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-552084/9/KLe/HK

Datum:
Linz, 29. September 2021

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch den Senat J (Vorsitzender: Mag. Dr. Wiesinger, Berichterin: Mag. Lederer, Beisitzer: Dipl.-Päd. Ing. Peterseil) über die Beschwerde von W K, vertreten durch Notar Dr. R P, E, A, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck bei der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 19.01.2021, GZ: BHVBGVK-2020-236745/16-FI, betreffend das Oö. Grundverkehrsgesetz (mitbeteiligte Partei: J P-G, V, D) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. 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. Verfahrensgang:

Mit Eingabe vom 27.7.2020 beantragte der Bf die grundverkehrsbehördliche Genehmigung der Übertragung des Eigentumsrechts am Grundstück Nr. x, EZ x, KG D, im Gesamtausmaß von 19.083 m² aufgrund des Kaufvertrages vom 22.6.2020 durch die mitbeteiligte Partei an den Bf. Der Erwerb wurde mit „Selbstbewirtschaftung als Acker“ begründet.

Die belangte Behörde hat mit Bescheid vom 19.01.2021, GZ: BHVBGVK-2020-236745/16-FI, diesen Antrag abgewiesen.

Begründend wurde ausgeführt, dass das beantragte Rechtsgeschäft nicht der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes diene. In der Beurteilung des vorliegenden Nutzungskonzeptes sei selbst davon die Rede, dass in weiterer Folge die Schaffung eines „Kleinstbetriebes“ angedacht sei.

Dagegen wurde rechtzeitig Beschwerde eingebracht und beantragt, die Genehmigung zu erteilen, in eventu den angefochtenen Bescheid aufzuheben und zur neuerlichen Sachverhaltsfeststellung und Entscheidung an die erste Instanz zurückzuverweisen.

Die Beschwerde wurde dahingehend begründet, dass es dem Verkäufer zwischenzeitlich gelungen sei, perfekt geeignete Ersatzgrundstücke im Gesamtausmaß von 36.702 m² zu erwerben, die er bereits selbst bewirtschafte und deren Kaufpreis mit dem gegenständlichen Verkaufserlös abgedeckt werden solle. Es handle sich um keine Besitzzersplitterung.
Der verfahrensgegenständliche Erwerb diene als Basis für den Aufbau eines eigenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes durch den Bf. Er sei bestrebt, weitere landwirtschaftliche Grundstücke zu erwerben, um einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb aufzubauen, der jedenfalls weit über der Qualifikation als „Kleinstbetrieb“ liege. Er sei mit dem Eigentümer des Grundstücks Nr. x, KG D über dessen Erwerb prinzipiell handelseins, jedoch sei die Bedingung dafür das gegenständliche Rechtsgeschäft. Der Bf sei bestrebt, im Rahmen der Verlassenschaftsabhandlung nach seinem verstorbenen Vater möglichst viele land- und forstwirtschaftliche Grundstücke seiner elterlichen Liegenschaft zu erwerben. Die Erledigung dieses Verlassenschaftsverfahrens sei wegen anhängiger Rechtsstreitigkeiten erst mittelfristig zu erwarten. Die im Akt enthaltene gutachtliche Beurteilung sei vorgelegt worden, um auch ohne die geplanten Zuerwerbe eine absolut sinnvolle Bewirtschaftung des Kaufgegenstandes nachzuweisen. Die vorgelegte gutachtliche Stellungnahme diene lediglich als

