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-551883/3/HW

Datum:
Linz, 2. März 2021

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: Mag. Dr. Fischer, Berichter: Mag. Dr. Wiesinger, Beisitzer: Ing. Dipl.-Päd. Peterseil) über die Beschwerde von G S, x, x, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. S M, x, x, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck bei der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 29.7.2020, GZ: BHVBGVK-2020-38054/18-FI, betreffend eine Genehmigung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz (mitbeteiligte Partei: I S)

zu Recht e r k a n n t :

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und es wird der angefochtene Bescheid dahin abgeändert, dass die Übertragung des Eigentumsrechts am Hälfteanteil des Grundstücks Nr. x, EZ x, Katastralgemeinde x x, von I S an G S auf Grund des Vergleichs vom 16.10.2019 des Bezirksgerichtes Vöcklabruck, GZ: 21 FAM 32/18p – 24, genehmigt wird.

II. I S und G S haben eine Verwaltungsabgabe in Höhe von jeweils 32,50 Euro binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Erkenntnisses zu entrichten. I S und G S haften für die Entrichtung der Verwaltungsabgabe gemäß § 2 Abs. 3 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung i.V.m. § 31 Abs. 2 Oö. GVG jeweils wechselseitig als Gesamtschuldner.

III. Gegen diese Entscheidung 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 dem angefochtenen Bescheid wurde der Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Rechtserwerbes am Hälfteanteil des Grundstücks Nr. x, EZ x, Katastralgemeinde x x, durch G S auf Grund des Vergleichs vom 16.10.2019 des Bezirksgerichtes Vöcklabruck, GZ: 21 FAM 32/18p – 24, abgewiesen.

Begründend wird im Wesentlichen ausgeführt, dass nach dem vorliegenden Scheidungsvergleich das Grundstück Nr. x, Katastralgemeinde x x, mit einem Gesamtausmaß von immerhin 13.581 m² in isolierter Lage verbliebe. Hingegen bliebe das „wertvollere“ Baugrundstück Nr. x/2 sowie das Grundstück Nr. xx/3 weiterhin im gemeinsamen Besitz. Eine solche Besitzzersplitterung widerspreche aber den Grundsätzen und Zielsetzungen des Oö. GVG.

I.2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die rechtzeitige Beschwerde, in welcher beantragt wird, den angefochtenen Bescheid insofern abzuändern, als der Rechtserwerb genehmigt wird.

II.1. Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung war abzusehen, da der entscheidungswesentliche Sachverhalt feststeht und die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt. Zudem steht einem Entfall der Verhandlung auch weder Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten, noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegen. Folgender Sachverhalt steht fest:

I S und G S sind auf Grund der Einantwortungsurkunde vom 13.1.1984 sowie des Übergabsvertrages vom 25.1.1984 je zur Hälfte Eigentümer der EZ x, Katastralgemeinde x x, mit den dort vorgetragenen Grundstücken Nr. x/1, x/2, x/3 sowie dem Grundstück Nr. x. Im Aufteilungsverfahren des Bezirksgerichtes Vöcklabruck wurde von I S und G S eine Vereinbarung abgeschlossen, welche unter anderem folgenden Inhalt aufweist (Vergleich):
„1. Die Streitteile kommen darin überein, dass das Grundstück x/1 in das Alleineigentum der Erstantragstellerin I S, geb. x, übergeht und übergibt der Zweitantragsteller G S, geb. x, seinen Hälfteanteil am Grundstück x/1 an I S, geb. x.
2. Die Streitteile kommen darin überein, dass Herr G S, geb. x, das Alleineigentum am Grundstück x erhält und überträgt die Erstantragstellerin I S, geb. x, ihren Hälfteanteil am Grundstück x an G S, geb. x.
3. Das Grundstück x/1 im nunmehrigen Alleineigentum der Erstantragstellerin I S verfügt über keine Zufahrt zum öffentlichen Gut x. Die Streitteile I S und G S sind weiterhin je zur Hälfte Eigentümer des Grundstückes x/2 mit der darauf errichteten Baulichkeit x sowie dem Grundstück x/3. [...]“

