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-551339/7/KLe

Datum: Linz, 27. November 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 von Dipl.-Ing. S N, A-P-Straße x, L, vertreten durch Notar Mag. W B, P, M, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Perg bei der Bezirkshauptmannschaft Perg vom 19.6.2018, GZ: BHPEGV-2018-144258/6-SCH, wegen der Untersagung der Genehmigung der Eigentumsübertragung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz (mitbeteiligte Partei: M P, R, K)

zu Recht e r k a n n t :

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid dahin abgeändert, dass die Übertragung des Eigentumsrechtes an den neu gebildeten Grundstücken Nr. x und x aus der Liegenschaft EZ x, KG x, durch M P, R, K, an Dipl.-Ing. S N, A-P-Straße x, L, aufgrund des Kaufvertrages vom 2.5.2018 genehmigt wird.

II. Dipl.-Ing. S N, A-P-Straße x, L, hat eine Verwaltungsabgabe in der Höhe von 183,90 Euro binnen zwei Wochen nach der Zustellung dieses Erkenntnisses zu entrichten. Der Verkäufer M P, R, K haftet für die Entrichtung der Verwaltungsabgabe gemäß § 2 Abs. 3 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung iVm § 31 Abs. 2 Oö. GVG 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.1. Mit Eingabe vom 3.5.2018 beantragte der Beschwerdeführer (Bf) die grundverkehrsbehördliche Genehmigung der Übertragung des Eigentumsrechtes an den Grundstücken Nr. x und x, je KG x, durch die mitbeteiligte Partei an den Bf aufgrund des Kaufvertrages vom 2.5.2018. Begründend wurde angeführt, dass die Widmung der Grundstücke x und x in Grünland entsprechend dem Willen der Gemeinde K vorgenommen worden sei; diese Grundstücke würden gleichzeitig mit dem Trennstück x aus dem Grundstück x und mit dem Grundstück x, welches im Eigentum des Herrn R A und der Frau G S stehe, erworben. Diese würden eine Baulandwidmung aufweisen. Die Grundflächen würden als Gartenflächen gekauft und seien für die landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet.

I.2. Seitens der Gemeinde K wurde mitgeteilt, dass die neu gebildeten Grundstücke Nr. x und x, EZ x, KG B, als Grünland ausgewiesen seien und keine Bauten und Anlagen errichtet werden dürfen. Das neu gebildete Grundstück x Teilfläche x, EZ x, KG x sei als Bauland gewidmet. Die Grundstücke würden derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Die Gemeinde K wies darauf hin, dass die neu gebildeten Grundstücke x und x nur als Grünland (Wiese, Garten, usw.) genutzt werden dürfen und eine Bewirtschaftung der angrenzenden Forstfläche (Grundstück x) zugelassen werden müsse.

I.3. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde der gegenständliche Rechtserwerb nicht genehmigt. Begründend wurde ausgeführt, dass der Rechtserwerber kein Landwirt sei und ein überwiegendes (öffentliches oder privates) Interesse gem. § 4 Abs. 5 Oö. GVG nicht vorliege, da insbesondere eine Baulandwidmung von der Gemeinde K nicht beabsichtig sei. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grundstücke sei erheblich erschwert. Südlich und nördlich der verfahrensgegenständlichen Grundstücke würden zwei Restflächen übrig bleiben, die keine Verbindung miteinander hätten. Eine einheitliche Bewirtschaftung sei mangels Zusammenhangs nicht mehr möglich. Es würden zwei landwirtschaftliche Kleinflächen entstehen, die nicht mehr wirtschaftlich bewirtschaftbar wären. Weiters würde die Bewirtschaftung des an die geplanten Gartenflächen angrenzenden Waldgrundstückes x erheblich eingeschränkt. Auf den Gartenflächen könnten keine Fällungs- oder Bringungsarbeiten durchgeführt werden. Es bestünde auch eine höhere Haftung des Waldeigentümers in Richtung der Hausgartenflächen, da sich dort regelmäßig Menschen aufhalten würden.

I.4. Gegen diesen Bescheid erhob der Bf durch seinen Rechtsvertreter mit Schriftsatz vom 17.7.2018 Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit den Anträgen, den Bescheid aufzuheben und die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu erteilen.

I.5. Begründend wird ausgeführt, dass die gegenständliche Grundstücksfläche vor der nunmehrigen Teilumwidmung und Teilung nie als Ackerfläche sondern seit Jahrzehnten als Wiese bewirtschaftet worden sei und auch keine Bewirtschaftung mit der westseitig angrenzenden ehemals landwirtschaftlichen Parzelle vorliege. Der nunmehr westliche Teil der Grundstücksfläche sei als Bauland gewidmet und nach dem rechtskräftigen Planungswillen der Gemeinde K die bisherige Erreichbarkeit des Grundstückes vom Süden über Grünland somit nicht mehr gegeben sei. Dies deshalb, da der ursprüngliche Zufahrtsweg von Süden (nunmehriges Baugrundstück x) vollständig über Bauland verlaufe. Die Bewirtschaftung der ostseitig anschließenden Waldparzelle x sei bereits bisher ausschließlich auf derselben erfolgt, da insbesondere entlang deren westseitigen Grundstücksgrenze hin zu den nunmehr antragsgegenständlichen Grundstücken Bringungs- und Rückewege bestehen, die eine Nutzung angrenzender Parzellen ausließen. Auch wenn die antragsgegenständlichen Grundstücke, das Flächenhöchstausmaß von 1.000 m² übersteigen würden, seien die Wertungskriterien, die zur Novelle zum Grundverkehrsgesetz geführt hätten, gegeben:

