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

Geschäftszeichen:
LVwG-551285/16/Fi/SB

Datum:
Linz, 18. September 2018

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Fischer über die Beschwerde des P B, vertreten durch Anwälte M & M GmbH, A, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding vom 04.06.2018, GZ: BHSDGV-2018-24887/33-Mae, betreffend Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid dahin abgeändert, dass die Übertragung des Eigentumsrechts am 1/3-Anteil der Liegenschaft EZ , Grundstücke Nr. und ., KG T, durch Dr. F M als bestellter Insolvenzverwalter im Konkursverfahren über das Vermögen der Verlassenschaft nach B F A, an P B auf Grund des mit Beschluss des Landesgerichts Ried im Innkreis vom 17.10.2017, GZ: 17 S 34/17, berichtigt mit Beschluss vom 02.02.2018, GZ: 17 S 34/17g, genehmigten Kaufvertrags vom 16.10.2017 genehmigt wird.

II. Der Beschwerdeführer hat eine Verwaltungsabgabe in Höhe von 75 Euro binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Erkenntnisses zu entrichten.

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. Mit der Grundverkehrs-Eingabe vom 17.01.2018 beantragte P B, S K A e P, vertreten durch Anwälte M & M GmbH, W 2, A (im Folgenden: Bf), die grundverkehrsbehördliche Genehmigung der Eigentumsübertragung an den GSt. Nr. X und X., EZ X, KG X, T, im Ausmaß von 471 m² zum Kaufpreis von 15.000 Euro, durch Dr. F M als Insolvenzverwalter im Konkursverfahren über das Vermögen der Verlassenschaft nach der Rechtsvorgängerin B F A. Begründend wurde ausgeführt, dass der Bf bereits zu 2/3 Eigentümer der Liegenschaft EZ X, KG X T, sei. Frau A sei am 16.11.2015 verstorben. Der Rechtserwerb diene zur Begründung des Hauptwohnsitzes unter der Adresse T, S Nr. 1. Dem Antrag beigelegt ist u.a. der Beschluss des LG Ried im Innkreis, mit welchem der Kaufvertrag vom 16.10.2017 betreffend den 1/3-Miteigentumsanteil an der Liegenschaft EZ X, X T, an den Bf als weiteren 2/3-Eigentümer, um den Kaufpreis von 15.000 Euro genehmigt wurde (Beschluss vom 17.10.2017, GZ: 17 S 34/17g). Am 02.02.2018 wurde ein Berichtigungsbeschluss erlassen, in dem die Liegenschaft richtig mit EZ X bezeichnet wurde (Beschluss vom 02.02.2018, GZ: 17 S 34/17g).

Die Frau des Bf (Tochter der nunmehrigen Rechtsvorgängerin B F A) ist im Jahr 2010 verstorben, woraufhin der Bf die unbedingte Erbantrittserklärung abgab und zu 2/3 des Nachlasses die Verlassenschaft eingeantwortet hat (Beschluss des BG Schärding vom 05.04.2011, GZ: 1 A 372/10g).

I.2. Die Bezirksgrundverkehrskommission Schärding (im Folgenden: belangte Behörde) führte Ermittlungen durch. Die Marktgemeinde T a d P führte im Schreiben vom 25.01.2018 aus, dass die Gst. Nr. X und .X, EZ X, KG X T, als Bauland gewidmet seien und kein Einwand gegen die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Erwerbs durch den Bf erhoben werde.
Die Migrationsabteilung der Bezirkshauptmannschaft Schärding teilte in einem ausgefüllten Formular (GZ: BHSDGV-2018-24887/5-KSa) mit, dass sich der Bf nicht legal in Österreich aufhalte und kein Arbeitsverhältnis bestehe.
Das Bundesamt für Fremdenwesen und Asyl teilte der belangten Behörde mit Schreiben vom 06.03.2018 mit, dass das Verfahren zur Erlassung einer aufenthaltsbeendenden Maßnahme mit 05.03.2018 eingestellt worden sei. Ergänzend wurde mit E-Mail vom 07.03.2018 mitgeteilt, dass gegen den Bf mit 07.10.2015 ein Verwaltungsstrafverfahren wegen illegalen Aufenthalts eröffnet worden sei. Nach Bekanntgabe einer anwaltlichen Vertretung sei der Bf rechtskräftig wegen unrechtmäßigen Aufenthalts im Bundesgebiet bestraft worden. Es seien Erhebungen und eine Anforderung von Aktenteilen erfolgt, aber keine konkrete Befassung des Bf bis Ende September 2016, womit der Bf keine Kenntnis von einer etwaigen beabsichtigten aufenthaltsbeendenden Maßnahme

gehabt habe. Der Bf sei zwischen 17.03.2015 bis 16.09.2016 in T gemeldet gewesen, seitdem sei er aber weder gemeldet noch aktenkundig in Österreich in Erscheinung getreten. Aufgrund unbekannten Aufenthalts sei das Verfahren zur etwaigen Aufenthaltsbeendigung am 05.03.2018 eingestellt worden.