Nachweis, dass sogar ein „Kleinstbetrieb“ sinnvoll landwirtschaftlich nutzbar wäre. Das Ziel des Käufers bilde jedoch definitiv die betrieblich sinnvolle Erweiterung seines landwirtschaftlichen Grundbesitzes. Es müsse für die belangte Behörde erkennbar gewesen sein, wie sehr es im landwirtschaftlichen Interesse liege, wenn es in Zeiten, in denen viele landwirtschaftliche Betriebe aufgegeben würden, Personen gebe, die mit ihren Ersparnissen einen landwirtschaftlichen Betrieb erwerben und aufbauen und mit Begeisterung land- und forstwirtschaftlich tätig sein wollen. Da es dem Verkäufer bereits gelungen sei, für seinen landwirtschaftlichen Betrieb besser geeignete Ersatzgrundstücke zu erwerben, komme es bei ihm keinesfalls zu einer Schwächung seines Stammbetriebes sondern sogar zu einer Stärkung. Das gegenständliche Rechtsgeschäft habe somit auf beiden Seiten die Schaffung bzw. Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes zur Folge. Das gegenständliche Rechtsgeschäft entspreche somit sehr wohl den Zielsetzungen des Oö. GVG.

Von der belangten Behörde wurde diese Eingabe samt zugrundeliegendem Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit Schreiben vom 2.4.2021 zur Entscheidung vorgelegt.

Vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich wurde am 8.7.2021 eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, zu welcher der Bf im Beisein seines Rechtsvertreters, die mitbeteiligte Partei sowie der Vertreter der belangten Behörde erschienen sind.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt sowie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 8.7.2021.

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

Das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. x, EZ x, KG D, im Gesamtausmaß von 19.083 m² ist als land- und forstwirtschaftliche Fläche gewidmet und soll durch Kauf in das Eigentum des Bf übergehen. Die mP ist Eigentümer dieser Liegenschaft.

Der Bf ist derzeit Eigentümer des Grundstückes Nr. x, EZ x, KG W im Ausmaß von 1.629 m² (bestehend aus Gebäuden und Garten). Dieses Grundstück ist als land- und forstwirtschaftliche Fläche gewidmet. Es handelt sich um eine Blumenwiese, die Mähabfälle werden kompostiert.

Der Betrieb der Eltern des Bf umfasst ca. 15 ha Grünfläche und mehrere Hektar Wald. Die Grünflächen sind verpachtet. Der Bf war am Betrieb seiner Eltern nicht angestellt, jedoch landwirtschaftlich tätig.

Der Bf ist hauptberuflich Geschäftsführer seiner Metallfirma. Nach der Schulausbildung machte er eine Lehre zum Landmaschinentechniker.

Nach Angaben des Bf würde der Erwerb der verfahrensgegenständlichen Fläche eine Basis für einen landwirtschaftlichen Betrieb bilden und diene dazu, Erfahrungen zu sammeln. Er würde gerne den elterlichen Betrieb übernehmen, was aufgrund erbrechtlicher Probleme, die noch länger andauern würden, derzeit nicht möglich sei.

Hinsichtlich des Kaufes des an die verfahrensgegenständliche Fläche angrenzenden Grundstückes Nr. x, EZ x, KG D, gibt es derzeit Gespräche mit dem dinglich Berechtigten des Grundstückes, nicht mit den Eigentümern.

Der Bf legte im Verfahren vor der belangten Behörde die „Agrartechnische Beurteilung und Bewertung des Kaufvorhabens: GSt x; EZ D“ vom 8.11.2020 vor. In dieser agrartechnischen Beurteilung wurde von Dipl.-Ing. Ing. agrar R M. S ein Bewirtschaftungskonzept vorgeschlagen, wobei ausgeführt, dass ca. 2,5 ha für das geplante Vorhaben zur Verfügung stehen. Der Bf verwies in der mündlichen Verhandlung über Frage hinsichtlich der Aufwände, Kosten, Einnahmen, Gewinne auf diese agrartechnische Beurteilung.

In der agrartechnischen Beurteilung wurde dazu ausgeführt:
„Bei fachgerechter Bewirtschaftung werden bei Apfelsorten in der Gemeinde Desselbrunn Roherträge von zumindest 25 Tonnen per Hektar bei Apfel und Birne erzielbar sein. Dies ergäbe bei der Annahme eines Vollertrages im Verkauf der Früchte im Herbst an Endkonsumenten und an den Handel einen ungefähren Rohertrag von gemittelt, bei einem Drittelverkauf, rund € 25000 pro Hektar“.

