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-551324/8/HW

Datum: Linz, 11. September 2018

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch den Senat I (Vorsitzender: Mag. Dr. Fischer, Berichter: Mag. Dr. Wiesinger, Beisitzer: Dipl.-Päd. Ing. Peterseil) über die Beschwerde von Dr. M W, x, N, vertreten durch die B Rechtsanwaltsgmbh, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Perg bei der Bezirkshauptmannschaft Perg vom 23.5.2018, GZ: BHPEGV-2018-38524/14-SCH, betreffend die Versagung der Genehmigung der Eigentumsübertragung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz den

B E S C H L U S S

gefasst:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben. Der Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Perg vom 23.5.2018, GZ: BHPEGV-2018-38524/14-SCH, wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Bezirksgrundverkehrskommission Perg zurückverwiesen.

II. Gegen diesen Beschluss ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I.1. Mit Eingabe vom 1.2.2018 beantragte Dr. M W (kurz „Bf“) die Genehmigung des Rechtserwerbes am neu vermessenen Grundstück x aus EZ x, Katastralgemeinde A, im Ausmaß von 2.184 m² von Dipl.-Ing. P W aufgrund des Kaufvertrages vom 31.1.2018. Mit dem angefochtenen Bescheid wies die Bezirksgrundverkehrskommission Perg bei der Bezirkshauptmannschaft Perg diesen Antrag ab. Begründend führte die belangte Behörde unter anderem Folgendes aus:

„Als Begründung des Erwerbes wird in der Anlage 1 der Grundverkehrseingabe vom 01.02.2018 [...] Folgendes angeführt: ‚Vergrößerung des Eigenbesitzes des Käufers. Das Kaufgrundstück grenzt an die dem Käufer bereits gehörigen Grundstücke x, x und x je KG A an. Der Käufer errichtet auf Gst. x ein Eigenheim. Laut Auskunft der Parteien handelt es sich beim Kaufgrundstück um ein ‚Bauerwartungsland‘.‘ Aus der Durchsicht des Kaufvertrages vom 31.01.2018 ist keine genauere Zweckbestimmung des beabsichtigten Eigentumserwerbes ableitbar. Es ist daher von einer Vergrößerung des Hausgartens einer zu bebauenden Liegenschaft auszugehen, zumal auch im ersten Genehmigungsverfahren die Genehmigung eines Eigentumserwerbes für eine Gartennutzung und eine Zufahrt Gegenstand war und andere Angaben nicht gemacht worden sind. [...] Ein überwiegendes (öffentliches oder privates) Interesse im Sinne dieser Bestimmung liegt nicht vor. Dieses wäre insbesondere dann gegeben, wenn eine Baulandwidmung vorläge. Damit wäre das öffentliche Interesse an einer geordneten Siedlungsentwicklung dokumentiert. Nachdem die Marktgemeinde N eine Umwidmung in Bauland nicht vorgenommen und auch nicht in Aussicht gestellt hat, entfällt dieses überwiegende öffentliche Interesse. Andere öffentliche oder berücksichtigungswürdige private Interessen stehen nicht im Raum. [...] Durch das gegenständliche Rechtsgeschäft wird ohne zureichenden Grund eine landwirtschaftliche Fläche im Ausmaß von 2184 m² der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland entzogen. [...] Eine gewünschte ‚Baugrunderweiterung‘ bei einer schon vorhandenen Fläche von 1653 m² ist nach Ansicht der Bezirksgrundverkehrskommission Perg kein zurreichender Grund, diese Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen.“

I.2. Mit Eingabe vom 22.6.2018 brachte der Bf gegen diesen Bescheid eine Beschwerde ein, in welcher unter anderem vorgebracht wird, dass der gegenständliche Sachverhalt unvollständig sei.

