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
DVR: 4011090

Geschäftszeichen: LVwG-551037/15/HW/SB - 551038/2

Datum: Linz, 13. Juli 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: Dr. Fischer, Berichter: Dr. Wiesinger, Beisitzer: Dipl.-Päd. Ing. Peterseil) über die Beschwerden 1) der Frau A S und 2) des Herrn Ing. G S, beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. P B, B. x, x S, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding vom 21.11.2016, GZ: Agrar20-179-15-2016, betreffend die Versagung der Genehmigung der Eigentumsübertragung durch Kauf nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG 1994) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht e r k a n n t :

I. Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

I.1. Mit Eingabe vom 02.09.2016, bei der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding (im Folgenden: belangte Behörde) eingelangt am 06.09.2016, beantragten Frau A S und Herr Ing. G S, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. P B (im Folgenden: Bf), die Genehmigung für den mit Herrn A G, G. x, x A. (im Folgenden: Verkäufer), abgeschlossenen Kaufvertrag über das neugebildete Gst. Nr. x, EZ x, KG x H., im Ausmaß von 1.279 m² zum Kaufpreis von 3.837 Euro.

I.2. Auf Grund des Ersuchens der belangten Behörde vom 06.09.2016, GZ: Agrar20-179-4-2016, teilten die Bf mit Schreiben vom 12.09.2016 mit, dass die Fläche nicht als Bauerwartungsland ausgewiesen und bisher von Herrn M G, L. x, x A., (im Folgenden: Pächter), bewirtschaftet worden sei. Dieser habe einen Pachtvertrag mit dem jetzigen Eigentümer (Verkäufer) abgeschlossen, der die Flächen vom verstorbenen Eigentümer geerbt habe, wobei auch dieser die eigene Bewirtschaftung schon längere Zeit aufgegeben hätte. Die Bewirtschaftung reiche von Mais- bzw. Getreideanbau bzw. abwechselnde Wiesennutzung. In Zukunft solle das Grundstück als Gartenerweiterung dienen. Es solle ein Obst- und Gemüsegarten sowie eine Kleintierhaltung (zB Hühner) entstehen. Die Betriebsmittel stünden zur Verfügung oder könnten von der benachbarten Verwandtschaft ausgeliehen werden. Im Bedarfsfalle könne auch der Pächter die Bewirtschaftung vornehmen, das Einvernehmen sei bereits hergestellt worden.

I.3. Mit Schreiben vom 13.09.2016 teilte die Marktgemeinde Andorf mit, dass keine Einwände bezüglich des gegenständlichen Rechtsgeschäfts bestünden.

I.4. Mit Schreiben vom 29.09.2016 wurde den Bf die Möglichkeit eingeräumt, zum Ergebnis der Beweisaufnahme Stellung zu nehmen.

I.5. In der Stellungnahme vom 28.10.2016 führten die Bf aus, dass das gegenständliche Grundstück nur 1.279 m² umfasse und es völlig weltfremd und verfehlt sei, von einer Verschlechterung der Agrarstruktur zu sprechen oder dass die Nutzung der Verkäuferlandwirtschaft beeinträchtigt werde. Das Gesamtausmaß der Liegenschaft des Verkäufers betrage 92.979 m², weshalb sich der Bodenbestand um rund 1,3 % reduzieren würde, woraus nicht abgeleitet werden könne, dass der landwirtschaftliche Betrieb des Verkäufers in seiner Leistungsfähigkeit geschmälert oder dass die Agrarstruktur verschlechtert werde.

- Zur Nutzung/biologischer Anbau: Die landwirtschaftliche Nutzung solle auf alle Fälle erhalten bleiben, nicht nur als Ackerfläche (Maisanbau), sondern zum Anbau von Gemüse bzw. für die Haltung von Kleintieren (zB Hühner, Ziegen, usw.), wobei der Anbau für den anschließenden Verkauf nicht ausgeschlossen werde. Durch die auf dem im Eigentum der Bf stehenden

Grundstück liegenden Flächenkollektoren sei eine Nutzung wie auf dem gegenständlichen Grundstück faktisch unmöglich.