„- bei einer Gesamtbreite von durchschnittlich 26 m und einer Gesamtlänge von 132 m verbleibt ein mit den derzeit üblichen Maschinen nicht mehr wirtschaftlich bearbeitbares Grünlandgrundstück; unterstellt man insbesondere die von der Bezirksgrundverkehrskommission geäußerte Vermutung der Abzäunung der Baulandgrundstücke, berücksichtigt man die Bewaldung des ostseitigen Grundstücke, so ist das Wenden der heute verkehrsüblichen Maschinen zur Grünlandbewirtschaftung auf einem Grundstücksstreifen dieser Breite nicht oder nur mehr sehr schwer möglich;

- der bisherige Bewirtschafter und Pächter hat daher bereits im Vorfeld dem Verkäufer mitgeteilt, dass er den nach Widmung verbleibenden Grünstreifen aus den vorstehenden Gründen nicht mehr bearbeiten kann und wird.;

- wie dem Teilungsplan unschwer entnommen werden kann, wird mit dem Erwerb des neu gebildeten Grundstückes x nur der Erwerb des Grünlandbegleitgrundstückes für die nächstfolgende erst neu zu widmende Parzellenreihe vorgezogen.

- beide Grundstücke erfüllen – wären sie die Anschlussgrundstücke zu der jeweils westseitig bereits bestehenden bzw. erst künftig zu bildenden Bauparzelle, die Kriterien der Genehmigungsfreiheit im Sinne der obigen Novelle;

- das südseitig gelegene Grünlandgrundstück x ist derzeit noch nicht veräußert und wird (nach Rechtskraft der angesprochenen Novelle) gemeinsam mit dem Baulandgrundstück x durch Herrn M P verkauft werden; dieser Verkauf ist auf jeden Fall aufgrund der Flächengröße des Gst. x von 773 m² genehmigungsfrei jederzeit möglich; die bescheidmäßige Genehmigung des Verlaufs der Parzellen x und/oder x verhindert daher ausdrücklich nicht die Zersplitterung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes in eine nördliche und südliche verbleibende Restfläche.“

Dem Käufer sei die eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit vollumfänglich bewusst und der Kauf erfolge nicht, um auf einen Ziergarten mit Zäunen, Bauwerken und dgl. zu errichten. Vielmehr beabsichtige dieser auf den Parzellen Obstbäume zu pflanzen bzw. diese als Wirtschaftsgarten zu nutzen. Diese Nutzung widerspreche weder den Regeln der Raumordnung noch den Zielsetzungen des Grundverkehrsgesetzes. Eine Beeinträchtigung im Sinne des Grundverkehrsgesetzes liege nicht vor und der Verkauf sei somit genehmigungsfähig. Seitens der belangten Behörde habe es keine Einwände gegen den Erwerb des neu gebildeten Grünlandgrundstückes x mit einem Flächenausmaß von 1.043 m² gegeben. Dieses Grundstück weise eine Breite von ca. 35 m bis zur landwirtschaftlichen Restfläche auf und sei beinahe quadratisch geformt. Eine hypothetische landwirtschaftliche Bewirtschaftung desselben sei bei diesem Grundstück technisch wesentlich leichter möglich als bei den abgelehnten Parzellen x und x. In dieser unterschiedlichen Bewertung liege auch eine, die Grenzen des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Gleichheitsgrundsatzes sprengende Ungleichbehandlung der beiden Erwerbsvorgänge. Weiters werde auf die gesetzliche Regelung des Niederösterreichischen Grundverkehrsgesetzes verwiesen, demzufolge der Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen bis zu einem Höchstausmaß von 3.000 m² genehmigungsfrei möglich sei und somit nicht die Gesetzeszielsetzungen gefährde. Aufgrund der in Ober- und Niederösterreich gegebenen identen Agrarstruktur sei daher davon auszugehen, dass bei der vorliegenden geringen Flächengröße von 1.226 m² insbesondere unter Einbeziehung der vorstehend geschilderten Umstände von einer gleichen Bewertung in gesetzlicher Hinsicht auszugehen sei und daher allein aufgrund der Flächengröße keine grundverkehrsbehördlichen Ziele gefährdet sein können.

II. Mit Schreiben vom 1.8.2018, eingelangt am 6.8.2018, legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde samt Bezug habenden Verwaltungsakt vor. Am 15.10.2018 wurde eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt.

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

Die mitbeteiligte Partei ist Eigentümer der Grundstücke Nr. x, KG x, mit einem Flächenausmaß von 479 m² und Nr. x, KG x, mit einem Flächenausmaß von 4.923 m². Beide Grundstücke sind als LN-Flächen ausgewiesen.

