

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

26.07.2018

Geschäftszahl

Ra 2017/11/0280

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Rigler und die Hofräte Dr. Schick, Dr. Grünstäudl und Mag. Samm sowie die Hofrätin Dr. Pollak als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.a Kratschmayr, über die Revision des Mag. H W in S, vertreten durch die Hosp, Hegen Rechtsanwaltspartnerschaft in 5020 Salzburg, Hellbrunner Straße 9a, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Steiermark vom 1. August 2017, Zl. LVwG 41.6-1808/2017-2, betreffend grundverkehrsbehördliche Genehmigung (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht:

Bezirkshauptmannschaft Liezen; mitbeteiligte Parteien: 1) P E in A, und 2) ruhender Nachlass nach dem verstorbenen J L, vertreten durch den erbantrittserklärten Erben A L), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Revision wird als unbegründet abgewiesen.

Begründung

1 Mit Bescheid der belangten Behörde vom 8. November 2016 wurde die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für den zwischen dem Erstmitbeteiligten als Käufer und dem Zweitmitbeteiligten als Verkäufer abgeschlossenen (durch die Beurkundungsregisterzahl des öffentlichen Notars konkretisierten) Kaufvertrag vom 22. Juli 2016 gemäß § 8 Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz, LGBL. Nr. 134/1993 idF LGBL. Nr. 47/2015 (im Folgenden kurz: Stmk. GVG), erteilt (Gegenstand des im Akt befindlichen Kaufvertrags ist eine aus zwei Grundstücken bestehende, bislang land- und forstwirtschaftlich genutzte Liegenschaft im Ausmaß von 72.773 m²).

2 Mit Schriftsatz vom 31. Jänner 2017 beantragte der Revisionswerber die Zustellung des genannten Bescheides, in eventu die Wiederaufnahme des grundverkehrsbehördlichen Verfahrens gemäß § 69 Abs. 1 Z 2 AVG.

3 Zur Begründung führte er aus, er sei Eigentümer und Betriebsführer eines (laut Revision: an das Kaufobjekt) unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebes und habe im Verlassenschaftsverfahren dem als Gerichtskommissär tätigen Notar sein Interesse am Kauf der gegenständlichen Liegenschaft mitgeteilt. Dieser habe ihm auf telefonische Nachfrage über den bereits erfolgten Verkauf derselben und die verlassenschaftsgerichtliche Genehmigung des Kaufvertrages berichtet. Als unmittelbarer Nachbar habe der Revisionswerber nach dem Stmk. GVG "die größte Anwartschaft" zum Kauf der gegenständlichen Liegenschaft und aufgrund seines rechtlichen Interesses Parteistellung gemäß § 8 AVG im grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsverfahren.

4 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wurden die Anträge des Revisionswerbers (in Bestätigung des Bescheides der belangten Behörde vom 13. Juni 2017) mangels Parteistellung gemäß § 8 AVG iVm § 53 Stmk. GVG zurückgewiesen. Gleichzeitig wurde gemäß § 25a VwGG ausgesprochen, dass eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig sei.

5 In der Begründung wurde nach Wiedergabe des Verfahrensgeschehens festgestellt, die gegenständliche Liegenschaft sei bisher landwirtschaftlich genutzt worden. Der Erstmitbeteiligte als Käufer sei Bewirtschafter eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes und beabsichtige die Nutzung der gegenständlichen Liegenschaft "wie bisher".

6 Rechtlich wies das Verwaltungsgericht nach auszugsweiser Wiedergabe des Stmk. GVG darauf hin, dass der Schutz der in diesem Gesetz verankerten öffentlichen Interessen allein der Grundverkehrsbehörde überantwortet sei, die das Ziel des Grundverkehrsgesetzes von Amts wegen zu verfolgen habe (Hinweis auf

VwGH 28.11.1990, 90/02/0115). Insbesondere im Hinblick auf die zu gewährleistende Privatautonomie der Vertragsparteien sei das Stmk. GVG dahin auszulegen, dass zwar das allgemeine Interesse an der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes bzw. die Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes Gegenstand der Prüfung sei, jedoch dürfe nicht in den Wettbewerb zwischen Bauern eingegriffen werden (Hinweis auf das Erkenntnis VfGH 12.6.2007, B 83/07, VfSlg. 18136).

