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-551127/13/HW/SB - 551128/2

Datum: Linz, 05. September 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 B. E. und 2) des Herrn F. S., beide vertreten durch die x Dr. L. J. K. Dr. J. M., x, P, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding vom 03.05.2017, GZ: Agrar20-13-25-2017, betreffend die Versagung der Genehmigung der Eigentumsübertragung durch Schenkung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG 1994) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht e r k a n n t :

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und es wird die Übertragung des Eigentumsrechts ob den je x Anteilen an der EZ x, KG H, bestehend aus dem Gst. Nr. x im Ausmaß von 8.744 m² durch O. und J. S. an B. E. und F. S. auf Grund des Schenkungsvertrags vom 10.01.2017 genehmigt.

II. Gemäß § 3 Abs 1 Z 2 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung haben B. E. und F. S. eine Verwaltungsabgabe in Höhe von je 65 Euro binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Erkenntnisses zu entrichten. Die Parteien (Geschenkgeber und Bf) haften für die Entrichtung der Verwaltungsabgabe gemäß § 2 Abs 3 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung iVm § 31 Abs 2 Oö. GVG 1994 als Gesamtschuldner.

III. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

I.1.1 Mit Eingabe vom 11.01.2017 beantragten Frau B. E. und Herr F. S., beide x, S (im Folgenden: Bf), vertreten durch den Öffentlichen Notar Mag. B. E., die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für den Eigentumserwerb von den Ehegatten J. und O. S. (im Folgenden: Geschenkgeber) durch Schenkungsvertrag vom 10.01.2017 betreffend das Gst. Nr. x (zu je x Anteile), EZ x, KG H, mit einer Gesamtfläche von 8.744 m² bei der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding (im Folgenden: belangte Behörde).

I.1.2. Die Gemeinde St. Aegidi teilte im Schreiben vom 17.01.2017 mit, dass die gesamte Liegenschaft x 2 sowie das Gst. Nr. x lt rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen seien. Unter Hinweis auf § 30 Abs 5 Oö. ROG sei dem Schenkungsvertrag zu entnehmen, dass vorrangig eine Wohnungseigentumsbegründung vorgenommen werden soll und es sich nicht um eine Schenkung zwecks Weiterführung des landwirtschaftlichen Betriebes handle. Daraus die Möglichkeit zur Errichtung eines Wohnhauses im Grünland abzuleiten, widerspreche zahlreichen Raumordnungsgrundsätzen. Unter dem Gesichtspunkt der Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine existenz- und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft sei der Rechtserwerb abzulehnen.

I.1.3. Am 26.01.2017 fand eine mündliche Verhandlung bei der belangten Behörde statt, an der der Bf und der Geschenkgeber teilnahmen.

I.1.4. Von der Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Abteilung Land- und Forstwirtschaft, wurde mit Schreiben vom 06.04.2017 unter Hinweis auf § 30 Abs 5 Oö. ROG 1994 ausgeführt, dass aus agrarfachlicher Sicht auf Basis der vorliegenden Unterlagen die gegenständliche Errichtung eines Wohnhauses im gewidmeten Grünland iSd Bestimmungen des § 30 Abs 5 Oö. ROG 1994 als nicht notwendig zu bezeichnen sei.

I.1.5. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 03.05.2017, GZ: Agrar20-13-25-2017, wurde der Antrag der Bf als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde zunächst festgehalten, dass der gegenständliche Rechtserwerb - mangels Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes sowie wegen Verschlechterung der Agrarstruktur - nur über eine positive Interessensabwägung nach § 4 Abs 5 Oö. GVG 1994 genehmigt werden könne. Die Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes werde von den Antragstellern selbst nicht vorgebracht und werde durch das geplante Vorhaben (Schaffung von Wohn- und Lebensraum für die Familie der Bf) jedenfalls kein leistungsfähiger Bauernstand geschaffen, erhalten und gestärkt. Das Ermittlungsverfahren habe keine Anhaltspunkte ergeben,

wonach die Bf tatsächlich ein landwirtschaftliches Einkommen erzielen könnten. Weiters wurde unter anderem ausgeführt:

„Was die Agrarstruktur betrifft, so steht die Schenkung samt Schaffung von Wohnungseigentum in keinerlei Zusammenhang mit einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb. Gleichzeitig grenzt das geschaffene Wohnungseigentum (TOP 2) unmittelbar an einen landwirtschaftlichen Betrieb an. Mit dem Miteigentumsanteil von [den Bf] ist untrennbar sowohl das Recht zur ausschließlichen Nutzung des Wohnhauses (TOP 2) samt Zubehör verbunden, als auch das Recht alleine über den Miteigentumsteil zu verfügen. Aus rechtlicher Sicht ist das Wohnungseigentum einfach (im Sinne von unkompliziert) zu verkaufen oder zu belasten. Aus alldem folgt, dass künftig - auch wenn derzeit keine Anzeichen vorliegen - dritte Personen, die völlig landwirtschaftsfremd oder landwirtschaftsfern sein können, aus welchen Gründen auch immer Eigentum am neu zu errichtenden Wohnhaus (TOP 2) erlangen können. Interessenskollisionen zwischen dem Betrieb der Landwirtschaft und privatem Wohnen, die insbesondere durch landwirtschaftliche Immissionen (zB. Geruch, Staub, Lärm, zeitlich früh oder spät durchzuführende Arbeiten, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln) hervorgerufen werden können, sind vorprogrammiert. Erschwerend kommt hinzu, dass kein räumlicher Puffer zwischen Landwirtschaft und Nichtlandwirtschaft vorliegt. Somit wird die Agrarstruktur durch das gegenständliche Rechtsgeschäft massiv verschlechtert. Ein weiterer Nebenaspekt in diesem Zusammenhang ist auch im Umstand zu sehen, dass jede bauliche Änderung ein Nachparifikat nach sich zieht."

Hinsichtlich der Interessenabwägung nach § 4 Abs 5 Oö. GVG 1994 sei vor allem auszuführen, dass es sich um ein Rechtsgeschäft innerhalb der Familie zwischen den Eltern und einem ihrer sechs Kinder handle und der Pflichtteilsentfertigung diene. Zudem diene es den Bf für die Errichtung eines Wohnhauses, wobei kein fremder Baugrund erworben werden müsse. Ferner werde ein altes Bauernhaus, dessen Verfall drohe, abgerissen und an derselben Stelle ein neues Wohnhaus errichtet, wodurch das Entstehen einer Bauruine verhindert werde bzw. eine (angehende) Bauruine beseitigt werde, was optischen Gründen samt dem Landschaftsbild dienlich sei. Weiters erblicken die Parteien eine Zukunftssicherung im Rechtsgeschäft. Weitere private Interessen seien weder vorgebracht noch im Ermittlungsverfahren zu Tage gebracht worden. Diese Aspekte überwiegen das öffentliche Interesse jedoch nicht, da die Gefahren, welche durch die dargestellte Verschlechterung der Agrarstruktur drohen würden, so massiv wirken würden, dass sie alle privaten Interessen erheblich überstiegen.

Weiters wurde unter anderem ausgeführt:

„Die [Bf] können das Wohnungseigentum in weiterer Folge, entweder freiwillig oder durch eine Notlage gezwungen, an Dritte übertragen. Was den Verfall des alten Bauernhauses betrifft, so finden sich überdies im Baurecht Regelungen, welche die Gefahren von verfallsbedrohten Objekten bannen. Darüber hinaus ist die gegenständliche Schenkung nicht der einzige Weg um das sanierungsbedürftige Haus wieder nutzbar zu machen bzw. neu zu errichten. Gerade die Raumordnungsgrundsätze, auf welche die Standortgemeinde hinweist, sind bei der Interessensabwägung zu beachten. Diese Grundsätze dürfen durch ein grundverkehrsbehördliches Verfahren weder umgangen noch untergraben werden. Bei einer Genehmigung würden ‚Nicht-Landwirte' ohne ersichtlichen Grund (reines) Grünland nicht landwirtschaftlich (im Sinne des Oö. GVG) nutzen. Aus diesen Gründen widerspricht

der gegenständliche Rechtserwerb dem öffentlichen Interesse an einer widmungsgemäßen Verwendung von Grund und Boden (§ 1 Abs 1 Z 5 Oö. GVG). Zu der von den Vertragsparteien angeführten Zukunftssicherung ist zu bemerken, dass nach den eigenen Angaben der Vertragsparteien noch keine konkreten Pläne für eine Übergabe vorliegen. Somit kann die nähere bis mittelfristige Zukunft nicht beurteilt werden. Der Gedanke, dass allenfalls ein Kind der [Bf] künftig Eigentümer und / oder Betriebsführer (auch dies ist offen) der Landwirtschaft sein könnte, ist zwar grundsätzlich nachvollziehbar, aber zu offen und zu vage um einen wesentlichen Ausschlag im Rahmen der Interessensabwägung bewirken zu können. Geht man davon aus, dass die unmittelbare oder anstehende Betriebsnachfolge und Zukunftssicherung weder in der Sache noch in der Person feststeht und gleichzeitig von einer mögliche Zukunftssicherung in der nächsten Generation ausgegangen wird, so wird hier quasi der zweite Schritt vor dem ersten gesetzt."

