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-552223/3/HW

Datum:
Linz, 10. März 2022

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. F, Berichter: Mag. Dr. W, Beisitzer: Ing. Dipl.-Päd. P) über die Beschwerde von G W, x, x, vertreten durch Notar Dr. J M-E, x, x, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Wels und Wels-Land bei der Bezirkshauptmannschaft Wels-Land vom 26.08.2021, GZ: BHWLGVK-2021-149568/27-FC, betreffend eine Genehmigung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz (mitbeteiligte Partei: E W, x, x)

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 Grundstück Nr. x, EZ x, Katastralgemeinde x x, von E W an G W auf Grund des Vertrages vom 22.03.2021 grundverkehrsbehördlich genehmigt wird.

II. G W hat eine Verwaltungsabgabe in Höhe von 65 Euro binnen zwei Wochen zu entrichten. E W 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 am Grundstück Nr. x, EZ x, Katastralgemeinde x x, durch den Beschwerdeführer (kurz „Bf“) von der Rechtsvorgängerin E W abgewiesen.

Begründend wird im Wesentlichen ausgeführt, dass es durch das beantragte Rechtsgeschäft zu einer beträchtlichen Einschränkung der Leistungsfähigkeit der zwar nicht mehr selbst bewirtschafteten aber verpachteten und damit landwirtschaftlich genutzten Liegenschaft im Ausmaß von knapp 2,87 ha kommen würde, ohne dass die abgetrennte Fläche im Ausmaß von 0,98 ha einem (aufstockungsbedürftigen) landwirtschaftlichen Betrieb zugeschlagen werden würde.

I.2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde, in welcher unter anderem ausgeführt wird, dass die Vertragsparteien rechtskräftig geschieden seien und nach den Bestimmungen des Ehegesetzes das eheliche Gebrauchsvermögen und die ehelichen Ersparnisse der Aufteilung unterliegen würden. Zu der Aufteilung gehöre jedenfalls auch die Ehewohnung. Diese habe sich im Haus x befunden, welches im Hälfteeigentum von E W stehe. Der Aufteilungsanspruch der Ehegatten sei unstreitig und es sei diesem Umstand durch Abschluss der vorliegenden Vereinbarung vom 12.06.2020 und dem Schenkungsvertrag vom 22.03.2021 entsprochen worden. Die Teilung durch Übertragung eines Grundstückes in Abfindung aller Ansprüche des G W sei wirtschaftlich begründet. Diese Teilungsansprüche des G W müssten, wenn man der Erkenntnis der Erstbehörde beitritt, in Geld beziffert und geltend gemacht werden. Es sei davon auszugehen, dass die Investitionen in die Ehewohnung und die Aufteilung des zugekauften Grundstückes Nr. x (Schenkungsgegenstand) jedenfalls einen Betrag in Höhe des Wertes des Grundstückes Nr. x ausmachen würden. Würde man den Gedanken der entscheidenden Behörde daher konsequent fortsetzen, müsste E W diesen Betrag an ihren Ehegatten G W auszahlen, da es ansonsten zu einer gerichtlichen Teilung komme. Diese Zahlung hätte letztendlich aber zur Folge, dass E W diesen Geldbetrag aufstellen müsste und im Hinblick darauf, dass das Grundstück erst angekauft worden sei, die Aufbringung des Geldes nur durch Verkauf dieser Grundfläche möglich wäre. Soweit die Behörde eine Zerteilung einer wirtschaftlichen Einheit sehe, sei dies zu verneinen, da auf Grund der Eigentumssituation ohnehin immer zwei Einheiten bestanden hätten, da unterschiedliche Eigentumsverhältnisse vorliegen würden. Das gegenständliche Rechtsgeschäft führe lediglich dazu, dass bei der kleineren Einheit ein Eigentümerwechsel stattfinde. Im konkreten Fall werde die Nutzung der Grundflächen der Miteigentumsgemeinschaft W/F nicht beeinträchtigt, da das schenkungsgegenständliche Grundstück nicht im Verbund mit diesen Grundstücken stehe, sondern eine Alleinlage aufweise.

