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-552403/8/HW

Datum:
Linz, 2. März 2023

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: DI Wagner) über die Beschwerde von S, vertreten durch Rechtsanwalt U, x, W, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding bei der Bezirkshauptmannschaft Schärding vom 22. Juni 2022, GZ: BHSDGV-2022-518261/7-ZDo, betreffend Abweisung eines Antrags auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Rechtserwerbs (mitbeteiligte Partei: S, x, E)

zu Recht e r k a n n t :

I. Der Beschwerde wird stattgegeben.
Der angefochtene Bescheid wird dahingehend abgeändert, dass der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Bewilligung der Übertragung des Eigentumsrechts an Grundstück Nr. x (neu) im Ausmaß von 1.877 m², lt. Teilungsplan W, GZ x vom 20.10.2021, KG R, durch S an S auf Grund des Schenkungsvertrages vom 24.03.2022, soweit die Fläche des Grundstücks Nr. .x (alt) betroffen ist, als unzulässig zurückgewiesen wird.
Weiters wird der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass im übrigen Umfang (also soweit keine Zurückweisung erfolgt) die Übertragung des Eigentumsrechts an Grundstück Nr. x (neu) im Ausmaß von 1.877 m², lt. Teilungsplan W, GZ x vom 20.10.2021, KG R, durch S an S auf Grund des Schenkungsvertrages vom 24.03.2022 grundverkehrsbehördlich genehmigt wird.

II. S hat eine Verwaltungsabgabe in Höhe von 65 Euro binnen zwei Wochen ab Zustellung dieser Entscheidung zu entrichten. S haftet für die Entrichtung der Verwaltungsabgabe gemäß § 2 Abs. 3

Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung i.V.m. § 31 Abs. 2 Oö. GVG 1994 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 wurde der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Bewilligung der Übertragung des Eigentumsrechts an Grundstück Nr. x (neu) im Ausmaß von 1.877 m², lt. Teilungsplan W, GZ 5010 vom 20.10.2021, KG R, durch S an S (kurz „Bf“) auf Grund des Schenkungsvertrages vom 24.03.2022 als unbegründet abgewiesen.

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

II.1. Nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung wird folgender Sachverhalt als erwiesen angenommen:

S ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ x, KG R. Die Gesamtfläche der EZ x beträgt ca. 37.853 m². Zudem ist er Hälfteeigentümer der Liegenschaften EZ x, KG x, EZ x, KG x, EZ x, KG x, EZ x und EZ x, KG x (Ausdrucke betreffend Grundbuch im Behördenakt; unbestrittene Feststellungen angefochtener Bescheid).
S hat gemeinsam mit seiner Ehegattin S zwei leibliche Söhne, S und den Bf. Der ältere Sohn S soll die von x und x S gemeinsam betriebene Landwirtschaft mitsamt den dazugehörigen Grundflächen übernehmen (Angaben im Antrag; unbestrittene Feststellungen angefochtener Bescheid).
Mit Vermessungsurkunde bzw. Teilungsplan vom 20.10.2021, GZ x, wird durch Ab- und Zuschreibungen das in der EZ x inneliegende Grundstück Nr. x neugebildet. Dieses neugebildete Grundstück (Nr. x neu) umfasst dann 1.877 m² und besteht unter anderem aus dem Grundstück Nr. .x (alt), Teilen des bisherigen Grundstücks Nr. x alt sowie aus Trennstücken der Grundstücke Nr. x und x (Vermessungsurkunde und Teilungsplan).
Auf dem Grundstück Nr. .x (alt) befindet sich ein Haus. Dieses Haus ist zuletzt über viele Jahre bis ca. Juni 2021 vermietet gewesen und wurde für Wohnzwecke genutzt. Es handelt sich bei diesem Haus um ein reines Wohngebäude, wobei das Haus derzeit saniert wird (Angaben in der mündlichen Verhandlung; Angaben im Antrag; Beilagen zum Antrag).
Gemeinsam mit diesem Wohnhaus wurden noch rund um das Haus gelegene Flächen mitvermietet, welche im Wesentlichen als Hausgarten genutzt wurden. Diese Gartenflächen betreffen das Grundstück Nr. .x (alt) sowie Teile des Grundstücks Nr. x und des bisherigen Grundstücks Nr. x alt. Das Grundstück Nr. .x alt wurde im Wesentlichen zur Gänze als Wohnhaus samt Garten genutzt. Die konkrete Lage der (sonstigen) als Hausgarten genutzten Flächen auf den Grundstücken Nr. x und Nr. x alt kann nicht exakt festgestellt werden