I.1.6. Gegen diesen Bescheid richtete sich die gegenständliche Beschwerde vom 24.05.2017, bei der belangten Behörde eingelangt am 26.05.2017. In der Beschwerde wurde vorgebracht, dass der Rechtserwerb entgegen den Ausführungen der belangten Behörde nicht zu einer Verschlechterung der Agrarstruktur führe. Selbst in dem höchst unwahrscheinlichen, eher nur theoretischen Fall, dass die Bf ihr Wohnungseigentum an Dritte veräußerten, hätten die Erwerber die Liegenschaft bzw. das Wohnungseigentum so zu übernehmen, wie die Veräußerer das Vertragsobjekt bisher besessen und benützt hätten bzw zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen seien. Künftige Dritte müssten sich daher mit den im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb stehenden Gegebenheiten wie Geruch, Lärm etc abfinden.
Allerdings seien landwirtschaftliche Immissionen auf Grund der Gegebenheiten (Rinderstall habe keine Fenster zum Innenhof, Haupteingang von Norden her, Scheune von Süden her - Zugang vom Innenhof sei nicht erforderlich) ohnehin zu verneinen. Es bedürfe daher keines Puffers zwischen Landwirtschaft und Nichtlandwirtschaft.
Zur Verschlechterung der Agrarstruktur sei auszuführen, dass die Summe der Flächen der EZ x und EZ x einschließlich des gegenständlichen Gst. Nr. x 436.148 m² betrage, wovon ca 4.670 m² (2 x x Anteile des Gst. Nr. x) und damit etwa 1% der Gesamtfläche auf die Bf entfallen würden.
Berücksichtige man, dass ein Großteil dieser Fläche verbaut sei, so bewege sich der Teil der landwirtschaftlichen Fläche, der durch das gegenständliche Rechtsgeschäft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden soll, im Promillebereich. Dazu komme, dass es sich bei diesen Flächen um eine Garageneinfahrt, eine Freifläche und den Innenhof und damit um landwirtschaftlich schlecht zu bewirtschaftende Grenzertragsflächen handle, wofür das Oö. GVG 1994 ausnahmsweise eine Abtrennung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksteilen für außerlandwirtschaftliche Zwecke erlaube.
Dem Aspekt, dass bei jeder baulichen Änderung ein Nachparifikat erforderlich sei, sei zu entgegnen, dass dies ausschließlich zu Lasten der Eigentümer gehe und auf die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung keinerlei Einfluss habe.

Die belangte Behörde übersehe, dass es einen wesentlichen Unterschied ausmache, ob bloß Maßnahmen ergriffen werden, die den Verfall eines Gebäudes verhindern oder ob ein Gebäude neu aufgeführt wird. Maßnahmen gegen den Verfall verhindern zwar einen Einsturz, über kurz oder lang könne aber nur noch ein Neubau wirtschaftlich sein.

Auch wenn noch offen sei, welches von den sechs Kindern die Landwirtschaft übernehmen soll, sei dem Rechtsgeschäft eine gewisse Zukunftssicherung nicht abzusprechen. Der derzeitige Betriebsführer sei kinder- und beziehungslos, hingegen seien die Bf Lebensgefährten und hätten eine gemeinsame Tochter, sodass die Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebes jedenfalls gegeben sei, sollte der derzeitige Betriebsführer die Landwirtschaft nicht übernehmen.
Es bestehe ein großes (privates) Interesse, den Bf pflichtteilsmäßig zu entfertigen.
Die Raumordnung stehe der Genehmigung des Rechtsgeschäfts nicht entgegen.

Weiters wurde ausgeführt, es liege eine materielle Rechtswidrigkeit aufgrund unrichtiger rechtlicher Beurteilung vor und im Wesentlichen auf die bisherigen Punkte verwiesen bzw diese wiederholt und ausgeführt, dass die belangte Behörde die von ihr ventilierten privaten Interessen teilweise nicht bzw nicht richtig gewichtet habe.
Es wurde die Anberaumung einer mündlichen Verhandlung beantragt und, in Stattgebung der Beschwerde in der Sache selbst zu entscheiden und dem Rechtsgeschäft die Genehmigung zu erteilen oder in eventu den Bescheid aufzuheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheids an die belangte Behörde zurückzuverweisen.