Gemäß der agrartechnischen Beurteilung sei vom Bf angedacht, eine stilvolle Brennerei nach den Ausführungsvorschlägen bekannter „Schnapsbrenner“ im „H“ einzurichten. Ein einfacher Bauernbrand entspreche einer Marktleistung von 98.000 Euro. Bei vergleichbaren Begutachtungen lasse sich ableiten, dass die Aufnahme einer höherwertigen Produktion und der Verkauf von veredelten Produkten, sowie begleitend eines agrarpädagogischen und naturwissenschaftlichen Konzepts bei einer Gesamtbewirtschaftung von rund 2,5 ha von einem kleinstlandwirtschaftlichen Betrieb gesprochen werden könne.

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung wurde der Bf dazu befragt, welches Betriebskonzept konkret realisiert werden soll. Der Bf konkretisierte seine bisherigen Ausführungen dahingehend, dass eine Bewirtschaftung auf dem

„größten Teil, mehr als 2/3“ des verfahrensgegenständlichen Grundstückes mit Obstbäumen geplant sei. Im Eigentum seiner Firma stünden unter anderem mehrere Traktoren. Seine Einzelfirma sei für Liegenschaftsverwaltung bzw. Vermietung von Lagerhallen zuständig.

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus den im Akt aufliegenden Unterlagen und aus den Ergebnissen der mündlichen Verhandlung, insbesondere aus den Angaben des Bf im Rahmen der mündlichen Verhandlung.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

Gemäß § 31 Abs. 6 Oö. GVG 1994, LGBl 88/1994 idF LGBl 58/2018 hat das Landesverwaltungsgericht durch Senat zu entscheiden.

Der verfahrensgegenständliche Kaufvertrag bedarf aufgrund der darin geregelten Übertragung von Eigentum eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung gemäß § 4 Oö. GVG 1994 (§§ 4 Abs 1, 1 Abs. 2 Z 1 und 2 Abs. 1 und 2 Oö. GVG 1994).

Das Oö. GVG 1994 hat unter anderem zum Ziel, beim Verkehr mit Grundstücken oder Teilen davon unter Bedachtnahme auf die Grundsätze eines umfassenden Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes das öffentliche Interesse an einer wirtschaftlich gesunden und leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft im ländlichen Raum zu wahren (§ 1 Abs. 1 Z 2 Oö. GVG 1994).

Der Bf hat im Verfahren die beabsichtigte Selbstbewirtschaftung vorgebracht, weshalb nach den Bestimmungen des § 4 Oö. GVG 1994 zu prüfen war.

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 oder eine andere Person das zu erwerbende Grundstück ordnungsgemäß bewirtschaften wird.

Das Abstellen auf einen leistungsfähigen Bauernstand in § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 (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. Mit dem Tatbestand „wirtschaftlich gesunden“ wird

umschrieben, dass ein Widerspruch zu grundverkehrsrechtlichen Interessen dann vorliegt, wenn die Gefahr der nicht kostendeckenden Bewirtschaftung besteht (vgl VwGH 17.11.2000, 98/02/0053; vgl auch Wiesinger, Oö. GVG, in Lienbacher et al., Die Grundverkehrsgesetze der österreichischen Bundesländer2, S O33 f mwN).

Ob ein „wirtschaftlich gesunder“ Bauernstand geschaffen werden soll, kann nur aufgrund eines Konzepts, welches die beabsichtigte Bewirtschaftung darlegt und sowohl die zu erwartenden Kosten als auch Gewinne darstellt, beurteilt werden.