I.3. Mit Bescheid vom 14.03.2018, GZ: BHSDGV-2018-24887/19-KSa, wies die belangte Behörde den Antrag des Bf ab, wogegen der Bf Beschwerde erhob.

I.4. Mit Schreiben vom 12.04.2018 erfolgte eine ergänzende Urkundenvorlage durch den Bf zu der Beschwerde vom 04.04.2018, in welcher er in Form einer handgeschriebenen schriftlichen Erklärung ausführte, dass er sich vom Haus seiner verstorbenen Frau nicht trennen möchte, da diese dort gestorben und aufgewachsen sei und das Grab in der Nähe sei. Er habe bei einer Kontrolle keine gültigen Aufenthaltsdokumente vorweisen können, habe das Land verlassen und später seine Frau – die er seit 2006 gekannt habe – im Jahr 2010 geheiratet, wobei sie einige Monate später bei einem Verkehrsunfall verstorben sei. Vorweg seien Ermittlungen wegen des Verdachts einer Scheinehe geführt worden, wobei er damals im Kosovo gewesen sei und dort auch mehrere Jahre mit seiner Frau zusammengelebt habe. Bei der Unterschriftenaktion hätten sich Bürger für ihn eingesetzt und er sei eine gern gesehene Person bei den Nachbarn und Bürgern der Gemeinde. Seit dem Tod seiner Schwiegermutter komme er allen Verpflichtungen für das Haus nach, er bezahle die Versicherung für das Haus sowie Nebenkosten Strom, Wasser, Grundsteuer, Jahressteuer. Er kümmere sich auch um das Haus – Innen- und Außeneinrichtung, Pflege, Instandhaltung und Reparaturen – mit Hilfe und Unterstützung durch seine Schwester N G, die in A in Österreich lebe. Von seiner verstorbenen Frau erhalte er eine Witwenrente.

I.5. Der Bescheid der belangten Behörde wurde mit Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 11.05.2018, GZ: LVwG-551285/6/Fi/SB, wegen Unzuständigkeit der Behörde aufgehoben.

I.6. Mit Bescheid vom 04.06.2018, GZ: BHSDGV-2018-24887/33-Mae, wies die belangte Behörde den Antrag des Bf als unbegründet ab. Nach allgemeinen Feststellungen, Feststellungen zum Bf und weiteren Feststellungen führte die belangte Behörde in ihrer rechtlichen Beurteilung aus, dass es sich um ein grundverkehrsbehördlich genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft handle und dies nach der Bestimmung des § 8 Abs 4 Oö. GVG 1994 zu erfolgen habe.

Der gegenständliche Rechtserwerb sei für Inländer genehmigungsfrei. Der Bf habe zu keinem Zeitpunkt über eine Aufenthaltsberechtigung in Österreich verfügt. Anhaltspunkte, wonach ein NAG-Verfahren anhängig sei, welches kurz vor einem positiven Abschluss stünde und somit der Bf eine Aufenthaltsberechtigung erlangen würde, habe das Ermittlungsverfahren nicht zu Tage gebracht.

Wenn angegeben werde, dass der Rechtserwerb zur Begründung des Hauptwohnsitzes diene, so sei dem entgegenzuhalten, dass die Hauptwohnsitzbegründung mangels Aufenthaltsberechtigung nicht möglich sei und somit die Begründung ins Leere ginge. Mangels Aufenthaltsberechtigung sowie vor dem Hintergrund mehrfacher rechtswidriger Aufenthalte in Österreich und zweier Verwaltungsstrafen wegen unrechtmäßigen Aufenthalts in Österreich würde eine Genehmigung die in § 8 Abs 4 Z 2 Oö. GVG 1994 angeführten öffentlichen Interessen, insbesondere das Interesse an der öffentlichen Ordnung und das sozialpolitische Interesse, beeinträchtigten.