7 In § 53 Stmk. GVG seien die Parteien des Verfahrens abschließend aufgezählt, wobei eine Parteistellung des Nachbarn nicht vorgesehen sei. Das Gesetz normiere auch kein höheres Interesse eines Landwirtes, der seinen Betrieb in unmittelbarer Nachbarschaft führe, und beinhalte den vom Revisionswerber verwendeten Begriff der Anwartschaft nicht. So sei eine Reihung der landwirtschaftlichen Betriebswirte aufgrund ihrer Nähe zum Kaufgrundstück im grundverkehrsbehördlichen Verfahren nicht vorgesehen. Die Zielsetzung des § 1 Stmk. GVG sei durch die in § 8 Stmk. GVG angeführten Voraussetzungen für die Erteilung der Genehmigung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung des Grundstückes erfüllt. Lediglich in jenem Fall, in dem der Erwerber kein Landwirt sei, könne ein benachbarter Landwirt im Rahmen der Interessentenregelung des § 8a Stmk. GVG zum Zuge kommen. Im vorliegenden Fall sei jedoch davon auszugehen, dass der Käufer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft Bewirtschafter eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes sei. Die Anträge des Revisionswerbers seien daher mangels Parteistellung zurückzuweisen gewesen. Die Durchführung einer Verhandlung sei nicht notwendig gewesen, weil diese zu einer weiteren Klärung der Sache nicht hätte beitragen können.

8 Dagegen richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision.

9 Diese ist zulässig, weil sie zusammengefasst zutreffend vorbringt, es fehle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage, ob in einem Genehmigungsverfahren wie dem vorliegenden der Kreis der Parteien ausschließlich durch § 53 Stmk. GVG oder auch durch andere Vorschriften bestimmt werde. So fehle insbesondere Judikatur zur Frage der Erlangung von Parteistellung gemäß § 8a Stmk. GVG.

10 In den Revisionsgründen wird zusammengefasst geltend gemacht, das Verwaltungsgericht habe zu Unrecht, weil bloß unter Verweis auf § 53 Stmk. GVG, die Parteistellung des Revisionswerbers verneint. Diese sei gegenständlich aber vielmehr aufgrund § 8 AVG iVm den §§ 1 und 8 Stmk. GVG bzw. dem ersten Abschnitt dieses Gesetzes und dessen Zielsetzung (Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes) zu bejahen, weil dem Revisionswerber durch seinen an das Kaufobjekt angrenzenden Betrieb ein "höheres Anrecht auf den Erwerb" zukomme, was nach Kundmachung gemäß § 8a Stmk. GVG hätte geprüft werden müssen. Zur Klärung der Erforderlichkeit eines solchen Kundmachungsverfahrens (und damit im Zusammenhang der Parteistellung des Revisionswerbers) sowie des Umstandes, ob der Käufer (Erstmitbeteiligte) überhaupt Landwirt sei, hätte das Verwaltungsgericht auch auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung nicht verzichten dürfen.

11 Das Steiermärkische Grundverkehrsgesetz, LGBL. Nr. 134/1993 in der hier maßgebenden Fassung LGBL. Nr. 47/2015, lautet auszugsweise:

"I. ABSCHNITT

Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken § 1 Zielsetzung

Ziel der Bestimmungen dieses Abschnittes ist es, die Grundlagen für einen leistungsfähigen Bauernstand entsprechend den strukturellen und natürlichen Gegebenheiten des Landes oder für leistungsfähige land- und forstwirtschaftliche Betriebe zu erhalten.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Bestimmungen dieses Abschnittes gelten für Rechtsgeschäfte unter Lebenden, die land- und forstwirtschaftliche Grundstücke betreffen.

...

§ 5 Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte

(1) Folgende Rechtsgeschäfte sind genehmigungspflichtig:

1. die Übertragung des Eigentums,

...

§ 8 Voraussetzung für die Erteilung der Genehmigung

(1) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn das Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht und die Erwerberin/der Erwerber glaubhaft macht, dass das Grundstück ordnungsgemäß bewirtschaftet wird. Ein Widerspruch zum allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn die Erwerberin/der Erwerber keine Landwirtin/kein Landwirt ist und im Kundmachungsverfahren eine/ein nach § 8a Abs. 3 geeignete Landwirtin/geeigneter Landwirt auftritt.

