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-552004/3/HW

Datum:
Linz, 25. Mai 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 Mag. J W, T, vertreten durch die F H & Partner Rechtsanwälte GmbH, S, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck bei der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 30.12.2020, GZ: BHVBGVK-2020-252999/26-FI, betreffend eine Genehmigung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz (mitbeteiligte Partei: R Immobilien GmbH)

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 an den Grundstücken Nr. 1/16, Nr. 1/17, Nr. 1/18 und Nr. 1/19, je EZ, KG M, von der R Immobilien GmbH an Mag. J W auf Grund des Kaufvertrages vom 27.7.2020 grundverkehrsbehördlich genehmigt wird.

II. Mag. J W hat eine Verwaltungsabgabe in Höhe von 443 Euro binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Erkenntnisses zu entrichten. Die R Immobilien GmbH haftet für die Entrichtung der Verwaltungsabgabe gemäß § 2 Abs. 3 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung i.V.m. § 31 Abs. 2 Oö. GVG 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 der Grundstücke Nr. 1/16, Nr. 1/17, Nr. 1/18 und Nr. 1/19, je EZ, KG M, durch den Beschwerdeführer (kurz „Bf“) von der Rechtsvorgängerin R Immobilien GmbH abgewiesen.

Begründend wird im Wesentlichen ausgeführt, dass eine einheitliche landwirtschaftliche Grundfläche im Ausmaß von 18.859 m² vorliege, von der etwa 5.542 m² abgeschrieben werden sollten, wodurch die landwirtschaftliche Nutzung erheblich erschwert würde. Dies sei der Fall einer Besitzzersplitterung und widerspreche den Zielen und Grundsätzen des Oö. GVG.

I.2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde.

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:

Mit Kaufvertrag vom 27.7.2020 verkauft und übergibt die R Immobilien GmbH an den Bf aus der EZ die Grundstücke Nr. 1/16, 1/17, 1/18 und 1/19, KG M, im Flächenausmaß von 5.542 m². Die R Immobilien GmbH ist eine in M ansässige Bauträgerin und hat die Bewirtschaftung bisher von den vormaligen Grundeigentümern, Herrn A und Frau G P, ausführen lassen. Der Bf ist unter anderem auch Landwirt und Eigentümer land- und forstwirtschaftlicher Liegenschaften im Raum M, T und Umgebung. Der Bf bewirtschaftet Flächen von ca. 14,5 ha selbst. Auch die kaufgegenständlichen Grundstücke würde der Bf selbst bewirtschaften. Die Gesamtfläche der EZ beträgt rund 18.859 m².

II.2. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere auch aus den Angaben des Bf im Antrag, in der im Rahmen des Behördenverfahrens abgegebenen Stellungnahme und in der Beschwerde, wobei die belangte Behörde den Angaben des Bf nicht entgegen getreten ist und sich auch aus den vorliegenden Unterlagen keine ausreichenden Zweifel an der Richtigkeit der Angaben des Bf, zumindest soweit diese den Feststellungen zu Grunde gelegt wurden, ergeben.

III. In rechtlicher Hinsicht ist 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).

Durch das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft wird eine landwirtschaftliche Fläche von einem Bauträger an einen Landwirt übertragen, welcher eine Selbstbewirtschaftung beabsichtigt. Es kommt durch dieses Rechtsgeschäft sohin zu einer Vergrößerung des landwirtschaftlichen Besitzes des Bf, welcher unter anderem auch Landwirt ist. Dass eine Übertragung der gesamten EZ zweifellos besser den Interessen an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes entsprechen würde, als die gegenständliche Teilveräußerung, ändert nichts daran, dass durch die vorliegende Übertagung eines Grundstückteils von mehr als 5.500 m² an einen aktiven Landwirt zur Selbstbewirtschaftung den Interessen an der Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen und an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes entsprochen wird. Die nichtkaufgegenständlichen Flächen der EZ weisen im Übrigen auch nach Durchführung des verfahrensgegenständlichen Rechtsgeschäfts noch eine Größe von mehr als 13.000 m² auf, sodass es durch dieses Rechtsgeschäft insofern auch nicht zum Entstehen eines kleinen unrationell zu bewirtschaftenden Grundstücks kommt. Angesichts dessen, dass der Bf bereits aktiver Landwirt ist (und mangels ausreichender gegenteiliger Hinweise) erscheint auch glaubhaft, dass der Bf die kaufgegenständlichen Flächen selbst im Rahmen seines Betriebs bewirtschaften wird, sodass spruchgemäß zu entscheiden war.

IV. Die Kostenentscheidung gründet auf § 32 Oö. GVG in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

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 gegenständliche Entscheidung erfolgte anhand der konkreten Umstände des vorliegenden Einzelfalls, sodass dem keine Bedeutung über den gegenständlichen 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

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