I.2.1. Mit Schreiben vom 30.05.2017, eingelangt am 06.06.2017, 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 angefochtenen Bescheids verwiesen werde. Die bestrittenen Feststellungen der Agrarstrukturverschlechterung würden sich auf die nachvollziehbaren gutachtlichen Angaben des landwirtschaftlichen Sachverständigen, der Mitglied der Kollegialbehörde ist, stützen. Die Bf seien diesen Ausführungen nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten. Die eindeutige und massive Verschlechterung der Agrarstruktur sei und bleibe zentraler Versagungsgrund.

Es sei entgegenzuhalten, dass nicht nur eine Interessenskollision zwischen künftigen dritten Personen und den Betreibern der Landwirtschaft, sondern auch eine solche zwischen den Vertragsparteien selbst auftreten könne.
Es sei nicht nachvollziehbar, dass durch das Fehlen von Fenstern jegliche landwirtschaftliche Immissionsbelastung ausgeschlossen werden könne.

Weiters wurde ausgeführt, „dass das bloße Abstellen auf Flächenausmaße und / oder die Gegenüberstellung von der Landwirtschaft entzogenen Flächen mit der Gesamtfläche in casu keine grundverkehrsrelevante Aussagekraft erzielen kann. Das Ausmaß des geplanten nichtwirtschaftlichen Wohnraums muss bereits der Sache nach einen niedrigen Anteil an der Gesamtfläche haben. Aber auch ein solch niedriger Anteil an der Gesamtfläche verhindert die beschriebene Agrarstrukturverschlechterung nicht. Dies umso mehr, als es sich um eine Fläche handelt, die im Zentrum des landwirtschaftlichen Wirkens liegt. Es spielt auch keine Rolle, ob landwirtschaftliche Flächen bebaut sind oder nicht. Der Betrieb einer Landwirtschaft erfordert sowohl bebaute Flächen, wie zb. die Hofstelle, als auch unbebautes Grünland, wie zb. Acker- und Wiesenflächen. Schlussendlich erwerben die [Bf] auch nicht unmittelbar Eigentum an den angeführten 4.670 m².“

I.2.2. Am 26.07.2017 wurde eine öffentliche mündliche Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich durchgeführt, an der die Bf und der Geschenkgeber, rechtsfreundlich vertreten, sowie der Vorsitzende der belangten Behörde teilnahmen. Weiters nahmen an der öffentlichen mündlichen Verhandlung zwei geladene Auskunftspersonen, einerseits hinsichtlich raumordnungsfachlicher andererseits hinsichtlich baufachlicher Belange, teil.

Von der Auskunftsperson für Raumordnung wurde ausgeführt, dass die betreffenden Liegenschaften 1,5 km vom Hauptort weg liegen; wäre von der Gemeinde eine Baulandwidmung angestrebt, wäre dies als Schaffung eines Siedlungssplitters zu qualifizieren.

Von der für das Fachgebiet Baurecht beigezogenen Auskunftsperson wurde unter anderem ausgeführt:
„Basis ist § 30 Abs 5 Oö. ROG 1994 [...] Darüber hinaus sind nach Abs 6 bauliche Maßnahmen zulässig [...] Der geplante Abbruch und Neubau, wie er sich im Nutzwertgutachten darstellt, gemessen an der gesamten Hofstelle iSd § 30 Abs 6 Z 3 Oö. ROG 1994 kann als untergeordnet angesehen werden.“

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt sowie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 26.07.2017.

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

Die Geschenkgeber sind Eigentümer der Liegenschaften EZ x und EZ x, beide KG H, im Gesamtausmaß von ca. 436.148 m². Auf beiden EZ befindet sich jeweils eine Hofstelle (x 1 und x 2), wobei die Geschenkgeber auf der Hofstelle mit der Anschrift x 1 wohnhaft sind (Grundbuchsauszüge; Angaben der Parteien).