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsicht in den von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsakt sowie durch Durchführung einer mündlichen Verhandlung. Danach steht folgender Sachverhalt fest:

Mit Kaufvertrag vom 31.1.2018 kauft der Bf von Dipl.-Ing. P W das neu vermessene Grundstück x aus EZ x, Katastralgemeinde A, im Ausmaß von 2.184 m², welches als Grünland gewidmet und derzeit vom Verkäufer landwirtschaftlich genutzt wird. Der Bf beabsichtigt, das kaufgegenständliche Grundstück für eine

Blühwiese samt Imkerei zu nutzen. Es steht nicht fest, ob die geplante spätere Nutzung des Bf die Annahme eines nebenberuflichen Landwirtschaftsbetriebes rechtfertigt oder dauerhaft bloß als „hobbymäßige“ Landwirtschaft anzusehen ist.

Bereits im Übergabsvertrag vom 22.12.2015 (Notariatsakt AZ 695/2015 des Herrn öffentlichen Notars Dr. G), abgeschlossen zwischen M W und Dipl.-Ing. P W unter Beitritt des Vaters des Bf wurde unter Punkt 6. vereinbart, dass die beiden weichenden Kinder, A W und der Bf, über deren Aufforderung jeweils eine Baufläche von ca. 1.500 m^2 unentgeltlich übertragen zu erhalten haben, alternativ unter gewissen Bedingungen je € 100.000,00. Um die Umsetzung des Übergabsvertrages vom 22.12.2015 insbesondere dem Übernehmer Herrn Dipl.-Ing. P W wirtschaftlich zu ermöglichen, wurde in der Familie beschlossen, dass Herr Dipl.-Ing. P W dem Bf das verfahrensgegenständliche Grundstück übereignet und der Bf faktisch seiner Schwester den Kaufpreis von € 26.208,00 zukommen lässt.

II.2. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus den im Akt aufliegenden Unterlagen (insbesondere aus den vorliegenden Verträgen) und den Ergebnissen der mündlichen Verhandlung (insbesondere aus den glaubhaften Angaben des Bf). Dass nicht festgestellt werden kann, ob die geplante Nutzung des Bf die Annahme eines künftigen nebenberuflichen Landwirtschaftsbetriebes rechtfertigt oder dauerhaft bloß als „hobbymäßige“ Landwirtschaft angelegt ist, folgt daraus, dass abgesehen von den wenigen Angaben des Bf in der mündlichen Verhandlung keine Ermittlungsergebnisse zu diesem Umstand vorliegen. Mangels ausreichender Ermittlungsergebnisse konnte dies daher nicht festgestellt werden.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. 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. Das Landesverwaltungsgericht vertritt im Anschluss an die Ansicht von *Schneider* (Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht 140 f mwN) und die Rsp des VwGH zu vergleichbaren Bestimmungen in anderen Bundesländern (vgl. VwGH 17.11.2000, 98/02/0053), dass das Abstellen auf einen leistungsfähigen Bauernstand in § 4 Abs. 2 Oö. GVG bedeutet, dass das Oö. GVG nur Betriebe mit einer über die bloße Subsistenz hinausgehenden Produktionskraft fördern will (vgl. für Nachweise aus der bisherigen Rsp des Landesverwaltungsgerichtes *Wiesinger* in *Lienbacher* ua., die

Grundverkehrsgesetze der österreichischen Bundesländer², Oberösterreich, Stand 38. Ergänzungslieferung, O 33 f). Der VwGH hat (zum VGVG) ausgeführt, dass es zum Begriff der landwirtschaftlichen Nutzung gehöre, dass eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit ausgeübt wird oder jedenfalls beabsichtigt ist, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen Landwirtschaftsbetriebes rechtfertigt, wobei zu einem Einkommen nahe bei der sozialversicherungsrechtlichen Geringfügigkeitsgrenze davon ausgegangen wurde, dass (keine bloß „hobbymäßige“ Landwirtschaft vorliege, sondern vielmehr) angenommen werden könne, dass solche Erträge aus der Landwirtschaft – als Nebenerwerb – auch zur Sicherung des Lebensunterhalts beitragen (vgl. VwGH 29.06.2015, 2013/02/0187).

