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-552416/3/HW

Datum: Linz, 14. Dezember 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 I (Vorsitzender: Mag. Dr. Fischer, Berichter: Mag. Dr. Wiesinger, Beisitzer: Ing. Dipl.-Päd. Peterseil) über die Beschwerde von C W, G, vertreten durch Rechtsanwalt Mag. A M, V, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck bei der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 04.07.2022, GZ: BHVBGVK-2021-676582/16-FI, betreffend eine Genehmigung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz (mitbeteiligte Partei: J K, G)

zu Recht e r k a n n t :

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und es wird der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass die Übertragung des Eigentumsrechts von J K an C W gemäß dem Kaufvertrag vom 18.11.2021 an folgendem Grundstück grundverkehrsbehördlich genehmigt wird: Grundstück Nr. x, EZ x, Katastralgemeinde G.

II. C W hat eine Verwaltungsabgabe in Höhe von 65 Euro binnen zwei Wochen ab Zustellung dieser Entscheidung zu entrichten. J K haftet für die Entrichtung der Verwaltungsabgabe gemäß § 2 Abs. 3 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung i.V.m. § 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.1. Mit dem angefochtenen Bescheid wird der vom Beschwerdeführer (kurz „Bf“) gestellte Antrag auf Genehmigung des Rechtserwerbes am Grundstück Nr. x, EZ x, Katastralgemeinde G, von J K abgewiesen.

I.2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde.

II.1. Nach Einsicht in den Behördenakt wird folgender Sachverhalt als erwiesen angenommen:

J K ist Eigentümer der Liegenschaft EZ x, Katastralgemeinde G, mit einer Gesamtfläche von ca. 106.617 m^2, bestehend unter anderem aus dem Grundstück Nr. x, welches eine Fläche von ca. 1.363 m^2 aufweist (GB-Auszug). Mit Kaufvertrag vom 18.11.2021 verkauft J K das Grundstück Nr. x an den Bf um einen Betrag von 9.500 Euro (Kaufvertrag).

Das Grundstück Nr. x besteht im Wesentlichen aus einem Fischteich mit Bewuchs bzw. Ödland rundherum. Die umliegenden Grundstücke gehören nicht dem Verkäufer. Der Bf kauft das Grundstück Nr. x zum Besatz des Teiches mit Fischen und zur diesbezüglichen Bewirtschaftung desselben, wobei die Bewirtschaftung des Fischteiches vom Erwerber selbst vorgenommen wird. Der Bf verfügt über keinen sonstigen land- bzw. forstwirtschaftlichen Besitz (Angaben von Seiten des Bf; vorgelegte Ausdrucke von Fotos; Ausdruck Doris).

II.2. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus den vorliegenden Unterlagen, wobei die einzelnen Feststellungen vor allem auf dem jeweils in Klammer Angeführten beruhen. Die Durchführung einer Verhandlung war nicht erforderlich, da die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt (vgl. § 24 Abs. 4 VwGVG).

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Es kann der belangten Behörde nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich nicht entgegengetreten werden, wenn sie im gegenständlichen Fall vom Vorliegen eines land- bzw. forstwirtschaftlichen Grundstücks ausgeht (vgl. auch VfGH 25.02.2008, B1980/06), sodass die verfahrensgegenständliche Übertragung von Eigentum einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung gemäß § 4 Oö. GVG bedarf.

III.2. Die belangte Behörde begründet den angefochtenen Bescheid im Wesentlichen damit, dass es durch die beabsichtigte Eigentumsübertragung zu einer Besitzzersplitterung kommen würde.

III.3. Gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG ist eine Genehmigung dann zu erteilen, wenn den öffentlichen Interessen an der Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen und an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes entsprochen wird. Zudem hat der Rechtserwerber glaubhaft zu machen, dass er das zu erwerbende Grundstück selbst ordnungsgemäß bewirtschaften wird oder dass eine andere Person das zu erwerbende Grundstück ordnungsgemäß bewirtschaften wird. Rechtserwerbe, die - wie im vorliegenden Fall - die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 Oö. GVG nicht erfüllen, sind gemäß § 4 Abs. 5 Oö. GVG zu genehmigen, wenn sie in einem das öffentliche Interesse gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG überwiegenden Interesse liegen und den sonstigen Zielen des Oö. GVG nicht widersprechen. Bei der nach dieser Bestimmung vorzunehmenden Interessenabwägung sind auch private Interessen zu beachten, da jedem an die Grundverkehrsbehörde gerichteten Genehmigungsantrag meist sehr wesentliche private Interessen zugrunde liegen und es der Gesetzgeber als geradezu selbstverständlich ansehen konnte, dass diese Interessen bei der Beurteilung des Ansuchens ebenso wie die im Gesetz näher umschriebenen öffentlichen Interessen angemessen zu berücksichtigen sind (vgl. VfGH 22.09.2005, B1266/01).

III.4. Im vorliegenden Fall wird durch das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft den privaten Interessen der Kaufvertragsparteien entsprochen. Es kommt dadurch insbesondere auch zum Erwerb des Grundstücks mit Fischteich durch den Bf, welcher die Nutzung des Teiches durch den Besatz mit Fischen und eine diesbezügliche Bewirtschaftung beabsichtigt. Hinsichtlich des öffentlichen Interesses gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG ist zu berücksichtigen, dass es durch das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft zu keiner Schwächung eines (aktiven) land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebs kommt, zumal nicht ersichtlich ist, dass das kaufgegenständliche Grundstück im Rahmen eines (aktiven) land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebs in relevanter Weise genutzt werden würde. Es tritt auch keine wesentliche Verschlechterung der Besitzstruktur ein, insbesondere zumal das lediglich rund 1.363 m^2 große und forstwirtschaftlich nur wenig interessante Grundstück auch nicht an die anderen Grundstücke der EZ x angrenzt. Es kommt gegenständlich nicht zur Abspaltung eines Grundstücks von einem angrenzenden (gemeinsamen) Grundbesitz bzw. zur Abtrennung eines forstwirtschaftlich bedeutsamen Grundstücks vom restlichen Grundbesitz des Verkäufers. Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich sind daher insgesamt die Voraussetzungen des § 4 Abs. 5 Oö. GVG erfüllt.

III.5. Der verfahrensgegenständliche Rechtserwerb ist daher spruchgemäß zu genehmigen. Die Kostenentscheidung gründet auf § 32 Oö. GVG i.V.m. mit § 3 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision: Die im gegenständlichen Verfahren unter Bedachtnahme auf die konkreten Umstände des vorliegenden Einzelfalls vorgenommene Beurteilung hing nicht von der Lösung einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG ab und es kommt dem Ergebnis dieser Beurteilung keine über den konkreten Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu.

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 wirtschaft-

lich 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