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-552476/2/HW

Datum:
Linz, 17. Jänner 2023

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Dr. Wiesinger über die Beschwerde von S, vertreten durch Rechtsanwälte Z, gegen den Bescheid des Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding vom 17.10.2022, GZ: BHSDGV-2019-408089/58-Mae, betreffend Abweisung eines Antrages auf Absehen von der Verpflichtung zur Veräußerung gemäß § 12 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und es wird in Stattgebung des Antrages der Beschwerdeführerin vom 27.09.2022 von der Verpflichtung zur Veräußerung der Liegenschaften EZ x und EZ x, je KG x, gemäß § 12 Abs. 5 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 abgesehen.

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 Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 06.07.2020, GZ: LVwG-551770/9/HW/TK und LVwG-551770/12/HW, wurde die Übertragung des Eigentumsrechts an den Liegenschaften EZ x und EZ x, je KG x, aufgrund des Kaufvertrages vom 22.08.2019 durch K als Verkäuferin an die Beschwerdeführerin (in der Folge kurz „Bf“) als Käuferin mit folgender Auflage genehmigt:
„Frau S hat bis längstens 30.9.2021 den Hauptwohnsitz auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft zu begründen und dies durch Vorlage einer Meldebestätigung bei der belangten Behörde nachzuweisen.“.

I.2. Mit Bescheid des Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding vom 13.12.2021, GZ: BHSDGV-2019-408089/35-Mae, wurde festgestellt, dass die oben angeführte Auflage nicht erfüllt wurde.

I.3. Mit Eingabe vom 23.12.2021 stellte die Bf den Antrag auf Aufhebung oder Abänderung (Verlängerung der Frist für die Begründung des Hauptwohnsitzes in x) der oben angeführten Auflage. Dieser Antrag wurde rechtskräftig abgewiesen.

I.4. Mit Eingabe vom 27.09.2022 beantragte die Bf, dass von der Verpflichtung zur Veräußerung der Liegenschaften EZ x und EZ x, je KG x, abgesehen werden möge.

I.5. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 17.10.2022 wurde der Antrag der Bf vom 27.09.2022 als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass Voraussetzung für ein Absehen von der Verpflichtung zur Veräußerung das Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe sei, wobei es der Bf nicht gelungen sei, berücksichtigungswürdige Gründe aufzuzeigen. Gegen diesen Bescheid vom 17.10.2022 richtet sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde.

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Behördenakt sowie in den Akt des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich LVwG-552309. Auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung wurde von der Behörde verzichtet und es war eine solche auch nicht erforderlich, da die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt.
Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich geht in Ergänzung zu den Punkten I.1. bis I.5. von Folgendem aus:
Im Beschwerdeverfahren betreffend die grundverkehrsbehördliche Genehmigung der Übertragung des Eigentumsrechts an den Liegenschaften EZ x und EZ x, je KG x, fand am 06.07.2020 eine öffentliche mündliche Verhandlung vor dem

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich statt, wobei in der diesbezüglichen Niederschrift unter anderem folgende Angaben der Bf enthalten sind (Niederschrift über Verhandlung):

„Meine Interesse ist dort einen Hauptwohnsitz zu errichten und eine Land- und Forstwirtschaft zu betreiben. Es sind Sanierungsarbeiten notwendig, die Errichtung einer Senkgrube sowie die Prüfung des Trinkwasser, Wasserqualität des Brunnens und Reparaturen am Dach, die inzwischen notwendig geworden sind. Der Zeitplan ist ehestmöglich. Wir wären wahrscheinlich schon fertig. Am besten würde ich noch noch heuer mit meiner Familie einziehen, mit meinem Partner und meinem ungeborenen Kind.“.

Im Verfahren betreffend die Änderung bzw. Aufhebung der verfahrensgegenständlichen Auflage und im vorliegenden Verfahren begründet die Bf den Umstand, dass der Hauptwohnsitz nicht bis 30.09.2021 auf der gegenständlichen Liegenschaft begründet wurde, zusammengefasst im Wesentlichen insbesondere damit, dass Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen im verfahrensgegenständlichen Haus vor der Begründung des Wohnsitzes (vor dem „Einzug“) durchgeführt hätten werden müssen, die Gemeinde vor der Begründung des Hauptwohnsitzes die Errichtung einer neuen Senkgrube gefordert habe, unvorhergesehene Verzögerungen beim Umbau des Hauses aufgetreten wären, die Bf erst nach Genehmigung des Grunderwerbs (durch das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich) die Tapeten entfernt und auf den schlechten Zustand des Mauerwerks aufmerksam geworden wäre, sowie damit, dass die Mithilfe bei den Baumaßnahmen und auch im Rahmen der Kinderbetreuung aus dem familiären Umfeld nur in geringerem Ausmaß als geplant möglich gewesen wäre, dies unter anderem aufgrund eines Leistenbruchs des Lebensgefährten der Bf, einer Wirbelsäulenverletzung des Bruders der Bf sowie des Todes der Tante der Bf, die sich im Februar 2021 unerwartet das Leben genommen habe. Weiters brachte die Bf unter anderem vor, dass es aufgrund der „Corona“-Situation schwierig gewesen sei, im Familienkreis die Arbeiten zu organisieren, insbesondere auch aufgrund der Kontaktbeschränkungen, und die Bf nicht für „Corona“-Erkrankungen von Baustellenhelfern verantwortlich gemacht werden wolle (Eingaben der Bf; Niederschrift vom 08.06.2022).