Die für ein anderes Verfahren und außerhalb des damaligen Verfahrensrahmens geführte Unterschriftenaktion sei für das gegenständliche Verfahren unerheblich und führe weder Änderungen an den illegalen Aufenthalten, den negativ entschiedenen NAG-Verfahren oder der derzeit fehlenden Aufenthaltsberechtigung herbei.
Der Bf habe seinen 2/3-Anteil rechtmäßig durch ein Rechtsgeschäft von Todes wegen erworben, welches nicht dem Oö. GVG 1994 unterlag/unterliege. Für den gegenständlichen 1/3-Anteil bleibe § 8 Oö. GVG 1994 vollumfänglich anwendbar; eine gesetzliche Privilegierung eines ideellen Liegenschaftseigentümers gegenüber einem Nichteigentümer würden die Bestimmungen des Ausländergrundverkehrs nicht vorsehen.
Insolvenzrechtliche Überlegungen seien in der nach § 8 Abs 4 Oö. GVG 1994 vorzunehmenden Prüfung nicht vorgesehen.

I.7. Gegen diesen Bescheid richtete sich die rechtzeitige Beschwerde vom 06.06.2018, in der zunächst eine mangelnde Tatsachenfeststellung durch die belangte Behörde geltend gemacht wurde. Die Behörde habe es unterlassen festzustellen, dass die Einwohner der Gemeinde T sowie angrenzender Gemeinden eine Unterschriftenaktion ins Leben gerufen hätten mit der Absicht, den Bf bei der Erlangung eines Aufenthaltstitels in Österreich zu unterstützen. Der Bf habe sich im Gemeindegebiet sowie den Nachbargemeinden stets wohl verhalten und bis zuletzt seine verstorbene Schwiegermutter gepflegt. Die zahlreiche Teilnahme an der Unterschriftenaktion und den Umstand, dass es nie Auseinandersetzungen mit Nachbarn oder anderen Gemeindebürgern gegeben habe, habe die belangte Behörde nicht zugunsten des Bf angeführt. Ausgehend davon, seien die öffentlichen Interessen, insbesondere das Interesse an der öffentlichen Ordnung und das sozialpolitische Interesse durch eine Genehmigung nicht beeinträchtigt. Weiters sei außer Acht gelassen worden, dass der Bf bereits 2/3-Eigentümer der gegenständlichen Liegenschaft sei. Die Begründung der belangten Behörde gehe daher ins Leere, da der Bf trotz der aufgeworfenen behördlichen Bedenken bereits 2/3-Eigentümer sei und auch bleiben werde, trotz der fehlenden Aufenthaltsberechtigung in Österreich. Angemerkt wird, dass bei einer Nichtgenehmigung, wenn also der Bf nicht Alleineigentümer der Liegenschaft werden würde, dem Insolvenzverwalter nur mehr die beim Zivilgericht

einzubringende Teilungsklage als letzte Alternative möglich sei. Auf Kosten des Bf und der Insolvenzmasse und letztlich der Pfandgläubiger müsste ein kostenintensives Verfahren abgeführt werden, zumal eine Verwertung des 1/3-Anteils zwingend erforderlich sei. Im Ergebnis werde dies dazu führen, dass erheblich in das Eigentum des Bf eingegriffen werde und dies sei unter Berücksichtigung der Gesamtumstände unverhältnismäßig.
Die belangte Behörde habe daher unter Betrachtung der aufgezeigten Gesamtumstände eine rechtlich falsche Bewertung getroffen, wodurch der gegenständliche Bescheid mit Rechtswidrigkeit behaftet sei.
Der Bf beantragte gem. § 44 VwGVG eine mündliche Verhandlung durchzuführen, gem. § 38 VwGVG den angefochtenen Bescheid ersatzlos aufzuheben und den Antrag grundverkehrsbehördlich zu genehmigen in eventu gem. § 38 VwGVG den Bescheid ersatzlos aufzuheben und das Verfahren an die Behörde zurückzuverweisen.

I.8. Von der belangten Behörde wurde diese Eingabe samt zugrundeliegendem Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit Schreiben vom 19.06.2018 zur Entscheidung vorgelegt. Es wurde beantragt, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen. Auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung wurde verzichtet und angemerkt, dass aus Sicht der belangten Behörde von einer Verhandlung trotz Parteiantrags abgesehen werden könne.

