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-551205/8/KLe

Datum:
Linz, 10. Jänner 2018

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 J (Vorsitzender: Mag. Dr. Wiesinger, Berichterin: Mag. Lederer, Beisitzer: Dipl.-Päd. Ing. Peterseil) über die Beschwerde der Marktgemeinde X, X, vertreten durch die Dr. X Rechtsanwalts GmbH, X, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck vom 5. September 2017, GZ: Agrar20-34-4-2017, wegen Genehmigung der Eigentumsübertragung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz (mitbeteiligte Parteien: 1. G K, X und 2. M G, X)

zu Recht e r k a n n t :

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der Spruch des angefochtenen Bescheids dahingehend abgeändert, dass die Wortfolge „unter Vorschreibung nachstehender Auflage“ und der Satz „Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung wird befristet bis 31.12.2022 erteilt, mit der Auflage, dass die kaufgegenständlichen Grundstücke ausschließlich als Tauschobjekte für das Hochwasserschutzprojekt verwendet werden dürfen.“ entfallen.

II. 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. Mit Eingabe vom 10. Juli 2017 beantragte die Bf die grundverkehrsbehördliche Genehmigung der Übertragung des Eigentumsrechtes an der Liegenschaft EZ X, Grundstücke Nr. X, X und X im Gesamtausmaß von 7.191 m², GB. X, durch die mitbeteiligten Parteien an die Bf aufgrund des Kaufvertrages vom 13. April 2017. Begründend wurde angeführt, dass an der Nutzung in Zukunft keine Änderungen eintreten würden. Die Bf sei geeignet, die landwirtschaftliche Nutzung sicherzustellen, da sie bereits Eigentümerin der landwirtschaftlichen Grundstücke Nr. X, EZ X im Ausmaß von 12.798 m², X, EZ X im Ausmaß von 990 m², X, EZ X im Ausmaß von 2.317 m² und X, EZ X im Ausmaß von 4.400 m² (Gesamtfläche 20.505 m²) sei und diese Grundstücke durch Mitarbeiter der Bf eigenbewirtschaftet werden. Eine Beeinträchtigung der Vorgaben des Oö. GVG zur Erhaltung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen ist somit auszuschließen.

I.1. Seitens der Marktgemeinde X wurden gegen dieses Rechtsgeschäft keine Einwände erhoben.

I.2. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde der gegenständliche Rechtserwerb unter Vorschreibung folgender Nebenbestimmung genehmigt: „Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung wird befristet bis 31.12.2022 erteilt, mit der Auflage, dass die kaufgegenständlichen Grundstücke ausschließlich als Tauschobjekte für das Hochwasserschutzprojekt verwendet werden dürfen.“ Begründend wurde ausgeführt, dass die Vorschreibung der im Spruch angeführten Auflage zur Sicherstellung des für die Erteilung maßgebenden Verwendungszweckes diene.

I.3. Gegen diesen Bescheid erhob die Bf durch ihren Rechtsvertreter mit Schriftsatz vom 3. Oktober 2017 Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit dem Antrag, die im bekämpften Bescheid vorgeschriebenen Auflagen aufzuheben und die grundverkehrsbehördliche Genehmigung ohne Vorschreibung von Auflagen zu erteilen.

I.4. Begründend wird ausgeführt, dass die Behörde nach § 12 Oö. GVG Auflagen vorschreiben könne, „wenn dies zur Sicherung der nach § 1 Abs. 1 dieses Landesgesetzes geschützten Interessen notwendig ist“. Die Bf habe bereits im Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung dargetan, dass die Grundstücke selbst bewirtschaftet würden und dies auch jedenfalls eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleiste, zumal die Bf bereits vor diesem Grunderwerb über land- und forstwirtschaftliche Flächen im Ausmaß von 20.505 m² verfüge, welche ebenfalls eigenbewirtschaftet würden. Es sei durch den nunmehrigen Erwerb der Grundstücke Nr. X, X und X im Ausmaß von 7.191 m² keinerlei Beeinträchtigung der in § 1 Oö. GVG zu befürchten. Die Bf sei ohne Zweifel allein schon aufgrund ihres landwirtschaftlichen Besitzes Landwirtin im Sinne des Oö. GVG. Eine Erteilung von Auflagen sei somit nicht nur nicht geboten,

