

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch den Senat I (Vorsitzender: Mag. Dr. Fischer, Berichtser: Mag. Dr. Wiesinger, Beisitzer: Dipl.-Ing. Wagner) über die Beschwerde der F, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Linz beim Amt der Oö. Landesregierung vom 05.10.2022, GZ: GV-L-2021-679617/39-Mc, betreffend Abweisung eines Antrags auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Rechtserwerbs (mitbeteiligte Parteien: G S und F S, beide vertreten durch Rechtsanwalt) den

BESCHLUSS

g e f a s s t :

- I. Der Beschwerde wird stattgegeben. Der Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Linz beim Amt der Oö. Landesregierung, datiert mit 05.10.2022, GZ: GV-L-2021-679617/39-Mc, wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Bezirksgrundverkehrskommission Linz zurückverwiesen.

- II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

Entscheidungsgründe

I.1. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde ein Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtserwerbs an den Grundstücken, gemäß Kaufvertrag vom 03.08.2021 durch die Beschwerdeführerin (kurz „Bf“) von den mitbeteiligten Parteien als Rechtsvorgängern abgewiesen.

Begründend wird insbesondere ausgeführt, dass zum Zeitpunkt der (erstinstanzlichen) Entscheidung aufgrund der wiederholten Aussagen der Gemeinde Linz als zuständiger Widmungsbehörde nicht zu erwarten wäre, dass die verfahrensgegenständlichen Grundstücke in naher Zukunft bzw. in absehbarer Zeit als (zukünftiges) Bauland gewidmet werden würden. Der übliche Verkehrswert für sämtliche verfahrensgegenständliche Grundstücke betrage daher in Summe insgesamt rund 926.648,80 Euro, dem stehe ein vereinbarter Kaufpreis in Höhe von 4.003.860,00 Euro gegenüber. Es übersteige die Gegenleistung den Verkehrswert somit erheblich, weshalb der Rechtserwerb gemäß § 4 Abs. 6 Z 4 Oö. GVG zu untersagen sei. Da der Rechtserwerb schon aus diesem Grund jedenfalls zu untersagen sei, seien weitere Genehmigungsvoraussetzungen nicht mehr zu prüfen.

I.2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde.

II.1. Nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 28.03.2023 und am 12.09.2023 geht das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich von folgendem Sachverhalt aus:

Mit Kaufvertrag vom 03.08.2021 kauft die Bf von den mitbeteiligten Parteien die verfahrensgegenständlichen Grundstücke. Als Kaufpreis wurde eine Summe in Höhe von insgesamt 4.003.860,00 Euro vereinbart. Für die Grundstücke im Ausmaß von insgesamt ca. 11.121 m² beträgt der Kaufpreis 3.850.000,00 Euro. Für die Grundstücke im Ausmaß von insgesamt ca. 4.811 m² beträgt der Kaufpreis 153.860,00 Euro (Kaufvertrag).

Sämtliche verfahrensgegenständliche Grundstücke sind im geltenden Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen. Für die Grundstücke von einem Verkehrswert von ca. 30,00 Euro je m² auszugehen, sohin gesamt von einem Verkehrswert von ca. 144.000,00 Euro (Gutachten ASV Sch; Gutachten SV S). Hinsichtlich der sonstigen Grundstücke wäre von einem Verkehrswert von unter 100,00 Euro je m² auszugehen, sofern es sich bei diesen Flächen nicht um Bauerwartungsland handelt (Gutachten ASV Sch), geht man hingegen vom Vorliegen von Bauerwartungsland aus, wäre hinsichtlich der Grundstücke bezogen auf den im Gutachten von Dipl.-Ing. Dr. S genannten Zeitpunkt gesamt von einem

Verkehrswert in Höhe von mehr als 3.500.000,00 Euro auszugehen (Gutachten SV S; Angaben ASV Sch in der Verhandlung vom 28.03.2023).

Die antragsgegenständlichen Grundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 15.932 m² liegen im Gemeindegebiet der Stadt Linz, im direkten Nahbereich der Johannes-Kepler-Universität im Stadtteil Dornach-Auhof, wobei von Seiten der ASFINAG der Autobahnhalbinschluss Dornach Auhof erfolgen soll. Im südwestlichen Bereich der verfahrensgegenständlichen Liegenschaften gab es in den letzten Jahren eine rege Bautätigkeit. Konkret liegen die antragsgegenständlichen Grundstücke nördlich der Altenbergerstraße, im Westen grenzt unmittelbar das als Bauland (Wohngebiet) gewidmete Grundstück an. Südlich der Altenbergerstraße befindet sich das Grundstück, welches als Sondergebiet des Baulandes (Zweck Studentenheim) gewidmet ist. Gemäß Verordnung der Oö. Landesregierung betreffend das regionale Raumordnungsprogramm für die Region Linz-Umland 3, LGBl, sind die verfahrensgegenständlichen Grundstücke nicht mehr als Bestandteil der regionalen Grünzone ausgewiesen (unbestrittene Feststellungen angefochtener Bescheid; Unterlagen im Behördenakt; ASV Gutachten).

