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-551064/5/KLe

Datum:
Linz, 25. April 2017

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Lederer über die Beschwerde von J L, X, X, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Wels vom 25.10.2016, GZ: Agrar20-243-2016, wegen einer Genehmigung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz (mitbeteiligte Parteien: V L, X, X; O F, X, X; E S, X, X)

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid behoben.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde folgender Spruch erlassen:
„Für die Übertragung des Eigentums an folgendem Rechtserwerb liegt keine Genehmigung nach § 8 Oö. GVG 1994 vor:

Kaufvertrag vom 05.07.2016

Rechtsübergeber:
Herr O F, X, X
Frau E S, X, X

Rechtsübernehmer:
Herrn J L, X, X, Nationalität Bosnien-Herzegowina;

Vertragsgegenstand:
Übertragung eines ideellen Hälfteanteiles an der Liegenschaft EZ X, KG F, BG X, das dort vorgetragene Grundstück Nr. X (Bauf./Gärten) an den Rechtserwerber

Der Rechtserwerber Herr J L, X, X, hat binnen vier Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides den Antrag auf Genehmigung des im Spruchabschnitt angeführten Rechtserwerbes bei der Bezirksgrundverkehrskommission Wels einzubringen.

Rechtsgrundlage: §§ 8 und 17 des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994 (Oö. GVG 1994), LGBl. Nr. 88, zuletzt geändert durch das Landesgesetz LGBL. Nr. 90/2013.“ [Hervorhebungen nicht übernommen]

Begründend wurde ausgeführt, dass das Ermittlungsverfahren ergeben habe, dass keine Genehmigung gemäß § 8 Oö. GVG. 1994 für das im Spruch angeführte Rechtsgeschäft vorliege. Der Rechtserwerber sei Staatsbürger von Bosnien und Herzegowina und habe im Kaufvertrag vom 05.07.2016 unrichtigerweise angegeben kroatischer Staatsbürger zu sein (Seite 3, Punkt V.). Er habe im Kaufvertrag (Seite 4, Punkt IX.) eine Erklärung gemäß § 16 Abs. 1 Z 3 Oö. GVG abgegeben, obwohl eine Genehmigung erforderlich sei, da er Ausländer sei. Die Eintragung im Grundbuch mit Beschluss des Bezirksgerichtes X, Abteilung Grundbuch, vom 25.08.2016, X, sei daher unwirksam, da diese ohne die erforderliche Genehmigung gemäß § 8 Oö. GVG 1994 vorgenommen worden wäre, sodass spruchgemäß zu entscheiden sei.

I.1. Gegen diesen Bescheid erhob der Bf mit Schriftsatz vom 11. November 2016 folgende Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich:
„Ich erhebe hiermit Beschwerde gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Wels vom 25.10.2016, GZ Agrar20-243-2016. Ich bin

Besitzer einer Doppel-Staatsbürgerschaft. Ich bin Staatsbürger von Kroatien und von Bosnien und Herzegowina. Ich kann dies auch durch meine Dokumente beweisen. Ich habe somit nicht eine Umgehung der Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes erwirkt. Die beglaubigte Kopie meines Staatsbürgerschaftsnachweises von Kroatien samt Übersetzung werde ich so schnell wie möglich nachreichen. Ich ersuche daher, um eine positive Entscheidung, da ich keine falschen Angaben gemacht habe. Für den Fall, dass meiner Beschwerde stattgegeben wird, verzichte ich hiermit auf ein Rechtsmittel."

II. Mit Schreiben vom 19.01.2017, eingelangt am 26.01.2017, legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde samt Bezug habenden Verwaltungsakt vor. Die öffentliche mündliche Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht konnte entfallen, da auf Grund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist (§ 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG).

II.1. Folgender Sachverhalt wird (ergänzend zu Punkt I.) als erwiesen angenommen:
Der Bf und seine Gattin schlossen mit den mitbeteiligten Parteien den Kaufvertrag vom 05.07.2016 hinsichtlich der Übertragung eines ideellen Hälfteanteiles an der Liegenschaft EZ X, KG F, BG X, des dort vorgetragenen Grundstückes Nr. X (Bauf./Gärten) an den Rechtserwerber, ab. Der Bf erklärte in Punkt V. des Kaufvertrages vom 05.07.2016 kroatischer Staatsbürger zu sein.

Der Bf legte seinen kroatischen Staatsbürgerschaftsnachweis vom 01.02.1993 und eine Bestätigung der Stadt Z, Stadtamt für allgemeine Verwaltung, vom 27.08.2013, wonach bestätigt wurde, dass der Bf am 01.02.1993 als Staatsbürger der Republik Kroatien eingetragen wurde, vor.

Nunmehr legte der Bf die Kopie seines kroatischen Reisepasses (Ausstellungsdatum vom 09.03.2017) vor.

II.2. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus den im Akt befindlichen Unterlagen sowie aus den schlüssigen und nachvollziehbaren Angaben des Bf und der Vorlage des Staatsbürgerschaftsnachweises bzw. des aktuell ausgestellten Reisepasses.

III. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat in rechtlicher Hinsicht erwogen:

III.1. Nach § 8 Abs. 1 bedürfen Rechtserwerbe gemäß § 1 Abs. 2 durch Ausländer (§ 2 Abs. 4) der Genehmigung der Behörde.

Ausländer sind natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen (§ 2 Abs. 4 Z 1 Oö. GVG).

Nach § 9 Abs. 1 Oö. GVG gelten die Regelungen des § 8 dieses Landesgesetzes nicht für Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Union und jene juristischen Personen sowie rechtsfähigen Personengemeinschaften, insoweit sie nach den Bestimmungen des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union den natürlichen Personen gleichgestellt sind.

III.2. Der Bf ist kroatischer Staatsangehöriger und daher Ausländer im Sinne des § 2 Abs. 4 Z 1 Oö. GVG.
Kroatien ist seit 01.07.2014 Mitglied der Europäischen Union. Somit ist der Bf Staatsangehöriger eines Mitgliedstaates der Europäischen Union und die Regelung des § 8 Oö. GVG ist nicht anwendbar.

Da der Rechtserwerb genehmigungsfrei zulässig war, war der angefochtene Bescheid ersatzlos zu beheben.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die im gegenständlichen Verfahren unter Bedachtnahme auf die konkreten Umstände des Einzelfalles vorgenommene Interessenabwägung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG ab hing. Dem Ergebnis einer derartigen Interessenabwägung kommt regelmäßig keine über den konkreten Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu (vgl. VwGH 25.04.2014, Ro 2014/21/0033 [zur Interessenabwägung nach § 61 FPG]: „Eine solche einzelfallbezogene Beurteilung ist im Allgemeinen [...] nicht revisibel").

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. 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

Mag. Lederer