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-552335/6/KLe/HK - 552336/2

Datum:
Linz, 1. August 2022

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Lederer über die Beschwerden von 1. J W und 2. R M, beide vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei E & P OG, S, M gegen den Bescheid des Stellvertreters der Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission Braunau bei der Bezirkshauptmannschaft Braunau am Inn vom 5.4.2022, GZ: BHBRGVK-2022-272424/15-RM, betreffend Oö. Grundverkehrsgesetz 1994

zu Recht:

I. Den Beschwerden wird stattgegeben, und der angefochtene Bescheid dahin abgeändert, dass die Übertragung des Eigentumsrechts an EZ. x, neu gebildetes Gst. Nr. x Katastralgemeinde U durch J W, O, S an R M, A, M aufgrund des Kaufvertrages vom 21.2.2022 genehmigt wird.

II. R M, A, M hat eine Verwaltungsabgabe in der Höhe von 180 Euro binnen zwei Wochen nach der Zustellung dieses Erkenntnisses zu entrichten. Der Verkäufer J W, O, S haftet 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 28.2.2022 beantragten die Beschwerdeführer die Genehmigung des Rechtserwerbes an EZ. x; neu gebildetes Gst. Nr. x Katastralgemeinde U.

Dieser Antrag wurde vom Stellvertreter der Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission Braunau bei der Bezirkshauptmannschaft Braunau (im Folgenden: belangte Behörde) abgewiesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die rechtzeitige Beschwerde.

Mit Schreiben vom 13.5.2022 legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde unter Anschluss des behördlichen Verwaltungsaktes zur Entscheidung vor.

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis aufgenommen durch Einsichtnahme in den behördlichen Verwaltungsakt, in das Verwaltungsvorstrafenregister, Strafregister und Urteil des Landesgerichtes Wels vom 23.11.2021, 39 Hv 65/21k.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

Der Zweit-Bf ist Staatsbürger von Bosnien-Herzegowina. Er ist seit über 20 Jahren in Österreich aufhältig und hat seinen Lebensmittelpunkt in Österreich. Er geht seiner beruflichen Tätigkeit als Arbeiter bei der Firma L in L nach.
Er hält sich legal in Österreich auf, die Aufenthaltsbewilligung ist bis 16.3.2023 befristet.

Mit Kaufvertrag vom 21.2.2022 verkaufte der Erst-Bf das neu gebildete Grundstück Nr. x, KG U im Ausmaß von 558 m² an den Zweit-Bf. Der Kaufpreis betrug 36.000 Euro.

Das Grundstück ist zur Gänze als Bauland (Dorfgebiet) gewidmet.

Mit Mandatsbescheid der Bezirkshauptmannschaft Braunau vom 24.8.2021, BHBRSich-2021-387281/2-Sch wurde dem Zweit-Bf der Besitz von Waffen und Munition mit sofortiger Wirkung gemäß § 12 Abs. 1 Waffengesetz 1966 iVm § 57 Abs. 1 AVG verboten. Begründend wurde ausgeführt, dass der Zweit-Bf seine Ex-Frau am 19.8.2021 wiederholt mit dem Umbringen bedroht habe.

Im Strafregister der Republik Österreich scheint keine Verurteilung des Zweit-Bf auf. Er ist verwaltungsstrafrechtlich zuletzt im Jahr 2018 wegen einer Übertretung des Oö. Parkgebührengesetzes in Erscheinung getreten. Es scheinen keine staatspolizeilichen Vormerkungen über den Zweit-Bf auf.

Mit Urteil des Landesgerichtes Wels vom 23.11.2021, 39 Hv 65/21k wurde er von der wider ihn mit Strafantrag vom 3.11.2021 erhobenen Anklage
„er habe in F
1. am 17.08.2021 seine Tochter L M durch gefährliche Drohung zumindest mit der Zufügung einer Körperverletzung, zu einer Unterlassung, und zwar zur Abstandnahme der Kontaktaufnahme mit ihrem Freund zu nötigen versucht, indem er fernmündlich äußerte, dass er sie und die Familie umbringen werde, wenn sie noch einmal mit ihrem bosnischen Freund N schreibe;
2. am 19.08.2021 seine Ex-Gattin E M gefährlich zumindest mit der Zufügung einer Körperverletzung bedroht, um sie in Furcht und Unruhe zu versetzen, und zwar
a) durch fernmündliche Äußerung, dass er sie umbringen werde, und dass er es nicht zulasse, dass seine Tochter wie sie werde. Es sei ihm egal, wenn er dafür ins Häfn gehen müsse, er werde wieder herauskommen und sie finden;
b) durch die Äußerung: „Du wirst es erleben, ich bring dich um. Ich werde es nicht zulassen, dass das Dirndl so wird wie du.“ [Hervorhebungen nicht übernommen]
gemäß § 259 Z 3 StPO freigesprochen.

Die Gemeinde S hat gegen den Erwerb durch den Zweit-Bf keine Einwände erhoben.

