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-551075/16/Fi/SB

Datum:

Linz, 24. Mai 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 K (Vorsitzender und Berichter: Mag. Dr. Fischer, Beisitzer: Mag. Dr. Wiesinger, Dipl.-Päd. Ing. Peterseil) über die Beschwerde des Herrn J B, H X, X N, vertreten durch W Rechtsanwälte GmbH, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Ried im Innkreis vom 12.12.2016, GZ: Agrar20-246-2016, wegen Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG 1994)

zu Recht e r k a n n t :

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid dahin abgeändert, dass die Übertragung des Eigentumsrechts an den Grundstücken Nr. X und X, EZ X, KG X G (Adresse K X) im Gesamtausmaß von ca. 148.397 m², durch F F an J B aufgrund des Kaufvertrags vom 28.09.2016 mit den folgenden Auflagen genehmigt wird:

a) J B hat bis Ende des Jahres 2018 den landwirtschaftlichen Facharbeiterkurs mit der entsprechenden Facharbeiterprüfung oder eine gleichwertige Ausbildung zu absolvieren. Der Nachweis darüber ist bis 31.12.2018 bei der Bezirksgrundverkehrskommission Ried im Innkreis unaufgefordert vorzulegen.

b) J B hat die Selbstbewirtschaftung entsprechend dem vorgelegten Betriebskonzept mit Stichtag 01.01.2017 auf den Grundstücken Nr. X und X, EZ X, KG X G, im Jahr 2018 aufzunehmen. Die dafür vorgesehene Anschaffung von 100 Schweinen (Mangalizamast) und 20 Jungrindern (Kalbinnenmast) ist bis 31.12.2018 bei der

Bezirksgrundverkehrskommission Ried im Innkreis unaufgefordert nachzuweisen.

II. Der Beschwerdeführer hat eine Verwaltungsabgabe in Höhe von 650 Euro binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Erkenntnisses zu entrichten.

III. 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. Verfahrensgang:

I.1.1. Mit Antrag vom 18.10.2016 beantragte Herr J B, vertreten durch die W Rechtsanwälte GmbH (im Folgenden: Bf), bei der Bezirksgrundverkehrskommission Ried im Innkreis (im Folgenden: belangte Behörde) die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtserwerbs der Grundstücke Nr. X und X, EZ X, KG X G (Adresse K X) im Gesamtausmaß von 148.397 m² zum Kaufpreis von 650.000 Euro aufgrund des Kaufvertrags vom 28.09.2016, abgeschlossen mit dem Verkäufer F F, K X, X N (im Folgenden: Verkäufer).

Begründet wurde der Erwerb damit, dass es dem Verkäufer aufgrund gesundheitlicher Probleme und dem schlechten Zustand des landwirtschaftlichen Betriebs weder persönlich noch finanziell möglich sei, die zur Aufrechterhaltung des Betriebs benötigten Investitionen zu tätigen.

Wie aus dem Betriebskonzept [Anm.: wurde dem Ansuchen beigelegt] ersichtlich sei, beschäftige sich der Bf mit der Produktion und dem Vertrieb von Fleisch- und Wurstwaren und sei der Erwerb notwendig, um das Segment „Bioprodukte" weiter auszubauen und darüber hinaus die Qualität und Güte der angebotenen Waren zu erhalten.

Derzeit sei der Bf verpflichtet, von Drittbetrieben zuzukaufen und bringe der Erwerb der gegenständlichen Landwirtschaft für den Bf betriebswirtschaftliche Vorteile. Er verpflichte sich, den landwirtschaftlichen Betrieb nicht nur aufrecht zu erhalten, sondern auszubauen und die Bewirtschaftung zu verbessern, worüber hinaus er unzählige Investitionen tätigen werde.

Der Bf habe den Verkäufer in seinem Betrieb beschäftigt und ihm darüber hinaus vertraglich ein Wohnrecht eingeräumt. Damit sei der durchgehende Weiterbetrieb des Anwesens als Landwirtschaft gewährleistet.