- Vermengung Bauland/Grünland: Es erfolge keine Abtrennung bzw. Vermengung mit dem Grundstück der Bf, das gegenständliche Grundstück bleibe Grünland und die Grundgrenzen blieben definitiv erhalten. Es solle lediglich eine eigenständige Fläche geschaffen werden, die die Bf zur landwirtschaftlichen Nutzung verwenden wollen.
- Die Bf würden sich ausdrücklich bereit erklären, sich weiter zu bilden (zB Gründlandkurs) und Auflagen zu erfüllen.
- Nutzung: Es sei belanglos, ob eine Nutzung als Streuobstwiese oder Maisanbaufläche erfolge, nur die Erhaltung und Schaffung von kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzen könne hier oberstes Ziel sein. Der bisherige Ernteertrag auf dem gegenständlichen Grundstück sei sehr gering, weshalb die Fläche zumindest zu einem Teil als Grenzertragsfläche betrachtet werden könne. Obwohl auf besagtem Grundstück bisher Mais angebaut wurde, sei kaum eine Rendite abgeworfen worden, da auf 11 % der Fläche nicht angebaut werden könne (überhängender Wald, Feldweg, Gartenmauern, Schattenwirkung des angrenzenden Waldes, Staunässe usw.).
- Der bisherige Pächter habe ausdrücklich ausgeführt, dass er keinen Nachteil bei einer Abtrennung von 1.279 m^2 für die landwirtschaftliche Nutzung sehe.
- Die für die Bewirtschaftung notwendigen Betriebsmittel stünden zur Verfügung bzw. könnten von der benachbarten Verwandtschaft ausgeliehen werden. Der Pächter könne die Bewirtschaftung im Bedarfsfall übernehmen.
- Die kaufgegenständliche Fläche sei definitiv kein Bauerwartungsland. Eine Spekulation hinsichtlich des Verbleibens eines der beiden Kinder (5 und 7 Jahre alt) erscheine nicht relevant. Zudem könne die Größe des Grundstücks der Bf für die Beurteilung nicht relevant sein.

Zusammenfassend wurde ausgeführt, dass die Argumentation der belangten Behörde, es könne der Anschein erweckt werden, dass die Bf indirekt ein späteres Bauland erwerben wollen, als reine Spekulation zurückgewiesen werden müsse. Es werde durch das Rechtsgeschäft definitiv kein Grund und Boden der Landwirtschaft entzogen, weil die Bf selbst bereit seien, das Grundstück für die dargestellte landwirtschaftliche Tätigkeit zu nutzen. Es seien keine überwiegenden Interessen gegeben, die eine Versagung der Genehmigung zur Folge hätten.
Dieser Stellungnahme wurden Lichtbilder beigelegt.

I.6. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 21.11.2016, GZ: Agrar20-179-15-2016, wurde der Antrag als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde ausgeführt, dass die Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstands von den Bf selbst nicht vorgebracht werde. Durch einen nicht ausgeschlossenen späteren Verkauf von Erdäpfeln und Salat werde jedenfalls kein leistungsfähiger Bauernstand geschaffen, erhalten und gestärkt. Im Hinblick darauf, dass das Grundverkehrsrecht nur Betriebe mit einer über die bloße Subsistenz hinausgehenden Produktionskraft fördern will, habe das Ermittlungsverfahren

keine Anhaltspunkte ergeben, wonach die Bf tatsächlich ein landwirtschaftliches Einkommen erzielen könnten.
Die Agrarstruktur werde durch die geplante Gartenerweiterung verschlechtert, da eine kleine Grünlandfläche aus einem größeren Bestand ohne ersichtlichen landwirtschaftlichen Grund herausgelöst werde und sei diese Grundfläche zudem landwirtschaftlich nutzbar. Der Umstand, dass die Fläche nur rund 1,3 % des Gesamtausmaßes der Landwirtschaft EZ x, KG H., ausmache, könne nicht die Verschlechterung der Agrarstruktur verhindern. Im Gegenteil, der Entzug dieser Fläche sei wesentlich, weshalb den Interessen des § 4 Abs 2 Oö. GVG 1994 nicht gedient sei.

