LVwG
OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: (0732) 7075-18004 / Fax: (0732) 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / http://www.lvwg-ooe.gv.at
DVR: 4011090

Geschäftszeichen:
LVwG-550867/19/HW
LVwG-550868/5/HW

Datum:
Linz, 09. Februar 2017

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch den Senat I (Vorsitzender: Mag. Dr. Johannes Fischer, Berichter: Mag. Dr. Harald Wiesinger, Beisitzer: Dipl.-Päd. Ing. Josef Peterseil) über die Beschwerden von R. und S. S., x, R, beide vertreten durch Notar Dr. R. P., x, A., gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck bei der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck datiert mit 9. November 2016, GZ: Agrar20-33-2-2015, betreffend die Versagung der Genehmigung einer Eigentumsübertragung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz (mitbeteiligte Partei: H. K., x, R.),

zu Recht e r k a n n t :

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird den Beschwerden stattgegeben und der angefochtene Bescheid dahin abgeändert, dass die Übertragung des Eigentumsrechts am neu gebildeten Grundstück Nr. x der Liegenschaft EZ x, KG R., im Ausmaß von 886 m^2 durch H. K., x, R., an R. und S. S., beide x, R., aufgrund des Kaufvertrags vom 21.09.2015 genehmigt wird.

II. R. und S. S., beide x, R., haben als Gesamtschuldner eine Verwaltungsabgabe in Höhe von € 65,-- binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Erkenntnisses zu entrichten. Der Verkäufer H. K., x, R., haftet für die Entrichtung der Verwaltungsabgabe gemäß § 2 Abs. 3 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung i.V.m. § 31 Abs. 2 Oö. GVG als Gesamtschuldner.

III. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

I.1. Mit Eingabe vom 24. September 2015 beantragten R. und S. S. („Bf“) die Genehmigung der Übertragung des Eigentumsrechts am neu gebildeten Grundstück Nr. x, EZ x, Grundbuch R., durch den Mitbeteiligten aufgrund des Kaufvertrages vom 21.09.2015.

I.2. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die beantragte Genehmigung versagt. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die Käufer seit 2007 eine Bienenzucht betreiben und derzeit 20 Bienenvölker in x besitzen würden. Die Liegenschaft der Käufer weise derzeit eine Größe von 1.356 m^2 auf und es solle daran anschließend in östlicher und südlicher Richtung das neu vermessene Grundstück Nr. x einbezogen werden. Das durchgeführte Ermittlungsverfahren habe ergeben, dass für die Haltung von Bienenvölkern nur bedingt Eigengrund erforderlich sei, die einzig mögliche Begründung sei der Flächenbedarf für das Betriebsgebäude, welches allerdings im vorliegenden Fall bereits vorhanden sei. Der vorhandene Eigengrund reiche zur Aufstellung für die geplante Erweiterung aus.

I.3. Gegen diesen Bescheid richten sich die rechtzeitigen Beschwerden der Bf, in denen unter anderem die bisherige und die beabsichtigte Bienenzucht der Käufer – wie im Übrigen auch bereits in der Stellungnahme vom November 2015 – näher dargestellt werden.

II.1. Aufgrund des vorliegenden Akteninhaltes wird folgender Sachverhalt als erwiesen angenommen:

Die Bf sind Eigentümer des Grundstücks Nr. x mit einer Fläche von ca. 1.300 m^2, welches als Grünland ausgewiesen ist. Mit Kaufvertrag vom 21.09.2015 kaufen die Bf vom Mitbeteiligten das als Grünland gewidmete neu gebildete Grundstück Nr. x, EZ x, Grundbuch R., im Ausmaß von 886 m^2, welches direkt an das Grundstück Nr. x angrenzt (Plan DI S. GmbH; Doris Ausdruck; unstrittige Feststellungen im angefochtenen Bescheid).

