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-552277/5/Fi/SW – 552278/3

Datum:
Linz, 19. Mai 2022

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch den Senat K (Vorsitzender und Berichter: Dr. Fischer, Beisitzer: Dr. Wiesinger und Ing. Dipl.-Päd. Peterseil) über die Beschwerde von 1. Frau M A und 2. Herrn T A, beide vertreten durch Herrn Notar F K, x, x, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck bei der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 21. Dezember 2021, GZ: BHVBGVK-2021-368630/17-FI, betreffend die Versagung der Genehmigung eines Rechtserwerbs nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG 1994) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

A. zu Recht:

I. Der Beschwerde wird hinsichtlich des Grundstücks Nr. x (Landw im Ausmaß von 440 m^2), KG y, mit der Maßgabe Folge gegeben, indem der Spruch des bekämpften Bescheids dahingehend abgeändert wird, dass der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtserwerbs am Grundstück Nr. x (Landw im Ausmaß von 440 m^2), KG y, als unzulässig zurückgewiesen wird.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

B. und fasst den B e s c h l u s s:

I. Das verwaltungsgerichtliche Verfahren betreffend die Beschwerde gegen die Versagung der Genehmigung des Rechtserwerbs am Grundstück Nr. z (Landw und Wald im Ausmaß von 616 m^2), KG y, wird aufgrund der Zurückziehung der diesbezüglichen Beschwerde eingestellt.

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.1. Mit Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck bei der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck (im Folgenden: belangte Behörde) vom 21. Dezember 2021, GZ: BHVBGVK-2021-368630/17-FI, wurde der Antrag der nunmehrigen Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtserwerbs (Kaufvertrag vom 29. Juli 2021) an den Grundstücken Nr. z (Landw und Wald im Ausmaß von 616 m^2) und Nr. x (Landw im Ausmaß von 440 m^2), EZ x, Katastralgemeinde y, abgewiesen.

Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, dass das beantragte Rechtsgeschäft nicht dem öffentlichen Interesse der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes diene. Im Gegenteil käme es bei Genehmigung dieses Rechtserwerbes zu einer Verkleinerung eines bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebes und zu einer Erschwernis der Bewirtschaftung. Das rein private Interesse eines Zuganges zu einem erst kürzlich erworbenen Badeplatz könne das öffentliche Interesse laut Oö. GVG nicht überwiegen. Zutreffend sei, dass – bei Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen des § 4 Abs. 1 lit. e Oö. GVG – der Erwerb nur des Grundstückes Nr. x, KG y, genehmigungsfrei zulässig wäre.

I.2. Gegen diesen Bescheid erhoben die Bf mit Schriftsatz vom 17. Jänner 2022 rechtzeitig Beschwerde.

Begründend führten die Bf – soweit verfahrenswesentlich – aus, dass der Erwerb des Grundstücks Nr. x, KG y, aufgrund des direkt angrenzenden Besitzes der Bf (Grundstück Nr. w, KG wy) gemäß § 4 Abs. 1 lit. e Oö. GVG genehmigungsfrei zulässig sei.

I.3. Mit Schreiben vom 4. Februar 2022 legte die belangte Behörde die Beschwerde samt dem bezughabenden Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor. Eine Beschwerdevorentscheidung wurde nicht erlassen.

I.4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 17. Mai 2022 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch.

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in die Beschwerde und den bezughabenden Verwaltungsakt der belangten Behörde sowie durch Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 17. Mai 2022.

II.2. Folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt steht fest:

Mit Eingabe vom 3. August 2021 beantragten die Bf bei der belangten Behörde die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtserwerbs (Kaufvertrag vom 29. Juli 2021) an den Grundstücken Nr. z (Landw und Wald im Ausmaß von 616 m^2) und Nr. x (Landw im Ausmaß von 440 m^2), EZ x, Katastralgemeinde y.

Gegen den abweisenden Bescheid der belangten Behörde erhoben die Bf rechtzeitig Beschwerde.

Die Bf haben ihre Beschwerde betreffend das Grundstück Nr. z, KG y, in der mündlichen Verhandlung am 17. Mai 2022 durch ausdrückliche Erklärung ihrer rechtsfreundlichen Vertretung zurückgezogen.

Die Bf sind Eigentümer des Grundstücks Nr. w, Katastralgemeinde wy, welches sie am 23. Juli 2020 erworben haben. Dieses Grundstück berührt das Grundstück Nr. x, KG y, in einem Grenzpunkt. Ansonsten haben die Bf keine Grundstücke erworben, die an das Grundstück Nr. w, KG wy, angrenzen.

II.3. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei und unbestritten aus den aufgenommenen Beweismitteln.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

Einleitend ist festzuhalten, dass ein getrennter Abspruch betreffend das Begehren der Bf möglich ist, zumal der Rechtserwerb am Grundstück Nr. x, KG y, nicht der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht unterliegt (vgl. Ausführungen zu III.1.), hingegen die grundverkehrsbehördliche Genehmigungspflicht bezüglich des Rechtserwerbs am Grundstück Nr. z, KG y, mangels ersichtlichen Ausnahmetatbestandes zu bejahen wäre.