(2) Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung im Sinne des Abs. 1 ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn die/der Bewirtschaftende

1. ihren/seinen Hauptwohnsitz in solcher Nähe zum

Grundstück oder Betrieb hat, dass eine regelmäßige persönliche Anwesenheit im Betrieb bzw. eine entsprechende Bewirtschaftung des Grundstücks oder Betriebs durch sie/ihn selbst oder unter ihrer/seiner Anleitung erwartet werden kann und

2. über eine land- oder forstwirtschaftliche Schul-

bzw. Berufsausbildung in Österreich oder eine gleichwertige Ausbildung im Ausland verfügt oder eine mindestens zweijährige praktische Tätigkeit in der Land- oder Forstwirtschaft aufweist.

...

Interessentenregelung und Verfahren

§ 8a (1) Ist die Erwerberin/der Erwerber eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes im Ausmaß von mehr als 3.000 m² keine Landwirtin/kein Landwirt, so hat die Grundverkehrsbehörde unverzüglich

1. die Gemeinde, in der das betroffene Grundstück liegt, sowie

2. die Landwirtin/den Landwirt, die/der das Grundstück zuletzt bewirtschaftet hat und

3. die Bezirkskammer für Land- und Forstwirtschaft

(Bezirkskammer), in deren örtlichen Zuständigkeitsbereich das Grundstück liegt, schriftlich vom beabsichtigten Rechtserwerb zu verständigen und ihr Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

...

(2) Die Bürgermeisterin/der Bürgermeister der Gemeinde, in der das betroffene Grundstück liegt, hat den Rechtserwerb durch Anschlag an der Amtstafel ohne unnötigen Aufschub bekannt zu machen und ihrer Ortsvertreterin/ihrem Ortsvertreter (§ 46) eine Kopie der Kundmachung zu übermitteln. Die Bekanntmachungsfrist beträgt drei Wochen. ...

(3) Während der Bekanntmachungsfrist kann eine Landwirtin/ein Landwirt der Grundverkehrsbehörde durch rechtsverbindliche Erklärung schriftlich mitteilen, dass sie/er bereit ist, ein gleichartiges Rechtsgeschäft über das land- und forstwirtschaftlich Grundstück zum ortsüblichen Preis oder ortsüblichen Pachtzins abzuschließen. Erfolgt mit der Mitteilung der Nachweis, dass sie/er zum Rechtserwerb in der Lage ist, hat die Grundverkehrsbehörde dem Rechtsgeschäft durch die Nichtlandwirtin/den Nichtlandwirt die Genehmigung zu versagen.

(4) Als Landwirtin/Landwirt gilt

1. wer einen land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieb

allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder seiner Lebensgefährtin/ihrem Lebensgefährten oder ihrer eingetragenen Partnerin/seinem eingetragenen Partner oder anderen Land- und/oder Forstwirtinnen/Land- und/oder Forstwirten oder mit den darüber hinaus allenfalls erforderlichen land- und/oder forstwirtschaftlichen Dienstnehmerinnen/Dienstnehmern bewirtschaftet oder

2. nach Erwerb eines land- und/oder forstwirtschaftlichen

Betriebes oder land- und/oder forstwirtschaftlichen Grundstückes im Sinne der Z 1 tätig sein will und die dazu erforderlichen Voraussetzungen besitzt. Das Vorliegen derartiger Voraussetzungen ist jedenfalls unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 Z 2 und Abs. 3 anzunehmen.

...

§ 10 Nichterteilung der Genehmigung

Eine Genehmigung ist jedenfalls zu versagen, wenn zu erwarten ist, dass

1. die Erwerberin/der Erwerber das Grundstück zu dem Zweck erwirbt, um es unmittelbar als Ganzes oder geteilt weiterzuveräußern,

2. Grundstücke ohne zureichenden Grund dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb entzogen werden,

3. die im Zuge einer Zusammenlegung oder Flurbereinigung erzielte günstige Bodenbesitzgestaltung ohne stichhaltigen Grund wieder zerstört wird,

4. die Gegenleistung bei Übernahme eines land- und

forstwirtschaftlichen Betriebes oder ideeller Miteigentumsanteile eines solchen den Weiterbestand des Betriebes gefährden würde oder

5. die Gegenleistung den ortsüblichen Preis bzw. Pachtzins ohne ausreichende Begründung erheblich übersteigt.