I.9. Vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich wurden Ermittlungen durchgeführt. In Beantwortung dieser führte das Bundesamt für Fremdenwesen und Asyl im Mail vom 11.07.2018 aus, dass das Verfahren wegen Erlassung einer aufenthaltsbeendenden Maßnahme wegen unbekannten Aufenthalts und Unkenntnis der Partei mit 05.03.2018 eingestellt wurde.
Von der zuständigen Sicherheitsbehörde wurde mit Schreiben vom 26.07.2018 mitgeteilt, dass der Bf als kosovarischer Staatsbürger in Österreich visumpflichtig ist und für einen befristeten Aufenthalt ein Visum bei der österreichischen Botschaft beantragen müsse. Dieses Visum sei zeitlich begrenzt und könne auch nicht verlängert werden. Der Bf habe derzeit keinen Antrag auf Erteilung einer Niederlassungsbewilligung bei der Behörde gestellt. Daraus ergebe sich, dass sich der Bf derzeit lediglich mit einem Visum C beschränkt in Österreich aufhalten könne und von einem längeren Aufenthalt nicht ausgegangen werden könne.

I.10. Am 11.09.2018 fand eine öffentliche mündliche Verhandlung statt an welcher der Vertreter des Bf und eine Vertreterin der belangten Behörde teilnahmen.
Zusammengefasst wurde vom Vertreter des Bf vorgebracht, dass es nicht verständlich sei, dass die Rechtsordnung einen Erwerb von 2/3 des Eigentums zulasse, der vollständige Erwerb jedoch nicht möglich sei. Der Bf habe derzeit ein Arbeitsvisum als Trockenbauer und einen Wohnsitz in Deutschland. Er sei – bis auf

die verwaltungsstrafrechtlichen Vormerkungen zuletzt im Jahr 2016 – strafrechtlich unbescholten und sei es klares Ziel des Bf, seinen Hauptwohnsitz in Österreich an der gegenständlichen Liegenschaft zu begründen. Er hätte die Möglichkeit gehabt, die bereits in seinem Eigentum stehenden 2/3 zu veräußert, wollte das Haus jedoch auch unter Aufnahme eines Kredits unbedingt behalten. Die Schwester des Bf, die rechtmäßig in A lebe, kümmere sich derzeit um die gegenständliche Liegenschaft.
Seitens der belangten Behörde wurde vorgebracht, dass eine Wiederausreisebereitschaft des Bf auf Grund seines bisherigen Verhaltens bzw der Vorgeschichte bezweifelt werde und die Verlegung des Hauptwohnsitzes als Lebensmittelpunkt an der gegenständlichen Liegenschaft ohne rechtmäßigen Aufenthaltstitel nicht möglich sei. Die Begründung des Hauptwohnsitzes bilde jedoch die Begründung für den zugrundeliegenden grundverkehrsbehördlichen Antrag. Da der Bf bisher keinen Antrag auf Niederlassungsbewilligung gestellt habe, sei nicht nachvollziehbar, dass er ein ehrliches Bemühen an den Tag lege, sich rechtmäßig in Österreich aufzuhalten.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt sowie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 11.09.2018.

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

Der Bf ist kosovarischer Staatsbürger und derzeit nicht in Österreich aufhältig. Die Einreise nach Österreich ist zum aktuellen Zeitpunkt mit einem antragspflichtigem Visum der Kategorie C möglich (sh Auskunft der Migrationsabteilung der Bezirkshauptmannschaft Schärding [ON 13]).

In das Eigentum des Bf sind bereits 2/3 der gegenständlichen Liegenschaft EZ, Gst. Nr. und ., KG T, durch Erwerb von Todes wegen übergegangen (sh Auszug aus dem Grundbuch vom 18.12.2017 [ON 1 des behördlichen Verwaltungsaktes]). Die Liegenschaft umfasst die beiden angeführten Grundstücke im Gesamtausmaß von 471 m², welche als Bauland (Wohngebiet) gewidmet sind.

Der Bf ist verwaltungsstrafrechtlich zuletzt im Jahr 2016 wegen Übertretung des Fremdenpolizeigesetzes in Erscheinung getreten. Das Verfahren zur Erlassung einer aufenthaltsbeendenden Maßnahme wurde am 05.03.2018 eingestellt (sh Stellungnahme des Bundesamts für Fremdenwesen und Asyl vom 07.03.2018 [ON 22 des behördlichen Verwaltungsaktes] und vom 11.07.2018 [ON 12]).