Es war von Seiten der Bf geplant, dass die Sanierung bei der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft im Wesentlichen durch Eigenleistungen erfolgt, wobei Eigenleistungen durch die Bf, den Lebensgefährten der Bf, den Vater der Bf und die Brüder der Bf gedacht waren. Die Bf war im Zeitpunkt der Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich, mit welcher die Auflage vorgeschrieben wurde, bereits schwanger und es war ihre Arbeitskraft eingeschränkt. Der Lebensgefährte der Bf hatte einen Leistenbruch und es wurde am 17.12.2020 eine Leistenbruchoperation durchgeführt, wobei laut dem Arztbrief empfohlen wurde, für 10 Tage nicht mehr als 10 kg zu heben, danach schmerzadaptierte Vollbelastung. Ein Bruder der Bf hat sich bei der Holzarbeit vor Ort eine Wirbelsäulenverletzung zugezogen und war deswegen für einen längeren Zeitraum nicht mehr einsetzbar. Im Februar 2021 ist die Tante der Bf gestorben. Erst nach dem

30.09.2021 waren die Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen auf der gegenständlichen Liegenschaft soweit durchgeführt, dass die Bf den Hauptwohnsitz dort begründen konnte. Konkret wurde von der Bf im August 2022 der Hauptwohnsitz in x begründet und es wurde der Behörde auch eine Meldebestätigung vorgelegt (Eingaben und Vorbringen der Bf; Angaben der Bf in der Verhandlung).

II.2. Der unter Punkt I. dargestellte Verfahrenslauf gründet auf den Unterlagen im von der Behörde vorgelegten Verwaltungsakt. Der unter Punkt II.1. festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus den vorliegenden Unterlagen bzw. den Angaben der Bf, wobei die einzelnen Feststellungen vor allem auf dem jeweils in Klammer Angeführten beruhen. Im Hinblick auf die auch im Behördenakt befindliche Niederschrift vom 08.06.2022 ist auszuführen, dass die Bf im Rahmen der Verhandlung einen persönlich glaubwürdigen Eindruck hinterließ. Die Angaben der Bf in der Verhandlung stehen auch mit den sonstigen Unterlagen in Einklang bzw. nicht im Widerspruch. Es konnten daher Feststellungen auch entsprechend der Angaben der Bf getroffen werden.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Stellt die Behörde mit Bescheid rechtskräftig fest, dass die im Genehmigungsbescheid angeführten Auflagen nicht erfüllt sind, so hat gemäß § 12 Abs. 5 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG) der Rechtserwerber das Grundstück zu veräußern. Können jedoch Auflagen aus berücksichtigungswürdigen Gründen, die im Zeitpunkt der Genehmigung des Rechtsgeschäfts dem Rechtserwerber noch nicht bekannt waren, nicht erfüllt werden, kann gemäß § 12 Abs. 5 Oö. GVG von der Verpflichtung zur Veräußerung abgesehen werden.

III.2. Im vorliegenden Fall wurde mit Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 06.07.2020 die Auflage vorgeschrieben, dass die Bf bis längstens 30.09.2021 den Hauptwohnsitz auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft zu begründen hat. Dies ist unstrittig nicht geschehen und es wurde mit Bescheid des Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding vom 13.12.2021, GZ: BHSDGV-2019-408089/35-Mae, rechtskräftig festgestellt, dass die verfahrensgegenständliche Auflage nicht erfüllt wurde. Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich kann der belangten Behörde daher nicht entgegengetreten werden, wenn sie aufgrund der Eingabe der Bf vom 27.09.2022 bescheidmäßig über (den Antrag auf) das Absehen von der Verpflichtung zur Veräußerung abspricht (siehe dazu Schneider, Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht 342; vgl. auch AB 471/1994 GP XXIV S. 42: Befreiung von dieser Pflicht durch die Behörde bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe im Bescheid auszusprechen).

III.3. Was unter berücksichtigungswürdigen Gründen, die im Zeitpunkt der Genehmigung des Rechtsgeschäfts dem Rechtserwerber noch nicht bekannt waren, im Sinne des § 12 Abs. 5 Oö. GVG zu verstehen ist, wird im Gesetz nicht näher definiert. Im Ausschussbericht betreffend die Oö. Grundverkehrsgesetz-Novelle 2002 (AB 1478/2002 GP XXV) wird ausgeführt, dass als „Beispiel für das Vorliegen eines berücksichtigungswürdigen Grundes […] zu sehen [wäre], wenn der ursprüngliche Grunderwerb zur Begründung eines Hauptwohnsitzes dient, jedoch nach ein bis zwei Jahren der Rechtserwerber beruflich seinen Hauptwohnsitz auf Grund von Umständen, die ihm im Zeitpunkt des Rechtserwerbs nicht bekannt waren, verlegen muss“.