sondern auch unzulässig. Insbesondere die Vorschreibung der vollständigen Nutzung der Grundstücke ausschließlich als Tauschobjekte für ein Hochwasserschutzprojekt sei in keiner Weise gerechtfertigt und beeinträchtige offenkundig die Nutzung der Liegenschaften. Es sei zwar korrekt, dass aus heutiger Sicht ein Großteil der Grundstücke diesen Zweck erfüllen solle, allerdings könne in keiner Weise das konkrete Ausmaß der Tauschnotwendigkeiten vorhergesehen werden. Jedenfalls sei die Auflage aktuell derart umfassend formuliert, dass auch das bloße Nichteintauschen weniger Quadratmeter zur Verletzung der Auflage und damit zum Entfall der Genehmigung führen würde. Das teilweise Rückabwickeln des verbücherten und voll abgewickelten Kaufvertrages im Jahr 2022 wäre auch zivilrechtlich in der Praxis kaum durchführbar. Darüber hinaus liege bei der Markgemeinde X immer wieder die Notwendigkeit vor, im Zuge von strukturverbessernden Maßnahmen und Grundstücksarrondierungen Tauschflächen anbieten zu können. Es sei daher erforderlich, über einen gewissen „Pool“ landwirtschaftlicher Grundstücke zu verfügen. Diese Maßnahmen der Strukturverbesserung seien zweifellos im öffentlichen Interesse. Die Grundstücke würden darüber hinaus wie bisher auch weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Insgesamt bestehe aufgrund der unzweifelhaft gegebenen Landwirtseigenschaft der Bf einerseits keinerlei Rechtfertigung, überhaupt Auflagen vorzuschreiben, andererseits sei die vorgeschriebene Auflage in jedem Fall viel zu umfassend und somit das Eigentumsrecht der Bf unzulässig einschränkend.

I.5. Die Bf legte im Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich den Plan der Retentionsmaßnahmen an den Einzugsgebieten der X vom 11. November 2016, die Optionsverträge der benötigten Grundstücke, die Übersicht der betroffenen Grundstücke und den Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde X vom 17. September 2013 vor, wonach der Antrag „Dem Gewässerbezirk X wird der Auftrag erteilt, die Planung der Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich der X in Angriff zu nehmen.“ einstimmig angenommen wurde.
Ergänzend zur Beschwerde wurde vorgebracht, dass die Bf nicht nur die gegenständliche Fläche zur Verwendung als Tauschfläche für die Verwirklichung von im öffentlichen Interesse stehenden Projekten angekauft habe. Vielmehr würden für die für das Hochwasserschutzprojekt erforderlichen Grundstücke bereits von den Grundeigentümern unterfertigte Optionsverträge vorliegen, mit denen die Bf zum Ankauf der Grundstücke berechtigt werde. Manche Grundeigentümer würden allerdings als Kaufpreis anstatt einer Geldzahlung auf die Übertragung von - mehr oder weniger - gleichwertigen Grundstücken bestehen. Die Bf benötige daher auch den gegenständlichen Liegenschaftsbesitz, um derartige Tauschflächen anbieten zu können. Es könne aber in keiner Weise abgeschätzt werden, ob nun die gesamte Fläche als Tauschfläche für das Hochwasserschutzprojekt verwendet werden müsse oder könne oder aber Teile im Eigentum der Bf verbleiben würden.

II. Mit Schreiben vom 13. Oktober 2017, eingelangt am 16.Oktober 2017, legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde samt Bezug habenden Verwaltungsakt vor.

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

Die mitbeteiligten Parteien sind Eigentümer der verfahrensgegenständlichen landwirtschaftlichen Grundstücke Nr. X, X und X, EZ X, im Gesamtausmaß von 7.191 m², GB. X.

Die Bf ist Eigentümerin der landwirtschaftlichen Grundstücke Nr. X, EZ X im Ausmaß von 12.798 m², X, EZ X im Ausmaß von 990 m², X, EZ Xim Ausmaß von 2.317 m² und X, EZ X im Ausmaß von 4.400 m² (Gesamtfläche 20.505 m²). Diese Grundstücke werden durch Mitarbeiter der Bf eigenbewirtschaftet.

Mit Kaufvertrag vom 13. April 2017 verkauften die mitbeteiligten Parteien die Liegenschaft EZ X, Grundstücke Nr. X, X und X im Gesamtausmaß von 7.191 m², GB. X, zu einem Kaufpreis von 46.525,77 Euro an die Bf.

Die Bf beabsichtigt die Verwirklichung von Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich der X. Hierfür ist der Ankauf von Grundstücken für Retentionsmaßnahmen erforderlich, wobei manche Grundeigentümer als Gegenleistung anstatt einer Geldzahlung auf die Übertragung von - mehr oder weniger – gleichwertigen Grundstücken bestehen. Die verfahrensgegenständlichen Grundstücke werden von der Bf zum Zweck erworben, um Tauschobjekte im Zusammenhang mit den Retentionsmaßnahmen an den Einzugsgebieten der X zur Verfügung zu haben.

