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-552116/6/KLe

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 M N, L, L, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Freistadt bei der Bezirkshauptmannschaft Freistadt vom 28.4.2021, GZ: BHFRGV-2021-180137/13-Ueb, betreffend eine Genehmigung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz (mitbeteiligte Parteien: S N, E-H, L; R N, K, K)

zu Recht erkannt:

I. Der angefochtene Bescheid wird wegen Unzuständigkeit der Behörde aufgehoben.

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 dem angefochtenen Bescheid wurde nachstehender Spruchpunkt I. erlassen:
„I. Grundverkehrsbehördliche Genehmigung:

Die Bezirksgrundverkehrskommission Freistadt bei der Bezirkshauptmannschaft Freistadt gibt dem Antrag vom 9. April 2021 im nachstehenden Umfang statt und genehmigt gemäß Sitzungsbeschluss vom 15. April 2021 folgenden Rechtserwerb:

Übergabsvertrag vom 12. März 2021

Rechtsvorgänger:
Herr R N, geb. x, K, K

Rechtserwerber:
Herr M N, geb. x, L, L
Nationalität: Österreich
Herr S N, geb. x, E-H, L
Nationalität: Österreich

Verfahrensgegenstand:
EZ x, M, BG Freistadt, mit folgenden Grundstücken:
Gst.Nr. x Wald(10) Ausmaß 3.413 m²
Gst.Nr. x Landw(10), Landw(30), Gärten(10), Sonst(10) Ausmaß 3.845 m²
Gst.Nr. x Landw(10), Landw(20), Wald(10) Ausmaß 22.711 m²
Gst.Nr. x Wald(10) Ausmaß 7.423 m²
Gst.Nr. x Wald(10) Ausmaß 132 m²
Gst.Nr. x Landw(10) Ausmaß 121 m²
Gst.Nr. x Landw(10), Wald(10) Ausmaß 17.701 m²
Gst.Nr. x Wald(10) Ausmaß 72 m²

Die Eigentumsübertragung an folgenden Grundstücken aus der EZ x, KG M,
BG Freistadt, ist genehmigungsfrei:
- 3186 Bauf.(10), Gärten(10), Sonst(50), Ausmaß 1.814 m²
- 3187 Gärten(10), Sonst(10), Ausmaß 429 m²

Folgende Auflage und Frist ist dabei einzuhalten:
Besuch des Kurses "Waldbewirtschaftung für Neueinsteiger" (1-wöchig) durch den Bewirtschaftungsbevollmächtigten, Herrn M N, L, L und Vorlage einer Besuchsbestätigung bis Ende 2023“.
[Hervorhebungen nicht übernommen]

Gegen diesen Bescheid wurde mit E-Mail vom 3.5.2021 Beschwerde erhoben. Konkret wurde gegen die Auflage „Besuch des Kurses Waldbewirtschaftung für Neueinsteiger“ Beschwerde erhoben.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

Mit Eingabe vom 9.4.2021 wurde die Genehmigung des Rechtserwerbes an EZ x, GSt. Nr. x, x, x, x, x, x, x, x, x, x, KG M, im Gesamtausmaß von 57.661 m² beantragt. Begründend wurde ausgeführt, dass der Übergeber die Liegenschaft sowie das Gästehaus im Familienbesitz erhalten möchte, zumal die versuchte Veräußerung nicht erfolgreich gewesen wäre.

Am 15.4.2021 wurde von der belangten Behörde folgender Beschluss gefasst:
„Dem Antrag wird vorbehaltlich - d.h. kein Einwand seitens der Gemeinde und Vorlage gegenseitiges Vorkaufsrecht – stattgegeben."
Auflage:
- Waldbewirtschaftung für Neueinsteiger 1 Woche Mitte 2023
- Vorlage gegenseitiges Vorkaufsrecht".
[Hervorhebungen nicht übernommen]

Mit E-Mail vom 16.4.2021 wurde von der Gemeinde K mitgeteilt, dass gegen das Rechtsgeschäft keine Einwände bestehen.

Mit E-Mail vom 28.4.2021 wurde eine Vereinbarung über die Einräumung eines gegenseitigen Vorkaufsrechts vom Vertreter des Beschwerdeführers übermittelt.