Von Seiten der Stadt Linz ist nunmehr beabsichtigt, in Zusammenhang mit der künftigen Entwicklung im Universitätsviertel eine Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zu prüfen, wobei sich unter anderem auch die verfahrensgegenständlichen Grundstücke in jenem Bereich befinden, hinsichtlich dessen eine solche Prüfung erfolgt. Die diesbezügliche Einleitung des entsprechenden Verfahrens erfolgte im Frühjahr 2023 (Angaben der Auskunftsperson und des Zeugen in der mündlichen Verhandlung vom 12.09.2023; Medienmitteilung).

II.2. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus dem durchgeführten Verfahren, wobei die einzelnen Feststellungen vor allem auf dem jeweils in Klammer Angeführten beruhen. Ergänzend ist noch Folgendes auszuführen: Während die beiden Sachverständigen in ihren schriftlichen Gutachten hinsichtlich der Grundstücke zu ähnlichen Ergebnissen gelangten, unterscheiden sich die Verkehrswerte betreffend die Grundstücke deutlich. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass ASV Sch bereits in seinem schriftlichen Gutachten anführte, dass der Verkaufswert stark davon abhängen werde, ob sogenanntes Bauerwartungsland oder „nur“ begünstigtes Grünland vorliege. Es führte der ASV im schriftlichen Gutachten auch aus, dass dem Gutachten der Auftrag zugrunde liege, für die als Grünland gewidmeten Grundstücke eine Bewertung als Grünland bzw. höherwertiges Grünland auszuarbeiten. Vom SV S wurden im schriftlichen Gutachten (auftragsgemäß) bestimmte Grundstücke als Bauerwartungsland bewertet. In der mündlichen Verhandlung gab der ASV an, dass unter der Prämisse, dass es Bauerwartungsland wäre, er sich dem Gutachten des SV S anschließen würde (siehe in diesem Zusammenhang auch bereits die Ausführungen des ASV auf Seite 9 seines Gutachtens). Unter Berücksichtigung der Angaben des ASV in der Verhandlung in Zusammenschau mit den schriftlichen Gutachten der beiden

Sachverständigen konnten daher die Feststellungen unter Punkt II.1. betreffend Verkehrswerte getroffen werden. Weitere Beweisaufnahmen waren nicht erforderlich, da der für diesen Beschluss relevante Sachverhalt bereits auf Basis der vorliegenden Verfahrensergebnisse festgestellt werden konnte.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Gemäß § 4 Abs. 1 Oö. GVG bedürfen Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon (von hier nicht relevanten Ausnahmen abgesehen) der Genehmigung der Behörde. Nach § 4 Abs. 6 Z 4 Oö. GVG sind solche Rechtserwerbe jedenfalls zu untersagen, wenn anzunehmen ist, dass die Gegenleistung den Verkehrswert erheblich übersteigt. Ausgehend vom festgestellten Sachverhalt ist in diesem Zusammenhang im vorliegenden Fall vor allem entscheidend, ob hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen Grundstücke (teilweise) vom Vorliegen von sogenanntem Bauerwartungsland auszugehen ist.

III.2.1. Die belangte Behörde ist wohlbegründet vom Vorliegen des Untersagungsgrundes nach § 4 Abs. 6 Z 4 Oö. GVG ausgegangen, wobei im angefochtenen Bescheid diesbezüglich insbesondere ausgeführt wird, dass (zum Zeitpunkt der Entscheidung) aufgrund der wiederholten Aussagen der zuständigen Widmungsbehörde nicht zu erwarten sei, dass die verfahrensgegenständlichen Grundstücke in naher Zukunft bzw. in absehbarer Zeit als (zukünftiges) Bauland gewidmet werden würden. Nach Auskunft der Gemeinde seien keine Umwidmungsverfahren diesbezüglich anhängig und zukünftige Entwicklungen nicht bekannt.