...

§ 53 Verfahrensbestimmungen

(1) Parteien im Genehmigungsverfahren sind die Parteien des Rechtsgeschäftes, alle Miteigentümer am Gegenstand des Rechtsgeschäftes sowie im Falle eines Erwerbs von Todes wegen der Vermächtnisnehmer und die Erben.

(2) Genehmigungsbescheide müssen nur dem Antragsteller zugestellt werden.

..."

12 Zunächst ist festzuhalten, dass der Gesetzgeber in § 53 Stmk. GVG den Kreis der Parteien des Genehmigungsverfahrens ausdrücklich umschrieben hat. Demnach begründet allein die unmittelbare Nachbarschaft zu dem vom Genehmigungsverfahren betroffenen land- und forstwirtschaftlichen Grundstück noch keine Parteistellung in diesem Verfahren.

13 Soweit in der Revision zur Parteistellung im grundverkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahren vorgebracht wird, der vom Verwaltungsgericht herangezogene Parteienbegriff des § 53 Stmk. GVG sei "ein anderer" als jener, den der Revisionswerber gemäß § 8 AVG iVm der sich aus dem ersten Abschnitt des Stmk. GVG ergebenden Zielsetzung für sich releviert habe, ist zu entgegnen, dass der Revisionswerber aus dem in § 1 leg. cit. umschriebenen Gesetzesziel weder einen ihm zustehenden Rechtsanspruch noch ein rechtliches Interesse iSd § 8 AVG ableiten kann. Vielmehr hat bereits der Materiengesetzgeber in § 53 Stmk. GVG normiert, wem er im grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsverfahren einen Rechtsanspruch bzw. ein rechtliches Interesse einräumt. Der bereits erwähnte Umstand, dass der Revisionswerber von § 53 Stmk. GVG nicht erfasst ist, eröffnet ihm nicht die Möglichkeit, die Parteistellung alleine aus § 8 AVG abzuleiten.

14 So hat der Verwaltungsgerichtshof etwa im Erkenntnis VwGH 25.10.2000, 2000/06/0109, ausgeführt:

"Im Hinblick auf die Problematik, dass teilweise schwer festgestellt werden kann, ob eine Rechtsvorschrift einer Person Berechtigungen einräumt bzw. ob sie ihr subjektive Rechte verleihen möchte, ist der Gesetzgeber (in Bund und Land) zunehmend dazu übergegangen, Aufzählungen der Parteien vorzunehmen bzw. jene Rechtsvorschriften zu nennen, aus denen sich subjektive Rechte ergeben. Soferne eine derartige Bestimmung besteht, die erkennbar abschließend zu verstehen ist, erübrigt sich die Bestimmung des Parteienkreises durch die Untersuchung der anzuwendenden Rechtsvorschrift dahingehend, ob das Materiengesetz betroffenen Personen in einem bestimmten Verfahren subjektive Rechte einräumt (vgl. die bei Walter/Thienel, Verwaltungsverfahrensgesetze I2, unter E 42 zu § 8 AVG wiedergegebene hg. Rechtsprechung). Verfehlt ist es jedenfalls, wenn in der Beschwerde die Auffassung vertreten wird, dass sich subjektive Rechte sowohl aus materienspezifischen Regelungen als auch aus verfahrensrechtlichen Bestimmungen ergeben könnten. Die Einräumung subjektiver Rechte fällt nach herrschender Lehre und Rechtsprechung in die Kompetenz des Materiengesetzgebers (vgl. die bei Walter/Thienel, Verwaltungsverfahrensgesetze I2, unter E 22 zu § 8 AVG wiedergegebene Rechtsprechung)."

15 Die nachstehend zitierten Erläuterungen (XII. GPStLT EZ 422; Seite 29) zur Stammfassung des (seither unverändert gebliebenen) § 53 Stmk. GVG bestätigen, dass mit dieser Bestimmung die - abschließende - Regelung der Parteistellung intendiert war (zum Verständnis der Erläuterungen sei hier angemerkt, dass gemäß dem damaligen § 11 Stmk. GVG die Eigentumsübertragung an ungeeignete Erwerber im Falle der Interessensbekundung durch geeignete Interessenten nicht zuzulassen war):

"Abs. 1: Diese Bestimmung stellt klar, daß bloße Interessenten an einem Vertragsgegenstand keine Parteistellung und somit auch kein Berufungsrecht im grundverkehrsbehördlichen Verfahren haben sollen."