Hinsichtlich der Interessenabwägung nach § 4 Abs 5 Oö. GVG 1994 sei das Erwerbsinteresse und die Gartenvergrößerung anzuführen, wobei die Verlegung von Flachkollektoren im Garten zu berücksichtigen sei. Dennoch könnten keine - öffentlichen oder privaten - Interessen festgestellt werden, die zugunsten der Bf das öffentliche Interesse gem. § 4 Abs 2 Oö. GVG 1994 überwiegen. Zum einen sei das Ausmaß des Baugrundstücks der Bf mit einer Fläche von 1.551 m² (lt Grundbuch betrage die Baufläche 254 m² und die Gartenfläche 1.297 m²) als ausreichend zu beurteilen, woran der Umstand der verlegten Erdkollektoren nichts ändere. Weiters wurde ausgeführt, dass aus Sicht der Raumordnung ein eindeutiger Siedlungsabschluss bestehe und eine Genehmigung zu einer Vermengung von Bau- und Grünland führen würde. Dies deshalb, da „Nicht-Landwirte“ ohne ersichtlichen Grund (reines) Grünland nicht landwirtschaftlich (iSd Oö. GVG 1994) nutzen, weshalb der Rechtserwerb dem öffentlichen Interesse nach § 1 Abs 1 Z 5 Oö. GVG 1994 widerspreche. Weiters sei bei der belangten Behörde der Anschein erweckt worden, dass die Bf indirekt späteres Bauland erwerben wollen würden. Die Bf dürften die Rechtslage verkannt haben, spreche doch ein sogenanntes Bauerwartungsland für und nicht gegen eine Genehmigung.

Die Umstände, dass sich die Bf mit der künftigen Nutzung auseinandergesetzt hätten und es sich grundsätzlich um eine zulässige Nutzung (Streuobstwiese und Haltung von Kleintieren) handle, könnten das öffentliche Interesse nach § 4 Abs 2 Oö. GVG 1994 keinesfalls überwiegen. Den privaten Interessen gegenüber umfasse die verfahrensgegenständliche Fläche immerhin ein landwirtschaftlich nutzbares Ausmaß von 1.279 m² und stelle weder ein sogenanntes „landwirtschaftliches Restgrundstück“ noch eine Grenzertragsfläche dar.

I.7. Gegen diesen Bescheid richtete sich die gegenständliche Beschwerde vom 20.12.2016, wobei zunächst die Argumente in der Stellungnahme vom 28.10.2016 neuerlich wiederholt und ausdrücklich zum Bestandteil der Beschwerde erklärt wurden. Es wurde ausgeführt, dass die Behörde einige Argumente übergangen und zu einzelnen gar nicht Stellung genommen habe. Die Behörde habe ihre Interessenabwägung unzureichend begründet.
Es fehle überhaupt eine Begründung, wieso bei einem Verkauf von 1,3 % des Gesamtausmaßes sich die Agrarstruktur des landwirtschaftlichen Anwesens des

Verkäufers verschlechtern und wieso der Entzug einer Fläche von 1.279 m² wesentlich sei. Der Gesetzgeber habe keine Grenzziehung der Fläche - weder nach oben bzw. nach unten - legistisch eingezogen.
Bei dem Abgang von 1,3 % der Gesamtausmaßfläche - noch dazu von einer „sauren Wiese“ - könne man nicht von einer Gefahr bzw. Verschlechterung der Agrarstruktur des gesamten landwirtschaftlichen Anwesens sprechen.

Es sei darüber hinaus unberücksichtigt geblieben, dass der Verkäufer das landwirtschaftliche Anwesen im Erbwege erhalten habe und zur Erfüllung von Pflichtteilsansprüchen dieses beträchtlich finanziell belastet hätte werden müssen. Es liege auf der Hand, dass der Verkäufer zur Refinanzierung Grundstücksteile verkaufen müsse, weshalb ein das öffentliche Interesse überwiegendes Interesse vorliege, nämlich, dass der Verkäufer Teile seines Grundbesitzes verkaufen kann, um dadurch seine finanzielle Belastung zu reduzieren und den Restbestand erhalten zu können.