Aus Teilen dieser Grundstücke werden die verfahrensgegenständlichen Grundstücke Nr. x und x im Ausmaß von 644 m² bzw. 582 m², somit gesamt 1.226 m², neu gebildet. Grundlage dafür ist die Vermessungsurkunde der Ziviltechniker-OG Dipl.-Ing. H H & Partner vom 12.4.2018, GZ 13576.

Mit Kaufvertrag vom 2.5.2018 verkaufte der Mitbeteiligte die aufgrund der Vermessungsurkunde der Ziviltechniker-OG Dipl.-Ing. H H & Partner vom 12.4.2018, GZ 13576, neu gebildeten Grundstücke Nr. x und x (beide landwirtschaftlich genutzt), vorgetragen in der EZ x, KG x, im angegebenen Gesamtausmaß von 1226 m² um 36.780 Euro (anteiliger Kaufpreis).

Die Grundstücke Nr. x und x im Gesamtausmaß von 1.226 m² befinden sich im Grünland. Das Grundstück Nr. x grenzt unmittelbar an das ebenfalls vom Bf erworbene neugebildete Grundstück Nr. x an. Das Grundstück Nr. x grenzt an x unmittelbar an. Das Grundstück Nr. x ist im Flächenwidmungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen.

Die Grundstücke Nr. x und x sind Teil einer zusammenhängenden landwirtschaftlich genutzten Fläche. Das sich südlich des Grundstückes Nr. x befindliche, neu gebildete Grundstück Nr. x wurde mit Kaufvertrag vom 19.10.2018 im Hinblick auf die Bebauung der angrenzenden Fläche verkauft. Aufgrund dieses Verkaufs wird durch das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft die Grünlandfläche nicht (mehr) zerschnitten.

Das Grundstück Nr. x ist Wald, die an die Waldfläche angrenzende Widmung Grünland bleibt bestehen.

Das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde K sieht eine weitere Ausdehnung der Widmung Dorfgebiet nach Norden vor. Zur Waldfläche bleibt ein Abstand von 25 m bestehen.

Der Bf ist derzeit nicht Eigentümer von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken.

II.2. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus den im Akt befindlichen Unterlagen sowie aus den Ergebnissen der mündlichen Verhandlung.

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 dem Bf und der mitbeteiligten Partei über die

gegenständliche Grundfläche abgeschlossene Kaufvertrag vom 2.5.2018 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 (Schneider, Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht 140 f mwN).

Der Bf ist derzeit nicht Eigentümer land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke. Mit der Gründung eines landwirtschaftlichen Grundbesitzes im Ausmaß von 1.226 m² wird - insbesondere bei Fehlen eines entsprechenden Wirtschaftsprogrammes für ein allfälliges Nischenprodukt oder eine sonstige nachvollziehbare vernünftige Schaffung einer solch kleinen Einheit - kein wirtschaftlich gesunder, mittlerer oder kleiner land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz geschaffen bzw. kann aus einer landwirtschaftlichen Grundfläche in dieser Größe üblicherweise kein nachhaltiges landwirtschaftliches Einkommen erzielt werden. 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).

Aus Sicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung der Eigentumsübertragung an den verfahrensgegenständlichen Grundstücken gegeben: Die Grundstücke Nr. Nr. x und x weisen nur eine Fläche im Gesamtausmaß von 1.226 m² auf. Das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde K sieht eine weitere Ausdehnung der Widmung Dorfgebiet nach Norden vor. Durch diese in den nächsten Jahren geplante Weiterentwicklung hinsichtlich der Parzellierung nach Norden und Umwidmung in Dorfgebiet durch die Gemeinde werden neue Baugrundstücke geschaffen und die Grünlandfläche vermindert. Das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft beeinträchtigt auch nicht die Bewirtschaftbarkeit des verbleibenden Grünlandes, es stellt eine Pufferzone zur Waldfläche dar. Da die verfahrensgegenständliche Fläche nur geringfügig (226 m²) über der in § § 4 Abs. 1 lit e Oö. GVG verankerten Genehmigungsschwelle von 1.000 m² liegt, durch das Rechtsgeschäft Grünlandflächen nicht zerschnitten werden, und die Planungstätigkeit der Gemeinde zu berücksichtigen ist, kann daher nach sorgfältiger Interessenabwägung gemäß § 4 Abs. 5 Oö. GVG eine Genehmigung erteilt werden.

III.5. Die Verpflichtung zur Tragung der Kosten ergibt sich aus § 32 Oö. GVG in Verbindung mit der Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung 2002. Gemäß § 1 Abs. 1 der genannten Verordnung sind Verwaltungsabgaben für die Genehmigung von Rechtserwerben gemäß § 4 Oö. GVG zu entrichten. Aufgrund der Genehmigung der Übertragung des Eigentumsrechtes waren daher Abgaben in spruchgemäßer Höhe (§ 3 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung 2002) vorzuschreiben.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

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 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. Wiesinger