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus dem Verfahrensakt.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

Gemäß § 8 Abs. 1 Oö. GVG 1994 bedürfen Rechtserwerbe gemäß § 1 Abs. 2 durch Ausländer (§ 2 Abs. 4) der Genehmigung der Behörde.

Gemäß § 8 Abs. 4 Oö. GVG 1994 sind Rechtserwerbe nach Abs. 1 bis 3a zu genehmigen, wenn
1. der Rechtserwerb für einen Inländer genehmigungsfrei zulässig wäre oder die Voraussetzungen für eine erforderliche Genehmigung gemäß §§ 4 oder 7 erfüllt sind,
2. kulturelle oder sozialpolitische Interessen sowie die öffentliche Ordnung oder Sicherheit und
3. staatspolitische Interessen nicht beeinträchtigt werden.

Die Regelungen des § 8 Oö. GVG 1994 gelten gemäß § 9 leg. cit. nicht für Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Union und jene

juristischen Personen sowie rechtsfähigen Personengemeinschaften, insoweit sie nach den Bestimmungen des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union den natürlichen Personen gleichgestellt sind.

Gemäß § 1 Abs 2 Z 1 Oö. GVG 1994 unterliegt dem Geltungsbereich dieses Landesgesetzes der zivilrechtliche Rechtserwerb der Übertragung des Eigentums unter Lebenden an Grundstücken oder Grundstücksteilen (z. B. Wohnung).

Gemäß § 2 Abs. 4 Z 1 Oö. GVG 1994 sind Ausländer natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen.

Für die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung an einen Ausländer iSd § 2 Abs. 4 Oö. GVG 1994 müssen die Genehmigungsvoraussetzungen des § 8 Abs. 4 Oö. GVG 1994 kumulativ erfüllt sein.

Der gegenständliche Erwerb des Grundstückes Nr. x, KG U wäre für einen Inländer genehmigungsfrei, da es sich um als Bauland (Dorfgebiet) gewidmete Grundstücke handelt.

Gegen den Zweit-Bf bestehen seitens der Gemeinde keine Einwände, was durch die Zustimmung der Gemeinde S zum Liegenschaftserwerb belegt ist.

Kulturelle oder sozialpolitische Interessen sind nach Ansicht der erkennenden Richterin durch den Erwerb der gegenständlichen Liegenschaft nicht beeinträchtigt.

Der Zweit-Bf ist strafrechtlich unbescholten und verwaltungsstrafrechtlich zuletzt im Jahr 2018 einmalig in Erscheinung getreten.

Das mit rechtskräftigem Mandatsbescheid der Bezirkshauptmannschaft Braunau vom 24.8.2021, BHBRSich-2021-387281/2-Sch verhängte Waffenverbot wurde ohne vorausgegangenem Ermittlungsverfahren ausgesprochen. Die Behörde stützte sich auf den vorliegenden Polizeibericht, wonach der Zweit-Bf seine Ex-Frau am 19.8.2021 wiederholt mit dem Umbringen bedroht habe. Mit Urteil des Landesgerichtes Wels vom 23.11.2021, 39 Hv 65/21k wurde er von der deswegen gegen ihn erhobenen Anklage freigesprochen.

Es ist daher nicht davon auszugehen, dass durch den Eigentumserwerb des Zweit-Bf Beeinträchtigungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung entstehen könnten.

Es sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, die eine Beeinträchtigung staatspolitischer Interessen oder von Interessen an der Landesverteidigung annehmen lassen.

Unter Berücksichtigung der besonderen Konstellation des gegenständlich vorliegenden Falles sind im Verfahren keine Gründe hervorgekommen, die gegen die Genehmigung des Rechtserwerbes sprechen.

Nach Ansicht der erkennenden Richterin sind die Genehmigungsvoraussetzungen des § 8 Abs. 4 Oö. GVG 1994 kumulativ erfüllt, da es sich um einen für Inländer genehmigungsfreien Erwerb handelt und die in Z 2 und Z 3 leg. cit. angeführten Interessen durch den Erwerb nicht beeinträchtigt werden. Es war somit spruchgemäß zu entscheiden und der Bescheid dahingehend abzuändern, als das gegenständliche Genehmigungsansuchen positiv zu beurteilen war.

Zur Kostenentscheidung
Gemäß § 32 Oö. GVG 1994 iVm § 1 Abs. 1 Z 1 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung ist für die Genehmigung von Rechtserwerben nach § 8 Oö. GVG 1994 eine Verwaltungsabgabe zu entrichten. Gemäß § 3 Abs 1 Z 1 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung beträgt das Ausmaß der Verwaltungsabgabe für die Genehmigung von Kaufverträgen 5 ‰ der Gegenleistung, mindestens jedoch 65 Euro und höchstens 650 Euro. Der gegenständliche Kaufpreis beträgt laut Kaufvertrag 36.000 Euro und war somit eine Verwaltungsabgabe in der Höhe von 180 Euro festzusetzen und dem Zweit-Bf 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. Lederer