Berücksichtigt werden müsse auch die geografische Verortung des gegenständlichen Grundstücks, denn der bisherige Pächter grenzt mit seinen Grundstücken nicht an das gegenständliche Grundstück an. Auch die anderen Anrainer würden selbst keine aktive Landwirtschaft betreiben und ihren Grundbesitz verpachten.

Dem Argument der belangten Behörde zur Teilung und der damit einhergehenden Verschlechterung der Agrarstruktur sei entgegen zu halten, dass die Nutzung des verbleibenden Grundstücks nur nicht erschwert oder unmöglich gemacht werden dürfe, was im gegenständlichen Fall nicht gegeben sei. Es sei nicht nachvollziehbar, wenn von einer Unmöglichkeit der Bewirtschaftung bei einem Restausmaß von 8.077 m² ausgegangen werde, noch dazu wenn der Pächter ausführe, dass er keinen Nachteil durch den Wegfall von 1.279 m² sehe und sogar im Gegenteil angebe, dass dadurch die Bewirtschaftung der restlichen Grundstücke erleichtert werde.

Nochmals wurde ausgeführt, dass die Bf das verfahrensgegenständliche Grundstück sehr wohl als landwirtschaftliche Fläche erhalten und nutzen wollen.

Auf eine geplante Novelle des Grundverkehrsgesetzes, wonach geringe Flächen, beispielhaft bis 1.000 m², überhaupt genehmigungsfrei gestellt werden sollten, wurde verwiesen.

Es wurde beantragt, den angefochtenen Bescheid ersatzlos zu beheben und den Kaufvertrag grundverkehrsbehördlich zu bewilligen sowie eine öffentliche mündliche Verhandlung durchzuführen.

I.8. Mit Schreiben vom 22.12.2016 wurde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde samt Verfahrensakt zur Entscheidung vorgelegt.

Von der Möglichkeit zur Erlassung einer Beschwerdevorentscheidung wurde von der belangten Behörde kein Gebrauch gemacht. Im Vorlageschreiben führte die belangte Behörde aus, dass auf die Aktenlage und die Begründung des Bescheids verwiesen werde. Die bestrittene Feststellung der Agrarstrukturverschlechterung stütze sich auf die nachvollziehbaren gutachtlichen Angaben des landwirtschaftlichen Sachverständigen, der Mitglied der belangten Kollegialbehörde ist. Die Bf seien diesen Ausführungen nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten. Was den Verkäufer betreffe, so werde auf den beigelegten Akt verwiesen, wonach dieser Waldflächen verkaufte und dieses Rechtsgeschäft grundverkehrsbehördlich genehmigt worden sei. Es wurde beantragt, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen; auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung wurde verzichtet.

I.9. Am 13.03.2017 wurde eine öffentliche mündliche Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich durchgeführt, an der die Bf, rechtsfreundlich vertreten, sowie der Vorsitzende der belangten Behörde teilnahmen. Einleitend brachten die Bf im Wesentlichen die bereits vorgebrachten Argumente erneut vor, wobei anhand eines vorgelegten Planes aufgezeigt wurde, dass es sich bei der herausgelösten Fläche um 13 % der gesamten Grundstücksgröße handle und der Rest weiterhin bewirtschaftet werde. Auch die belangte Behörde brachte erneut ihre Argumentation vor, außerdem, dass eine Umwidmung sich positiv auf den gegenständlichen Genehmigungssachverhalt auswirken würde, weil dann keine grundverkehrsbehördliche Genehmigung mehr erforderlich wäre. Die Kaufsumme (3.387 Euro) würde nur geringfügig zur Finanzierung des Erbes beitragen, weswegen sie vernachlässigbar sei. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Interessenabwägung ein anderer grundverkehrsbehördlicher Verkauf genehmigt worden wäre.