I.1.2. Die Gemeinde Neuhofen im Innkreis gab nach Aufforderung zur Stellungnahme im Schreiben vom 24.10.2016 an, keinen Einwand gegen das vorliegende Rechtsgeschäft zu erheben.

I.1.3. Nach Behandlung durch die belangte Behörde in der Sitzung am 04.11.2016 und Aufforderung zur Vorlage, legte der Bf am 18.11.2016 ein Privatgutachten (Betriebswirtschaftskonzept detailliert) vom Sachverständigen Dipl.-Ing.agr. A S-K vor (Stichtag 01.11.2016). Zusammengefasst wurde darin ausgeführt, dass geplant sei, 20 Stück Mastkalbinnen pro Jahr zu erzeugen, wobei durch die Vermarktung sehr gute Preise erzielt werden könnten (Deckungsbeitrag von

ca. 273 Euro/verkaufter Mastkalbin; ergibt einen Gesamtdeckungsbeitrag von 5.460 Euro). Die Tiere würden im vorhandenen Stall gehalten und erhielten einen Auslauf im rückwärtig des Stallgebäudes gelegenen Obstgartens. Ein Umbau der vorhandenen Stallgebäude sei nicht erforderlich und auch die Lagerkapazitäten seien ausreichend. Es seien genug Futterflächen am Betrieb vorhanden, um die 27 am Betrieb gehaltenen Mastkalbinnen mit Grundfutter zu versorgen, das nötige Kraftfutter werde zugekauft. Es seien ca. 514 Arbeitskraftstunden jährlich für die tägliche Bestandsbetreuung, die Grundfutterwerbung und die sonstigen Arbeiten einzuplanen.

I.1.4. Am 12.12.2016 wurde der Bf im Beisein seines rechtsfreundlichen Vertreters sowie des Privatgutachters im Rahmen der Sitzung der belangten Behörde einvernommen. Dabei ergaben sich bei der neuerlichen bzw. ergänzten Gegenüberstellung der Kosten negative Einkünfte in der Höhe von 16.578 Euro. Der Bf habe sich bei der Landwirtschaftskammer Oberösterreich für den 5-wöchigen Facharbeiterkurs, beginnend im Herbst 2017, angemeldet und beabsichtige im Anschluss die Ablegung der Facharbeiterprüfung.

I.1.5. Mit Bescheid vom 12.12.2016, GZ: Agrar20-246-2016, versagte die belangte Behörde die Übertragung des Eigentumsrechts. Begründend wurde ausgeführt, dass sich die Angaben des Bf im Grundverkehrsantrag und im Privatgutachten hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung der gegenständlichen Liegenschaft widersprächen. Bei Zugrundelegung der im Privatgutachten genauer dargelegten Zahlen unter Ergänzung durch die Angaben in der Sitzung der belangten Behörde am 12.12.2016 ergebe sich ein negatives Betriebsergebnis von ca. 25.000 Euro jährlich. Festgehalten werde, dass im Antrag angeführt sei, dass erhebliche Investitionen notwendig seien, im Privatgutachten jedoch nur ein Investitionsbedarf von 680 Euro beziffert sei. Im Falle notwendiger Investitionen würde sich der Deckungsbeitrag weiter verringern. Unter Hinweis auf die Rsp des VwGH und des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich wurde ausgeführt, dass im gegenständlichen Fall ein Betrieb mit einem jährlichen Verlust von 25.000 Euro geschaffen werde und die Genehmigungsvoraussetzungen des § 4 Abs 2 Oö. GVG 1994 nicht vorlägen. Daran würden auch geringfügig höhere Einnahmen durch biologische Bewirtschaftung verbunden mit höheren Förderungen nichts ändern, zumal auch die Aufwände steigen würden.

I.1.6. Gegen diesen Bescheid richtet sich die gegenständliche rechtzeitige Beschwerde vom 10.01.2017, der ein aktualisiertes Betriebskonzept (Privatgutachten) zum Stichtag 01.01.2017, aus dem sich nunmehr ein positives Betriebsergebnis ergebe, angeschlossen wurde. Es werde eventualiter beantragt, eine Überprüfung desselben durch Beiziehung eines - sofern notwendig - landwirtschaftlichen Amtssachverständigen vorzunehmen.