Die Bf betreiben seit mehreren Jahren eine Bienenzucht, wobei bereits mehr als 20 Bienenvölker vorhanden sind (Angaben der Bf in der Stellungnahme vom

November 2015; Beschwerdevorbringen; Feststellungen im angefochtenen Bescheid). Die Bf beabsichtigen eine Erweiterung ihrer Bienenzucht dahingehend, dass am Standort A. die Völkerzahl auf insgesamt ca. 35 Völker angehoben wird und an einem Standort in Z. ebenfalls 35 Völker gehalten werden sollen. Zudem sollen 10 Bienenvölker in einem Wanderanhänger untergebracht werden. Das verfahrensgegenständliche Grundstück soll als Standfläche für Bienenstände genutzt werden. Bei einem Aufstellen der Bienenstöcke auf dem bereits im Eigentum der Bf befindlichen Grundstück Nr. x unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsvorgaben befürchten die Bf eine Belästigung der Gäste und Besucher, insbesondere auf ihrer beim Wohnhaus südlich ausgerichteten Terrasse (Angaben der Bf in der Stellungnahme vom November 2015; Beschwerdevorbringen).

Es lassen sich nach der beabsichtigten Erweiterung der Bienenzucht unter Berücksichtigung der Anzahl von Bienenstöcke nachhaltig Einnahmen zumindest im Bereich der sozialversicherungsrechtlichen Geringfügigkeitsgrenze erzielen (Stellungnahme DI S. vom 29. Jänner 2016; Angaben der Bf in der Stellungnahme vom November 2015; Beschwerdevorbringen).

II.2. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus den im Akt aufliegenden Unterlagen, wobei sich die Feststellungen vor allem aus den bei den jeweiligen Feststellungen in Klammer angeführten Beweismitteln ergeben. Zudem ist noch Folgendes anzuführen: Die geplante Aufstockung der Bienenzucht durch die Bf sowie die geplante Verwendung des verfahrensgegenständlichen Grundstücks als Standfläche für Bienenstände folgen aus den diesbezüglichen Angaben der Bf. Angesichts des Umstandes, dass die Bf bereits tatsächlich eine Bienenzucht mit rund 20 Bienenvölkern betreiben und direkt neben dem verfahrensgegenständlichen Grundstück wohnhaft sind, erscheint es aus Sicht des erkennenden Gerichts durchaus glaubhaft, dass die Bf auch weiterhin eine Bienenzucht und deren Ausweitung (Aufstockung der Bienenvölker) beabsichtigen. Es haben sich im Verfahren auch keine ausreichenden Gründe für Zweifel an der beabsichtigten weiteren Bienenzucht der Bf ergeben, sondern es haben die Bf vielmehr von Anfang an im Verfahren vor der erstinstanzlichen Behörde ihre Pläne zur Aufstockung und Verlegung des Bienenstandes auf das kaufgegenständliche Grundstück vorgebracht. Die Feststellungen zu den möglichen Einnahmen erfolgen unter Berücksichtigung der diesbezüglichen Angaben der Bf und den Ausführungen von DI S., wonach für eine Landwirtschaft mit dem Erwerbszweck „Bienenhaltung“ nachhaltig 50 Völker erforderlich seien. Das erkennende Gericht verfügt aufgrund seiner Zusammensetzung über ausreichend Sachverstand, um unter Berücksichtigung obiger Unterlagen feststellen zu können, dass bei einer Bienenzucht im geplanten Ausmaß jedenfalls Einnahmen zumindest im Bereich der sozialversicherungsrechtlichen Geringfügigkeitsgrenze erzielbar sind. Da aus rechtlichen Gründen die genauen Einnahmenerzielungsmöglichkeiten nicht festgestellt werden mussten, konnte auf die Einholung von weiteren Informationen bzw. eines weiteren Gutachtens verzichtet werden.

Von einer mündlichen Verhandlung war abzusehen, da die Akten erkennen lassen, dass eine mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen.

