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-552414/2/HW

Datum:
Linz, 1. März 2023

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Wiesinger über die Beschwerde von S, x, W, vertreten durch E, x, W, gegen den Bescheid der Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck bei der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 07.07.2022, GZ: BHVBGVK-2022-50664/32-FI, betreffend Feststellung der Nichtzulässigkeit der Übertragung des Eigentumsrechts zu Freizeitwohnsitzzwecken nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG 1994)

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und es wird der angefochtene Bescheid aufgehoben.

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.1. Mit Schreiben des Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck vom 23.01.2022 wurde der Beschwerdeführer (kurz „Bf“) aufgefordert mitzuteilen, weswegen die Wohnung x, A, nicht als Hauptwohnsitz genutzt werde. Weiters wurde darauf hingewiesen, dass, sofern kein Hauptwohnsitz begründet werden würde, ein Verfahren gemäß § 12 Abs. 6 Oö. GVG 1994 eingeleitet werden müsste.

I.2. Mit Eingabe des Bf vom 10.02.2022 erstattete der Bf eine ausführliche Stellungnahme und führte unter anderem aus, dass, sofern „dennoch eine Genehmigung der Grundverkehrsbehörde erforderlich sein“ sollte, der Antrag „auf Genehmigung des Rechtserwerbs der Wohnung x, A“ gestellt werde.

I.3. Mit Schreiben des Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck vom 08.04.2022 wurde dem Bf mitgeteilt, dass hinsichtlich „des Rechtserwerbes (Kaufvertrag vom 21.12.2021) […] an der Liegenschaft KG x, EZ 4, und dem dazu […] eingebrachten Eventualantrag auf Genehmigung nach § 7 Abs. 3 Oö. GVG 1994 vom 10.02.2022“ die Gemeinde A beiliegende Stellungnahme abgegeben habe, nach der aus Sicht der Gemeinde im gegenständlichen Fall keine Ausnahme im Sinne des § 7 Abs. 2 und 3 Oö. GVG 1994 vorliege. Zudem wurde in diesem Schreiben ausgeführt, dass vorgesehen sei, das in den §§ 17 und 18 Oö. GVG 1994 vorgesehene Verfahren auf Rückabwicklung durchzuführen.

I.4. Mit Eingabe vom 27.04.2022 erstattete der Bf eine weitere Stellungnahme und beantragte, das „Verfahren gemäß § 12 Abs 6 Oö. GVG 1994 einzustellen“ oder in eventu den Rechtserwerb zu genehmigen.

I.5. Der angefochtene Bescheid der Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck enthält folgenden Spruch:

„Die Vorsitzende der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck bei der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck stellt aufgrund des Antrages vom 27. April 2022 fest:

Die Übertragung des Eigentumsrechtes an EZ 4 mit allen Grundstücken im Ausmaß von 1.014 m² (908/10000-Anteile Wohnungseigentum an W 7 samt Zubehör - Kellerabteil 7 und Parkplatz, x, A) Katastralgemeinde x zu Freizeitwohnsitzzwecken ist nicht zulässig.

Kaufvertrag vom 21.12.2021 […]“

[Hervorhebungen nicht übernommen]

Begründend wird insbesondere ausgeführt, dass zusammenfassend festzustellen sei, dass die gegenständliche Wohnung in den letzten 5 Jahren nicht durchgehend und ausschließlich zu Freizeitwohnsitzzwecken genutzt worden wäre, weshalb der Ausnahmetatbestand des § 7 Abs. 2 Z 3 Oö. GVG 1994 nicht vorliege. Der Erwerb zu Freizeitwohnsitzzwecken sei daher nicht möglich.

I.6. Gegen diesen Bescheid richtet sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde, in welcher unter anderem beantragt wurde, den angefochtenen Bescheid aufzuheben, das Verfahren gemäß § 12 Abs. 6 Oö. GVG 1994 einzustellen, festzustellen, dass der Rechtserwerb genehmigungsfrei zulässig wäre, in eventu die Genehmigung zu erteilen.

II. Der unter Punkt I. dargestellte Verfahrensablauf/Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus den im Akt aufliegenden Unterlagen. Eine mündliche Verhandlung ist nicht erforderlich, da bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist (§ 24 Abs. 2 VwGVG).

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Gemäß § 7 Abs. 1 Oö. GVG 1994 sind Rechtserwerbe gemäß § 1 Abs. 2 Z 1 bis 4 Oö. GVG 1994 zu Freizeitwohnsitzzwecken an Baugrundstücken innerhalb eines Vorbehaltsgebiets unzulässig, soweit nichts anderes bestimmt ist. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung sind von der Unzulässigkeit gemäß Abs. 1 Rechtserwerbe
1. an Grundstücken mit der Widmung Zweitwohnungsgebiet (§ 23 Abs. 2 Oö. ROG 1994),
2. durch nahe Angehörige, wobei bei einer Übertragung des Eigentums der Rechtsvorgänger zumindest die letzten zehn Jahre Eigentümer des Grundstücks oder Grundstücksteiles gewesen sein muss, oder
3. deren Gegenstand während der letzten fünf Jahre ausschließlich zu Freizeitwohnsitzzwecken genutzt wurde
ausgenommen.