16 Auch nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes kommt den am Rechtsgeschäft nicht teilnehmenden Personen im Hinblick auf § 53 Stmk. GVG Parteistellung nicht zu (vgl. VwGH 13.5.2005, 2004/02/0364, mwN).

17 Allerdings ist zu berücksichtigen, dass durch die Novelle LGBI. Nr. 44/2009 die Bestimmung des § 8a Stmk. GVG eingefügt wurde, dessen Abs. 3 die Voraussetzungen für die Interessensbekundung am Erwerb des land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes regelt und der für den Fall der Erfüllung seiner Tatbestandsvoraussetzungen (u.a. rechtsverbindliche Bekundung des Erwerbsinteresses durch einen Landwirt) - zwingend - die Versagung der Genehmigung des von einem Nichtlandwirt abgeschlossenen Rechtsgeschäftes anordnet. Der Verfassungsgerichtshof hat zu einer vergleichbaren Bestimmung (§ 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007) im Erkenntnis vom 28.6.2013, B 86/2011, VfSlg. Nr. 19.769/2013, (darauf Bezug nehmend auch das Erkenntnis VwGH 17.3.2016, Ro 2016/11/0001) wie folgt ausgeführt:

"Zieht eine solche Meldung eines Interessenten zwingend die Untersagung des in Aussicht genommenen Erwerbes nach sich, so handelt es sich um ein Regelungssystem, das materielle subjektive Berechtigungen des Interessenten voraussetzt. Denn nur unter der Annahme materieller subjektiver Rechte verfügt der Interessent über eine Rechtsstellung, die es ihm gestattet, zu verhindern, dass land- und forstwirtschaftliche Grundstücke der agrarischen Nutzung entzogen werden."

18 Damit ergibt sich, dass neben den in § 53 Stmk. GVG aufgezählten Personen auch Interessenten unter den Voraussetzungen des § 8a Stmk. GVG Parteistellung zukommt, was freilich voraussetzt, dass sämtliche

Tatbestandsvoraussetzungen des § 8a leg. cit. (so insbesondere die rechtsverbindliche Interessensbekundung gegenüber der Grundverkehrsbehörde während der Bekanntmachungsfrist) erfüllt sind.

19 Dies trifft beim Revisionswerber nicht zu, weil gegenständlich (nach den mit der Aktenlage insoweit übereinstimmenden Ausführungen des Revisionswerbers) eine Bekanntmachung des genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäftes nicht erfolgt ist und der Revisionswerber (daher) sein Interesse am Erwerb der Liegenschaft nach seinem Vorbringen lediglich gegenüber dem Gerichtskommissär im Verlassenschaftsverfahren bekunden konnte.

20 Der Revisionswerber kann auch nicht ins Treffen führen, dass eine Bekanntmachung des Rechtsgeschäftes iSd § 8a Abs. 2 Stmk. GVG hätte erfolgen müssen. Wie sich nämlich sowohl aus dem Wortlaut des § 8a Abs. 1 Stmk. GVG als auch aus dessen systematischem Zusammenhang mit Abs. 2 und 3 leg. cit. ergibt, hat die Kundmachung des Rechtserwerbs (mit der anschließenden Möglichkeit, das Interesse am Abschluss eines gleichartigen Rechtsgeschäftes schriftlich bekanntzugeben) erst dann zu erfolgen, wenn "der Erwerber kein Landwirt" ist. Daher hat die Grundverkehrsbehörde die Frage, ob dem Erwerber die Landwirteeigenschaft zukommt, noch vor der Kundmachung und damit vor der Einbeziehung allfälliger Interessenten (von Amts wegen) zu prüfen und insoweit das (u.a.) in § 1 Stmk. GVG normierte - öffentliche - Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes alleine zu wahren (vgl. zur alleinigen Überantwortung des Schutzes der öffentlichen Interessen an die Grundverkehrsbehörde und deren Aufgabe, die Ziele des Grundverkehrsgesetzes amtswegig zu verfolgen, die ständige hg. Rechtsprechung, etwa VwGH 11.9.2009, 2009/02/0170, und VwGH 31.1.2003, 99/02/0339, je mit weiteren Nachweisen).

