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-552254/8/KLe/HK – 552255/2

Datum:
Linz, 13. Juni 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 J (Vorsitzender: Mag. Dr. Wiesinger, Berichterin: Mag. Lederer, Beisitzer: Dipl.-Päd. Ing. Peterseil) über die Beschwerden von 1. M N und 2. S N, beide vertreten durch Dr. C R, öffentlicher Notar, L, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Freistadt bei der Bezirkshauptmannschaft Freistadt vom 22.10.2021, GZ: BHFRGV-2021-180137/29-Ueb, betreffend das Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG 1994) (mitbeteiligte Partei: R N, K) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht e r k a n n t :

I. Die Beschwerden werden 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 Antrag vom 9.4.2021 beantragten die Beschwerdeführer die Genehmigung der Übertragung des Eigentumsrechts an den Grundstücken Nr. 3174, 3178, 3184/1, 3186, 3187, 3188, 3190, 3191, 3195/1, 3195/2 alle EZ x, M, BG F, aufgrund des Übergabsvertrags vom 12.3.2021.

Begründend wurde ausgeführt, dass der Übergeber die Liegenschaft sowie das Gästehaus im Familienbesitz erhalten wolle, zumal die versuchte Veräußerung nicht erfolgreich gewesen sei.

Mit dem angefochtenen Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Freistadt bei der Bezirkshauptmannschaft Freistadt wurde dem Antrag im nachstehenden Umfang stattgegeben und folgender Rechtserwerb genehmigt:
„Übergabsvertrag vom 12. März 2021
Rechtsvorgänger:
Herr R N, geb. x, K
Rechtserwerber:
Herr M N, x, L
Nationalität: Österreich
Herr S N, geb.x, L
Nationalität: Österreich
Verfahrensgegenstand:
EZ x, M, BG F, mit folgenden Grundstücken:

Gst.Nr. 3174 Wald(10)	Ausmaß	3.413 m²
Gst.Nr. 3178 Landw(10), Landw(30), Gärten(10), Sonst(10)	Ausmaß	3.845 m²
Gst.Nr. 3184/1 Landw(10), Landw(20), Wald(10)	Ausmaß	22.711 m²
Gst.Nr. 3188 Wald(10)	Ausmaß	7.423 m²
Gst.Nr. 3190 Wald(10)	Ausmaß	132 m²
Gst.Nr. 3191 Landw(10)	Ausmaß	121 m²
Gst.Nr. 3195/1 Landw(10), Wald(10)	Ausmaß	17.701 m²
Gst.Nr. 3195/2 Wald(10)	Ausmaß	72 m²

Die Eigentumsübertragung an folgenden Grundstücken aus der EZ x, KG M, BG F, 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 und Vorlage einer Besuchsbestätigung bis Ende 2023
Rechtsgrundlage:

§§ 4, 12 und 30 des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994 (Oö. GVG 1994), LGBl. Nr. 88, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 8/2020.“ [Hervorhebungen nicht übernommen]

Gegen diesen Bescheid richtet sich die rechtzeitige Beschwerde. Begründend wird zusammenfassend ausgeführt, dass es sachlich nicht zu rechtfertigen sei, dass nur deshalb, weil zwei Angehörige gemäß § 2 Abs. 7 Oö. GVG eine Liegenschaft übernehmen würden, plötzlich eine Ausbildung benötigen würden, die sie alleine nicht bräuchten. Ein Kurs im Angehörigenkreis wäre somit nicht „automatisch“, sondern nur in besonderen begründeten Ausnahmefällen vorzuschreiben.

Mit Schreiben vom 10.12.2021 legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde samt Bezug habenden Verwaltungsakt vor.

Am 17.5.2022 fand eine öffentliche mündliche Verhandlung statt.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

Die mitbeteiligte Partei führte in K den Gasthof N und eine Pension. Der Gasthof wurde verkauft, die Pension war unverkäuflich. Mit 1.4.2021 übergab die mitbeteiligte Partei die Pension an die Beschwerdeführer. Die Beschwerdeführer sind die Söhne der mitbeteiligten Partei.
Der Wald wurde bisher bei Bedarf durch einen Waldhelfer, der über den Waldverband Oberösterreich oder Maschinenring angeworben werden kann, bewirtschaftet. So erfolgte zum Beispiel die Aufforstung 2013, wo nach Absprache mit dem Förster ein Waldhelfer beim Waldverband Oberösterreich kontaktiert wurde und dieser die Angelegenheit übernommen hatte. Die mitbeteiligte Partei ist mit 1.4. aus diesem Verband ausgetreten, die Beschwerdeführer eingetreten. Bisher hat es keine Beanstandungen durch die Behörde gegeben.

Die Beschwerdeführer werden den Wald im Ausmaß von ca. 44.915,00 m² selbst bewirtschaften, die LN-Fläche bleibt unverändert verpachtet.

