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-552406/5/HW

Datum:
Linz, 9. Februar 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 P W, P, vertreten durch Rechtsanwalt Mag. G W, L, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Rohrbach bei der Bezirkshauptmannschaft Rohrbach vom 06.07.2022, GZ: BHROGV-2022-476628/11-Mag, betreffend die Abweisung eines Antrages auf Genehmigung einer Eigentumsübertragung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz (mitbeteiligte Partei: J H, W)

zu Recht e r k a n n t :

I. Der angefochtene Bescheid wird wegen Unzuständigkeit der Behörde aufgehoben.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I.1. Mit Eingabe vom 11.04.2022 beantragte der Beschwerdeführer („Bf“) die Genehmigung des Rechtserwerbes an den Grundstücken mit den Nummern 2, 24, 3, 33 aus EZ x, Katastralgemeinde 4, von J H aufgrund des Kaufvertrages vom 08.04.2022.

Im Antrag wird unter anderem ausgeführt, dass der beabsichtigte Grundstückserwerb dazu diene, auf den gegenständlichen Grundstücken künftig Alpakas zu züchten und zu halten.

I.2. Im Behördenverfahren wurde von Seiten des Bf ein Betriebskonzept vorgelegt.

I.3. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde dieser Antrag *„gemäß Sitzungsbeschluss vom 28. April 2022“* abgewiesen. Begründend wird im Wesentlichen ausgeführt, dass die Gefahr einer nicht ordnungsgemäßen Bewirtschaftung beim gegenständlichen Vorhaben insofern bestehe, als diese keine geeignete Hofstelle beinhalte. Der Antragsteller wohne derzeit 200 Kilometer von den Grundstücken entfernt und plane anfangs lediglich 2-4 Tage pro Woche vor Ort zu sein und für die restlichen Zeiten eine Videoüberwachung zu installieren. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung, vor allem bei einem Zuchtbetrieb und den damit einhergehenden Betreuungsmaßnahmen könne jedoch nur erfolgen, wenn das Verhalten der Tiere von Anfang an ständig kontrolliert werde. Laut Gutachten von DI T P könne die relativ geringe Betriebsgröße durch intensive Zusammenarbeit mit benachbarten Betrieben kompensiert werden. Tatsache sei jedoch, dass in der Region keine Betriebe vorhanden wären, deren Gegenstand die Zucht von Alpakas ist. Daher könne dieser Nachteil nicht „durch intensive Zusammenarbeit mit benachbarten Betrieben kompensiert werden“. Eine weitere Gefahr für eine nicht kostendeckende Bewirtschaftung bestehe auch dahingehend, dass der Antragsteller seiner unselbstständigen Tätigkeit als Angestellter im Ausmaß von 38,5 Stunden pro Woche weiterhin nachgehen möchte. Dadurch könne auch die ständige Beobachtung des gesundheitlichen bzw. generell körperlichen Zustands der Tiere nicht gewährleistet werden. Aus den genannten Gründen sei auch nicht von der Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes auszugehen, da nicht anzunehmen wäre, dass durch das Vorhaben ein Betrieb entsteht, dessen Produktionskraft über seine Subsistenz hinausgehen wird. Eine flächenmäßige Vergrößerung durch Pacht oder Kauf erscheine zusätzlich aufgrund des allgemeinen Mangels an verfügbaren Flächen unrealistisch. Unbeschadet davon seien nach § 4 Abs. 6 Oö. GVG 1994 Rechtserwerbe jedenfalls zu untersagen, wenn anzunehmen ist, dass die Gegenleistung den Verkehrswert erheblich übersteigt. Der ortsübliche Preis für die gegenständlichen Grundstücke liege zwischen 1,50 und 3,00 € pro m². Gehe man vom Höchstwert, nämlich 3,00 €

pro m² aus, dann ergebe sich für die gegenständlichen Grundstücke ein Gesamtpreis in Höhe von 149.988,00 Euro. Die Gegenleistung in Höhe von 300.000,00 Euro übersteige den maximal erzielbaren Quadratmeterpreis um mehr als die Hälfte, womit die Gegenleistung den maximal erzielbaren Verkehrswert erheblich übersteige. Daher sei der verfahrensgegenständliche Kaufvertrag über die darin geregelte Übertragung von Eigentum an einem land- und forstwirtschaftlichen Grundstück gemäß § 4 Abs. 6 Oö. GVG 1994 zu untersagen.

I.4. Gegen diesen Bescheid richtet sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde.

II.1. In Ergänzung zu Punkten I.1. bis I.4. wird folgender Sachverhalt als erwiesen angenommen:
Im Behördenakt befinden sich zwei Sitzungsprotokolle der Bezirksgrundverkehrskommission Rohrbach vom 28.04.2022 betreffend die verfahrensgegenständliche Beschlussfassung. Aus den Sitzungsprotokollen betreffend den Beschluss vom 28.04.2022 ergibt sich (übereinstimmend), dass dem Genehmigungsantrag nicht stattgegeben wird. Hinsichtlich der Begründung sind in den Sitzungsprotokollen allerdings teilweise Unterschiede enthalten. So wird insbesondere in einem Sitzungsprotokoll unter anderem festgehalten (angekreuzt), dass der gegenständliche Rechtserwerb in einem das öffentliche Interesse gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 überwiegenden Interesse liege und den sonstigen Zielsetzungen des Oö. GVG 1994 nicht widerspreche, sowie weiters, dass der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr Grund als notwendig entzogen werde und die Nutzung der verbleibenden Grundstücke nicht erheblich erschwert oder unmöglich gemacht werde.

