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-551065/9/KLe

Datum:
Linz, 28. März 2017

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seine Richterin Mag. Lederer über die Beschwerde von N K, X, X, vertreten durch X Rechtsanwälte, X, X, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Wels vom 21.10.2015, GZ: Agrar20-110-2015, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht e r k a n n t :

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Mit Eingabe vom 19.06.2015 beantragte der Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) die grundverkehrsbehördliche Genehmigung der Übertragung des Eigentumsrechtes am Grundstück Nr. X, EZ X, KG W, im Ausmaß von 1.696 m² (Liegenschaftsanteil X/X).

I.1. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde der gegenständliche Rechtserwerb nicht genehmigt. Begründend wurde ausgeführt, dass aufgrund des Ermittlungsergebnisses und unter Zugrundelegung des § 8 in Verbindung mit § 4 OÖ. Grundverkehrsgesetz 1994 es für die Behörde durch die zahlreichen Vorstrafen und das hohe Aggressionsverhalten, wobei sich die Gefährlichkeit der Delikte gesteigert habe, wie die den Verurteilungen zugrunde liegenden Sachverhalte zeigen würden, erwiesen sei, dass durch die Überlassung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft an den Bf die öffentliche Ordnung und Sicherheit, beeinträchtigt sein werde. Gerade im Zusammenhang mit den jüngsten verwaltungsstrafrechtlichen Übertretungen und der neuerlichen unrichtigen Erklärung im Kaufvertrag, dass das Rechtsgeschäft genehmigungsfrei zulässig sei, obwohl er einerseits gerade deswegen bereits einmal rechtskräftig bestraft worden sei und er andererseits aufgrund der bisherigen Rechtsgeschäfte Bescheid wissen müsse, ergebe sich für die Bezirksgrundverkehrskommission, dass er nicht gewillt sei, sich an die österreichische Rechtsordnung zu halten. Sein bisheriges Verhalten bringe zusammenfassend zum Ausdruck, dass er nicht bereit sei, die zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung und Sicherheit und zur Sicherung des sozialen Friedens in Österreich erlassenen Gesetze zu beachten und dass er in Zukunft bei seiner Lebensführung die österreichische Rechtsordnung beachten werde und insofern unsere Rechtskultur anerkenne.

I.2. Gegen diesen Bescheid erhob der Bf durch seinen Rechtsvertreter mit Schriftsatz vom 10.11.2016 Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit dem Antrag, „das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich möge den angefochtenen Bescheid dahingehend abändern, dass dem Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtserwerbs der X/X Anteile (B-LNR X) an der Liegenschaft EZ X, KG W bestehend aus dem Grundstück Nr. X im Gesamtausmaß von 1.696 m², womit das Wohnungseigentum an Wohnung X, mit der Adresse X, X, untrennbar verbunden ist, nach den Bestimmungen des Oö. GVG 1994 Folge gegeben wird; eine mündliche Verhandlung durchführen; in eventu den angefochtenen Bescheid aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides zurückverweisen."

Begründend wurde ausgeführt:

„Der angefochtene Bescheid wird in seinem vollen Umfang wegen Rechtswidrigkeit insbesondere wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung und Verletzung von Verfahrensvorschriften bekämpft.
1./ Begründung
1.1/ Sachverhalt
Der Beschwerdeführer hat am 04.02.2015 einen Kaufvertrag über die X/X Liegenschaftsanteile ob der Liegenschaft EZ X, GB W, Bezirksgericht W, bestehend aus dem Grundstück Nr. X im Gesamtausmaß von 1696m², mit welchem das Wohnungseigentum an der Wohnung X untrennbar verbunden ist, abgeschlossen. Im Kaufvertrag erklärte der Beschwerdeführer als Käufer, dass der Erwerb dieser Liegenschaftsanteile genehmigungsfrei zulässig wäre und erklärte österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer zu sein. Der Beschwerdeführer ist serbischer Staatsbürger.
Mit Eingabe vom 18.06.2015 beantragte der Beschwerdeführer die Genehmigung des Kaufvertrages durch die Grundverkehrsbehörde.