Die Geschenkgeber und die Bf haben in Form eines Notariatsaktes am 10.01.2017 einen Schenkungsvertrag abgeschlossen, wobei darin unter anderem folgendes vereinbart wird (Notariatsakt; Nutzwertgutachten):
Sämtliche der Liegenschaft EZ x zugehörigen Grundstücke – ausgenommen das Gst. Nr. x – werden abgeschrieben und zum Gutsbestand der den Geschenkgebern gehörigen Liegenschaft EZ x zugeschrieben. Die Hälfteanteile der Geschenkgeber an der Liegenschaft EZ x bestehend aus dem Gst. Nr. x werden in x und x Anteile des Geschenkgebers und x und x Anteile der Geschenkgeberin zerlegt. Durch Schenkung unter Lebenden werden von den Geschenkgebern jeweils x Anteile an die Bf übergeben, weshalb danach eine Miteigentümerschaft an der Liegenschaft EZ x bestehend aus dem Gst. Nr. x vorliegt, wobei die Geschenkgeber je x Anteile und die Bf je x Anteile haben.
Im Wohnungseigentumsbegründungsvertrag, welcher ebenfalls in Form eines Notariatsaktes am 10.01.2017 abgeschlossen wurde, ist festgehalten, dass beabsichtigt ist, das bestehende Wohngebäude auf dem Gst. Nr. x (mit der Anschrift x 2) zur Gänze abzutragen und darauf ein neues Wohngebäude zu errichten, wobei auf dem Gst. Nr. x künftig zwei selbständige Wohnungseigentumseinheiten bestehen werden, wie diese im Gutachten vom 10.10.2016 dargestellt sind. Die Geschenkgeber und die Bf vereinbaren, dass den Geschenkgebern die Wohnungseigentumseinheit Top 1 und den Bf die Wohnungseigentumseinheit Top 2 zukommt. Die Geschenkgeber und die Bf begründen jeweils eine Eigentümerpartnerschaft gemäß § 13 WEG 2002. Die Wohnungseigentumseinheit Top 1 besteht aus dem Rinderstall im Erdgeschoß des Stallgebäudes im Ausmaß von 203 m² und als Zubehör aus dem Lagerraum im Erdgeschoß des Stallgebäudes im Ausmaß von 174 m², dem Raufutterlagerraum im Dachgeschoß des Stallgebäudes im Ausmaß von 203 m², der Scheune im Ausmaß von 210 m², dem Abstellraum im Untergeschoß der Holzhütte im Ausmaß von 73 m², dem Abstellraum im Erdgeschoß der Holzhütte im Ausmaß von 78 m², der Wagenremise im Ausmaß von 162 m² und einer Freifläche im Ausmaß von 7100 m². Die Wohnungseigentumseinheit Top 2 besteht zunächst aus dem Wohnhaus mit dem Erdgeschoß im Gesamtausmaß von 110,87 m² und dem Obergeschoß im Gesamtausmaß von 115,41 m², sowie als Zubehör aus dem Kellerraum im Kellergeschoß des Wohnhauses im Ausmaß von 27 m² und dem Spitzboden im Wohnhaus im Ausmaß von 116 m², weiters aus der Garage/dem Abstellraum im Garagengebäude im Ausmaß von 32,42 m², Raum 1 per 40 m² und Raum 2 per 20,80 m² im Erdgeschoß des Nebengebäudes, dem Abstellraum im Obergeschoß des Nebengebäudes im Ausmaß von 72 m², dem Dachboden im Nebengebäude im Ausmaß von 73 m² und einer Freifläche im Gesamtausmaß von 340 m². Diese Freifläche beinhaltet den Innenhof, einen schmalen Grünstreifen zwischen der Gebäudeanlage und dem westlichen Straßengut sowie eine kleinere Grünfläche nördlich des Wohnhauses mit Zugangsweg.
Die Bf räumen mit einer Vorkaufsrechtsvereinbarung den Geschenkgebern ein Vorkaufsrecht gemäß den Bestimmungen des ABGB ein.

Der Bf verzichtet für sich und seine gesetzlich erbberechtigten Nachkommen auf das ihm zustehende Pflichtteilsrecht insoweit, als die Liegenschaft EZ x, KG H, sowie die den Geschenkgebern gehörigen je x Anteile an der Liegenschaft EZ x, KG H, samt Wohnungseigentum an Top 1, bzw die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe x 1 und 2, bei Berechnung seines Pflichtteiles nicht zu berücksichtigen sein werden.

Das Neben- bzw. Garagengebäude, welches Zubehör zu Top 2 bildet, steht seit etwa drei Jahren unbenutzt leer. Das derzeit auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück befindliche Wohnhaus steht ebenfalls leer. Der Innenhof dient derzeit als „Spielplatz“ der Tochter der Bf. Das neue Wohnhaus soll an der gleichen Stelle wie das alte Wohnhaus, welches baufällig ist, errichtet werden. Konkret beabsichtigen die Bf, einen Teil abzutragen und durch einen Neubau zu ersetzen, wodurch dem Entstehen einer Bauruine entgegen gewirkt wird. Der landwirtschaftliche Betrieb wird derzeit nicht nur von der Hofstelle mit der Adresse x 1 geführt, sondern es werden auch Teile der Hofstelle x 2 mitbenützt. Konkret werden in der Scheue Stroh- und Heuballen sowie fallweise Maschinen gelagert und es werden im Stall über 20 Rinder gehalten. An der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen des gegenständlichen Gst. Nr. x soll sich durch die gegenständliche Eigentumsübertragung nichts ändern, insbesondere ist weiterhin eine Stallnutzung beabsichtigt. Der Rinderstall und die Scheune können von außen, also ohne Nutzung des Innenhofs, betreten werden. Die Geschenkgeber haben 6 Kinder, wobei die Betriebsnachfolge noch nicht feststeht. Die Hofstellen x 1 und x 2 sind durch eine Straße getrennt. Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist als Grünland gewidmet (Angaben der Parteien; Doris-Ausdruck; Flächenwidmung).