Im Zuge des Beweisverfahrens wurde die örtliche Situation anhand des von den Bf vorgelegten DORIS-Auszugs erörtert. Weiter erklärten die Bf, dass der Pächter angegeben habe, dass er froh sei, wenn er das „saure Grundstück“ nicht mehr bewirtschaften müsse. Auf dem verfahrensrelevanten Grundstück sollen laut den Bf Obstbäume zur Selbstversorgung angebaut werden, wobei ein allfälliger Überschuss an den Bruder, welcher ein Gasthaus besitzt, weitergegeben werden könne. Der belangten Behörde seien nur die beiden Verkaufsvorgänge (dem Landesverwaltungsgericht vorliegend) bekannt. Soweit bekannt sei, bestünde keine Veräußerungsabsicht weiterer Flächen, ein Druck zur Refinanzierung sei unmittelbar nicht gegeben.
Die Rechtslage wurde in Anbetracht der in Diskussion stehenden Grundverkehrsgesetz-Novelle erörtert und von den Bf ausdrücklich auf die Stellung eines Fristsetzungsantrags bis Ende Juli 2017 verzichtet. Auch auf die Durchführung einer weiteren Verhandlung und die Verkündung der Entscheidung wurde seitens der Bf und der belangten Behörde verzichtet.

I.10. Mit Schreiben vom 03.07.2017 übermittelten die Bf das an sie gerichtete Antwortschreiben des zuständigen Landesrats, in welchem mitgeteilt wurde, dass die Beratungen zur Novelle des Oö. Grundverkehrsgesetzes, einschließlich eventueller Unterausschusssitzungen, voraussichtlich im Herbst dieses Jahres [Anm: 2017] stattfinden. Eine Bagatellgrenze sei weiterhin geplant und werde in der Regierungsvorlage enthalten sein, das Ausmaß werde aber letztlich von den Abgeordneten des Oö. Landtags beraten und festgesetzt werden.
Die Bf ersuchten, ihrer Beschwerde zu entsprechen und den Kaufvertrag grundverkehrsbehördlich zu genehmigen.

II. Beweiswürdigung:

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt sowie der Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 13.03.2017.

II.2. Aufgrund des durchgeführten Beweisverfahrens wird (in Ergänzung zu Punkt I.) folgender Sachverhalt als erwiesen angenommen:

Die Bf haben einen Kaufvertrag mit dem Verkäufer über das neugebildete Gst. Nr. x der EZ x, KG x H., um 3.837 Euro abgeschlossen. Der Verkäufer ist Eigentümer des Gst. Nr. x, aus welchem eine Fläche von 1.279 m^2 (neu gebildet x) abgetrennt werden soll, welches das verfahrensrelevante Grundstück darstellt. Dieses grenzt direkt an das Baugrundstück der Bf an (Gst. Nr. x, KG A., 1.551 m^2).

Das gegenständliche Grundstück ist als Grünland gewidmet und nicht als Bauerwartungsland ausgewiesen. Bisher wurde es vom Pächter wechselnd mit Mais/Getreide bzw. Wiese/Gras bewirtschaftet.

Die Bf beabsichtigen mit dem Erwerb des gegenständlichen Grundstücks eine Gartenerweiterung und sie wollen das Grundstück zum Obst- und Gemüseanbau sowie zur Kleintierhaltung - hauptsächlich für den Eigenbedarf - verwenden, wobei ein allfälliger Überschuss an den Bruder, der eine Gastwirtschaft betreibt, weitergegeben werden könnte. Auf dem Baugrundstück der Bf sind Erdwärmekollektoren verlegt.

Das zu teilende Grundstück umfasst ein Gesamtausmaß von 9.356 m², wobei dieses in das Gst. Nr. x im Ausmaß von 8.077 m² - welches im Eigentum des Verkäufers verbleibt - und in das verfahrensgegenständliche Grundstück im Ausmaß von 1.279 m² geteilt wird. Das Gesamtausmaß der im Eigentum des Verkäufers befindlichen Liegenschaften beträgt 92.979 m².

