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-552469/9/HW – 552470/3

Datum:
Linz, 5. April 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 Beschwerden von 1. M O und 2. S O, beide X, beide vertreten durch Notar Mag. G Sch, X, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding bei der Bezirkshauptmannschaft Schärding, datiert mit 29.09.2022, GZ: BHSDGV-2022-706568/6-ZDo, betreffend Abweisung eines Antrags auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Rechtserwerbs (mitbeteiligte Partei: J W, X)

zu Recht e r k a n n t :

I. Den Beschwerden wird stattgegeben und es wird der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass die Übertragung des Eigentumsrechts an den Grundstücken Nr. X und Nr. X, je Katastralgemeinde X, durch J W an M O und S O auf Grund des Kaufvertrages vom 10.08.2022 grundverkehrsbehördlich genehmigt wird.

II. M O und S O haben eine Verwaltungsabgabe in Höhe von 91 Euro binnen zwei Wochen ab Zustellung dieser Entscheidung zu entrichten. J W haftet für die Entrichtung der Verwaltungsabgabe gemäß § 2 Abs. 3 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung iVm § 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 wird ein Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtserwerbs betreffend die im Bescheid näher bezeichneten Grundstücke als unbegründet abgewiesen.

I.2. Von M O und S O (in der Folge gemeinsam kurz „Bf“ genannt) wurden Beschwerden gegen diesen Bescheid eingebracht.

II.1. Nach Einsicht in den vorgelegten Behördenakt und in die beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich eingebrachte ergänzende Eingabe (ON 3) wird folgender Sachverhalt als erwiesen angenommen:

J W ist Eigentümer der Liegenschaft EZ X, KG X. J W lebt in Deutschland, führt keinen landwirtschaftlichen Betrieb und verfügt, abgesehen von Grundstücken der EZ X, über keine (weiteren) land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke in Österreich. Die Liegenschaft EZ X besteht aus den Grundstücken Nr. X, Nr. X und Nr. X. Das Grundstück Nr. X ist im Flächenwidmungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Die Grundstücke Nr. X und Nr. X sind im Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen und haben ein Flächenausmaß von ca. 3.055 m². Auf dem Grundstück Nr. X befindet sich ein Gebäudekomplex. Südwestlich schließt das rechteckig ausgeformte Grundstück Nr. X an. Daran schließt wiederum südwestlich das Grundstück Nr. X an. Mit Teilungsplan GZ: 5449 vom 21.01.2022 wurden aus dem Grundstück Nr. X die Grundstücke Nr. X, Nr. X und Nr. X gebildet (Unterlagen aus Behördenakt; unbestrittene Feststellungen Bescheid; Beschwerdevorbringen; ON 3).
Mit Kaufvertrag vom 10.08.2022 verkauft J W die Liegenschaft EZ X an die Bf. Die Rechtserwerber beabsichtigen, das Vertragsobjekt umzubauen bzw. zu sanieren und dieses nach Fertigstellung zu Wohnzwecken zu nutzen. Die landwirtschaftliche Grundstücksfläche soll als Nutzwiese genutzt werden und beabsichtigen die Käufer auch, vereinzelt Obstbäume zu pflanzen (Kaufvertag; Antragsbegründung; unbestrittene Feststellungen Bescheid).
Der Käufer des Grundstücks Nr. X war an einem Erwerb der verfahrensgegenständlichen Grundstücke nicht interessiert, die verfahrensgegenständlichen Grundstücke sind aktuell nicht verpachtet. Es ist aus den vorliegenden Verfahrensergebnissen nicht ersichtlich, dass, abgesehen von den Bf, konkrete Kaufinteressenten betreffend die verfahrensgegenständlichen Grundstücke vorhanden wären (Beschwerdevorbringen; ON 3).

II.2. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus den im Behördenakt aufliegenden Unterlagen und der Eingabe ON 3, wobei die einzelnen Feststellungen vor allem auf dem jeweils in Klammer Angeführten gründen. Dass

nicht ersichtlich ist, dass weitere konkrete Kaufinteressenten vorhanden wären, folgt daraus, dass sich aus den vorliegenden Verfahrensergebnissen das Vorhandensein solcher (konkreter) Interessenten nicht ergibt und zudem in den Beschwerden ausgeführt wird, dass ein Verkauf der Grundstücke Nr. X und Nr. X nicht möglich gewesen sei, zumal keine Interessenten vorhanden gewesen wären. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung wurde nicht beantragt und war auch nicht erforderlich.

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).
Verfahrensgegenständlich würde es durch das gegenständliche Rechtsgeschäft zum Erwerb einer landwirtschaftlich nutzbaren Fläche von (nur) ca. 3.000 m^2 kommen. Auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die Bf gleichzeitig das angrenzende Grundstück Nr. X im Ausmaß von rund 2.200 m^2 erwerben, dient der Erwerb der verfahrensgegenständlichen Flächen (ohne dass diese mit anderen bereits im Eigentum der Erwerber befindlichen Flächen vereinigt werden würden) nicht den Interessen an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes. Es wird durch das gegenständliche Rechtsgeschäft auch kein landwirtschaftlicher Betrieb geschaffen bzw. gestärkt. Im Ergebnis 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.3. 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).
Im vorliegenden Fall wird durch das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft den privaten Interessen der Kaufvertragsparteien entsprochen, insbesondere dem Interesse des in Deutschland lebenden Verkäufers am Verkauf seines (verbliebenen) land- bzw. forstwirtschaftlichen Grundbesitzes in Österreich und den Interessen der Bf am Erwerb der neben ihrem künftigen Wohnsitz liegenden Fläche. Hinsichtlich des öffentlichen Interesses gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 ist zu berücksichtigen, dass es durch das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft zu keiner Schwächung eines (aktiven) land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebs kommt, zumal nicht ersichtlich ist, dass die kaufgegenständlichen Grundstücke im Rahmen eines (aktiven) land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebs in relevanter Weise genutzt werden würden. Es tritt auch keine wesentliche Verschlechterung der Besitzstruktur ein, insbesondere zumal die lediglich rund 3.000 m^2 großen Grundstücke den gesamten land- bzw. forstwirtschaftlichen Grundbesitz des Verkäufers in Österreich darstellen. Es kommt daher gegenständlich nicht zur Abtrennung eines landwirtschaftlichen Grundstücks von einem weiteren land- bzw. forstwirtschaftlichen Grundbesitz des Verkäufers. Vielmehr wird der gesamte land- bzw. forstwirtschaftliche Grundbesitz des in Deutschland lebenden Verkäufers an die künftig in unmittelbarer Nähe zu den verfahrensgegenständlichen Grundstücken wohnenden Bf übertragen. Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich sind daher insgesamt die Voraussetzungen des § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 erfüllt.

III.4. Der verfahrensgegenständliche Rechtserwerb ist daher spruchgemäß zu genehmigen. Die Kostenentscheidung gründet auf § 32 Oö. GVG 1994 iVm § 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