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-552417/8/KLe

Datum:
Linz, 8. November 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 Beschwerde des Ing. K, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. M, Hietzinger W, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck bei der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 29.6.2022, GZ: BHVBGVK-2022-552502/9-FI, betreffend die Genehmigung der Eigentumsübertragung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz (mitbeteiligte Parteien: W, W; W, L)

zu Recht e r k a n n t :

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der Spruch dahingehend abgeändert, dass die Auflage ersatzlos behoben wird.

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:

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde der Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Rechtserwerbes an EZ x, Gst. Nr. x, KG x, durch den Beschwerdeführer auf Grund des Kaufvertrages vom 22.4.2022 unter Vorschreibung nachstehender Auflage genehmigt: „Das gegenständliche Grundstück ist bis spätestens 31.12.2027 in Bauland umzuwidmen und darf bis zur Umwidmung ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden."

Begründend wurde ausgeführt, dass die Vorschreibung der aus dem Spruch ersichtlichen Auflagen zur Sicherung der nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz geschützten Interessen erforderlich gewesen sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die rechtzeitige Beschwerde, in welcher beantragt wird, dem Antrag des Beschwerdeführers auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung vollinhaltlich und ohne Auflage stattzugeben.

Die Marktgemeinde S erklärte, dass gegen den beantragten Rechtserwerb keine Einwendungen bestünden.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

Die mitbeteiligten Parteien sind Eigentümer des Grundstückes Nr. x, EZ x, KG K, im Ausmaß von 601 m². Das Grundstück ist im aktuellen Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen, im örtlichen Entwicklungskonzept nahezu zur Gänze zur Umwidmung in Bauland (Vorbehaltsfläche WF1) vorgesehen. Der Kaufpreis beträgt 8.500 Euro.

Zwischen dem Grundstück des Beschwerdeführers und dem Verfahrensgrundstück befindet sich eine Gemeindestraße.

Die mitbeteiligten Parteien wohnen in W bzw. L und besitzen in Oberösterreich keine weiteren land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke.

Das verfahrensgegenständliche Grundstück soll als Wiese und Garten genutzt werden. Der Beschwerdeführer möchte Obst und Gemüse anbauen und Himbeer- und Ribiselstauden setzen.

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus den vorliegenden Unterlagen.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

Das gegenständliche Grundstück ist zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung geeignet und wird nicht zur Gänze für andere Zwecke als der Land- und Forstwirtschaft verwendet. Der zwischen dem Beschwerdeführer und den mitbeteiligten Parteien über die gegenständliche Grundfläche abgeschlossene Kaufvertrag vom 22.4.2022 bedarf daher, aufgrund der darin vereinbarten Übertragung von Eigentum an einem landwirtschaftlichen Grundstück, 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 m.w.N.). Mit der Gründung eines landwirtschaftlichen Besitzes im Ausmaß von 601 m² wird – insbesondere bei Fehlen eines entsprechenden Wirtschaftsprogramms für ein allfälliges Nischenprodukt oder eine sonstige nachvollziehbare vernünftige Schaffung einer solch kleinen Einheit – kein wirtschaftlich gesunder, mittlerer oder kleiner land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz geschaffen. Aus einer landwirtschaftlichen Fläche in dieser Größe kann üblicherweise kein nachhaltiges landwirtschaftliches Einkommen erzielt werden. Den Interessen an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes wird durch das gegenständliche Rechtsgeschäft daher ebenso wenig gedient, wie den Interessen an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes. Eine Genehmigung nach § 4 Abs. 2 Oö. GVG kommt aus diesen Gründen nicht in Betracht.

Rechtserwerbe, die die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 Oö. GVG nicht erfüllen, dürfen gemäß § 4 Abs. 5 Oö. GVG nur genehmigt werden, 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. Dabei darf der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr Grund und Boden als notwendig

entzogen und die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grundstücke nicht erheblich erschwert oder unmöglich gemacht werden.

Bei der nach dieser Bestimmung vorzunehmenden Interessenabwägung – bei der auch private Interessen der Vertragsparteien am Erwerb bzw. der Veräußerung zu beachten sind (vgl. VfSlg. 16.937/2003) – ist im vorliegenden Fall vor allem zu berücksichtigen, dass es sich bei der zu erwerbenden Grundfläche um „Bauerwartungsland“ handelt, bei dem eine Baulandwidmung durch die Gemeinde möglich erscheint bzw. gewissermaßen wahrscheinlich ist (vgl. etwa LVwG-550409).

Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist im aktuellen Flächenwidmungsplan derzeit zwar als Grünland ausgewiesen, im örtlichen Entwicklungskonzept ist es jedoch überwiegend zur Umwidmung in Bauland vorgesehen.

Das verfahrensgegenständliche Grundstück wird nur von der Gemeindestraße vom Grundstück des Beschwerdeführers getrennt. Im Übrigen wohnen die mitbeteiligten Parteien nicht in der Nähe des verfahrensgegenständlichen Grundstückes. Angesichts des Kaufpreises ist auch nicht von einem Erwerb zu vorwiegend spekulativen Zwecken auszugehen.

Es kann der belangten Behörde daher nicht entgegen getreten werden, wenn sie die Genehmigungsvoraussetzungen des § 4 Abs. 5 Oö. GVG als erfüllt ansieht.

Auflagen werden wie Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte als Nebenbestimmungen betrachtet, die zum Hauptinhalt des Bescheides gehören. Eine Auflage besteht in der Normierung einer Verpflichtung des Adressaten neben der im Hauptinhalt des Bescheides erteilten Genehmigung (Erlaubnis) für den Fall, dass von dieser Gebrauch gemacht wird (VwGH 11.10.2011, 2009/05/0121).

Im gegenständlichen Fall wurde eine Auflage in den Spruch aufgenommen, die vorsieht, das Grundstück bis spätestens 31.12.2027 in Bauland umzuwidmen. Eine Änderung des Flächenwidmungsplanes kann aber weder vom Rechtsvorgänger noch vom Rechtserwerber vorgenommen werden. Die verfahrensgegenständliche Auflage ist daher nicht zulässig.

Es war daher, wie im Spruch angeführt, zu entscheiden.

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 solchen. 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