Die Gemeinde T hat gegen den Erwerb durch den Bf keinen Einwand erhoben (sh ON 7 des behördlichen Verwaltungsaktes) und die Schwester des Bf lebt in A.

II.3. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus den im Akt aufliegenden Unterlagen und den Ergebnissen der mündlichen Verhandlung.

III. In rechtlicher Hinsicht ist dazu Folgendes auszuführen:

III.1. Gemäß § 31 Abs 6 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG 1994), LGBl Nr. 88/1994 idF 58/2018, hat das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich im vorliegenden Fall nicht durch Senat zu entscheiden.

III.2. Gemäß § 8 Abs 1 Oö. GVG 1994 bedürfen Rechtserwerbe gemäß § 1 Abs 2 durch Ausländer (§ 2 Abs 4) der Genehmigung der Behörde.

Gemäß § 8 Abs 4 Oö. GVG 1994 sind Rechtserwerbe nach Abs 1 bis 3a 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.

Die Regelungen des § 8 Oö. GVG 1994 gelten gemäß § 9 leg. cit. nicht für Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Union und jene juristischen Personen sowie rechtsfähigen Personengemeinschaften, insoweit sie nach den Bestimmungen des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union den natürlichen Personen gleichgestellt sind.

Gemäß § 1 Abs 2 Z 1 Oö. GVG 1994 unterliegt dem Geltungsbereich dieses Landesgesetzes der zivilrechtliche Rechtserwerb der Übertragung des Eigentums unter Lebenden an Grundstücken oder Grundstücksteilen (z. B. Wohnung).

Gemäß § 2 Abs 4 Oö. GVG 1994 sind Ausländer

1. natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen;
2. juristische Personen, eingetragene Personengesellschaften oder andere rechtsfähige Personengemeinschaften, die ihren satzungsmäßigen Sitz nicht in Österreich haben;
3. juristische Personen, eingetragene Personengesellschaften oder andere rechtsfähige Personengemeinschaften mit Sitz in Österreich, an denen jedoch

ausschließlich oder überwiegend Ausländer gemäß Z 1 oder Z 2 beteiligt sind oder deren geschäftsführende Organe mindestens zur Hälfte Ausländer sind;

4. Vereine mit Sitz in Österreich, deren stimmberechtigte Mitglieder mehrheitlich Ausländerinnen bzw. Ausländer sind oder deren Leitungsorgan mehrheitlich aus Ausländerinnen bzw Ausländern besteht;
5. Stiftungen und Fonds, die ihren Sitz in Österreich haben, deren Vermögen oder Erträgnisse nach dem Stiftungs- bzw Fondszweck jedoch mindestens zur Hälfte Ausländern zukommen oder wenn nicht mindestens die Hälfte der geschäftsführenden Organe der Stiftung oder des Fonds die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen.

III.3.1. Für die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung an einen Ausländer iSd § 2 Abs 4 Oö. GVG 1994 müssen die Genehmigungsvoraussetzungen des § 8 Abs 4 Oö. GVG 1994 kumulativ erfüllt sein.

III.3.2. Der gegenständliche Erwerb von 1/3-Anteil an der Liegenschaft EZ X wäre für einen Inländer genehmigungsfrei, da es sich um als Bauland (Wohngebiet) gewidmete Grundstücke handelt.

Gegen den Bf bestehen seitens der Gemeinde keine Einwände, was einerseits durch die vorgelegten Unterschriftslisten, die im Rahmen der Erlangung einer Aufenthaltsgenehmigung erstellt wurden, sowie andererseits durch die Zustimmung der Gemeinde T zum Liegenschaftserwerb belegt ist. Kulturelle oder sozialpolitische Interessen sind nach Ansicht des erkennenden Richters somit durch den Erwerb von einem Drittel der gegenständlichen Liegenschaft nicht beeinträchtigt, zumal der Bf bereits rechtmäßiger Eigentümer der restlichen zwei Drittel ist. Anzumerken ist hier ebenfalls, dass die Schwester des Bf in der Nachbargemeinde wohnhaft ist.

Zwar wurde ausgeführt, dass gegen volkswirtschaftliche und soziale Interessen verstoßen wird, wenn das Wohnobjekt nicht der Befriedigung eines dauernden Wohnbedürfnisses diene, wobei ein Aufenthalt von sechs Monaten dafür nicht ausreiche (sh *Schneider*, Handbuch österreichisches Grundverkehrsrecht [1996] 308 mwN), jedoch scheint dies in der gegenständlich vorliegenden besonderen Fallkonstellation relativiert, da der Bf bereits rechtmäßig Eigentum an der Liegenschaft erworben hat. Der Bf beabsichtigt, seinen Wohnsitz an der gegenständlichen Liegenschaft zu begründen. Derzeit ist ihm – gestützt auf die Auskunft der Migrationsabteilung der zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde – zumindest der Aufenthalt mittels Visum C möglich.