III.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat in rechtlicher Hinsicht erwogen:

III.2. Gemäß § 31 Abs. 6 Oö. GVG hat das Landesverwaltungsgericht durch Senat zu entscheiden.

III.3. Gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG ist eine Genehmigung dann zu erteilen, wenn den öffentlichen Interessen an der Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen und 1. an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder 2. an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes entsprochen wird. Zudem hat der Rechtserwerber glaubhaft zu machen, dass er oder eine andere Person das zu erwerbende Grundstück ordnungsgemäß bewirtschaften wird. Das Landesverwaltungsgericht vertritt im Anschluss an die Ansicht von *Schneider* (Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht 140 f mwN) und die Rsp des VwGH zu vergleichbaren Bestimmungen in anderen Bundesländern (vgl. VwGH 17.11.2000, 98/02/0053), dass das Abstellen auf einen leistungsfähigen Bauernstand in § 4 Abs. 2 Oö. GVG bedeutet, dass das Oö. GVG nur Betriebe mit einer über die bloße Subsistenz hinausgehenden Produktionskraft fördern will (vgl. für Nachweise aus der bisherigen Rsp des Landesverwaltungsgerichtes *Wiesinger* in *Lienbacher ua.*, die Grundverkehrsgesetze der österreichischen Bundesländer², Oberösterreich, Stand 38. Ergänzungslieferung, O 33 f). Der VwGH hat (zum VGVG) ausgeführt, dass es zum Begriff der landwirtschaftlichen Nutzung gehöre, dass eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit ausgeübt wird oder jedenfalls beabsichtigt ist, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen Landwirtschaftsbetriebes rechtfertigt, wobei zu einem Einkommen nahe bei der sozialversicherungsrechtlichen Geringfügigkeitsgrenze davon ausgegangen wurde, dass (keine bloß „hobbymäßige“ Landwirtschaft vorliege, sondern vielmehr) angenommen werden könne, dass solche Erträge aus der Landwirtschaft – als Nebenerwerb – auch zur Sicherung des Lebensunterhalts beitragen (vgl. VwGH 29.06.2015, 2013/02/0187).

III.4. Im vorliegenden Fall beabsichtigen die Bf, das kaufgegenständliche Grundstück zum Aufstellen von Bienenstöcken zu nutzen, wobei durch die (geplante) Bienenzucht jedenfalls nachhaltig Einnahmen im Bereich der sozialversicherungsrechtlichen Geringfügigkeitsgrenze erzielt werden können.

Durch die Übertragung des Eigentumsrechts an die Bf wird das kaufgegenständliche Grundstück also nicht einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, sondern es wird vielmehr von den Rechtserwerbern im Rahmen einer Bienenzucht landwirtschaftlich selbstbewirtschaftet, zumal das Grundstück zum Aufstellen der Bienenstöcke genutzt werden soll. Aufgrund des Umfangs der landwirtschaftlichen Nutzung kann diese auch nicht bloß als „Hobby“ betrachtet werden. Da bei Versagung der Möglichkeit das verfahrensgegenständliche Grundstück zu erwerben die weitere Entwicklung der Bienenzucht (schon angesichts der Befürchtung der Bf, dass bei Aufstellung aller Bienenstöcke auf dem Grundstück Nr. x eine Belästigung der Gäste und Besucher, insbesondere auf ihrer beim Wohnhaus südlich ausgerichteten Terrasse, erfolgen könnte) fraglich erscheint, wird durch das gegenständliche Rechtsgeschäft auch den Interessen an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes entsprochen, konkret in Form des landwirtschaftlichen Nebenerwerbs der Bf. Auch wenn nicht die gesamte Fläche des verfahrensgegenständlichen Grundstücks für die geplante Aufstellung der Bienenstöcke verwendet werden wird, liegen angesichts der ohnehin geringen Größe des kaufgegenständlichen Grundstücks insgesamt die Voraussetzungen für eine Genehmigung des Eigentumserwerbs nach § 4 Abs. 2 Oö. GVG dennoch vor.

