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-552415/4/KLe

Datum: Linz, 13. Dezember 2022

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch den Senat J (Vorsitzender: Mag. Dr. Wiesinger, Berichterin: Mag. Lederer, Beisitzer: Dipl.-Päd. Ing. Peterseil) über die Beschwerde der J M, vertreten durch Dr. H H Rechtsanwalts GmbH, S, N, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck bei der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 7.7.2022, GZ: BHVBGVK-2022-479700/26-FI, betreffend die Versagung der Genehmigung der Eigentumsübertragung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz (mitbeteiligte Partei: Dr. L J P, D, N) den

B E S C H L U S S

g e f a s s t :

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck bei der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 7.7.2022, GZ: BHVBGVK-2022-479700/26-FI, aufgehoben sowie die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides gemäß § 28 Abs. 3 VwGVG an die Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck bei der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck zurückverwiesen.

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:

I.1. Mit Eingabe vom 19.4.2022, beantragte die Beschwerdeführerin die Genehmigung des Rechtserwerbes (Kaufvertrag vom 05.04.2022) an den Grundstücken Nr. x alle KG N im Gesamtausmaß von 1.054 m².

Begründend wurde ausgeführt: „Erwerb von angrenzenden Flächen zu den bereits im Eigentum stehenden Badegrundstücken in der sog. „D“, wobei der Erwerb des Grundstückes x aufgrund der Verlegung der Straße (Grundstück x) ebenfalls direkt an den Bestand (EZ x) angrenzt.“

I.2. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 7.7.2022 wurde dieses Ansuchen abgewiesen.

I.3. Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin durch ihren Rechtsvertreter Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit dem Antrag, die beantragte grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu erteilen.

I.4. Mit Schreiben vom 19.9.2022 wurde die Beschwerde samt Bezug habenden Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vorgelegt.

II. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

II.1. Gemäß § 31 Abs. 6 Oö. GVG hat das Landesverwaltungsgericht durch Senat zu entscheiden.

II.2. Nach § 4 Abs. 1 Oö. GVG bedürfen Rechtserwerbe gemäß § 1 Abs. 2 Z 1 Oö. GVG an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon der Genehmigung der Behörde. Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sind gemäß § 2 Abs. 1 Oö. GVG bebaute oder unbebaute Grundstücke, die nach ihrer Beschaffenheit zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung geeignet sind und nicht zweifelsfrei zur Gänze für andere Zwecke als der Land- oder Forstwirtschaft verwendet werden, ausgenommen Grundstücke nach § 2 Abs. 2 Z 1 Oö. GVG.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um folgende Grundstücke der KG N:
1. Grundstück Nr. x („Trennstück 2“) im Ausmaß von 497 m² - Widmung: Land- und Forstwirtschaft
2. Grundstück Nr. x („Trennstück 3“) im Ausmaß von 148 m² – Widmung: Verkehrsfläche
Plan

3. Grundstück Nr. x im Ausmaß von 320 m² - Widmung: Land- und Forstwirtschaft und Grünzug
Plan

4. Grundstück Nr. x Gärten im Ausmaß von 89 m² - Widmung: Grünzug
Plan

Angesichts der von der Bf behaupteten Nutzung der Grundstücke (von der Beschwerdeführerin bezeichnet als „reiner Badeplatz“, „Badegrundstück mit WC“; „Weg“; „Grünland hinter Straße“) erscheint fraglich, ob überhaupt alle gegenständlichen Grundstücke land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne des Oö. GVG sind. Dafür ist entscheidend, ob die Grundstücke nicht auch (zumindest teilweise) in einer für Land- oder Forstwirte signifikanten Art verwendet werden, etwa durch eine Verfütterung oder sonstige betriebliche Verwertung des Grasschnittes (vgl. Schneider, Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht 110 ff mit Nachweisen aus der Rechtsprechung). Im Falle einer gänzlichen nicht land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung wäre weiters zu erheben, wie lange diese Verwendung bereits besteht, um beurteilen zu können, ob es sich bei der nicht-landwirtschaftlichen Nutzung bereits um einen „gefestigten Zustand“ handelt. Ausreichende Ermittlungsergebnisse zur tatsächlichen bisherigen Verwendung liegen nicht vor. Um beurteilen zu können, ob der gegenständliche Rechtserwerb überhaupt einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf, sind aber unter anderem die derzeitige bzw. bisherige Verwendung der verfahrensgegenständlichen Grundstücke Nr. x zu ermitteln, sodass der entscheidungswesentliche Sachverhalt daher nicht feststeht. Ausreichende derartige Ermittlungen bzw. Feststellungen sind weder dem angefochtenen Bescheid, noch dem vorliegenden Behördenakt zu entnehmen.

II.3. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Landesverwaltungsgericht in der Sache selbst zu entscheiden, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder die Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes durch das Landesverwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist. Eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat (VwGH 26.6.2014, Ro 2014/03/0063).

Gegenständlich steht der maßgebliche Sachverhalt nicht fest und es ist auch nicht davon auszugehen, dass eine Ermittlung des Sachverhaltes durch das Landesverwaltungsgericht selbst im Interesse der Kostenersparnis oder Raschheit gelegen ist. Insbesondere angesichts des Umstandes, dass der belangten Behörde

nach § 26 Oö. GVG ein landwirtschaftlicher Sachverständiger angehört, ist davon auszugehen, dass die belangte Behörde, deren Sitz sich nur einige wenige Kilometer vom gegenständlichen Grundstück entfernt befindet, in der Lage ist, einfach und rasch (etwa durch einen Ortsaugenschein unter Beiziehung des der Behörde angehörigen landwirtschaftlichen Sachverständigen) zu ermitteln, ob unter Berücksichtigung der noch zu ergründenden gegenwärtigen bzw. bisherigen Nutzung der gegenständlichen Grundfläche land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne des § 2 Abs. 1 Oö. GVG vorliegen.

Da hinsichtlich der Frage nach der bisherigen Nutzung des Grundstücks keinerlei Ermittlungstätigkeit der belangten Behörde erkennbar ist, sind im gegenständlichen Fall die Voraussetzungen für eine Zurückverweisung erfüllt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Im weiteren Verfahren wird die Behörde daher die tatsächliche Nutzung zu ermitteln und unter Zugrundelegung der Ermittlungsergebnisse zu beurteilen haben, ob bzw. inwieweit land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne des § 2 Abs. 1 Oö. GVG vorliegen.
Soweit es sich um keine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke handelt, besteht keine Genehmigungspflicht nach § 4 Oö. GVG.
Soweit es sich um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke handelt, ist bezogen auf diese Grundstücke zu beurteilen, ob die Genehmigungsvoraussetzungen vorliegen.

III. 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. Die Ausführungen zur Zurückverweisung nach § 28 Abs. 3 VwGVG gründen sich auf die ständige Rechtsprechung des VwGH.

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