Für die Beurteilung, ob die geplante Nutzung des Bf die Annahme rechtfertigt, dass künftig ein nebenberuflicher Landwirtschaftsbetrieb entsteht (oder bloß von einem „Hobby“ auszugehen ist), liegen gegenständlich jedoch keine ausreichenden Ermittlungsergebnisse vor. Es kann daher auch nicht beurteilt werden, ob (aufgrund der Schaffung eines neuen nebenberuflichen Landwirtschaftsbetriebes) eine Genehmigung gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG – allenfalls mit Auflagen – zu erteilen wäre.

III.2. 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. Eine Genehmigung nach § 4 Abs. 5 Oö. GVG kommt daher nur in Betracht, wenn die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 Oö. GVG nicht erfüllt sind, was aber gegenständlich noch nicht beurteilt werden kann (siehe III.1.). Sollte im vorliegenden Fall aber keine Genehmigung nach § 4 Abs. 2 Oö. GVG möglich sein, so wäre zu prüfen, ob zumindest eine Genehmigung nach der gemäß § 4 Abs. 5 Oö. GVG vorzunehmenden Interessenabwägung in Betracht kommt. Bei einer solchen Abwägung ist unter anderem aber auch die konkrete künftige Nutzung durch den Bf (insbesondere falls an dieser auch ein allgemeines Interesse besteht) von Bedeutung. Weiters sind auch die Regelungen im Übergabsvertrag vom 22.12.2015 bzw. die Vereinbarungen innerhalb der Familie des Bf zu berücksichtigen. Relevant ist zudem der Umstand, ob es durch das gegenständliche Rechtsgeschäft zu einer Erschwernis der Bewirtschaftung der dem Verkäufer verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen kommt.

III.3. Gemäß § 28 VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn der maßgebliche Sachverhalt nicht feststeht, die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst weder im Interesse der Raschheit gelegen noch mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist und die Behörde notwendige

Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat (vgl. VwGH 26.06.2014, Ro 2014/03/0063). Im gegenständlichen Fall steht der entscheidungswesentliche Sachverhalt nicht fest, insbesondere ergibt sich aus den durchgeführten Verfahren nicht, ob die geplante Nutzung des Bf dauerhaft bloß als „hobbymäßige“ Landwirtschaft anzusehen ist. Auch wenn grundsätzlich bereits im Antrag die beabsichtigte Nutzung anzugeben ist (vgl. § 10 Abs. 2 Z. 5 Oö. GVG), so ist zu berücksichtigen, dass vom Bf im Antrag hierzu nichts konkretes ausgeführt wurde und die belangte Behörde den Bf niemals aufgefordert hat, die beabsichtigte künftige Nutzung konkret bekannt zu geben, weswegen in diesem Punkt die Ermittlungstätigkeit unterlassen wurde. Es ist auch davon auszugehen, dass eine diesbezügliche Ermittlung durch das Landesverwaltungsgericht selbst nicht im Interesse der Kostenersparnis oder Raschheit gelegen ist. Vielmehr kann die belangte Behörde unter Berücksichtigung des Umstandes, dass der Bezirksgrundverkehrskommission gemäß § 26 Abs. 1 Z. 2 Oö. GVG ein landwirtschaftlicher Sachverständiger angehört, einfacher und rascher die erforderliche Beurteilung durchführen. Dies gilt auch für die Frage, ob es durch die Übertragung des verfahrensgegenständlichen Grundstücks zu einer Erschwernis der Bewirtschaftung der dem Verkäufer verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen kommt.

IV. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die vorliegende Entscheidung steht im Einklang mit der Rsp des VwGH (siehe vor allem die zitierten Entscheidungen des VwGH). Ob eine Zurückverweisung vorzunehmen ist, war im Übrigen anhand der konkreten Umstände des vorliegenden Einzelfalls zu entscheiden, sodass dieser Beurteilung jedenfalls keine Bedeutung über den vorliegenden Einzelfall hinaus zukommt.

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

Mag. Dr. Fischer