II.3. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus den im Akt der belangten Behörde befindlichen Unterlagen sowie aus den schlüssigen und nachvollziehbaren Angaben der Parteien, wobei die einzelnen Feststellungen vor allem auf den jeweils in Klammer angeführten Beweisen beruhen. Die Bf hinterließen im Rahmen der unmittelbaren Beweisaufnahme vor dem erkennenden Gericht einen glaubwürdigen Eindruck, sodass deren Aussagen 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 Schenkungsvertrag 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).

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; *Schneider*, Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht 140 f; *Wiesinger*, Oö. GVG, in *Lienbacher et al.,* Die Grundverkehrsgesetze der österreichischen Bundesländer², S O33 f mwN [auch aus der Rsp des LVwG]).

III.4. Es ist nicht generell denkunmöglich, dass die Begründung von ideellem Miteigentum dem öffentlichen Interesse an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes bzw an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes widersprechen kann, die allgemeine Behauptung, dass eine Schaffung von Miteigentum zu ideellen Anteilen den genannten öffentlichen Interessen widerspreche, ist jedoch verfehlt (vgl etwa VfGH 22.06.2005, B1154/04).

Im vorliegenden Fall wird durch die Übertragung von je x Anteilen der Liegenschaft EZ x (Gesamtausmaß von 8.744 m²) an die Bf kein wirtschaftlich gesunder mittlerer oder kleiner land- und forstwirtschaftlicher Betrieb geschaffen. Durch dieses Rechtsgeschäft wird den Interessen an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes ebenso wenig gedient, wie den Interessen an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes im Sinne des § 4 Abs 2 Oö. GVG 1994, weshalb eine Genehmigung nach § 4 Abs 2 leg.cit. - wie die belangte Behörde mit Recht ausführt - nicht in Betracht kommt.

III.5. Rechtserwerbe, die die Voraussetzungen des § 4 Abs 2 Oö. GVG 1994 nicht erfüllen, dürfen gemäß § 4 Abs 5 leg.cit. nur genehmigt werden, wenn sie in einem das öffentliche Interesse gemäß § 4 Abs 2 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 (vgl. VfGH 22.09.2005, B1266/01).

III.5.1. Im vorliegenden Fall führt die belangte Behörde bei ihrer Interessenabwägung unter anderem an, dass Interessenskollisionen zwischen dem Betrieb der Landwirtschaft und privatem Wohnen (im neu errichteten Wohnhaus), insbesondere durch landwirtschaftliche Immissionen hervorgerufen werden können.

Dazu ist auszuführen, dass gemäß § 364 ABGB die vom Gesetz demonstrativ aufgezählten Einwirkungen zu dulden sind, wenn diese das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß nicht überschreiten und die ortsübliche Benutzung eines Grundstücks nicht wesentlich beeinträchtigen (vgl *Holzner* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON[1.03] § 364 Rz 8 ff [Stand 1.10.2016, rdb.at]). Die Bf haben daher – wie auch jeder sonstige „Nachbar“ – ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen zu dulden. Im vorliegenden Fall ist allerdings zu berücksichtigen, dass das (künftige) Wohnhaus der Bf Teil der Hofstelle x 2 ist, welche im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebes teilweise, insbesondere auch als Stall, genutzt wird. Aufgrund dieser „gemeinsamen“ Nutzung derselben Hofstelle erscheinen tatsächlich Konflikte durchaus naheliegender als mit Personen, welche „bloß“ auf einer Nachbarliegenschaft zu einer Hofstelle wohnen. Allerdings ist zu bedenken, dass auf der Hofstelle Wohnungseigentum begründet wird und nach der Rsp des OGH der gesetzliche Abwehranspruch nach § 364 Abs 2 ABGB bei Wohnungseigentum einen anderen Anwendungsbereich hat: Er steht dem Wohnungseigentümer (unter den bei § 364 Abs 2 ABGB genannten Voraussetzungen) nur bei Immissionen zu, die durch eine nicht verkehrsübliche oder nicht der vertraglichen Sonderbeziehung entsprechende Nutzung des Nachbarobjekts hervorgerufen werden. Es wird daher ein Unterlassungsanspruch nur bei unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen gewährt, die nicht mehr mit der widmungsgemäßen Benützung von Wohnungseigentumsobjekten im Einklang stehen, während die mit dem bestimmungsgemäßen Gebrauch verbundenen üblichen Immissionen eine Unterlassungsklage nicht rechtfertigen (vgl OGH