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:

E W ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. x, EZ x, Katastralgemeinde x x, im Ausmaß von ca. 9.867 m^2, welches mit Pachtvertrag vom 20.09.2016 an R G und M G verpachtet wird. M G und R G bewirtschaften den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb x, x, mit einer Fläche von ca. 60 ha (inklusive Pachtflächen). E W ist weiters je zur Hälfte Eigentümerin der Liegenschaften EZ x (Katastralgemeinde x x) im Ausmaß von ca. 9.543 m^2 und EZ x (Katastralgemeinde x x) im Ausmaß von ca. 10.615 m^2. Mit dem Pachtvertrag vom 20.09.2016 werden auch die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Liegenschaften EZ x und EZ x an M G und R G verpachtet (Pachtvertrag; Grundbuchsauszüge; Angaben im Behördenverfahren).

Im Vertrag vom 22.03.2021, abgeschlossen von E W und dem Bf, wird unter anderem Folgendes festgehalten (Notariatsakt vom 22.03.2021):
„Die Vertragsparteien stellen fest, dass ihre Ehe mit Urteil vom 25.06.2019 (fünfundzwanzigsten Juni zweitausendneunzehn), I C 54/18g des Bezirksgerichtes Wels, rechtskräftig geschieden wurde.
Mit Vereinbarung vom 12.06.2020 (zwölften Juni zweitausendzwanzig) haben die Vertragsparteien eine Regelung zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse errichtet, mit welcher E W G W angeboten hat, die vorstehende Liegenschaft unentgeltlich zu übernehmen. [...]
E W übergibt in Erfüllung der vorstehenden Aufteilungsvereinbarung an G W und dieser übernimmt von E W deren in Artikel Erstens näher bezeichnete Liegenschaft Einlagezahl x Grundbuch x x mit dem zugeschriebenen Grundstück und samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör, so wie diese liegt und steht.
[...]
G W tritt in das bestehende Pachtverhältnis vollinhaltlich ein.“

Das Grundstück Nr. x, EZ x, Katastralgemeinde x x, grenzt nicht direkt an die Liegenschaften EZ x und EZ x an (Doris-Ausdrucke).

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

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Auf Grund der Übertragung von Eigentum an land- bzw. 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 Oö. GVG zu untersagen ist). Durch den Erwerb der gegenständlichen Fläche im Ausmaß von ca. 9.867 m^2 wird kein leistungsfähiger Betrieb geschaffen, es wird allein durch den Erwerb dieser Fläche auch nicht den Interessen an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes entsprochen. Es ist vom Rechtserwerber auch keine Selbstbewirtschaftung beabsichtigt, ein Verfahren gemäß § 5 Oö. GVG hat nicht stattgefunden. Es kann der belangten Behörde daher nicht entgegengetreten werden, wenn sie davon ausgeht, dass eine Genehmigung gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG 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 22.09.2005, B1266/01).

Im vorliegenden Fall wurde die Ehe zwischen dem Bf und E W geschieden, wobei der gegenständliche Rechtserwerb in Erfüllung der Aufteilungsvereinbarung durchgeführt wird. Durch dieses Rechtsgeschäft wird, wie auch in der Beschwerde dargelegt wird, den privaten Interessen von E W und dem Bf entsprochen, dies insbesondere vor dem Hintergrund der Aufteilung infolge der Scheidung. Hinsichtlich des öffentlichen Interesses gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG ist zu berücksichtigen, dass es durch die verfahrensgegenständliche Eigentumsübertragung nicht zu einer Schwächung eines (aktiven) landwirtschaftlichen Betriebes

kommen würde, zumal das Grundstück verpachtet ist und der Erwerber in dieses Pachtverhältnis eintritt. Das Grundstück Nr. x kann daher weiterhin von M G und R G im Rahmen ihres Betriebes bewirtschaftet werden. Es ist auch keine wesentliche Verschlechterung der Besitzstruktur ersichtlich, zumal das Grundstück Nr. x nicht direkt an die Liegenschaften EZ x und EZ x angrenzt und zudem die Liegenschaften EZ x und EZ x nicht im Alleineigentum von E W stehen. Es liegen daher bei den Liegenschaften EZ x und EZ x einerseits und beim verfahrensgegenständlichen Grundstück andererseits unterschiedliche Eigentumsverhältnisse vor. Es kommt somit durch die verfahrensgegenständliche Eigentumsübertragung zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG. Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich sind die Voraussetzungen des § 4 Abs. 5 Oö. GVG erfüllt.

Die Kostenentscheidung gründet auf § 32 Oö. GVG i.V.m. mit § 3 Abs. 1 Z 2 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung, wobei im Vertrag vom 22.03.2021 vereinbart wird, dass die Vorschreibung der Steuern, Gebühren und Kosten an G W erfolgt.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. 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