1.2/ Bescheid der Behörde
Die belangte Behörde versagt nunmehr die grundverkehrsbehördliche Genehmigung, da sie der Ansicht ist, dass durch die Überlassung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft an den Beschwerdeführer die öffentliche Ordnung und Sicherheit beeinträchtigt wäre.

1.3/ Zulässigkeit der Beschwerde
Der Bescheid wird gemäß Art 130 Abs 1 Z 1 iVm Art 132 Abs 1 Z 1 B-VG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts angefochten.
Weiters erachtet sich der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid der BH Wels-Land zu GZ: Agrar20-110-2015 vom 21.10.2015 in seinem gesetzlich gewährleisteten Recht auf
• Genehmigung des Kaufvertrages vom 04.02.2015 durch die Grundverkehrsbehörde bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzung des § 8 Abs. 4 Oö. GVG 1994 verletzt,
wobei der Bescheid an Rechtswidrigkeit seines Inhalts leidet.
Das Landesverwaltungsgericht OÖ ist zur Entscheidung über die gegenständliche Beschwerde örtlich zuständig, da der Bescheid in erster Instanz von der Bezirksgrundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft Wels-Land erlassen wurde. Die gegenständliche Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht OÖ ist daher zulässig.

2./ Beschwerdegründe
2.1/ Unrichtige rechtlicher Beurteilung
Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Genehmigung von Rechtsgeschäften, die den Kauf von Liegenschaften durch ausländische Staatsbürger zum Inhalt hat, regelt § 8 Abs. 4 Oö. GVG 1994. Nach dieser Bestimmung ist ein Rechtsgeschäft dann zu genehmigen, wenn der Rechtserwerb für einen Inländer genehmigungsfrei zulässig wäre, kulturelle oder sozialpolitische Interessen sowie die öffentliche Ordnung oder Sicherheit und staatspolitische Interessen nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall wäre der Kauf der Liegenschaft durch Inländer genehmigungsfrei zulässig gewesen. Auch kulturelle oder sozialpolitische Interessen stehen dem Rechtserwerb durch den Beschwerdeführer laut Ermittlungen der Behörde nicht entgegen. Entgegen der Ansicht der belangten Behörde werden durch den gegenständlichen Erwerb der Liegenschaft auch die öffentliche Ordnung und Sicherheit nicht beeinträchtigt.

Der Beschwerdeführer ist seit 1989 in Österreich aufhältig, ist verheiratet und hat 5 Kinder. Der Beschwerdeführer und seine Familie sind in Österreich sozial und kulturell integriert. Seit 1989 ist der Beschwerdeführer ohne Unterbrechungen in Österreich erwerbstätig. Der Beschwerdeführer strebt auch die österreichische Staatsbürgerschaft an.
Beweis: PV
Lebenslauf des Beschwerdeführers
Es ist richtig, dass der Beschwerdeführer in der Vergangenheit ein Fehlverhalten gesetzt hat, jedoch liegen diese Taten bereits lange Zeit zurück und weisen keinesfalls einen die öffentliche Sicherheit oder ordnungsgefährdeten Unrechtsgehalt auf. Die Behörde hat hier eine völlig falsche Gewichtung vorgenommen.
Aus dem Bescheid der belangten Behörde ergibt sich, dass weder die Landespolizei OÖ noch das Landesamt für Verfassungsschutz Bedenken gegen den gegenständlichen Rechtserwerb geäußert haben. Auch die Stadt W teilte mit, dass ihrerseits keine Einwände gegen das Rechtsgeschäft bestehen. Aus dem festgestellten Sachverhalt ergibt sich weiters, dass der Beschwerdeführer seit 2003, sohin seit über 13 Jahren, polizeilich nicht mehr in Erscheinung getreten ist.
Negative Auswirkungen auf konkrete öffentliche Interessen liegen daher nicht vor. Die belangte Behörde hat auch nicht ausgeführt, welchen konkreten Interessen der gegenständliche Erwerb widersprechen soll.
Auch die verwaltungsstrafrechtlichen Übertretungen rechtfertigen nicht die Versagung des gegenständlichen Rechtserwerbs.
Die belangte Behörde hat somit zu Unrecht die Genehmigung des Erwerbs der gegenständlichen Liegenschaft versagt.