Als Bewirtschaftungsbevollmächtigter wurde der Erst-Beschwerdeführer namhaft gemacht. Er verfügt über keine nachweisliche Ausbildung im Bereich der Waldbewirtschaftung, er ist zur bäuerlichen Sozialversicherung angemeldet.

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus den im Akt befindlichen Unterlagen und den Angaben der Parteien.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

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

Die gegenständlichen Grundstücke sind zur land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung geeignet und werden nicht zur Gänze für andere Zwecke als der Landwirtschaft verwendet.

Der zwischen den Beschwerdeführern und der mitbeteiligten Partei über die gegenständliche Grundfläche abgeschlossene Übergabsvertrag vom 12.3.2021 bedarf daher, aufgrund der darin vereinbarten Übertragung von Eigentum an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung.

Nach § 4 Abs. 1 Oö. GVG bedürfen Rechtserwerbe gemäß § 1 Abs. 2 Z 1 an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon der Genehmigung der Behörde. Eine Genehmigung ist nach lit. d nicht erforderlich bei der Übertragung des Eigentums an allen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs, wenn durch die Übertragung Alleineigentum eines nahen Angehörigen (§ 2 Abs. 7) oder Miteigentum von nahen Angehörigen, die Ehegatten, eingetragene Partnerinnen bzw. Partner oder Lebensgefährtinnen bzw. Lebensgefährten sind, begründet wird.

Bei den Beschwerdeführern handelt es sich um die Söhne der mitbeteiligten Partei.

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.

Nach § 12 Abs. 1 Oö GVG kann die Behörde die Genehmigung nach § 4 unter Vorschreibung von Auflagen erteilen, wenn dies zur Sicherung der nach § 1 Abs. 1 dieses Landesgesetzes geschützten Interessen notwendig ist.

Im Hinblick auf das Vorbringen des Vertreters der Beschwerdeführer in der mündlichen Verhandlung zur Verfassungswidrigkeit der gesetzlichen Regelung ist auszuführen, dass es nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich im rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers liegt, wenn nur ein Kind alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes genehmigungsfrei übernehmen kann.

Wie die Beschwerdeführer richtig ausführen, zielt die Einschränkung der Privilegierung der nahen Angehörigen darauf ab, dass eine Zersplitterung von landwirtschaftlichen Betrieben (bei Übergabe an eine Mehrzahl von Kindern) vermieden werden soll.

Grundsätzliche Bedenken dagegen, dass Rechtsgeschäfte zwischen nahen Angehörigen nur dann genehmigungsfrei sind, wenn durch die Übertragung entweder Alleineigentum oder Miteigentum von Ehepartnern oder Lebensgefährten begründet wird, bestehen – im Hinblick auf die Ziele des Grundverkehrs – nicht (VfGH 22.6.2005, B 1154/04).

Dass es in Einzelfällen, wie etwa auch im vorliegenden Fall, dazu kommen kann, dass zwei Brüder die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke übernehmen, ändert daran nichts. Im Übrigen ist auch nur der Erst-Beschwerdeführer zur bäuerlichen Sozialversicherung gemeldet.
Auch unter Berücksichtigung des Vorbringens der Beschwerdeführer sieht sich das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich daher nicht dazu veranlasst, einen Antrag auf Gesetzesprüfung an den Verfassungsgerichtshof im vorliegenden Beschwerdeverfahren zu stellen.

Um die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der vertragsgegenständlichen Waldgrundstücke im Ausmaß von ca. 4,5 ha - und damit keine vernachlässigbare Kleinstfläche - sicher zu stellen, war aufgrund des Fehlens von nachweislichen Kenntnissen hinsichtlich der Waldbewirtschaftung durch den Erst-Beschwerdeführer die angeführte Auflage gemäß § 12 Oö. GVG erforderlich. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung bzw. Bewirtschaftung des Waldes kommt in den Bestimmungen des Forstgesetzes zum Ausdruck.

Aufgrund der Waldfläche im Ausmaß von ca. 4,5 ha war, wie die Behörde zu Recht ausführt, ein 1-wöchiger Kurs betreffend Waldbewirtschaftung für Neueinsteiger mit 40 Unterrichtseinheiten (Bezeichnung: „Waldbewirtschaftung für Neueinsteiger (1-wöchig)“ notwendig. Ziel dieses Kurses ist es, das für eine nachhaltige Forstwirtschaft notwendige Fachwissen in einfacher und kompakter Form zu vermitteln. Behandelt werden die Themen Ökosystem Wald, Bestandesbegründung, Waldpflege, Nutzungsformen, Arbeitssysteme bei der Holzernte, Holzmesskunde, Holzvermarktung, forstliche Planung und forstgesetzliche Grundlagen.

Dass die Bewirtschaftung bislang und auch zukünftig unter Zuhilfenahme durch eine Fremdfirma erfolgen soll, ändert daran nichts.

IV. 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. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer solchen. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

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