Es ergebe sich nunmehr aus dem Betriebskonzept, dass - wie bisher - neben der Kalbinnenmast auch eine Mangalizamast eingerichtet bzw. durchgeführt werde. Wie bisher sei die Kalbinnenmast im Betriebskonzept zum Stichtag 01.11.2016 auf die Vermarktung über die eigene Metzgerei B aufgebaut. Des weiteren sei zur Realisierung der Mangalizamast eine Geschäfts- bzw. Liefervereinbarung abgeschlossen worden, wonach sich der Vertragspartner verpflichte, mindestens 70 Stück Mangalizaschweine zum Preis von 5,00 Euro (inkl. MwSt) pro kg Schlachtgewicht vom Bf abzunehmen. Aus dem Betriebskonzept ergebe sich nunmehr, dass ein die Fixkosten übersteigender Gesamtdeckungsbeitrag erwirtschaftet werde, sodass aufgrund des Vorliegens eines positiven Betriebsergebnisses die Genehmigungsvoraussetzungen vorliegen würden. Auf öffentliches Interesse sei ohnehin nicht mehr abzustellen. Da die Ertragsprognosen positiv seien, könne davon ausgegangen werden (iSd im Bescheid zitierten VwGH-Entscheidung), dass die Genehmigung der Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht und das Bestehen eines leistungsfähigen Bauernstandes iSd § 4 Abs 2 Oö. GVG 1994 gewährleistet sei.

Da das Verfahren im gegenständlichen Stadium keinem Neuerungsverbot unterliege, sei der Bf berechtigt, ein neuerliches Vorbringen zu erstatten, sowie Urkunden vorzulegen, die eine Neubewertung bzw. rechtliche Beurteilung zulassen. Es sei jedenfalls mit einer Genehmigung vorzugehen.

Der Beschwerde wurde die Vereinbarung zwischen dem Bf und dem Abnehmer der Mangalizaschweine sowie das Privatgutachten (Betriebskonzept) zum Stichtag 01.01.2017 beigelegt.

Aus der Zusammenfassung im Betriebskonzept ergibt sich:
„Am landwirtschaftlichen Betrieb K X, X N, EZ X, ist geplant Mastkalbinen und Mastschweine mit der Rasse Mangaliza zu erzeugen. Die Menge der jährlich erzeugten Mastkalbinen soll 20 Stück betragen (siehe Gutachten mit Stichtag 01.11.2016), jene der Mastschweine 86 Stück. 70 Mangaliza werden an den Wollschweinhof G vermarktet, 16 Stück werden direkt in den Filialen der Metzgerei B angeboten.

Im vorliegenden Betriebskonzept können Deckungsbeiträge von gerundet € 40.257,-/Jahr am landwirtschaftlichen Betrieb K X, X Nerzielt werden. Die Fixkosten für die Arbeitskosten, Abschreibungen und Abgaben belaufen sich auf gerundet € 36.624,-/Jahr.

Der Gesamtdeckungsbeitrag, incl. der Zahlungsansprüche, ist um gerundet € 3.633,- höher, als die anfallenden fixen Kosten, für Abschreibung, Sozialversicherungsbeiträge, Abgaben und den Kosten für die Arbeitsleistung."

Es wurde beantragt, den angefochtenen Bescheid infolge Stattgabe der Beschwerde dahingehend abzuändern, dass die Übertragung des Eigentumsrechts genehmigt werde, sowie die Anberaumung einer mündlichen Verhandlung und in eventu die Beiziehung eines Amtssachverständigen aus dem Bereich Landwirtschaft.