(Vermessungsurkunde und Teilungsplan; Angaben in der mündlichen Verhandlung; Ausdrucke Doris).
Mit dem verfahrensgegenständlichen Schenkungsvertrag vom 24.03.2022 überträgt Herr S das Eigentum an Grundstück Nr. x (neu) an den Bf. Dabei soll das Grundstück Nr. x (neu) vom Gutsbestand der EZ x abgeschrieben und in eine neu zu eröffnenden Grundbuchseinlage zugeschrieben werden. Die Grundstücke der EZ x sind im Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen (Vertrag; unbestrittene Feststellungen angefochtener Bescheid).
Die Fläche des neugebildeten Grundstücks Nr. x neu ist nicht vollständig ident, mit jenen Flächen, die als Haus samt Garten genutzt bzw. vermietet wurden. Die Fläche des neugebildeten Grundstücks Nr. x neu ist aber in etwa ähnlich groß bzw. zumindest nicht wesentlich größer als die bisherige Haus- und Gartenfläche. Die Ausformung des neugebildeten Grundstücks Nr. x (neu) wurde gewählt, um die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu erleichtern (Angaben in mündlichen Verhandlung; Ausdrucke Doris).
Der Bf beabsichtigt, seinen Hauptwohnsitz nach Abschluss der Umbauarbeiten an die Anschrift des schenkungsgegenständlichen Hauses zu verlegen. Im Antrag wird begründend unter anderem auch ausgeführt, dass durch den gegenständlichen Rechtserwerb eine Teilung des landwirtschaftlichen Betriebes von x und x S verhindert werde, da der landwirtschaftliche Betrieb zukünftig an S übertragen werde (Angaben in der mündlichen Verhandlung; Angaben im Antrag).

II.2. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus den im Behördenakt aufliegenden Unterlagen und den Ergebnissen der mündlichen Verhandlung, insbesondere auch aus den Angaben von S. Dieser hinterließ im Rahmen der mündlichen Verhandlung einen grundsätzlich glaubwürdigen Eindruck, sodass auch auf Basis von dessen Angaben Feststellungen getroffen werden konnten. Die einzelnen Feststellungen gründen vor allem auf dem jeweils in Klammer Angeführten.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Gemäß § 4 Abs. 1 Oö. GVG 1994 bedarf die Übertragung des Eigentums an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung der zuständigen Behörde.

Den Begriffsbestimmungen des § 2 Abs. 1 Oö. GVG 1994 folgend, sind land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke bebaute und 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. An die genannte Definition anknüpfend, werden nach § 2 Abs. 3 Oö. GVG 1994 Grundstücke, die weder land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke noch Baugrundstücke sind, als sonstige Grundstücke verstanden (vgl.

dazu bereits LVwG Oö. 25.11.2021, LVwG-552197/7/Fi/FK). Baugrundstücke sind gemäß § 2 Abs. 2 Oö. GVG 1994 unter anderem alle tatsächlich mit Gebäuden, die Wohnzwecken dienen, bebauten Grundstücke außerhalb des Baulandes, soweit es sich nicht um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke oder Verkehrsflächen (§ 29 Oö. Raumordnungsgesetz 1994) handelt.

Im vorliegenden Fall hat das abgeführte Ermittlungsverfahren ergeben, dass das Grundstück Nr. .x (alt) als Wohnhaus mit Hausgarten genutzt wurde, sodass dieses Grundstück nicht als landwirtschaftliches Grundstück iSd § 4 Abs. 1 Oö. GVG 1994 (i.V.m. § 2 Oö. GVG 1994) zu betrachten ist, weshalb der Eigentumserwerb an diesem Grundstück (Nr. .x) keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nach § 4 Abs. 1 Oö. GVG 1994 bedarf. Es war vor diesem Hintergrund daher der Spruch des bekämpften Bescheids, soweit dieser die Fläche des (bisherigen) Grundstücks Nr. .x (alt) betrifft, spruchgemäß abzuändern.