2.2/ Mangelhaftigkeit des Verfahrens
Die belangte Behörde kommt ihrer Begründungspflicht nicht nach. Die belangte Behörde legt nicht dar, weshalb sie trotz der Tatsache, dass weder die Landespolizeidirektion OÖ noch das Landesamt für Verfassungsschutz L oder die Stadt W Bedenken gegen den gegenständlichen Rechtserwerb äußerten, zum Ergebnis kommt, dass eine Gefährdung der öffentlichen Ordnung und Sicherheit im Falle der Genehmigung des Rechtserwerbs vorliegen würde. Die belangte Behörde stützt sich dabei unter anderem auch auf das Vorstrafenregister des Beschwerdeführers, ohne jedoch zu berücksichtigen, dass die letzte Straftat bereits über 13 Jahre zurückliegt. Die Behörde setzt sich in keinster Weise mit diesen - für den Beschwerdefrei günstigen - Beweisergebnissen auseinander."
[Hervorhebungen nicht übernommen]

II. Mit Schreiben vom 18.01.2017, eingelangt am 30.10.2017, legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde samt dem Bezug habenden Verwaltungsakt vor. Am 15.03.2017 wurde eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt. An dieser nahmen der Bf, dessen Rechtsvertreter und der Vertreter der mitbeteiligten Partei teil.

II.1. Folgender Sachverhalt wird (ergänzend zu Punkt I.) als erwiesen angenommen:

Der Bf ist serbischer Staatsbürger und seit 1989 in Österreich aufhältig. Er ist verheiratet und hat 5 Kinder im Alter zwischen 2 und 10 Jahren. Der Bf ist seit 1989 ohne Unterbrechungen in Österreich erwerbstätig. Derzeit ist er bei der X (Betrieb von Glücksspielautomaten) beschäftigt. Davor war er bei der X GmbH (Vermietung von Geräten, Vermittlung von Dienstleistungen, Betreiben einer Gastronomie; Wett-, Toto- und Lotteriewesen) beschäftigt.

Die mitbeteiligte Partei ist Eigentümerin des als Bauland gewidmeten Grundstücks Nr. X, EZ X, KG W.

Mit Kaufvertrag vom 04.02.2015 verkaufte die mitbeteiligte Partei dem Bf das Grundstück Nr. X, EZ X, KG W, im Ausmaß von X/X bzw. 1.696 m².

Unter Punkt 7.1. „VII. Inländer- und Devisenerklärung" des Kaufvertrages vom 04.02.2015 wurde festgehalten, dass der Käufer an Eides statt erklärt, österreichischer Staatsbürger zu sein. Weiters beinhaltet dieser Kaufvertrag in Punkt 10.1. „X. Erklärung gem. § 16 Abs. 1 Z 3 Oö. GVG", dass „der Käufer erklärt, dass der Erwerb der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile im Ausmaß von X/X ob der Liegenschaft EZ X, GB W, Bezirksgericht W, mit welchem Wohnungseigentum an Wohnung X untrennbar verbunden ist, genehmigungsfrei zulässig ist."

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 20.05.2015, GZ: Agrar20-110-2015, wurde festgestellt, dass für die Übertragung des Eigentums an dem Rechtserwerb betreffend den Kaufvertrag 04.02.2015 keine Genehmigung nach § 8 Oö. GVG vorliegt.

