parteistellung zu.

Nach stRsp des VwGH haben die Partner eines einer behördlichen Genehmigungspflicht unterliegenden Rechtsgeschäfts keinen Anspruch darauf, dass diesem Rechtsgeschäft die behördliche Zustimmung verweigert wird, sofern nicht das betreffende Gesetz anderes vorsieht, wobei das behördliche Genehmigungsverfahren nicht dazu dient, sich der zivilrechtlichen Verpflichtung auf dem Umweg über dieses Behördenverfahren zu entledigen (vgl. etwa VwGH 18.09.2019, Ra 2019/11/0062). Auch nach stRsp des VfGH können die Partner eines genehmigungsbedürftigen Vertrages (bei einer meritorischen Entscheidung) nur durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung in ihren Rechten verletzt werden (so etwa VfGH 14.12.2011, B1326/11). Der VfGH hat auch bereits entschieden, dass die Rechtsansprüche oder rechtlichen Interessen des Rechtsvorgängers durch den Genehmigungsbescheid auch nicht dadurch beeinträchtigt sein können, dass die Behörde dem Rechtserwerb die Genehmigung (zur Gänze) erteilt, anstatt den Antrag (teilweise) zurückzuweisen (VfGH 01.12.2008, B126/08). Der Rechtsvorgänger im Eigentum hat keinen Anspruch auf Verweigerung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung (VwGH 22.06.2021, Ra 2020/11/0029).

Da mit dem angefochtenen Bescheid die verfahrensgegenständliche Eigentumsübertragung grundverkehrsbehördlich genehmigt wurde, kommt eine Rechtsverletzung des Beschwerdeführers nicht in Betracht und es ist die Beschwerde daher als unzulässig zurückzuweisen.

III. 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 Zurückweisung der Beschwerde mangels Beschwerdelegitimation steht im Einklang mit der Rsp des VwGH und des VfGH (vgl. etwa die in Punkt II. zitierte Judikatur)

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