III.2.1. Hinsichtlich der sonstigen Flächen des verfahrensgegenständlichen neugebildeten Grundstücks Nr. x (neu) ist jedoch davon auszugehen, dass eine Genehmigungspflicht besteht, da weder die Trennstücke der Grundstücke Nr. x und x, noch das bisherige Grundstück Nr. x (alt) zweifelsfrei „zur Gänze“ für andere Zwecke als der Land- oder Forstwirtschaft verwendet werden und im Übrigen die konkrete Lage der als Garten genutzten Flächen auf den Grundstücken Nr. x und Nr. x alt nicht exakt festgestellt werden konnte.

III.2.2. Gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 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 (und der Rechtserwerb nicht gemäß § 5 Oö. GVG 1994 zu untersagen ist). Rechtserwerbe, die die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 nicht erfüllen, sind gemäß § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 zu genehmigen, wenn sie in einem das öffentliche Interesse gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 überwiegenden Interesse liegen und den sonstigen Zielen des Oö. GVG 1994 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, B 1266/01).

III.2.3. Durch den Erwerb der verfahrensgegenständlichen Fläche im Ausmaß von weniger als 2.000 m^2 wird kein leistungsfähiger Betrieb geschaffen, es wird allein durch den Erwerb dieser Fläche auch nicht den Interessen an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes entsprochen. Es kann der belangten Behörde daher nicht entgegengetreten werden, wenn sie davon ausgeht, dass eine Genehmigung gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 nicht in Betracht kommt.

III.2.4. Im Genehmigungsantrag wird begründend unter anderem ausgeführt, dass durch den gegenständlichen Rechtserwerb eine Teilung des landwirtschaftlichen Betriebes von x und x S verhindert werde, da der landwirtschaftliche Betrieb zukünftig an S übertragen werde. Es kann der belangten Behörde aber nicht entgegengetreten werden, wenn sie dieses Vorbringen nicht als ausschlaggebend dafür ansieht, dass eine Genehmigung nach § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 zu erteilen wäre. Bei der Interessenabwägung nach § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 ist im vorliegenden Fall allerdings zu berücksichtigen, dass durch die Übertragung des Eigentums am neugebildeten Grundstück Nr. x (neu) das auf diesem Grundstück befindliche Haus nicht der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird, zumal dieses Haus bereits seit längerer Zeit (über Jahrzehnte) ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wurde. Gleiches gilt sinngemäß auch für die bislang als Hausgarten genutzten Flächen (da auch diese Gartenflächen nicht der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird). Mit der verfahrensgegenständlichen Schenkung werden zwar auch Flächen geschenkt, welche bislang nicht als Hausgarten (sondern landwirtschaftlich) genutzt wurden, allerdings sind die schenkungsgegenständlichen Flächen insgesamt jedenfalls nicht wesentlich größer, als das Wohnhaus samt bisherigen Gartenflächen. Zudem wurde die Ausformung des neugebildeten Grundstücks Nr. x (neu) in einer Form gewählt, um die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu erleichtern. Im Ergebnis werden daher zwar teilweise Flächen, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurden, übertragen und damit einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, im Gegenzug verbleiben aber bisher als Hausgarten genutzte Flächen beim Geschenkgeber, um künftig im Rahmen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt zu werden, wobei die Ausformung des neugebildeten Grundstücks Nr. x (neu) so gewählt wurde, um die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen gegenüber dem bisherigen faktischen Zustand im Allgemeinen zu erleichtern. Im Hinblick auf den von der belangten Behörde vorgebrachten Umstand, wonach die neugebildete Grundfläche von 1.877 m² zu einem sogenannten „Wohnen im Grünen“ umfunktioniert werde, ist auszuführen, dass gegenständlich die Besonderheit besteht, dass dieser Zustand, nämlich das von der Behörde angesprochene „Wohnen im Grünen“ bereits seit Jahrzehenten insofern als gefestigter Zustand vorliegt, als das auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück befindliche Haus (durch die Mieter) ausschließlich als Wohnhaus und weitere Flächen rund um dieses Haus (durch die

Mieter) als Hausgarten genutzt wurden. Insgesamt sind nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes aufgrund dieser besonderen Umstände des vorliegenden Einzelfalls die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 gegeben.

III.3. 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 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

Dr. Fischer