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-552282/20/KLe/HK – 552287/2

Datum: Linz, 3. Oktober 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. Dipl.-Ing. J P, 2. DI Dr. W G R, 3. Dr. C R, 4. C R, 5. Mag. (FH) J P und 6. F L, alle vertreten durch R Rechtsanwalts GmbH, W, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding bei der Bezirkshauptmannschaft Schärding vom 16.12.2021, GZ: BHSDGV-2021-520076/10-ZDo, betreffend eine Genehmigung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz

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 zuzüglich je 1/9 Anteile von Gste. Nr. x und x, je Katastralgemeinde N, durch Dr. C, R, W, C, R, W und DI Dr. W G R, W Dipl. Ing. J P, G, Mag. (FH) J P, G und F L, G, auf Grund des Realteilungsvertrags vom 17.09.2021 genehmigt wird.

II. Dipl. Ing. J P, G, Mag. (FH) J P, G und F L, G haben eine eine Verwaltungsabgabe in der Höhe von 65 Euro binnen zwei Wochen nach der Zustellung dieses Erkenntnisses zu entrichten. Dr. C R, W, C R, W und DI Dr. W G R, W haften für die Entrichtung der Verwaltungsabgabe gemäß § 2 Abs. 3 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung iVm § 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. Verfahrensgang:

Mit Eingabe vom 19.10.2021 beantragten die Beschwerdeführer die grundverkehrsbehördliche Genehmigung der Übertragung des Eigentumsrechts an zuzüglich je 1/9 Anteile (= gesamt 1/3 Anteile) von Gste. Nr. x und x, je Katastralgemeinde N, durch den Dritt-Bf, die Viert-Bf und den Zweit-Bf an die Erst-Bf, den Fünft-Bf und die Sechst-Bf auf Grund des Realteilungsvertrages vom 17.9.2021.

Seitens der Marktgemeinde K wurde mitgeteilt, dass kein Einwand bestehe.

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 14.2.2022 legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerden samt Bezug habenden Verwaltungsakt vor. Am 11.7.2022 wurde eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

Das Vermögen der Forstwirtschaft „DI J P u. Mitbesitzer“ besteht im Wesentlichen aus der Liegenschaft der EZ x, GB N, mit einer Gesamtfläche von ca. 489.381 m².

Die Grundstücke weisen Grünlandwidmung auf. Es handelt sich fast ausschließlich um Waldgrundstücke.

Die Grundstücke befinden sich im ideellen Miteigentum der Beschwerdeführer.

Die Miteigentümer haben ihren Lebensmittelpunkt in Wien bzw. Graz.

Mit Realteilungsvertrag vom 13. und 17.9.2021 wird der bisherige Forstbetrieb real geteilt. Bei der Realteilung ist im Wesentlichen vorgesehen:

20 konkret bezeichnete Grundstücke werden von der Einlagezahl x abgeschrieben und einer neu zu eröffnenden EZ zugeschrieben. Auf dieser neuen EZ soll das Eigentumsrecht für die Erst-Bf, den Fünft-Bf und die Sechst-Bf zu je 1/3 einverleibt

werden. Die zukünftige „Forstgemeinschaft P“ verfügt somit über eine Fläche von ca. 329.123 m².

Nach der Abschreibung besteht die EZ x aus 34 konkret bezeichneten Grundstücken im Ausmaß von ca. 160.258 m². Hinsichtlich der EZ x soll das Eigentumsrecht für den Zweit-Bf, den Dritt-Bf und die Viert-Bf einverleibt werden. Diese Personen bilden die zukünftige „Forstgemeinschaft R“.

Im Realteilungsvertrag, Pkt. 3., räumen sich die zukünftigen Forstgemeinschaften ein gegenseitiges Bringungsrecht (samt Nutzung bestehender Lagerplätze) ein.

Motiv für die Realteilung ist die eigentumsrechtliche Trennung der Sphären der Familienzweige P und R.