Daraufhin wurde der nun verfahrensgegenständliche Antrag auf Genehmigung des Rechtsgeschäftes gestellt. Der Magistrat der Stadt W und die Landespolizeidirektion Oberösterreich erhoben keine Einwände gegen die Genehmigung des Rechtsgeschäfts.

Der Bf wurde, wie im angefochtenen Bescheid detailliert angeführt, im Zeitraum 1991 bis 2003 wegen mehrerer strafbarer Handlungen gegen Leib und Leben (fahrlässige und vorsätzliche Körperverletzung), gegen die Freiheit (gefährliche Drohung), wegen Fälschung besonders geschützter Urkunden, unbefugten Besitzes einer Faustfeuerwaffe und von verbotenen Waffen sowie wegen Hehlerei gerichtlich verurteilt. Diese Strafen sind getilgt.

Am 26.05.2013 wurde dem Bf nach einem im Zuge einer Lenker- und Fahrzeugkontrolle durchgeführten Alkotests (Ergebnis: 0,34 mg/l) die Weiterfahrt untersagt. Aufgrund seines darauffolgenden „außergewöhnlichen Erregungszustandes" (Bericht der PI M vom 27.05.2013) wurde dem Bf der Führerschein nicht mehr ausgehändigt.

Die Bezirkshauptmannschaft Wels-Land nahm diesen Vorfall zum Anlass um mit Bescheid vom 20.08.2013, GZ: VerkR21-230-2013/Be, den Bf aufzufordern, sich gemäß § 24 Abs. 3 FSG innerhalb eines Monats ab Zustellung des Bescheids amtsärztlich untersuchen zu lassen und die zur Erstattung des amtsärztlichen Gutachtens erforderlichen Befunde vorzulegen, da Bedenken gegen die gesundheitliche Eignung (Verkehrsanpassung) bestünden.

Da der Bf dieser Aufforderung nicht fristgemäß entsprach wurde ihm mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Wels-Land vom 20.08.2013, GZ: VerkR21-230-2013/Be, die Lenkberechtigung bis zur Befolgung der Anordnung, sich amtsärztlich untersuchen zu lassen und die zur Erstattung des amtsärztlichen Gutachtens erforderlichen Befunde (verkehrspsychologische Untersuchung) zu erbringen, entzogen.

Mit Strafverfügung der Bezirkshauptmannschaft Wels-Land vom 30.12.2008, GZ: Agrar96-22-2008, wurde der Bf gemäß § 35 Abs. 2 Z 1 Oö. GVG iVm § 35 Abs. 1 Z 4 Oö. GVG rechtskräftig bestraft, da der Bf im Kaufvertrag vom 07.09.2005, betreffend die Liegenschaft EZ X, KG W, bestehend aus dem Grundstück Nr. X im Gesamtausmaß von 1.696 m², angegeben hatte österreichischer Staatsbürger zu sein, obwohl er serbischer Staatsbürger war.

Spätestens seit diesem Zeitpunkt war dem Bf bekannt, dass er als serbischer Staatsbürger Eigentum an einem Grundstück nur erwerben kann, wenn eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung vorliegt. Es folgten weitere Anträge um Genehmigung von Kaufverträgen an die Grundverkehrsbehörde, welche abgewiesen wurden (Bescheid vom 09.06.2009, GZ: Agrar20-161-2008; 03.02.2010, GZ: Agrar20-200-2009 und 3.2.2010, GZ: Agrar20-178-2009).