Die belangte Behörde verweist auf die Entscheidung der Landesgrundverkehrskommission vom 23.11.1995, Agrar-900.026-1995, mit der die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt wurde, da der Rechtserwerber über keine Aufenthaltsbewilligung verfügte, sondern ein

Ausweisungsbescheid hinsichtlich seiner Person bereits rechtskräftig war, jedoch aus familiären Gründen ein Aufschub der Vollstreckung verfügt wurde. Davon unterscheidet sich der gegenständliche Fall jedoch wesentlich insofern, als über den Bf kein rechtskräftiges Aufenthaltsverbot verhängt wurde, sondern er die Möglichkeit hat, sich – zumindest zeitlich begrenzt – legal in Österreich aufzuhalten.

Der Bf ist strafrechtlich unbescholten und verwaltungsstrafrechtlich zuletzt im Jahr 2016 in Erscheinung getreten. Diese bisherigen bereits länger zurückliegenden verwaltungsstrafrechtlichen Verfehlungen begründen jedoch keinen Anlass davon auszugehen, dass durch den Eigentumserwerb des Bf Beeinträchtigungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung entstehen könnten (vgl Landesgrundverkehrskommission vom 19.07.2005, Agrar 900.494/11-2005-IV/Rt/Ti). Der Bf hat – wie auch die Gemeinde in ihrer Stellungnahme ausführte – bis zuletzt seine kranke Schwiegermutter gepflegt und war bemüht, das Haus seiner verstorbenen Ehefrau zu behalten. Es sind somit auch keine Anhaltspunkte ersichtlich, die eine Beeinträchtigung staatspolitischer Interessen – der Bf ist bereits Teileigentümer – oder von Interessen an der Landesverteidigung annehmen lassen (sh dazu insgesamt *Schneider*, Handbuch österreichisches Grundverkehrsrecht [1996] 309ff mwN).

In dem Umstand, dass der Bf zum aktuellen Zeitpunkt eine Aufenthaltsbewilligung nicht beantragt hat, ist nach Ansicht des erkennenden Richters kein Genehmigungshindernis zu erblicken, zumal aktuell eine Aufenthaltsbewilligung und eine Arbeitserlaubnis in Deutschland aufrecht ist.

Zu berücksichtigen ist auch der Umstand, dass der Bf den gegenständlichen 1/3-Anteil aus dem Konkursverfahren über das Vermögen der Verlassenschaft nach B F A – seiner Schwiegermutter – erwerben möchte.

III.4. Unter Berücksichtigung der besonderen Konstellation des gegenständlich vorliegenden Falles, in dem der Bf bereits rechtmäßiger Eigentümer von zwei Drittel der gegenständlichen Liegenschaft ist, sind im Verfahren keine Gründe hervorgekommen, die gegen die Genehmigung des Erwerbs des restlichen Drittels sprechen.

Nach Ansicht des erkennenden Richters sind die Genehmigungsvoraussetzungen des § 8 Abs 4 Oö. GVG 1994 kumulativ erfüllt, da es sich um einen für Inländer genehmigungsfreien Erwerb handelt und die in Z 2 und Z 3 leg. cit. angeführten Interessen durch den Erwerb nicht beeinträchtigt werden. Es war somit spruchgemäß zu entscheiden und der Bescheid dahingehend abzuändern, als 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 § 8 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 15.000 Euro und war somit eine Verwaltungsabgabe in der Höhe von 75 Euro festzusetzen und dem Bf vorzuschreiben (sh dazu den Beschluss des LG Ried im Innkreis vom 17.10.2017, GZ: 17 S 34/17, berichtigt mit Beschluss vom 02.02.2018, GZ: 17 S 34/17g).

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die im gegenständlichen Verfahren unter Bedachtnahme auf die konkreten Umstände des Einzelfalls vorgenommene Prüfung der Beeinträchtigung der Interessen nicht von der Lösung einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG abhing. Es handelt sich um eine einzelfallbezogene Beurteilung (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 diese Entscheidung 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. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.
Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Fischer