II.2. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus den im Akt befindlichen Unterlagen. Dass die Bf die Verwirklichung von Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich der X beabsichtigt und die verfahrensgegenständlichen Grundstücke in diesem Zusammenhang als Tauschobjekt dienen sollen, ergibt sich insbesondere aus der im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens eingeholten ergänzenden Stellungnahme der Bf samt den von dieser vorgelegten Urkunden. Im Verfahren ist kein Anhaltspunkt hervorgekommen, der dafür sprechen würde, dass von der Bf unrichtige Angaben gemacht worden wären.

III. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat in rechtlicher Hinsicht erwogen:

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

III.2. Die gegenständlichen Grundstücke sind zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignet und werden nicht zur Gänze für andere Zwecke als der Landwirtschaft verwendet. Der zwischen der Bf und der mitbeteiligten Partei über die gegenständlichen Grundflächen abgeschlossene Kaufvertrag vom 13. April 2017 bedarf daher, aufgrund der darin vereinbarten Übertragung von Eigentum an landwirtschaftlichen Grundstücken, der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung (§ 4 Abs. 1 iVm §§ 1 Abs. 2 Z 1, 2 Abs. 1 Oö. GVG).

III.3. Nach § 4 Abs. 2 Oö. GVG ist die Genehmigung 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.

Darüber hinaus muss der Rechtserwerber glaubhaft machen, dass er oder eine andere Person das zu erwerbende Grundstück ordnungsgemäß bewirtschaften wird.

Das Abstellen auf einen leistungsfähigen Bauernstand in § 4 Abs. 2 Oö. GVG (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 (S*chneider*, Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht 140 f mwN).

Durch das Rechtsgeschäft kommt es zwar zu einer Vergrößerung der landwirtschaftlichen Flächen der Bf, jedoch ist Zweck der Übertragung nicht die dauernde Selbstbewirtschaftung, sondern diese als Tauschobjekte für Grundeinlösen aufgrund eines geplanten Hochwasserprojektes zu verwenden. Daher entspricht das gegenständliche Rechtsgeschäft weder den Interessen an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes noch den Interessen an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes. Den Interessen an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes wird durch das gegenständliche Rechtsgeschäft daher ebenso wenig gedient, wie den Interessen an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen

land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes. Eine Genehmigung nach § 4 Abs. 2 Oö. GVG kommt aus diesen Gründen nicht in Betracht.

III.4. Rechtserwerbe, die die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 Oö. GVG nicht erfüllen, dürfen gemäß § 4 Abs. 5 Oö. GVG nur genehmigt werden, wenn sie in einem das öffentliche Interesse gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG überwiegenden Interesse liegen und den sonstigen Zielen des Oö. GVG 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 (vgl. VfSlg. 16.937/2003).

Vor dem Hintergrund des festgestellten Sachverhaltes können im geplanten Hochwasserschutz, nämlich den Retentionsmaßnahmen an den Einzugsgebieten der X, öffentliche Interessen erblickt werden. Um den geplanten Hochwasserschutz verwirklichen zu können, muss die Bf Grundstücke für Retentionsmaßnahmen erwerben. Der Kauf der verfahrensgegenständlichen Grundstücke soll dem Zweck dienen, dass die Bf in diesem Zusammenhang Tauschobjekte bzw. Ersatzgrundstücke zur Verfügung hat. Es ist nachvollziehbar, dass manche Grundeigentümer den Grundtausch gegenüber einer Geldabfindung vorziehen. Dies entspricht nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich der allgemeinen Lebenserfahrung und wurde durch die Vorlage von Optionsverträgen und Plänen nachvollziehbar begründet. Das öffentliche Interesse am Hochwasserschutz, dem der Erwerb der verfahrensgegenständlichen Flächen als Tauschobjekte bzw. Ersatzgrundstücke dient, überwiegt nach Ansicht des erkennenden Gerichts die im § 4 Abs. 2 Oö. GVG genannten Interessen. Die Vorschreibung einer Auflage war nicht erforderlich, da einerseits für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich kein Zweifel an der beabsichtigten Verwendung der verfahrensgegenständlichen Grundstücke durch die Bf besteht und andererseits der Zeitpunkt der Realisierung des Hochwasserschutzes sowie der konkrete Bedarf an Tauschflächen noch nicht im Detail feststeht.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war. Die Auslegung der in § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 genannten Interessen wurde anhand der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes 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). 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 25.4.2014, 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

Mag. Dr. Wiesinger