III.4. Im vorliegenden Fall wurde von der Bf glaubhaft dargelegt, dass notwendige Baumaßnahmen auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft nicht so zeitgerecht abgeschlossen waren, dass der Hauptwohnsitz entsprechend der gegenständlichen Auflage bis 30.09.2021 auf dieser Liegenschaft begründet hätte werden können, dies insbesondere im Hinblick auf die zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorhandene neue Senkgrube. Vor allem auch der Umstand, dass die Bf letztlich im Jahr 2022 den Hauptwohnsitz in x tatsächlich begründet hat, spricht im Übrigen dafür, dass von der Bf die Begründung des Hauptwohnsitzes in x grundsätzlich beabsichtigt war und diesbezüglich „bloß“ Verzögerungen eingetreten sind. Als Gründe für die nicht fristgerechte Begründung des Hauptwohnsitzes führte die Bf unter anderem Verzögerungen bei Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen aufgrund der „Corona“-Situation und der weniger als geplant möglichen Mithilfe bei den Baumaßnahmen (sowie im Rahmen der Kinderbetreuung) aus dem familiären Umfeld an, wobei in diesem Zusammenhang unter anderem ein Leistenbruch des Lebensgefährten der Bf und eine Wirbelsäulenverletzung eines Bruders der Bf genannt werden. Da die Sanierung bei der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft im Wesentlichen durch Eigenleistungen erfolgen sollte, erscheint nachvollziehbar, dass Verletzungen von Angehörigen (welche solche Leistungen erbringen sollten) aufgrund einer Einschränkung der Möglichkeit zur Leistungserbringung zu Verzögerungen führen. Im Zeitraum zwischen der Vorschreibung der gegenständlichen Auflage und dem Ende der Frist zur Begründung des Hauptwohnsitzes (30.09.2021) kam es zu einer Vielzahl von „Corona“-Maßnahmen, insbesondere auch zu Kontaktbeschränkungen bzw. „Lockdowns“. Es erscheint auch durchaus glaubhaft, dass diese Kontaktbeschränkungen bzw. „Lockdowns“ die Mitarbeit von Familienmitgliedern bei den Baumaßnahmen eingeschränkt haben bzw. es schwieriger machten, im Familienkreis die Arbeiten zu organisieren. Nachvollziehbar sind in diesem Zusammenhang im Übrigen auch die Ausführungen der Bf, wonach sie nicht für „Corona“-Erkrankungen von Baustellenhelfern verantwortlich gemacht werden wolle, zumal in weiten Zeiträumen ausdrücklich empfohlen wurde, Kontakte zu reduzieren bzw. zu vermeiden. Da die „Corona“-Maßnahmen jeweils auf den aktuellen Pandemieverlauf Rücksicht genommen haben und im Zeitpunkt der Erlassung der Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich zu

GZ: LVwG-551770/9/HW/TK und LVwG-551770/12/HW für den Zeitraum bis 30.09.2021 nicht konkret absehbar waren, handelt es sich dabei auch um Umstände, die im Zeitpunkt der Genehmigung des Rechtsgeschäfts im Sinne des § 12 Abs. 5 Oö. GVG noch nicht bekannt waren. Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich handelt es sich bei diesen Umständen zudem um berücksichtigungswürdige Gründe im Sinne der genannten Gesetzesbestimmung.

III.5. Auch wenn zweifellos bei weitem nicht alle von der Bf vorgebrachten Ursachen für das Nichterfüllen der verfahrensgegenständlichen Auflage als berücksichtigungswürdige Gründe anzusehen sind, so sind für die nicht fristgerecht (bis 30.09.2021) erfolgte Begründung des Hauptwohnsitzes in x dennoch auch Umstände (siehe oben III.4.) mitursächlich, aufgrund welcher nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe im Sinne des § 12 Abs. 5 Oö. GVG, die im Zeitpunkt der Genehmigung des Rechtsgeschäfts dem Rechtserwerber noch nicht bekannt waren, auszugehen ist, sodass von der Verpflichtung zur Veräußerung abgesehen werden kann. Im Übrigen wurde der Hauptwohnsitz mittlerweile auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft auch tatsächlich begründet (und dem Ziel der Auflage insofern „verspätet“ Rechnung getragen). Es ist der Beschwerde daher stattzugeben und spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision: Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die Beurteilung der Voraussetzungen für ein Absehen von der Verpflichtung zur Veräußerung anhand der konkreten Umstände des vorliegenden Einzelfalls erfolgte, sodass dem keine Bedeutung über den gegenständlichen 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