Zur Begründung der belangten Behörde, wonach die kaufgegenständliche Fläche für die Bienenzucht nicht erforderlich sei, zumal bereits der vorhandene Eigengrund der Bf zur Aufstellung für die geplante Erweiterung ausreiche, ist auszuführen, dass diesem Umstand im Rahmen einer Interessenabwägung nach § 4 Abs. 5 Oö. GVG durchaus Bedeutung zukommt. Auch aus diesem Grund wurde vom Landesverwaltungsgericht daher im ersten Rechtsgang obiter darauf hingewiesen, das für Genehmigung sprechen würde, wenn die kaufgegenständlichen Flächen zur Umsetzung der geplanten Bienenzucht benötigt werden. In dieser Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes wurde aber zudem bereits darauf hingewiesen, dass für eine Genehmigung auch sprechen würde, wenn für die Erwerber durch die geplante Bienenzucht voraussichtlich ein nachhaltiges (Nebenerwerbs-)Einkommen erzielbar ist. Letzteres ist gegenständlich vor allem auch deshalb von Bedeutung, weil bei einer Genehmigung nach § 4 Abs. 2 Oö. GVG (nur) zu prüfen ist, ob die dort dafür aufgestellten Voraussetzungen erfüllt sind, also auch, ob den öffentlichen Interessen an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes (wie dies gegenständlich der Fall ist) oder an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes entsprochen wird. Liegen aber die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 4 Abs. 2 Oö. GVG vor, so kann die Genehmigung nicht schon dann versagt werden, weil die Bf Bienenstöcke auch auf anderen Flächen aufstellen könnten bzw. anstatt des Eigentumserwerbs auch der Erwerb eines obligatorischen Nutzungsrechtes (z.B. im Wege der Pacht) möglich wäre (vgl. in diesem Zusammenhang auch VfGH vom 22.06.2005, B 1154/04: *„Die Überlegungen der belangten Behörde, welche anderen*

Rechtsinstrumente von den Beschwerdeführern genutzt werden könnten [...], gehen schon deshalb ins Leere, weil § 4 Abs 2 Oö. GVG 1994 die Kriterien für die Genehmigung eines Rechtserwerbs festlegt, der Behörde jedoch nicht die Möglichkeit eröffnet, die Bewilligung schon dann zu versagen, wenn aus ihrer Sicht ‚geeignetere' Rechtsinstrumente als das zu beurteilende Rechtsgeschäft existieren würden. Ebenso wenig wie durch Maßnahmen des Grundverkehrs darauf Einfluss genommen werden kann, ob ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb als Vollerwerbs- oder als Nebenerwerbsbetrieb geführt wird, lässt sich durch die Vorschriften des Grundverkehrsrechtes die Wahl einer bestimmten Rechtsform für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb erzwingen"). Da verfahrensgegenständlich aufgrund der glaubhaften Selbstbewirtschaftung durch die Bf, welche aufgrund der nachhaltigen Einnahmenerzielung als Nebenerwerb anzusehen ist, die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 Oö. GVG erfüllt sind, war die Genehmigung spruchgemäß zu erteilen.

III.5. Spruchpunkt II. gründet auf § 32 Oö. GVG i.V.m. der Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung.

III.6. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision: Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war. Die Auslegung der in § 4 Abs. 2 des Oö. GVG 1994 genannten Interessen erfolgt unter Rückgriff die Rsp des VwGH zu vergleichbaren Regelungen in anderen Bundesländern (vgl. insbesondere die zitierten Entscheidungen) und es weicht das vorliegende Erkenntnis nicht von dieser Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ab.

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

Gegen dieses Erkenntnis 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 Eingabegebühr von je 240.- Euro zu entrichten.

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

Mag. Dr. Johannes Fischer