I.2.1. Mit Schreiben vom 17.02.2017, beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich eingelangt am 20.02.2017, wurde der Akt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vorgelegt. Im Vorlageschreiben wurde ausgeführt, dass von einer Beschwerdevorentscheidung abgesehen werde.
Zum Beschwerdevorbringen werde darauf hingewiesen, dass der Bf nunmehr das dritte Bewirtschaftungskonzept vorgelegt habe und er dieses laufend aktualisiert habe um zu einer für ihn positiven grundverkehrsbehördlichen Entscheidung zu kommen.
Im Übrigen werde auf die Begründung des angefochtenen Bescheids verwiesen und sei aus Sicht der belangten Behörde nicht glaubhaft, dass der Bf tatsächlich die Liegenschaft landwirtschaftlich nutzen werde. Die Abweisung der Beschwerde wurde beantragt.

I.2.2. Vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich wurde am 16.05.2017 eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, an welcher der Vorsitzende der belangten Behörde als Vertreter dieser, der Bf im Beisein seines rechtsfreundlichen Vertreters und des Privatsachverständigen sowie der Veräußerer teilnahmen.
Im Rahmen dieser mündlichen Verhandlung wurde das überarbeitete und ergänzte Betriebskonzept, welches mit der Beschwerde vorgelegt wurde, eingehend erörtert. Weiters wurde eingehend auf die beabsichtigte Nutzung des gegenständlichen Objekts eingegangen und vom Bf zugesichert, dass dieses ausschließlich einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wird. Die Bedenken der belangten Behörde, wonach das Objekt anderweitig gewerblich genutzt werden solle, seien unbegründet. Der Bf werde selbst seinen Wohnsitz beim verfahrensgegenständlichen Objekt begründen, da dies aufgrund der Tierhaltung und Bewirtschaftung nicht anders möglich sei. Er werde diese Landwirtschaft auch selbst bewirtschaften und habe sich für einen entsprechenden Facharbeiterkurs bereits angemeldet. Sein Metzgereibetrieb (er ist handelsrechtlicher Geschäftsführer) lasse es zu, dass er sich auf die Bewirtschaftung des gegenständlichen Anwesens konzentriere. Zug um Zug sollen Kalbinnen eingestellt werden und spätestens im ersten Halbjahr 2018 solle mit der Schweinehaltung (Mangalizamast) begonnen werden, wobei kontinuierlich etwa 20 Stück Schweine angekauft werden sollen und sich dies im Jahr etwa auf 100 Schweine beläuft. Der benötigte Platz dafür sei vorhanden, weitere Investitionen seien für Räumlichkeiten nicht erforderlich, da die Schlachtung und weitere Verarbeitung ausgelagert sei. Der Metzgereibetrieb sowie der Wohnsitz des Bf seien etwa 3 bis 4 km vom

gegenständlichen Anwesen entfernt. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung wurden Fotos vorgelegt, die zeigen, dass bereits mit der Aufarbeitung des Anwesens (Entfernung von kaputten Bäumen/Wurzelstöcken, Setzung eines Zauns, etc) begonnen wurde.

Derzeit sei die bestehende Deponie im Ausmaß von 1 ha noch in Betrieb wobei die Dauer noch nicht abgeschätzt werden könne. Weiters sei eine Auffüllung mit Erdaushub beim gegenständlichen Anwesen vorgenommen worden, durch welche die volle Ertragskraft zwar noch nicht gegeben sei, aber wieder eintreten werde.

Nach Ansicht der belangten Behörde sei das Ziel der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes durch das gegenständliche Vorhaben nicht erfüllt. Auch wenn es andere Kaufinteressenten gegeben habe, werde jedoch nicht davon ausgegangen, dass der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert erheblich übersteigt.

Der Bf erklärte sich im Rahmen der mündlichen Verhandlung ausdrücklich zur Vorschreibung von Auflagen hinsichtlich der Absolvierung des Facharbeiterkurses und der Aufnahme der Selbstbewirtschaftung inklusive eines Nachweises über den Ankauf der angegebenen Anzahl von Tieren bereit.