Die Grundstücke Nr. x/1 und x werden seit Jahren getrennt bewirtschaftet. Das Grundstück Nr. x wird seit vielen Jahren an F P aus x verpachtet, der dieses Grundstück im Rahmen seiner Landwirtschaft bewirtschaftet, das Grundstück Nr. x/1 wird von einem Nachbarn gemäht, welcher das Mähgut ohne Gegenleistung verwertet. Die landwirtschaftlichen Baulichkeiten wurden vor ca. 20 Jahren abgerissen (Angaben I S und G S im Behördenverfahren).

Die Liegenschaft EZ x, Katastralgemeinde x x, weist eine im Grundbuch ausgewiesene Fläche von 19.954 m^2 auf, davon das Grundstück Nr. x/1 5.371 m^2 und das Grundstück Nr. x 13.581 m^2 (GB-Auszug). Das Grundstück Nr. x grenzt nicht an die anderen Grundstücke der EZ x und es befindet sich auch nicht in unmittelbarer Nähe zu diesen (DORIS).

II.2. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus den vorliegenden Unterlagen, wobei sich die einzelnen Feststellungen vor allem aus dem jeweils in Klammer Angeführten ergeben.

III. In rechtlicher Hinsicht ist dazu Folgendes auszuführen:

III.1. Auf Grund der Übertragung von Eigentum an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bedarf es gegenständlich einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung gemäß § 4 Oö. GVG.

III.2. Gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG ist eine Genehmigung dann zu erteilen, wenn den öffentlichen Interessen an der Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen und an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder 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 das zu erwerbende Grundstück selbst ordnungsgemäß bewirtschaften wird oder dass eine andere Person das zu erwerbende Grundstück ordnungsgemäß bewirtschaften wird (und der Rechtserwerb nicht gemäß § 5 zu untersagen ist). 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. Durch das verfahrensgegenständliche 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, weshalb eine Genehmigung nach § 4 Abs. 2 leg.cit. nicht in Betracht kommt.

III.3. Rechtserwerbe, die die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 Oö. GVG nicht erfüllen, sind gemäß § 4 Abs. 5 Oö. GVG zu genehmigen, 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. 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 22.9.2005, B1266/01).

Im vorliegenden Fall wird durch die im Aufteilungsverfahren vereinbarte Begründung von Alleineigentum am Grundstück Nr. x/1 durch I S und am Grundstück Nr. x durch G S den privaten Interessen von I S und G S entsprochen, insbesondere kommt es insoweit auch zu einer Entflechtung der Vermögensverhältnisse der Geschiedenen. Hinsichtlich des öffentlichen Interesses gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG ist zu berücksichtigen, dass es durch die im Vergleich vereinbarte Begründung von Alleineigentum an den Grundstücken Nr. x/1 und x nicht zu einer (wesentlichen) Schwächung eines (aktiven) landwirtschaftlichen Betriebs kommen würde, zumal die Grundstücke ohnehin getrennt bewirtschaftet werden. Es ist auch keine wesentliche Verschlechterung der Besitzstruktur ersichtlich, zumal sich das Grundstück Nr. x in isolierter Lage befindet und nicht an die anderen Grundstücke der EZ x grenzt bzw. sich auch nicht in unmittelbarer Nähe zu diesen befindet. Durch die Begründung von Alleineigentum am Grundstück Nr. x kommt es daher nicht zur Abspaltung eines Grundstücks von einem angrenzenden (gemeinsamen) Grundbesitz (bzw. von einem in unmittelbarer Nähe befindlichen Grundbesitz). Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich sind daher die Voraussetzungen des § 4 Abs. 5 Oö. GVG erfüllt.

III.4. Es ist dem Antrag daher spruchgemäß stattzugeben.

IV. Die Kostenentscheidung gründet auf § 32 Oö. GVG i.V.m. mit § 3 Abs. 1 Z 2 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.

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

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Fischer