28.04.2009, 5 Ob 271/08a). Demnach hat grundsätzlich jeder Wohnungseigentümer die von einer verkehrsüblichen Nutzung des Nachbarobjekts ausgehenden Immissionen zu dulden (OGH 23.10.2001, 5 Ob 257/01g). Nutzt der Emittent somit seine Wohnungseigentumseinheit widmungsgemäß (also zB als Stall), so steht dem Beeinträchtigten grundsätzlich kein Unterlassungsanspruch zu und zwar selbst dann nicht, wenn die in seiner Wohnung eintreffenden Immissionen sein Nutzungsrecht in einem Maß beeinträchtigen, das zwischen „bloßen Nachbarn“ als ortsunüblich zu werten wäre (vgl *Thon*, Immissionsschutz im Wohnungseigentum, immolex 2013, 326). Es sind sohin von den Bf bzw etwaigen Nachfolgern im Eigentum der verfahrensgegenständlichen Wohnungseigentumseinheit Top 2 Immissionen in einem weiten Ausmaß hinzunehmen. Insbesondere könnten Immissionen aus einer widmungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der Einheit Top 1 sogar dann zu dulden sein, wenn diese zwischen bloß „normalen“ Nachbarn bereits als ortsunüblich anzusehen wären.

III.5.2. Das Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG) lässt Änderungen beim Wohnungseigentumsobjekt zu und es ist im WEG diesbezüglich auch ein Betretungs- und Benützungsrecht betreffend die Wohnungseigentumsobjekte geregelt. Zwar erscheint dem erkennenden Landesverwaltungsgericht durch die Begründung von Wohnungseigentum an einer Hofstelle grundsätzlich ein Widerspruch zu den Interessen des § 4 Abs 2 Oö. GVG 1994 insofern indiziert, zumal Konflikte bei Änderungen bzw Erweiterungen auf der Hofstelle (die von anderen Wohnungseigentümern nicht geduldet werden müssen) die (künftige) Entwicklung eines Betriebes (potenziell) einschränken könnten. Im vorliegenden Fall besteht allerdings die Besonderheit, dass der landwirtschaftliche Betrieb der Geschenkgeber noch über eine zweite auch tatsächlich genutzte Hofstelle (x 1) verfügt und es ist nicht ersichtlich, weswegen allfällige in Zukunft zweckmäßige Änderungen bzw. Erweiterungen nicht auch auf der Hofstelle mit der Anschrift x 1 möglich sein sollten. Die regelmäßig nicht ausschließbare Möglichkeit, dass aufgrund der Begründung von Wohnungseigentum eine künftige zweckmäßige Erweiterung bzw Änderung an der Hofstelle nicht oder nur mit einem wesentlich höheren Aufwand durchführbar ist, vermag daher schon angesichts der besonderen Konstellation im vorliegenden Fall (zweite Hofstelle im Alleineigentum der Geschenkgeber) für sich genommen die Untersagung des beantragten Rechtserwerbs nicht zu rechtfertigen.

Da die wesentlichen Freiflächen sowie die tatsächlich im Rahmen des Betriebes landwirtschaftlich genutzten Gebäude der Wohnungseigentumseinheit Top 1 zugehörig sind, verbleibt das Nutzungsrecht diesbezüglich grundsätzlich bei den Geschenkgebern. Durch diese Vorgehensweise wird dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb der Geschenkgeber daher auch nicht unnötig Grund und Boden entzogen, da die für die Einheit Top 2 vorgesehenen Flächen auch derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt werden.

