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-552123/8/KLe/HK - 552124/2

Datum: Linz, 29. September 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 J (Vorsitzender: Mag. Dr. Wiesinger, Berichterin: Mag. Lederer, Beisitzer: Dipl.-Päd. Ing. Peterseil) über die Beschwerden von 1. Dr. R E H und 2. R R, beide vertreten durch Notar Mag. B H, M, O a I, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Ried bei der Bezirkshauptmannschaft Ried vom 4.4.2021, GZ: BHRIGV-2020-755539/5-OB 821120000036, betreffend eine Genehmigung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht e r k a n n t :

I. Den Beschwerden wird stattgegeben, und der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass die Übertragung des Eigentumsrechtes an dem neu gebildeten Grundstück Nr. x neu (lt. Vermessungsurkunde Dipl.-Ing. W, GZ x vom 14.12.2020) aus der Liegenschaft EZ x, KG E, durch Dr. R E H, S, G, an R R, P, P, aufgrund des Kaufvertrages vom 16.12.2020 genehmigt wird.

II. R R, P, P, hat eine Verwaltungsabgabe in der Höhe von 116 Euro binnen zwei Wochen nach der Zustellung dieses Erkenntnisses zu entrichten. Die Verkäuferin Dr. R E H, S, G haftet für die Entrichtung der Verwaltungsabgabe gemäß § 2 Abs. 3 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung iVm § 31 Abs. 2 Oö. GVG als Gesamtschuldnerin.

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. Verfahrensgang:

Mit Eingabe vom 23.12.2020 beantragte der Zweit-Beschwerdeführer (Zweit-Bf) die grundverkehrsbehördliche Genehmigung der Übertragung des Eigentumsrechts am Grundstück Nr. x, KG E, durch die Erst-Beschwerdeführerin (Erst-Bf) an den Zweit-Bf aufgrund des Kaufvertrages vom 16.12.2020.

Seitens der Gemeinde Eitzing wurde mitgeteilt, dass laut örtlichem Entwicklungskonzept der Gemeinde Eitzing eine Schutzzone von 30 m als landwirtschaftliche Nutzfläche ohne Widmung und Bebauung einzuhalten sei. Mit dem Verkauf an einen nicht landwirtschaftlichen Betrieb werde das Grundstück voraussichtlich für die Dorfgebiet-Nutzung miteinbezogen (Garten,...). Die Bewirtschaftung des unmittelbar angrenzenden Waldes könne dadurch erschwert und der Nutzraum für die Tierwelt an die Waldgrenze zurückgedrängt werden.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde der gegenständliche Rechtserwerb nicht genehmigt.

Gegen diesen Bescheid richten sich die rechtzeitig eingebrachten Beschwerden mit den Anträgen, den Rechtserwerb zu genehmigen.

Mit Schreiben vom 5.6.2021 legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde samt Bezug habenden Verwaltungsakt vor. Am 8.9.2021 wurde eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

Die Erst-Bf ist Eigentümerin der aus dem Grundstück Nr. x, KG E laut Vermessungsurkunde des DI J W GZ x neu gebildeten Grundstücke Nr. x mit 1.415 m² und Nr. x mit 2.900 m².

Betreffend Grundstück Nr. x ist ein Umwidmungsverfahren in Bauland (Dorfgebiet) anhängig. Unmittelbar an dieses Grundstück angrenzend befindet sich das Grundstück Nr. x, welches als LN-Fläche ausgewiesen ist. Es handelt sich um einen 30 m breiten Streifen zwischen der in Bauland umzuwidmenden Fläche und dem angrenzenden Wald. Die Grünlandwidmung soll bestehen bleiben.

Mit Kaufvertrag vom 16.12.2020 verkaufte die Erst-Bf das neu gebildete Grundstück Nr. x aus der Liegenschaft EZ x, KG E, im Ausmaß von 2.900 m² um 23.200 Euro an den Zweit-Bf.

Dieses Grundstück wird derzeit aus Gefälligkeit abgemäht, es gibt keinen Pachtvertrag.

Der Zweit-Bf ist derzeit nicht Eigentümer von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken. Er beabsichtigt auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück und dem angrenzenden Baugrundstück seinen Alterssitz zu errichten und Schafe und Ziegen zu halten (Kleintierhaltung).

Die Erst-Bf ist nach Durchführung des verfahrensgegenständlichen Rechtsgeschäfts und anderer bereits abgeschlossener Rechtsgeschäfte, Eigentümerin des Grundstückes Nr. x (neu) im Ausmaß von 2.189 m², welches sich zur Gänze im Bauland – Dorfgebiet befindet. Die Liegenschaft ist derzeit unbewohnt, die Erst-Bf wohnt in Graz.

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

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

Gemäß § 31 Abs. 6 Oö. GVG hat das Landesverwaltungsgericht durch Senat zu entscheiden.

Das gegenständliche Grundstück ist zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignet und wird nicht zur Gänze für andere Zwecke als der Landwirtschaft verwendet. Der zwischen den Beschwerdeführern abgeschlossene Kaufvertrag vom 16.12.2020 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).

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 Zweit-Bf ist derzeit nicht Eigentümer land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke. Mit der Gründung eines landwirtschaftlichen Grundbesitzes im Ausmaß von 2.900 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.

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 am verfahrensgegenständlichen Grundstück gegeben: Das Grundstück Nr. x weist eine Fläche im Gesamtausmaß von 2.900 m² auf. Dieses Grundstück ist nicht Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes und auch nicht Teil eines größeren landwirtschaftlichen Besitzes der Erst-Bf. Es handelt sich um ein landwirtschaftliches Restgrundstück im Eigentum der Erst-Bf. Durch das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft wird dieses Restgrundstück von der in Graz lebenden Erst-Bf an den Zweit-Bf übertragen, wobei der Zweit-Bf glaubhaft dargelegt hat, dass er dieses zur Kleintierhaltung nutzen und er daran angrenzend seinen Alterssitz errichten werde. Das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft

beeinträchtigt auch nicht die Bewirtschaftbarkeit der umliegenden Flächen, es stellt eine Pufferzone zur Waldfläche dar und soll der Kleintierhaltung (Weidezaun) dienen. Es kann daher nach sorgfältiger Interessenabwägung gemäß § 4 Abs. 5 Oö. GVG eine Genehmigung erteilt werden. Die Bedenken der Gemeinde und der belangten Behörde hinsichtlich einer möglichen widmungswidrigen Verwendung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes vermögen an diesem Ergebnis nichts zu ändern.

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

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