II.3. Der festgestellte Sachverhalt ergab sich widerspruchsfrei aus den im Akt der belangten Behörde befindlichen Unterlagen sowie aus den schlüssigen und

nachvollziehbaren Angaben im Rahmen der mündlichen Verhandlung. Die Bf hinterließen im Rahmen der unmittelbaren Beweisaufnahme vor dem erkennenden Gericht einen glaubwürdigen Eindruck, sodass deren Aussagen in der mündlichen Verhandlung den Feststellungen zu Grunde gelegt werden konnten.

III. In rechtlicher Hinsicht ist dazu Folgendes auszuführen:

III.1. Gemäß § 31 Abs 6 Oö. GVG 1994 hat das Landesverwaltungsgericht durch Senat zu entscheiden.

III.2. Der verfahrensgegenständliche Kaufvertrag bedarf aufgrund der darin geregelten Übertragung von Eigentum eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung gemäß § 4 Oö. GVG 1994 (§§ 4 Abs 1, 1 Abs 2 Z 1 und 2 Abs 1 und 2 Oö. GVG 1994).

Das Oö. GVG 1994 hat unter anderem das Ziel, beim Verkehr von Grundstücken oder Teilen davon unter Bedachtnahme auf die Grundsätze eines umfassenden Umwelt-, Natur- und Landwirtschaftsschutzes das öffentliche Interesse an einer gesunden Siedlungsentwicklung und an einer wirtschaftlich gesunden und leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft in einem funktionsfähigen ländlichen Raum zu wahren (§ 1 Abs 1 Z 1 und Z 2 Oö. GVG 1994).

III.3. Gemäß § 4 Abs 2 Oö. GVG 1994 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.

Das Abstellen auf einen leistungsfähigen Bauernstand in § 4 Abs 2 Oö. GVG 1994 (im Gegensatz zu einem bloß lebensfähigen Bauernstand) bedeutet, dass das Grundverkehrsrecht nur Betriebe mit einer über die bloße Subsistenz hinausgehenden Produktionskraft fördern will, wohingegen die Genehmigung versagt werden soll, wenn kleine, unrationell zu bewirtschaftende Grundstücke geschaffen werden. Mit dem Tatbestand „wirtschaftlich gesunden“ wird umschrieben, dass ein Widerspruch zu grundverkehrsrechtlichen Interessen dann vorliegt, wenn die Gefahr der nicht kostendeckenden Bewirtschaftung besteht (vgl VwGH 17.11.2000, 98/02/0053; vgl auch *Wiesinger*, Oö. GVG, in *Lienbacher et al.,* Die Grundverkehrsgesetze der österreichischen Bundesländer², S O33 f mwN).

Durch das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft würde es zu einer Abtrennung von nur 1.279 m² kommen. Aus einer Fläche in dieser Größe kann üblicherweise kein nachhaltiges landwirtschaftliches Einkommen erzielt werden

und es beabsichtigten die Erwerber das Grundstück zum Obst- und Gemüseanbau bzw. zur Kleintierhaltung auch im Wesentlichen nur zur Deckung des Eigenbedarfs zu verwenden. Allenfalls würde ein allfälliger Überschuss an den Bruder weitergegeben. Gegenständlichenfalls wird daher ein kleines Grundstück aus einem größeren Bestand herausgelöst, ohne dass ein eigener leistungsfähiger land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb begründet werden würde oder dieses Grundstück zur Aufstockung eines solchen Betriebes verwendet werden würde. Den Interessen an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes wird durch das gegenständliche Rechtsgeschäft daher ebenso wenig gedient, wie den Interessen an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes. Eine Genehmigung nach § 4 Abs 2 Oö. GVG 1994 kommt schon aus diesen Gründen nicht in Betracht.

