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-552467/9/HW

Datum:
Linz, 3. Mai 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: Dipl.-Ing. Wagner) über die Beschwerde von K L, x, x, vertreten durch Notar Dr. G E, x, x, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden bei der Bezirkshauptmannschaft Gmunden vom 22.09.2022, GZ: BHGMGV-2022-68018/19-TA, betreffend Abweisung eines Antrags auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Rechtserwerbs (mitbeteiligte Partei: A K, x, x)

zu Recht e r k a n n t :

I. Der Beschwerde wird stattgegeben. Der angefochtene Bescheid wird dahingehend abgeändert, dass die Übertragung des Eigentumsrechts an den neu gebildeten Grundstücken Nr. x/8 (zur Hälfte), Nr. x/5 und Nr. x/6 gemäß Vermessungsurkunde der G GmbH in x vom 18.05.2021, GZ: 5484/21, Katastralgemeinde x, durch A K an K L auf Grund des Schenkungsvertrages vom 02.12.2021 grundverkehrsbehördlich genehmigt wird.

II. K L hat eine Verwaltungsabgabe in Höhe von 65 Euro binnen zwei Wochen ab Zustellung dieser Entscheidung zu entrichten. A K 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 Genehmigung der Übertragung des Eigentumsrechts an den im Spruch dieses Bescheides genannten Grundstücken 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:

Mit Schenkungsvertrag vom 02.12.2021 schenkt A K dem Beschwerdeführer („Bf“) die (gemäß Vermessungsurkunde der G GmbH in S vom 18.05.2021, GZ: 5484/21) neu gebildeten Grundstücke Nr. x/5 und Nr. x/6 (Katastralgemeinde x) zur Gänze und das neu gebildete Grundstück Nr. x/8 (Katastralgemeinde x) zur Hälfte. Diese Grundstücke sind als Grünland gewidmet und weisen eine Gesamtfläche von rund 2.000 m^2 auf (Grundstück Nr. x/5: 858 m^2, Grundstück Nr. x/6: 1.012 m^2, Grundstück Nr. x/8: 385 m^2) (Vertrag; Grundbuch).
Die schenkungsgegenständlichen Flächen grenzen direkt an weitere im Besitz von A K befindlichen Flächen an, wobei diese inklusive der schenkungsgegenständlichen Flächen gesamt ca. 5.500 m^2 betragen und teilweise als Bauland gewidmet sind. Außer diesen Flächen verfügt A K über keinen land- bzw. forstwirtschaftlichen Grundbesitz (Orthofoto; Flächenwidmung; Grundbuch; Angaben in VH).
Das Grundstück Nr. x/5 grenzt an das Grundstück Nr. x/2 an, welches sich bereits im Eigentum des Bf befindet. Die Grundstücke Nr. x/6 und Nr. x/8 grenzen jeweils direkt an das Grundstück Nr. x/5 an. Hinsichtlich der südwestlich an das Grundstück Nr. x/8 angrenzenden Flächen wird von deren Eigentümerseite eine Umwidmung angestrebt. Nordöstlich vom Grundstück Nr. x/6 befindet sich ein Bach (Orthofoto; Angaben in VH; Eingabe ON 5).
Das Grundstück Nr. x/5 wird derzeit teilweise als Garten genutzt, im Übrigen werden dieses Grundstück und die weiteren schenkungsgegenständlichen Flächen einem Landwirt unentgeltlich zum Mähen zur Verfügung gestellt. Dieser Landwirt hatte kein Interesse am Kauf der Flächen. Es ist beabsichtigt, dass auch nach Durchführung der Schenkung, soweit keine Gartennutzung erfolgen wird, die Flächen einem Landwirt unentgeltlich zum Mähen zur Verfügung gestellt werden. Durch die Schenkung sollen die Grundflächen annähernd gleichwertig an die Geschwister A K und Bf aufgeteilt werden (Angaben in VH; Angaben/Vorbringen in der Beschwerde und im Antrag).

II.2. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus den im Behördenakt aufliegenden Unterlagen, den Ergebnissen der mündlichen Verhandlung und den im Anschluss an die Verhandlung vorgelegten Unterlagen, wobei die einzelnen Feststellungen vor allem auf dem jeweils in Klammer Angeführten gründen.

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.

III.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.3. Durch den Erwerb der verfahrensgegenständlichen Fläche im Ausmaß von rund 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.4. Im Hinblick auf § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 ist auszuführen, dass durch das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft den privaten Interessen der Vertragsparteien entsprochen wird, insbesondere auch im Hinblick auf die beabsichtigte

annährend gleichwertige Aufteilung zwischen Geschenkgeberin und Bf. Bei der Interessenabwägung nach § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 ist im vorliegenden Fall allerdings zu berücksichtigen, dass es, wie die belangte Behörde mit Recht ausführt, zu einer Aufteilung des land- bzw. forstwirtschaftlichen Grundbesitzes der Geschenkgeberin kommt. In diesem Zusammenhang ist aber zu beachten, dass der an die verfahrensgegenständlichen Flächen angrenzende Grundbesitz der Geschenkgeberin inklusive der schenkungsgegenständlichen Flächen nur eine Gesamtfläche von rund 5.500 m^2 aufweist, teilweise als Bauland gewidmet ist und die Geschenkgeberin davon abgesehen über keinen weiteren land- bzw. forstwirtschaftlichen Grundbesitz verfügt. Überdies ist der Bf auch bereits Eigentümer eines an die verfahrensgegenständlichen Flächen angrenzenden Grundstücks. Hinsichtlich der südwestlich an das Grundstück Nr. x/8 angrenzenden Flächen wird von deren Eigentümerseite eine Umwidmung angestrebt. Nordöstlich vom Grundstück Nr. x/6 befindet sich ein Bach. Insgesamt ist daher im vorliegenden Einzelfall letztlich keine bedeutsame Verschlechterung der Besitzstruktur ersichtlich. Die Geschenkgeberin führt auf den gegenständlichen Flächen keinen landwirtschaftlichen Betrieb. Es kommt durch das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft auch zu keiner Schwächung eines land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebs, zumal beabsichtigt ist, dass auch nach der Übertragung des Eigentums die nicht als Garten genutzten Flächen einem Landwirt unentgeltlich zum Mähen zur Verfügung gestellt werden. Es ist nicht ersichtlich, dass sich durch das gegenständliche Rechtsgeschäft die tatsächliche Nutzung der vertragsgegenständlichen Flächen wesentlich verändern würde. Insgesamt sind nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich im vorliegenden Einzelfall daher die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 gegeben.

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 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