III.5.3. Das auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück befindliche Wohngebäude ist ungenutzt. Die Geschenkgeber wohnen im gegenüberliegenden Gebäude auf x 1. Es ist beabsichtigt, einen Teil des derzeit bestehenden Wohngebäudes x 2 abzutragen und durch einen Neubau zu ersetzen, wodurch ein nicht mehr genutztes (baufälliges) Gebäude einer neuen Bewohnbarkeit zugeführt wird, was gerade der Intention des Oö. Raumordnungsrechts entspricht (sh § 30 Abs 6 und 7 Oö. ROG 1994, die es gerade in ihrem Konzept tragen, dass unter bestimmten Voraussetzungen im Grünland eine über die land- und forstwirtschaftliche Verwendung hinausgehende Verwendung zugelassen ist [Abs 6] und auch die Verwendung für Wohnzwecke für bis zu vier Wohneinheiten erlaubt wird [Abs 7]). Im Hinblick auf die gemäß § 4 Abs 5 Oö. GVG 1994 zu beachtenden Ziele des Oö. GVG 1994, insbesondere die geordnete Siedlungsentwicklung bzw die widmungsgemäße Verwendung von Grund und Boden, ist daher nach Ansicht des erkennenden Landesverwaltungsgerichts zu berücksichtigen, dass ein Gebäude in konformer Absicht mit dem Oö. ROG 1994 (der abzutragende und neu zu errichtende Teil weist einen untergeordneten Umfang bezogen auf die Hofstelle auf) neu errichtet wird und durch Familienmitglieder der Geschenkgeber bewohnt werden wird. Lässt aber das Raumordnungsrecht ein bestimmtes Vorhaben – wie im vorliegenden Fall – zu, so kann ein Rechtserwerb nicht unter Berufung auf „Raumordnungsgrundsätze“ oder auf das Ziel der widmungsgemäßen Verwendung von Grund und Boden versagt werden.

III.5.4. Bei der Interessenabwägung ist – wie auch schon die belangte Behörde mit Recht ausführt – zu berücksichtigen, dass es sich im vorliegenden Fall um eine Eigentumsübertragung zwischen Blutsverwandten in gerader Linie handelt, wobei der Erwerb des Wohnungseigentumsobjekts Top 2 dem Wohnbedürfnis der Bf dient und sich die Bf daher neben der Familie des Bf (Geschenkgeber und Geschwister) niederlassen können. Mit Recht erwähnt die belangte Behörde auch, dass ein altes Wohnhaus teilweise abgerissen und an gleicher Stelle ein neues Wohnhaus errichtet wird, wodurch das Entstehen einer Bauruine verhindert bzw eine (angehende) Bauruine beseitigt wird, was auch aus optischen Gründen dem Landschaftsbild dienlich ist und Wohnraum schafft. Zu berücksichtigen ist auch, dass die gegenständliche Schenkung auch mit einem Pflichtteilsverzicht verbunden ist und zumindest im Hinblick auf den Bf eine Hofübergabe bzw die Weiterführung des Betriebes nach dem Tod der Geschenkgeber vereinfacht. Zu berücksichtigen ist zudem, dass durch den Neubau ein nicht mehr genutztes Gebäude im Rahmen der Regelungen des Oö. ROG 1994 (vgl § 30 Abs 6 Oö. ROG 1994) einer neuen Bewohnbarkeit zugeführt wird und im Übrigen der beabsichtigte Neubau dem Raumordnungsrecht entspricht.

III.5.5. Nach sorgfältiger Interessenabwägung gelangt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich unter Berücksichtigung aller Umstände

des vorliegenden Falles daher zur Ansicht, dass die Genehmigungsvoraussetzungen des § 4 Abs 5 Oö. GVG 1994 gegeben sind. Insbesondere bewirken auch die im Rahmen der Interessenabwägungen zu berücksichtigenden Auswirkungen auf den bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieb (vgl dazu bswp LGKV 07.12.2006, Agrar-900-525/17-2006-IV/Rt/Ti) angesichts der besonderen Konstellation des vorliegenden Falles (vgl dazu vor allem oben III.5.1. und III.5.2.) keine solche Beeinträchtigung der öffentlichen Interessen gemäß § 4 Abs 2 Oö. GVG 1994 im Sinne des § 4 Abs 5 leg.cit., sodass eine Genehmigung zu untersagen wäre.

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. Nachdem zwischen den Bf und den Geschenkgebern über das verfahrensgegenständliche Grundstück ein Schenkungsvertrag abgeschlossen wurde, war gemäß § 3 Abs 1 Z 2 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung ein Betrag von 65 Euro vorzuschreiben. Nach § 2 Abs 1 Z 1 lit a Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung ist die Verwaltungsabgabe von den Bf zu entrichten, da diese nach den Bestimmungen des dem Verfahren zugrundeliegenden Schenkungsvertrags die „*mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Verkehrssteuern und Gebühren einschließlich der Genehmigungskosten*“ tragen. Diese Vertragsbestimmung ist so auszulegen, dass auch die - nicht ausdrücklich genannte - Verwaltungsabgabe nach § 32 Oö. GVG 1994 darunter fällt. Die Haftung der Mitbeteiligten als Gesamtschuldner gründet sich auf § 2 Abs 3 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die im gegenständlichen Verfahren unter Bedachtnahme auf die konkreten Umstände des Einzelfalls 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 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