Gemäß § 7 Abs. 3 Oö. GVG 1994 sind darüber hinaus Rechtserwerbe im Sinn des Abs. 1 dieser Norm zu genehmigen, wenn im unmittelbaren örtlichen Bereich des Erwerbsgegenstands die Voraussetzungen gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 und 3 Oö. GVG 1994 nicht zutreffen.

Gemäß § 11 Oö. GVG 1994 ist auf Antrag einer Partei mit Bescheid festzustellen, ob ein Rechtserwerb nach diesem Landesgesetz genehmigungsfrei zulässig ist.

Ist eine Eintragung im Grundbuch durchgeführt worden, ohne dass eine nach dem Oö. GVG 1994 erforderliche Genehmigung vorliegt, besonders weil die Eintragung unter Umgehung der Bestimmungen über die Erforderlichkeit einer Genehmigung erwirkt worden ist, hat die Behörde gemäß § 17 Abs. 1 Oö. GVG 1994 mit Bescheid von Amts wegen festzustellen, dass die nach den §§ 4, 7 oder 8 Oö. GVG 1994

erforderliche Genehmigung für den Rechtserwerb nicht vorliegt, und den Rechtserwerber aufzufordern, binnen einer längstens mit vier Wochen festzusetzenden Frist den Antrag um Genehmigung für den Rechtserwerb einzubringen.

Nach § 12 Abs. 6 Oö. GVG 1994 gilt Abs. 5 dieser Bestimmung sinngemäß, wenn die Behörde mit Bescheid rechtskräftig feststellt, dass ein Grundstück oder Grundstücksteil, bei dessen Erwerb eine Erklärung gemäß § 16 Abs. 1 Z 3 Oö. GVG 1994 abgegeben wurde, ohne berücksichtigungswürdige Gründe, die dem Rechtserwerber im Zeitpunkt der Erklärung noch nicht bekannt waren, in einer Weise genutzt wird, die eine Genehmigung des Rechtserwerbs erforderlich gemacht hätte.

III.2.1. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Rechtserwerb zu Freizeitwohnsitzzwecken innerhalb eines Vorbehaltsgebiets, sodass dieser Rechtserwerb bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 7 Abs. 2 Oö. GVG 1994 genehmigungsfrei zulässig wäre. Sofern der verfahrensgegenständliche Rechtserwerb nicht nach § 7 Abs. 2 Oö. GVG 1994 genehmigungsfrei zulässig ist, bedarf der Rechtserwerb jedoch einer Genehmigung (nach § 7 Abs. 3 Oö. GVG 1994).

III.2.2. Eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung wurde vom Bf zwar beantragt (siehe oben I.2. und I.4.), mit dem gegenständlichen Bescheid wird aber nicht über einen Genehmigungsantrag abgesprochen (bzw. ein Antrag auf Erteilung der Genehmigung abgewiesen). Wie sich aus dem Wortlaut des Spruches ergibt, wird vielmehr ein Feststellungsbescheid erlassen und festgestellt, dass die „Übertragung des Eigentumsrechtes […] zu Freizeitwohnsitzzwecken […] nicht zulässig“ sei. Auch bei den angeführten Rechtsgrundlagen wird (nur) „§ 11 iVm § 7 Abs. 2 Ziffer 3“ Oö. GVG 1994 angeführt.

III.2.3. Mit dem (Spruch des) angefochtenen Bescheids wird auch weder festgestellt, dass eine erforderliche Genehmigung für den Rechtserwerb nicht vorliegt (vgl. § 17 Oö. GVG 1994), noch dass das verfahrensgegenständliche Objekt (ohne berücksichtigungswürdige Gründe) in einer Weise genutzt wird, die eine Genehmigung des Rechtserwerbs erforderlich gemacht hätte (vgl. § 12 Abs. 6 Oö. GVG 1994). Es wird auch nicht festgestellt, dass der verfahrensgegenständliche Rechtserwerb „genehmigungsfrei“ zulässig wäre (vgl. § 11 Oö. GVG 1994). Ein Antrag auf Feststellung dahingehend, dass die verfahrensgegenständliche Übertragung des Eigentumsrechtes zu Freizeitwohnsitzzwecken (unabhängig von einer allfälligen Genehmigung) zulässig wäre, wurde vom Bf in der Eingabe vom 27.04.2022 im Übrigen nicht gestellt. Die gegenständlich bescheidmäßig ausgesprochene Feststellung wurde daher weder vom Bf beantragt, noch ist eine solche Feststellung im Oö. GVG 1994 ausdrücklich vorgesehen.
Es ist im vorliegenden Fall auch kein öffentliches Interesse an der im angefochtenen Bescheid erfolgten Feststellung ersichtlich. Geht man nämlich davon aus, dass der Rechtserwerb nicht nach § 7 Abs. 2 Oö. GVG 1994 genehmigungsfrei