21 An der Bedeutung der zuletzt zitierten Judikatur hat sich auch vor dem Hintergrund des eingefügten § 8a Stmk. GVG nichts geändert, sprechen doch auch die nachstehend zitierten Gesetzesmaterialien zu dieser Bestimmung nicht dagegen, dass die Frage, ob der Erwerber Landwirt ist (und somit das öffentliche Ziel der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes gewahrt ist), amtswegig und ohne Mitwirkung eines Interessenten zu klären ist.

22 Der Ausschussbericht (XV. GPStLT AB EZ 1698/5) zur Novelle LGBL Nr. 44/2009, durch welche § 8a in das Stmk. GVG eingefügt wurde, lautet auszugsweise:

"Zu § 8a:

... Der Feststellung, ob der Erwerber ein Landwirt ist, hat

ein AVG-Verfahren voranzugehen, das heißt, dass zur Beurteilung der Landwirteeigenschaft Erhebungen zu führen sind - allenfalls ein landwirtschaftliches Gutachten einzuholen - und das Parteiengehör zu wahren ist. Die Feststellung, dass der Erwerber kein Landwirt ist, ist eine kommissionelle Entscheidung und ist als verfahrensrechtlicher Bescheid zu werten, der mit dem Endbescheid angefochten werden kann. Teilt ein Landwirt seine Bereitschaft zum Erwerb des Vertragsgegenstandes unter den Voraussetzungen des Abs. 4 mit, ist das Rechtsgeschäft nach diesem Absatz abzulehnen. Die Mitteilung des Interessenten hat die Erklärung der Kaufbereitschaft sowie die Beweismittel über seine Zahlungsfähigkeit zu enthalten. ..."

23 Noch deutlicher sind die Gesetzesmaterialien (XVI. GPStLT IA EZ 420/1) zur Novelle des Stmk. GVG, LGBL Nr. 67/2011:

"Zu § 8a:

Für den Fall, dass die Behörde auf Grund der Antragsdaten bzw. nach einem 13 Abs. 3 AVG-Verfahren bzw. im Einzelfall nach Einholung eines landwirtschaftlichen Gutachtens, den Erwerber nicht als Landwirt ansieht, hat sie die in den Z. 1 bis 3 genannten Institutionen bzw. Personen zu verständigen.

Die Interessentenmeldung hat an die Grundverkehrsbehörde zu erfolgen. Eine zentrale Rolle im § 8a-Verfahren wird dem grundverkehrsbehördlichen Ortsvertreter zukommen. Im Zweifel wird die Behörde bei der Beurteilung der Landwirteeigenschaft eines Erwerbers oder eines Interessenten diese nicht ohne telefonische Rücksprache mit dem Ortsbeauftragten vornehmen können. ..."

24 Im vorliegenden Fall hat das Verwaltungsgericht die Landwirteeigenschaft des Erstmitbeteiligten (Käufer) iSd § 8a Abs. 4 Stmk. GVG erkennbar bejaht, indem es festgestellt hat, dass der Erstmitbeteiligte bereits Bewirtschafter eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes sei und die gegenständliche Liegenschaft, die bislang landwirtschaftlich genutzt worden sei, "wie bisher" nutzen wolle.

25 Nach dem Gesagten konnte der Revisionswerber somit Parteistellung (die nicht zuletzt Voraussetzung für seinen Eventualantrag auf Wiederaufnahme ist) nicht erlangen. Die Zurückweisung der Anträge des Revisionswerbers ist daher nicht als rechtswidrig zu erkennen.

26 Da es sich bei der Frage, ob dem Revisionswerber Parteistellung zukam, ausschließlich um eine reine Rechtsfrage handelte, bestehen auch unter dem Gesichtspunkt des Art. 6 EMRK keine Bedenken, wenn das Verwaltungsgericht diese Frage ohne Durchführung einer Verhandlung beurteilt hat (vgl. etwa VwGH 22.6.2017, Ra 2017/11/0077, mit Verweis auf die hg. Vorjudikatur und insbesondere auf das Urteil des EGMR vom 18. Juli 2013, Nr. 56422/09, Schädler-Eberle gegen Liechtenstein).

27 Die Revision war daher gemäß § 35 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 26. Juli 2018

European Case Law Identifier

ECLI:AT:VWGH:2018:RA2017110280.L00