In Anbetracht der Tatsache, dass bereits mehrere für den Bf negative Grundverkehrsverfahren abgehandelt wurden, ist die Behauptung des Bf, im Kaufvertrag vom 04.02.2015 nicht angegeben zu haben österreichischer Staatsbürger zu sein, sondern „nur" den Kaufvertrag nicht durchgelesen zu haben, als reine Schutzbehauptung zu werten. Auch dass er, wie der Bf selber angibt, der deutschen Sprache nicht ausreichend mächtig gewesen sei („mein Deutsch ist nicht so gut") um den Kaufvertrag durchzulesen („dies hätte 2 Stunden gedauert"), ist aus Sicht des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich eine bloße Schutzbehauptung, da er selber im, der belangten Behörde übermittelten Lebenslauf aus dem Jahre 2015 angibt, dass er Deutsch „sehr gut in Wort und Schrift" beherrsche.

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Wels-Land vom 28.10.2016, GZ: VerkR-2016-380499, wurde dem Bf die Lenkberechtigung aufgrund der Verweigerung der Untersuchung seiner Atemluft auf Alkoholgehalt für 9 Monate entzogen.

Die Bezirkshauptmannschaft Wels-Land lastete dem Bf mit Straferkenntnis vom 27.07.2015, GZ: Pol96-39-2015, folgende Verwaltungsübertretung an: „Sie haben am 3. Juli 2014 gegen 20:25 Uhr in einem konzessionierten Glücksspielbereich bei der X-Tankstelle in X, X, einer minderjährigen Person die Spielteilnahme an Glücksspielautomaten ermöglicht, indem Sie ihre Spielerkarte (Membercard) an diese Person weitergegeben haben." Als übertretene Rechtsvorschrift wurde die Bestimmung des § 23 Abs. 1 Z 4 Oö. Glücks-spielautomatengesetz angegeben. Es wurde gemäß § 23 Abs. 1 Z 4 Oö. Glücks-spielautomatengesetz eine Geldstrafe von 1.000 Euro sowie für den Fall der Uneinbringlichkeit eine Ersatzfreiheitsstrafe von 46 Stunden festgesetzt.

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich gab mit Erkenntnis vom 18.11.2015, LVwG-411006/7/Wg, der dagegen eingebrachten Beschwerde teilweise statt und setzte die verhängte Geldstrafe auf 500 Euro und die Ersatzfreiheitsstrafe auf 23 Stunden herab. Im Übrigen wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich ging von folgendem Sachverhalt aus:

„[…] 2.1. N K hat am 03.07.2014 gegen 20:25 Uhr in einem konzessionierten Glücksspielbereich bei der X Tankstelle in X, X, einer minderjährigen Person, nämlich K D, geb. X, die Spielteilnahme an Glücksspielautomaten ermöglicht, indem er seine Spielerkarte (Membercard) an diese Person weitergegeben hat. Der minderjährige K D betrat mit der geborgten Membercard den abgesperrten Automatenspielbereich und spielte bis 20:35 Uhr am Automat Nr. X. N K kam es darauf an, dem mj. K die

Spielteilnahme zu ermöglichen und handelte er damit absichtlich im Sinne des § 5 StGB (Bericht der X KG, Erörterung Tonbandprotokoll)

2.2. Der in einem gesonderten Verwaltungsstrafverfahren belangte A K ermöglichte am 03.07.2014 gegen 19:00 Uhr in einem konzessionierten Glücksspielbereich im Lokal ‚X´ im X, X, einer mj. Person, dem mj. K D, geb. X, die Spielteilnahme am Glücksspielautomaten, indem er seine Spielerkarte (Membercard) weitergegeben hat. Der mj. K D hielt sich zwischen 19:05 Uhr und 19:20 Uhr mit der Membercard im abgesperrten Automatenspielbereich des Lokales ‚X´ im X, X, wo er auf dem Automaten Nr. X gespielt hat. A K kam es darauf an, dem mj. K die Spielteilnahme zu ermöglichen und handelte er damit absichtlich im Sinne des § 5 StGB. (Bericht der X KG, Erörterung Tonbandprotokoll).