III.1. Zu Spruchpunkt A.I.:

III.1.1. Das Landesgesetz vom 7. Juli 1994 über den Verkehr mit Grundstücken (Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 - Oö. GVG 1994), LGBl. Nr. 88/1994 idF LGBl. Nr. 62/2021, lautet auszugsweise:

„§ 4
Genehmigungsbedürftigkeit

(1) Rechtserwerbe gemäß § 1 Abs. 2 Z 1 an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon bedürfen der Genehmigung der Behörde. Eine Genehmigung ist nicht erforderlich bei der Übertragung des Eigentums

a) […]

e) an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon im Gesamtausmaß von nicht mehr als 1.000 m² innerhalb von zehn Jahren, wenn diese unmittelbar an Flächen der Rechtserwerberin bzw. des Rechtserwerbers angrenzen und der Ausnahmetatbestand im Fall von Miteigentum nicht bereits von einer anderen Eigentümerin bzw. einem anderen Eigentümer zu einem genehmigungsfreien Eigentumserwerb herangezogen wurde; dies gilt auch bei einem Eigentumserwerb zusammen mit einem genehmigungsfreien Eigentumserwerb an unmittelbar angrenzenden Grundstücken. Erwerbe gemäß lit. a bis d sind dabei für das Gesamtausmaß nicht zu berücksichtigen."

III.1.2. Zwei Grundstücke haben auch dann eine gemeinsame Grenze, wenn sie sich nur in einem einzigen Grenzpunkt berühren (vgl. VwGH 23.03.1999, 98/05/0235; 06.03.2001, 2000/05/0078).

Zumal die Bf Eigentümer des Grundstücks Nr. w, KG wy, sind, welches sie am 23. Juli 2020 erworben haben, es sich beim Grundstück Nr. x, KG y, um ein landwirtschaftliches Grundstück im Ausmaß von 440 m² handelt, das Grundstück Nr. w, KG wy, das Grundstück Nr. x, KG y, in einem Grenzpunkt berührt und die Bf ansonsten keine Grundstücke erworben haben, die an das Grundstück Nr. w, KG wy, angrenzen, ist der Tatbestand des § 4 Abs. 1 lit. e Oö. GVG als erfüllt anzusehen.

III.1.3. Demnach unterliegt der gegenständliche Rechtserwerb am Grundstück Nr. x, KG y, nicht der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht und dementsprechend war der Spruch des bekämpften Bescheids dahingehend abzuändern, dass der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtserwerbs am Grundstück Nr. x, KG y, als unzulässig zurückgewiesen wird.

III.2. Zu Spruchpunkt B.I.:

III.2.1. Gemäß § 28 Abs. 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) hat das Landesverwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist.

Soweit nicht ein Erkenntnis zu fällen ist, erfolgen die Entscheidungen und Anordnungen gemäß § 31 Abs. 1 VwGVG durch Beschluss.

III.2.2. Die Bf haben ihre Beschwerde betreffend das Grundstück Nr. z, KG y, in der mündlichen Verhandlung am 17. Mai 2022 durch ausdrückliche Erklärung ihrer rechtsfreundlichen Vertretung zurückgezogen.

III.2.3. Die Zurückziehung der Beschwerde hat zur Folge, dass das die Entscheidungspflicht des Verwaltungsgerichts hervorrufende Begehren nicht mehr vorliegt und der bekämpfte Bescheid in Rechtskraft erwächst (VwGH 29.04.2015,

Fr 2014/20/0047). Die Zurückziehung der Beschwerde ist unwiderruflich, es handelt sich dabei um eine einseitige, verbindliche Prozesserklärung (Eder/Martschin/Schmid, Das Verfahrensrecht der Verwaltungsgerichte² [2017] § 7 K 7; Fister/Fuchs/Sachs, Verwaltungsgerichtsverfahren² [2018] § 7 Anm 8; sh zur Berufung Hengstschläger/Leeb, AVG² § 66 Rz 41). Im Fall der rechtswirksamen Zurückziehung der Beschwerde hat das Verwaltungsgericht das Beschwerdeverfahren mit Beschluss einzustellen (VwGH 29.04.2015, Fr 2014/20/0047; 09.09.2016, Ra 2016/02/0137).

III.2.4. Aufgrund der ausdrücklichen Zurückziehung der Beschwerde der Bf betreffend das Grundstück Nr. z, KG y, in der mündlichen Verhandlung am 17. Mai 2022 lag diesbezüglich keine Entscheidungspflicht des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich mehr vor und erwuchs diesbezüglich der bekämpfte Bescheid der belangten Behörde vom 21. Dezember 2021, GZ: BHVBGVK-2021-368630/17-FI, in Rechtskraft. Das Beschwerdeverfahren betreffend die Beschwerde gegen die Versagung der Genehmigung des Rechtserwerbs am Grundstück Nr. z, KG y, war vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit Beschluss einzustellen.

IV. Zu A.II. und B.II. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung iSd Art. 133 Abs. 4 B-VG zu lösen war. Zu den vorliegenden Rechtsfragen besteht eine einheitliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs, von der das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich nicht abgewichen ist.

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