II.2. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus dem Inhalt der im Behördenakt aufliegenden Unterlagen (Bescheid; Beschwerde; Sitzungsprotokolle). Von der Durchführung einer Verhandlung war abzusehen, da bereits auf Grund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Gemäß § 31 Abs 6 Oö. GVG 1994 hat das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich im vorliegenden Fall durch Senat zu entscheiden.

III.2. Eine allfällige Unzuständigkeit der Behörde ist vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich gemäß § 27 VwGVG von Amts wegen wahrzunehmen.

III.3. Erledigungen eines Kollegialorgans bedürfen eines Beschlusses desselben (VwGH 05.11.2015, 2013/06/0086). Liegt einem Bescheid, der einem Kollegialorgan zugerechnet werden soll, kein entsprechender Beschluss dieses Organs zu Grunde, ist der Bescheid so zu betrachten, als ob er von einer unzuständigen Behörde erlassen worden wäre (vgl. etwa VwGH 13.12.2016, Ra 2016/05/0076).

Die Willensbildung durch eine Kollegialbehörde umfasst nicht nur den Spruch, sondern auch den Inhalt und damit die wesentliche Begründung einer Erledigung (VwGH 05.11.2015, 2013/06/0086 mwN). Die Sitzungsprotokolle vom 28.04.2022, welche die Dokumentation über die Beschlussfassung darstellen, enthalten Unterschiede bei der (beschlossenen) Begründung. Sofern man nicht angesichts des (teilweise) unterschiedlichen Inhalts der Sitzungsprotokolle überhaupt davon ausgeht, dass der Inhalt des Beschlusses vom 28.04.2022 nicht (vollständig) nachvollzogen werden kann, sondern angesichts der Übereinstimmung hinsichtlich des Spruchs die Protokolle als gemeinsame sich ergänzende Dokumentation über die Beschlussfassung ansieht, dann ist Nachfolgendes zu berücksichtigen. In der Begründung des angefochtenen Bescheides fehlen Teile der laut einem im Behördenakt befindlichen Sitzungsprotokoll beschlossenen Begründung, nämlich jener Teil, wonach der gegenständliche Rechtserwerb in einem das öffentliche Interesse gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 überwiegenden Interesse liege und den sonstigen Zielsetzungen des Oö. GVG 1994 nicht widerspreche, der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr Grund als notwendig entzogen werde und die Nutzung der verbleibenden Grundstücke nicht erheblich erschwert oder unmöglich gemacht werde. Insofern liegt dann aber eine Abweichung des angefochtenen Bescheides von der vorliegenden Dokumentation des Beschlusses des Kollegialorgans (betreffend ein Sitzungsprotokoll) vor, sodass nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes unter Berücksichtigung der Rsp des VwGH der angefochtene Bescheid spruchgemäß aufzuheben ist.

III.4. Obiter ist noch Folgendes anzumerken:
Sofern die Bezirksgrundverkehrskommission Rohrbach bei der Bezirkshauptmannschaft Rohrbach über den Genehmigungsantrag einen neuen Beschluss fasst (vgl. dazu *Hengstschläger/Leeb,* AVG § 18 Rz 5), sollte dabei insbesondere auch auf alle Angaben des Beschwerdeführers eingegangen werden, vor allem auch jene betreffend eine Verlegung des Hauptwohnsitzes und die „zwischendurch“ mögliche Überwachung durch die Söhne des Beschwerdeführers. Zudem sei obiter darauf hingewiesen, dass nachvollziehbare Ermittlungsschritte (etwa ein Sachverständigengutachten) zur Ermittlung des Verkehrswertes nicht ersichtlich sind.

IV. Zulässigkeit der ordentlichen Revision: Die ordentliche Revision ist zulässig, da eine Rechtsfrage im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Dies betrifft vor allem die Frage, ob dann wenn zwei nicht (vollständig) gleichlautende Sitzungsprotokolle einer Bezirksgrundverkehrskommission nach dem Oö. GVG 1994 vom gleichen Tag im Behördenakt aufliegen, ein Bescheid (welcher nicht sämtliche dokumentierte Begründungen beider Sitzungsprotokolle enthält) vom Landesveraltungsgericht wegen Unzuständigkeit aufzuheben ist.

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 ordentlichen 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 für das Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof 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.
Ein Antrag auf Verfahrenshilfe ist innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Verfahrenshilfe für das Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof 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.
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; 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.
Ein Antrag auf Verfahrenshilfe ist innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Fischer