III.4. Rechtserwerbe, die die Voraussetzungen des § 4 Abs 2 Oö. GVG 1994 nicht erfüllen, dürfen gemäß § 4 Abs 5 Oö. GVG 1994 nur genehmigt werden, wenn sie in einem das öffentliche Interesse gemäß § 4 Abs 2 Oö. GVG 1994 überwiegenden Interesse liegen und den sonstigen Zielen des Oö. GVG 1994 nicht widersprechen. Dabei darf der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr Grund und Boden als notwendig entzogen und die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grundstücke nicht erheblich erschwert oder unmöglich gemacht werden. Bei der nach dieser Bestimmung vorzunehmenden Interessenabwägung sind auch private Interessen zu beachten, da jedem an die Grundverkehrsbehörde gerichteten Genehmigungsantrag meist sehr wesentliche private Interessen zugrunde liegen und es der Gesetzgeber als geradezu selbstverständlich ansehen konnte, dass diese Interessen bei der Beurteilung des Ansuchens ebenso wie die im Gesetz näher umschriebenen öffentlichen Interessen angemessen zu berücksichtigen sind (VfSlg. 16.937/2003).

Für die Genehmigung nach § 4 Abs 5 Oö. GVG 1994 kann im vorliegenden Fall zunächst das Interesse der Parteien an einer Gartenerweiterung ins Treffen geführt werden, dies auch im Hinblick darauf, dass sich auf dem Baulandgrundstück der Bf Erdkollektoren befinden. Außerdem hat der Verkäufer ein Interesse daran, dass er Teile seiner Grundstücke verkauft, um die durch den Erhalt im Erbwege angefallenen Kosten zu decken. In diesem Zusammenhang ist freilich zu berücksichtigen, dass sich beim verfahrensgegenständlichen Grundstück - wie oben ausgeführt - der Kaufpreis auf lediglich 3.837 Euro beläuft. Auch wenn beim verfahrensgegenständlichen Grundstück laut den Bf der Ernteertrag sehr gering ist und der Anbau in einem Bereich von gut 11 % - insbesondere auf Grund einer Schattenwirkung - nicht möglich ist, so wurde es dennoch in der Vergangenheit (von einem Pächter) landwirtschaftlich genutzt und ist daher grundsätzlich für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Im Übrigen beabsichtigten die Bf selbst Obst- und Gemüseanbau vorzunehmen und gehen daher offenbar auch selbst davon aus, dass grundsätzlich eine landwirtschaftliche Nutzung möglich ist. Es liegen also ausschließlich im privaten Interesse angesiedelte Gründe vor

(einerseits der Bf und andererseits des Verkäufers), die jedoch den öffentlichen Interessen nicht überwiegen.

Durch den Kauf würde es zur Abtrennung der kaufgegenständlichen 1.279 m² vom rund 93.000 m² großen Grundbesitz des Verkäufers kommen, ohne dass die abgetrennte Teilfläche einem (aufstockungsbedürftigen) landwirtschaftlichen Betrieb zugeschlagen werden würde bzw. mit anderen Flächen zu einem wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitz vereinigt werden würde. Zudem kann angesichts der Größe des gegenständlichen Grundstücks auch nicht von der Schaffung eines wirtschaftlich gesunden landwirtschaftlichen Betriebes ausgegangen werden. Es ist daher von einer Verschlechterung der Agrarstruktur auszugehen. Beim verfahrensgegenständlichen Grundstück handelt es sich auch um keine landwirtschaftlich völlig unbedeutende Kleinstfläche, sondern es ist dieses Grundstück vielmehr knapp 1.300 m² groß und Teil eines 9.356 m² großen landwirtschaftlichen Grundstücks. Unter Berücksichtigung aller dieser Umstände gelangt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich nach sorgfältiger Interessenabwägung daher zur Ansicht, dass die Genehmigungsvoraussetzungen des § 4 Abs 5 Oö. GVG 1994 nicht gegeben sind.

III.4. Angesichts der in Vorbereitung stehenden Novelle des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994 darf abschließend darauf hingewiesen werden, dass bei Vorliegen einer geänderten Rechtslage eine neuerliche Beurteilung womöglich zu einem anderen Ergebnis führen könnte.

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. Die Auslegung der in § 4 Abs 2 Oö. GVG 1994 genannten Interessen wurde anhand der Rsp des VwGH zu vergleichbaren Regelungen in anderen Bundesländern vorgenommen (vgl. insbesondere VwGH 17.11.2000, 98/02/0053); das vorliegende Erkenntnis weicht nicht von dieser Judikatur 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 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