II. Beweiswürdigung:

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt sowie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 16.05.2017. Weiters wurde Einsicht in den Flächenwidmungsplan (aus dem Digitalen Oberösterreichischen Raum-Informations-System [DORIS]) genommen (sh Beilage 2 zur Niederschrift vom 16.05.2017).

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

F F ist alleiniger Eigentümer der Grundstücke Nr. X und X, EZ X, KG X G (Adresse K X), im Gesamtausmaß von 148.397 m² (wobei ca. 1 ha davon derzeit noch an einen Deponiebetreiber verpachtet ist) mit der Flächenwidmung Grünland. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt lt mit dem Bf abgeschlossenen Kaufvertrag vom 28.09.2016 650.000 Euro. Vertragsgegenstand ist das gesamte Anwesen des Verkäufers, es erfolgt keine Zerteilung der Liegenschaft. Dem Verkäufer wurde darüber hinaus ein Wohnrecht beim gegenständlichen Anwesen bis März 2018 eingeräumt. Der Verkäufer ist aufgrund persönlicher Umstände nicht mehr in der Lage, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung vorzunehmen.

Der Bf beabsichtigt das gegenständliche Anwesen ausschließlich für landwirtschaftliche - und nicht für andere (etwa gewerbliche) - Zwecke, konkret für die Mangalizamast und Kalbinnenmast, zu nutzen und ein positives betriebswirtschaftliches Ergebnis zu erzielen. Diese Absicht basiert auf einem konkreten, von einem Fachmann erstellten, plausiblen Wirtschaftskonzept. Das landwirtschaftliche Anwesen soll vom Bf selbst bewirtschaftet werden. Der derzeitige Wohnsitz des Bf befindet sich in Neuhofen im Innkreis, somit etwa 3 bis 4 km vom gegenständlichen Anwesen entfernt; er beabsichtigt, dieses nach Auszug des Verkäufers selbst zu bewohnen.

Die gegenständlichen Grundflächen befinden sich in einem guten bzw. ertragsreichen Zustand; mit erforderlichen bzw. ergänzenden Bewirtschaftungsmaßnahmen wurde bereits begonnen. Auch die derzeit noch durch die Aufschüttung mit Erdaushub ertragsärmeren Flächen werden wieder die entsprechende Ertragskraft erzielen. Wie auch von Seiten der belangten Behörde bestätigt, übersteigt der gegenständlich vereinbarte Kaufpreis den üblichen Verkehrswert nicht erheblich.

II.3. Der festgestellte Sachverhalt ergab sich widerspruchsfrei aus den im Akt der belangten Behörde befindlichen Unterlagen, der Beschwerde mit den dieser beigelegten Unterlagen sowie aus den schlüssigen und nachvollziehbaren Angaben im Rahmen der mündlichen Verhandlung. Der Bf als auch der Verkäufer hinterließen im Rahmen der unmittelbaren Beweisaufnahme vor dem erkennenden Senat einen glaubwürdigen Eindruck. Auch wenn das Betriebskonzept mehrmals überarbeitet wurde, so ist dies nach Ansicht des erkennenden Senats durchaus sowohl als bemühtes und ernsthaftes Bestreben dahingehend zu werten, dass eine entsprechende Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Anwesens laut dem der Beschwerde beigelegten Betriebskonzept beabsichtigt ist. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung wurde vom Bf mehrmals versichert, dass eine anderweitige Nutzung der gegenständlichen Liegenschaft nicht beabsichtigt sei und erklärte er sich zu entsprechenden Auflagen bereit, insbesondere zur Selbstbewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen und der Vorlage des Nachweises betreffend konkreter Investitionen. Die Aussagen des Bf sowie des Verkäufers in der mündlichen Verhandlung konnten den Feststellungen zu Grunde gelegt werden. Den Schlussfolgerungen der belangten Behörde zum Zeitpunkt ihrer Entscheidung kann auf Grund der dieser vorgelegenen Ermittlungsergebnisse nicht widersprochen werden, jedoch lag dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich ein neuer Sachverhalt vor, der vom erkennenden Senat entsprechend zu berücksichtigen und als Grundlage für die Entscheidung heranzuziehen war.