2.3. Der Hintergrund der Taten ist darin zu sehen, dass im Verfahren GZ: 2 CG 137/14w beim Landesgericht W ein UWG-Verfahren gegen die X GmbH, deren Geschäftsführer A K ist, anhängig ist. Klägerin ist die X AG. Der Bericht der X KG, der Grundlage der beiden Verwaltungsstrafverfahren ist, wurde im erwähnten UWG-Verfahren des LG W von der X GmbH vorgelegt und zwar zum Beweis dafür, dass die Spielerschutzvorkehrungen der Konzessionäre nicht eingehalten werden und somit der Spielerschutz in der österreichischen Gesetzgebung ineffektiv ist. Laut Angaben des Rechtsanwaltes wurde in der vorbereitenden Tagsatzung zu 2 CG 137/14/w bei Herrn Dr. P, dem zuständigen Richter des LG, die Sach- und Rechtslage erörtert. Dabei wurde vom Gericht, Herrn Dr. P angeblich angeregt, dass die Beklagten Beweis führen sollten, über die behauptete Ineffektivität der Spielerschutzvorkehrungen. Diese Anregung stützt sich auch auf die ständige Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes. Insbesondere die Entscheidung des OGH zu 4OP145/14y. Dr. P hat laut Angaben des Rechtsanwaltes im Verfahren 2 CG 137/14/w der X GmbH zwar nicht nahegelegt, mit einer fremden Membercard einen Minderjährigen in einem konzessionierten Spiellokal spielen zu lassen.
Seine Anregung bezog sich pauschal darauf, dass die beklagte X GmbH nachweisen solle, dass die Spielerschutzvorkehrungen der Konzessionäre ineffektiv bzw. unwirksam sind. Aus Sicht des Rechtsanwaltes kann nur durch den Versuch, eine Warnvorrichtung zu umgehen, nachgewiesen werden, dass Spielerschutzvorrichtungen ineffektiv sind (Vorbringen und Erörterung Rechtsanwalt Dr. M Tonbandprotokoll). […]"

II.2. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus den im Akt befindlichen Unterlagen sowie aus den Angaben des Bf und der mitbeteiligten Partei im Rahmen der mündlichen Verhandlung.

III. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat in rechtlicher Hinsicht erwogen:

III.1. Gemäß § 2 VwGVG hat das Landesverwaltungsgericht durch Einzelrichter zu entscheiden, soweit die Bundes- oder Landesgesetze nicht die Entscheidung durch einen Senat vorsehen. Gemäß § 31 Abs. 6 Oö. GVG entscheidet das

Landesverwaltungsgericht nur dann durch Senate über Beschwerden gegen Bescheide der Bezirksgrundverkehrskommissionen, mit denen Rechtserwerben an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken die Genehmigung erteilt oder versagt wurde, sowie über Beschwerden wegen Verletzung der Entscheidungspflicht in diesen Angelegenheiten. Im gegenständlichen Fall handelt es sich um die Übertragung des Eigentums an einem Baugrundstück. Das Landesverwaltungsgericht hat daher durch Einzelrichter zu entscheiden.

Das Oö. Grundverkehrsgesetz 1994, LGBl. 88/1994, zuletzt geändert durch LGBl. 90/2013, sieht Folgendes vor:

„2. HAUPTSTÜCK
III. ABSCHNITT
Rechtserwerb durch Ausländer
§ 8
Genehmigungsbedürftigkeit
(1) Rechtserwerbe gemäß § 1 Abs. 2 durch Ausländer (§ 2 Abs. 4) bedürfen der Genehmigung der Behörde.
(2) Für Rechtserwerbe gemäß § 1 Abs. 2 Z 4 an Baugrundstücken und sonstigen Grundstücken gilt Abs. 1 nur, wenn der Rechtserwerb zu Wohnzwecken erfolgt und
1. das Bestandrecht ins Grundbuch eingetragen werden soll oder
2. der Rechtserwerb zur Begründung eines Freizeitwohnsitzes in einem Vorbehaltsgebiet dient.
....
(4) Rechtserwerbe nach Abs. 1 bis 3 sind zu genehmigen, wenn
1. der Rechtserwerb für einen Inländer genehmigungsfrei zulässig wäre oder die Voraussetzungen für eine erforderliche Genehmigung gemäß §§ 4 oder 7 erfüllt sind,
2. kulturelle oder sozialpolitische Interessen sowie die öffentliche Ordnung oder Sicherheit und
3. staatspolitische Interessen nicht beeinträchtigt werden.