Was die in § 4 Abs. 2 Satz 2 Oö. GVG grundgelegte „Glaubhaftmachung“ der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung betrifft, judiziert der Verwaltungsgerichtshof in seiner Rechtsprechung, dass die Behörde eine Prognose darüber aufzustellen hat, was mit den in Betracht kommenden Grundstücken im Falle der Erteilung der beantragten Genehmigung geschehen würde. Diese Prognose hat auf den Behauptungen des Antragstellers aufzubauen. Die Wahrscheinlichkeit des Zutreffens der behaupteten Genehmigungsvoraussetzungen ist an Hand objektiver Kriterien zu beurteilen (vgl etwa VwGH 17.04.1991, 90/02/0159 mwN; sowie Schneider, Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht 159).

Der Bf konnte nicht glaubhaft darlegen, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung iSd Genehmigungsvoraussetzungen des Oö. GVG 1994 erfolgen wird.

Die Angaben des Bf und die vagen Ausführungen in der agrartechnischen Beurteilung, vermögen eine Bewirtschaftung iSd Oö. GVG 1994 nicht darzulegen. Es ist nicht ersichtlich, dass ein nachhaltiger Beitrag zur Sicherung der Existenz des Bf geleistet werden würde.

Letztlich gewann der erkennende Senat nicht den Eindruck, dass der Bf sich mit der Bewirtschaftung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes eingehend auseinander gesetzt hat. So wurde vom Bf in der mündlichen Verhandlung etwa angegeben, dass er mehr als 2/3 des verfahrensgegenständlichen Grundstückes, das ca. 1,9 ha groß ist (und nicht, wie in der agrartechnischen Beurteilung angeführt gesamt 2,5 ha), und somit nicht zur Gänze nutzen möchte. Einerseits möchte er Erfahrungen sammeln, andererseits dient die vorgelegte agrartechnische Beurteilung lediglich als Nachweis, dass sogar ein „Kleinstbetrieb“ sinnvoll landwirtschaftlich nutzbar wäre.

Das vom Bf ins Treffen geführte Ziel einer „betrieblich sinnvollen Erweiterung seines landwirtschaftlichen Grundbesitzes“, geht derzeit ins Leere, da er (abgesehen von einem Garten mit einer Fläche von ca. 1.629 m²) keinen landwirtschaftlichen Grund besitzt, der erweitert werden könnte. Ob bzw. in wieweit sich ein konventioneller Erwerbsobstbau im Rahmen eines

agrarpädagogischen, nicht näher angeführten, Konzepts, überhaupt verwirklichen lässt, kann dahingestellt bleiben.

Rechtserwerbe, die die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 nicht erfüllen, dürfen gemäß § 4 Abs. 5 leg.cit. nur genehmigt werden, wenn sie in einem das öffentliche Interesse gemäß § 4 Abs 2 überwiegenden Interesse liegen und den sonstigen Zielen des Oö. GVG 1994 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, 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 22.09.2005, B1266/01).

Es kann im gegenständlichen Fall nicht erblickt werden, welches Interesse das öffentliche Interesse gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 überwiegen würde. Ein besonderes privates Interesse, welches geeignet wäre, die öffentlichen Interessen zu überwiegen, wurde nicht vorgebracht. Eine Genehmigung nach § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 ist daher nicht möglich.

Es war daher, wie im Spruch angeführt, zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die für die Entscheidungsfindung relevanten Themenbereiche anhand bestehender (in der Entscheidung wiedergegebener) Judikatur beurteilt werden konnten. Die im gegenständlichen Verfahren unter Bedachtnahme auf die konkreten Umstände des Einzelfalles vorgenommene Entscheidung hing nicht von der Lösung einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG ab. Die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs wurde entsprechend berücksichtigt (sh die zitierte Rsp). Darüber hinaus kommt dem Ergebnis einer Interessenabwägung regelmäßig keine über den konkreten Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu (vgl zB 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

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

Mag. Dr. Wiesinger