Die künftige Bewirtschaftung soll im Wesentlichen gleich organisiert werden wie bisher. Dies geschieht aus der Ferne, nämlich aus W und aus G. Die Waldaufsicht hat ein selbständiger Unternehmer aus dem Bezirk S inne. Die notwendigen Arbeiten erfolgen durch (ansässige) Akkordarbeiter. Die Vermarktung geschieht durch den Bäuerlichen Waldbesitzerverband Oberösterreich.

Die zukünftige „Forstgemeinschaft P“ wird ein jährliches Einkommen von ca. 5.500 Euro erzielen. Die zukünftige „Forstgemeinschaft R“ wird ein jährliches Einkommen von ca. 2.500 Euro erzielen.

Die ideellen Miteigentümer verfügen über keine forstfachlich einschlägige Qualifikation. Die Miteigentümer verfügen jedoch bereits unterschiedlich lange über ihre forstlichen Eigentumsrechte (1979, 1996, 1997, 2013, 2017) und unterliegen somit auch dem Bauern-Sozialversicherungsgesetz.

Laut Agrarstrukturerhebung 2020 der Statistik Austria für den Bezirk S beträgt die durchschnittliche Waldfläche pro Betrieb ca. 7,37 ha. Bei der Betriebsform Forstbetrieb beträgt die Durchschnittsfläche weniger als 13 ha.

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 forstwirtschaftlichen Nutzung geeignet und wird nicht zur Gänze für andere Zwecke als der Forstwirtschaft verwendet.

Der zwischen den Beschwerdeführern abgeschlossene Realteilungsvertrag vom 17.09.2021 bedarf daher, aufgrund der darin vereinbarten Übertragung von Eigentum an forstwirtschaftlichen 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).

Alle Beteiligten sind Eigentümer forstwirtschaftlicher Grundstücke. Mit der Gründung eines forstwirtschaftlichen Grundbesitzes im Ausmaß von ca. 32,9 ha wird ein wirtschaftlich gesunder mittlerer bzw. kleiner forstwirtschaftlicher Grundbesitz geschaffen bzw. erhalten. Durch die Realteilung wird die Eigentümerstruktur verbessert und es werden keine strukturellen Einheiten mit Zwischengrundstücken oder einer unrationellen Bewirtschaftung geschaffen. Die Beschwerdeführer konnten glaubhaft darlegen, dass die neu gegründete Forstgemeinschaft ordnungsgemäß bewirtschaftet werden wird. Die Größe der Waldflächen der verfahrensgegenständlich neu gebildeten Forstgemeinschaft liegt über der Durchschnittsfläche von Forstbetrieben im Bezirk S.

Ein Widerspruch zu grundverkehrsrechtlichen Interessen wie das Vorliegen eines wirtschaftlich gesunden Grundbesitzes liegt nicht vor, da auch nach Entflechtung der Familienzweige (W bzw. G) ein (bezogen auf Forstbetriebe im Bezirk S) überdurchschnittlich großer Waldbesitz vorhanden ist und ein wirtschaftlich zu führender Forstbetrieb entsteht.

Aus Sicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung der Eigentumsübertragung an den verfahrensgegenständlichen Grundstücken gegeben:

Zur Kostenentscheidung

Gemäß § 32 Oö. GVG 1994 iVm § 1 Abs. 1 Z 1 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung ist für die Genehmigung von Rechtserwerben nach § 4 Oö. GVG 1994 eine Verwaltungsabgabe zu entrichten. Gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung beträgt das Ausmaß der Verwaltungsabgabe für sonstige nach § 1 Abs. 1 abgabepflichtige Amtshandlungen - 65 Euro. Da es sich um einen Realteilungsvertrag handelt war eine Verwaltungsabgabe in der Höhe von 65 Euro vorzuschreiben.

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 Rechtsprechung. 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