1. HAUPTSTÜCK
Allgemeine Bestimmungen
§ 1
Zielsetzung, Geltungsbereich
(1) Dieses Landesgesetz hat zum Ziel, beim Verkehr mit Grundstücken oder Teilen davon unter Bedachtnahme auf die Grundsätze eines umfassenden Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes das öffentliche Interesse
7. an der Beschränkung von Rechtserwerben an Grundstücken durch Ausländer, sofern sie nicht auf Grund gemeinschaftsrechtlicher Bestimmungen österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt sind, zu wahren.

(2) Dem Geltungsbereich dieses Landesgesetzes unterliegen folgende zivilrechtliche Rechtserwerbe unter Lebenden an Grundstücken oder Grundstücksteilen (z.B. Wohnung):
1. die Übertragung des Eigentums;

§ 2
Begriffsbestimmungen
....
(4) Ausländer sind
1. natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen;
...."

Die einer getilgten Verurteilung zugrunde liegenden Handlungen sind für die Beurteilung des Gesamtverhaltens zu berücksichtigen (zB VwGH 90/19/0284; 2001/04/009). Die Tilgung hat lediglich die Wirkung, dass gerichtliche Unbescholtenheit eintritt und der Verurteilte von der Pflicht befreit ist, die Verurteilung einer Behörde bekanntzugeben (VwGH 1398/48, ÖJZ 1950, 46/29).

Die mehrfachen, in den letzten 4 Jahren gegen den Bf geführten behördlichen Verwaltungsstrafverfahren bzw. Administrativverfahren in Verbindung mit den, wenn auch über 15 Jahre zurückliegenden, den gerichtlichen Verurteilungen zugrundeliegenden Handlungen, kennzeichnet den Bf als einen Menschen, der mit den rechtlichen geschützten Werten in Österreich nicht verbunden ist.

Besonders schwerwiegend erachtet das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich, dass der Bf einem Minderjährigen absichtlich ermöglicht hat, Glücksspiele durchzuführen, um offenbar durch vorsätzliche Begehung von strafbaren Handlungen einem konzessionierten Betrieb mangelnde Spielerschutzvorkehrungen vorwerfen zu können.

Auch die neuerliche Erklärung im Kaufvertrag vom 4.2.2015 österreichischer Staatsbürger zu sein und somit dieses Rechtsgeschäft genehmigungsfrei abschließen zu können weist auf eine außerordentliche Ablehnung der österreichischen Rechtsordnung hin.

Die Übertretungen der StVO und des FSG (Lenken eines KFZ unter Alkoholbeeinträchtigung, Verweigerung des Alkotests und das Vorliegen eines „außergewöhnlicher Erregungszustands") runden dieses Persönlichkeitsbild ab.

Das bisherige Verhalten und die Persönlichkeit des Bf bringen zum Ausdruck, dass er nicht bereit ist, die zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung und Sicherheit und zur Sicherung des sozialen Friedens in Österreich erlassenen Gesetze zu beachten. Daran vermag auch die familiäre bzw. soziale Situation des Bf nichts ändern.

III.2. Mangels Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen versagte die belangte Behörde im Ergebnis zu Recht die beantragte Genehmigung. Es war daher die Beschwerde, wie im Spruch angeführt, abzuweisen.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die im gegenständlichen Verfahren unter Bedachtnahme auf die konkreten Umstände des Einzelfalles vorgenommene Interessenabwägung hing nicht von der Lösung einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG ab. 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.

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