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus den vorliegenden Unterlagen.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:
Gemäß § 31 Abs. 6 Oö. GVG hat das Landesverwaltungsgericht durch Senat zu entscheiden.

Erledigungen eines Kollegialorgans bedürfen eines Beschlusses desselben. Üblicherweise erfolgt die Willensbildung einer Kollegialbehörde durch den Gesamtakt einer sich an die gemeinsame Erörterung der zu entscheidenden Angelegenheiten anschließenden Abstimmung. Die Willensbildung durch eine Kollegialbehörde umfasst nicht nur den Spruch, sondern auch den Inhalt und damit die wesentliche Begründung einer Erledigung (VwGH 5.11.2015, 2013/06/0086, mwN).

Für Kollegialorgane ist zwar grundsätzlich die Sachlage im Zeitpunkt der Beschlussfassung maßgeblich, sie sind nach der Rechtsprechung aber - in Ermangelung einer anders lautenden Regelung - berechtigt, auf Stellungnahmen und Beweisanträge, die nach Beschlussfassung, aber noch vor Abfertigen des Bescheides erfolgen, einzugehen, wobei im Falle der Ergänzung des

Ermittlungsverfahrens eine neuerliche Beschlussfassung durch das Kollegialorgan erforderlich ist (vgl. *Hengstschläger/Leeb*, AVG[2] § 39 Rz 42 mwN).

Liegt einem Bescheid, welcher nach seinem Erscheinungsbild intendiert, einem Kollegialorgan zugerechnet zu werden, kein entsprechender Beschluss dieses Organs zu Grunde, dann ist der Bescheid nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes so zu betrachten, als ob er von einer unzuständigen Behörde erlassen worden wäre (vgl. etwa VwGH 8.10.1982, 82/08/0043; 8.3.1994, 93/08/0273).

Dem angefochtenen Bescheid liegt der Beschluss vom 15.4.2021 zugrunde, wonach dem Antrag stattgegeben wurde, dies jedoch „vorbehaltlich - d.h. kein Einwand seitens der Gemeinde und Vorlage gegenseitiges Vorkaufsrecht“.

Es liegt somit kein das Verfahren abschließender Entscheidungswille zum Zeitpunkt der Beschlussfassung vor, da der Beschluss vom Eintritt eines ungewissen zukünftigen Ereignisses abhängig gemacht wurde.

Daran ändert auch nichts, dass im gegenständlichen Fall nach Beschlussfassung möglicherweise die Bedingungen, nämlich dass die Gemeinde keine Einwände gegen das Rechtsgeschäft erhob und das gegenseitige Vorkaufsrecht eingeräumt wurde, eingetreten sind.

Die belangte Behörde hätte – aufgrund der Ergänzung des Ermittlungsverfahrens - einen neuerlichen Beschluss fassen müssen.

Darüber hinaus wurden weder beide im Sitzungsprotokoll angeführten Auflagen in den Bescheidspruch übernommen, noch die Genehmigungsfreiheit, die wiederum im Spruch des Bescheides aufgenommen wurde, von der Bezirksgrundverkehrskommission überhaupt beschlossen.

Da dem verfahrensgegenständlichen Bescheid, der von einem Kollegialorgan beschlossen wurde, kein entsprechender Beschluss dieses Organes zu Grunde liegt, war daher der Bescheid so zu betrachten, als ob er von einer unzuständigen Behörde erlassen worden wäre.

Es war daher der angefochtene Bescheid wegen Unzuständigkeit der bescheiderlassenden Behörde ersatzlos aufzuheben.

Eine neuerliche Beschlussfassung durch die Bezirksgrundverkehrskommission Freistadt ist erforderlich.

IV. Zulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist zulässig, da im gegenständlichen Verfahren eine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil eine solche Rechtsprechung fehlt. Dies ergibt sich insbesondere daraus, dass die Frage, ob die Beifügung einer Bedingung zu einem das Verfahren abschließenden Beschluss durch die Grundverkehrskommission zulässig ist, vom Verwaltungsgerichtshof noch nicht behandelt wurde.

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 ordentlichen 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 für das Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof 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.
Ein Antrag auf Verfahrenshilfe ist innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Verfahrenshilfe für das Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof 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.
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; 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.
Ein Antrag auf Verfahrenshilfe ist innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Dr. Wiesinger