zulässig wäre, so würde der Rechtserwerb einer Genehmigung nach § 7 Abs. 3 Oö. GVG 1994 bedürfen und es könnte die belangte Behörde von Amts wegen gemäß § 17 Abs. 1 Oö. GVG 1994 (bei Eintragung im Grundbuch) einen Feststellungsbescheid dahingehend erlassen, dass die erforderliche Genehmigung für diesen Rechtserwerb nicht vorliegt. Allenfalls könnte (bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen) nach § 12 Abs. 6 Oö. GVG 1994 auch die Möglichkeit in Betracht kommen, von Amts wegen mittels Bescheid festzustellen, dass ein Grundstück oder Grundstücksteil, bei dessen Erwerb eine Erklärung gemäß § 16 Abs. 1 Z 3 Oö. GVG 1994 abgegeben wurde, ohne berücksichtigungswürdige Gründe, die dem Rechtserwerber im Zeitpunkt der Erklärung noch nicht bekannt waren, in einer Weise genutzt werde, die eine Genehmigung des Rechtserwerbs erforderlich gemacht hätte.
Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich ist die im angefochtenen Bescheid getroffene Feststellung daher in dieser Form zu Unrecht erfolgt (vgl. dazu *Hengstschläger/Leeb,* AVG § 56 Rz 68 ff m.w.N.) und es ist dieser Bescheid daher spruchgemäß aufzuheben (vgl. VwGH 13.10.2004, 2001/12/0042).

III.2.4. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist „Sache“ des Beschwerdeverfahrens vor dem Verwaltungsgericht jedenfalls nur jene Angelegenheit, die den Inhalt des Spruchs des Bescheids der vor dem Verwaltungsgericht belangten Verwaltungsbehörde gebildet hat (vgl. etwa VwGH 03.11.2022, Ra 2022/12/0034). Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich ist daher nicht zur Entscheidung über jene in der Beschwerde gestellten Anträge zuständig, welche nicht die „Sache“ des Beschwerdeverfahrens betreffen und in die Zuständigkeit der erstinstanzlichen Behörde fallen (vgl. etwa VwGH 13.10.2004, 2004/10/0144). Dies betrifft insbesondere den Antrag auf Feststellung, wonach der Rechtserwerb gemäß § 11 Oö. GVG 1994 genehmigungsfrei zulässig sei. Auch der Antrag bzw. Eventualantrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtserwerbs fällt im Übrigen in die Zuständigkeit der Behörde. Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass eine gesonderte Weiterleitung gemäß § 6 AVG unterbleiben kann, da die Beschwerdeschrift ohnedies bei der Behörde eingebracht wurde und (nur) eine elektronische Aktenvorlage erfolgte.

III.3.1. Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

III.3.2. Obiter sei in verfahrensrechtlicher Hinsicht noch Folgendes angemerkt:

Die belangte Behörde wird über die noch offenen Anträge des Bf (insbesondere über den Antrag gemäß § 11 Oö. GVG 1994) zu entscheiden haben.

Geht die belangte Behörde davon aus, dass eine Eintragung im Grundbuch durchgeführt worden wäre, ohne dass eine nach dem Oö. GVG 1994 erforderliche Genehmigung vorliegt, so könnte ein Vorgehen nach § 17 Oö. GVG 1994 geboten

sein. Dabei könnte „von Amts wegen“ festzustellen sein, dass eine nach § 7 Oö. GVG 1994 erforderliche Genehmigung für den Rechtserwerb nicht vorliegt.

III.3.3. Weiters sei obiter noch Folgendes angemerkt:
Der Bf bringt sinngemäß vor, dass die Wohnung vom vormaligen Eigentümer mitsamt Sachwalter verwendet worden (und nicht leer gestanden) wäre. Zur Klärung der Frage, ob das verfahrensgegenständliche Objekt während der in § 7 Abs. 2 Z 3 Oö. GVG 1994 genannten Zeit (ausschließlich) zu Freizeitwohnsitzzwecken genutzt wurde, wird daher insbesondere eine Aussage/Auskunft des Sachwalters (vgl. im Hinblick auf den Wohnsitz des Sachwalters laut Beschwerde etwa *Hengstschläger/Leeb,* AVG § 19 Rz 2) einzuholen sein.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision: Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen ist, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die gegenständliche Entscheidung erfolgt unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. etwa die zitierten Entscheidungen) anhand der konkreten Umstände des vorliegenden Einzelfalls, insbesondere des konkreten Wortlauts des angefochtenen Bescheids, sodass dem keine Bedeutung über diesen Einzelfall hinaus zukommt.

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. Wiesinger