III. Dazu ist in rechtlicher Hinsicht 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 zum Ziel, beim Verkehr mit Grundstücken oder Teilen davon unter Bedachtnahme auf die Grundsätze eines umfassenden Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes das öffentliche Interesse an einer wirtschaftlich gesunden und leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft im ländlichen Raum zu wahren (§1 Abs 1 Z 2 Oö. GVG 1994).

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.

Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung im Sinn des Abs 2 ist gemäß § 4 Abs 3 Oö. GVG 1994 jedenfalls dann anzunehmen, wenn der (die) Bewirtschaftende

1. seinen (ihren) 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 ihn (sie) selbst oder unter seiner (ihrer) 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.

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 (vgl. *Wiesinger*, Oö. GVG, in *Lienbacher et al.,* Die Grundverkehrsgesetze der österreichischen Bundesländer², S O33 mwN).

Mit dem Tatbestand „wirtschaftlich gesunden" wird umschrieben, dass ein Widerspruch zu grundverkehrsrechtlichen Interessen dann vorliegt, wenn die Gefahr der nicht kostendeckenden Bewirtschaftung besteht (vgl. *Wiesinger*, Oö. GVG, in *Lienbacher et al.,* Die Grundverkehrsgesetze der österreichischen Bundesländer², S O34 mwN).

Durch den Erwerb des gesamten Grundbesitzes im Ausmaß von 148.397 m² zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken und dem Umstand, dass somit das gesamte Anwesen übernommen wird und keine Zerteilung erfolgt, wird den Voraussetzungen des § 4 Abs 2 Z 1 und Z 2 Oö. GVG 1994 (1. Aufzählungsgruppe) einerseits an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und andererseits der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes Rechnung getragen. Im nunmehr vorgelegten Betriebskonzept wird die positive Ertragskraft der beabsichtigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung für die Kalbinnen- und Mangalizamast glaubhaft dargelegt.

Durch die beabsichtigte Selbstbewirtschaftung wird auch der Genehmigungsvoraussetzung des § 4 Abs 2 Z 1 Oö. GVG 1994 (2. Aufzählungsgruppe) entsprochen. Die Vorschreibung der entsprechenden Auflage - deren Vorschreibung der Bf im Rahmen der mündlichen Verhandlung ausdrücklich zugestimmt hat - war zur Sicherung dieser erforderlichen Genehmigungsvoraussetzung nach Ansicht des erkennenden Senats zwingend geboten. Um diese ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung durchführen zu können, ist weiters die Absolvierung des entsprechenden Facharbeiterkurses samt Abschlussprüfung oder einer gleichwertigen Ausbildung erforderlich, wozu sich der Bf lt eigenen Angaben bereits angemeldet hat.

Nach Ansicht des erkennenden Senats liegen somit unter Zugrundelegung der glaubhaft dargelegten positiven Nutzungsprognose die Genehmigungsvoraussetzungen des § 4 Abs 2 Oö. GVG 1994 vor, weshalb das gegenständliche Genehmigungsansuchen positiv zu beurteilen war.

IV. Zur Kostenentscheidung

Gemäß § 32 Oö. GVG 1994 iVm § 1 Abs 1 Z 1 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung ist für die Genehmigung von Rechtserwerben nach § 4 Oö. GVG 1994 eine Verwaltungsabgabe zu entrichten. § 3 Abs 1 Z 1 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung setzt für die Genehmigung von Kaufverträgen eine Gegenleistung von 5‰ der Gegenleistung, mindestens

jedoch 65 Euro und höchstens 650 Euro. Der gegenständliche Kaufpreis beträgt lt Kaufvertrag 650.000 Euro und war somit entsprechend der Höchstgrenze der Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung eine Verwaltungsabgabe in der Höhe von 650 Euro festzusetzen und dem Bf vorzuschreiben (sh dazu die Vereinbarung im Kaufvertrag unter IV).

V. 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 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

Dr. Fischer