III.2.2. Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren besteht jedoch kein Neuerungsverbot, das Landesverwaltungsgericht hat grundsätzlich der Entscheidung die im Zeitpunkt der Erlassung seines Erkenntnisses oder Beschlusses geltende Sach- und Rechtslage zugrunde zu legen (vgl. Leeb in Hengstschläger/Leeb, AVG § 28 VwGVG Rz 48 ff). Im vorliegenden Beschwerdeverfahren hat sich ergeben, dass mittlerweile von Seiten der Stadt Linz in Zusammenhang mit der künftigen Entwicklung im Universitätsviertel unter anderem auch betreffend die verfahrensgegenständlichen Grundstücke eine Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes geprüft wird, wobei angesichts der Angaben in der mündlichen Verhandlung bzw. der Medienmitteilung vom 10.07.2023 auch davon auszugehen ist, dass eine allfällige Änderung bereits in nächster Zeit erfolgen könnte. Es ist auf Basis der vorliegenden Verfahrensergebnisse (vgl. etwa die Beurteilung vom 02.10.2019) auch nicht erkennbar, dass eine Umwidmung der Grundstücke unmöglich wäre. Vielmehr sprechen durchaus gute Gründe (z.B. IDSA) dafür, dass in nächster Zeit eine bauliche Weiterentwicklung im Universitätsviertel und aufgrund der Lage der verfahrensgegenständlichen Grundstücke auch im Bereich dieser Grundstücke geschehen könnte bzw. wird. Eine baldige Umwidmung von verfahrensgegenständlichen Grundstücken ist zwar keineswegs gewiss, es ist aber auf Basis aller

Umstände des vorliegenden Falles, insbesondere angesichts der nunmehrigen Prüfung der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, auch nicht ersichtlich, dass eine solche Umwidmung als nicht wahrscheinlich anzusehen wäre. Bei Berücksichtigung aller im Beschwerdeverfahren hervorgekommenen Umstände kann nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich nicht (mehr) davon ausgegangen werden, dass die Grundstücke nicht als Bauerwartungsland anzusehen wären, sodass ausgehend vom festgestellten Sachverhalt eine den Verkehrswert erheblich übersteigende Gegenleistung nicht (mehr) angenommen werden kann. Gegen dieses Ergebnis spricht im Übrigen auch nicht das schriftliche Gutachten des ASV, führt doch der ASV im schriftlichen Gutachten ausdrücklich aus, dass falls sich Umstände ändern (und konkrete Zeitpunkte für Umwidmungen bzw. konkrete Planungen der Widmungsbehörde vorliegen), das Gutachten entsprechend überarbeitet und angepasst werden müsste.

III.2.3. Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass der belangten Behörde zwar nicht entgegengetreten werden kann, wenn sie auf Basis der im erstinstanzlichen Verfahren vorgelegenen Beweisergebnisse das Vorliegen des Untersagungsgrundes nach § 4 Abs. 6 Z 4 Oö. GVG angenommen hat. Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren besteht jedoch kein Neuerungsverbot und es hat das Landesverwaltungsgericht seiner Entscheidung die im Zeitpunkt dieser Entscheidung geltende Sachlage zugrunde zu legen. Unter Berücksichtigung der im Beschwerdeverfahren ergänzend hervorgekommenen Umstände (insbesondere der nunmehr erfolgenden Prüfung der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes) ist nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich der Rechtserwerb jedoch nicht (mehr) gemäß § 4 Abs. 6 Z 4 Oö. GVG zu untersagen.

III.3. Ist aber der Rechtserwerb nicht gemäß § 4 Abs. 6 Z 4 Oö. GVG zu untersagen, so ist zu prüfen, ob die sonstigen Genehmigungsvoraussetzungen vorliegen (wobei eine solche Prüfung von der belangten Behörde konsequenterweise bislang unterlassen wurde). Gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG ist eine Genehmigung grundsätzlich 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 zu untersagen ist). Rechtserwerbe, die die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 Oö. GVG nicht erfüllen, sind gemäß § 4 Abs. 5 Oö. GVG zu genehmigen, wenn sie in einem das öffentliche Interesse gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG überwiegenden Interesse liegen und den sonstigen Zielen des Oö. GVG nicht widersprechen.

Im vorliegenden Fall fehlen allerdings ausreichende Ermittlungsergebnisse, um den gegenständlichen Rechtserwerb nach § 4 Abs. 2 bzw. Abs. 5 Oö. GVG beurteilen zu können. Für eine diesbezügliche Beurteilung wäre nämlich zunächst vor allem relevant, welche konkreten Nutzungen (auf welchen konkreten Flächen) von der Rechtserwerberin geplant sind und es wäre sodann darauf aufbauend zu ermitteln, inwieweit der Rechtserwerb dem öffentlichen Interesse gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG bzw. den Genehmigungsvoraussetzungen nach § 4 Abs. 2 bzw. Abs. 5 Oö. GVG entspricht. Im verfahrensgegenständlichen Genehmigungsantrag wird jedoch bloß (ohne nähere Konkretisierung) ausgeführt, dass die Bf „die Flächen selbst bewirtschaften“ werde, zudem deuten die Ausführungen im Verfahren darauf hin, dass der Kauf zum Zwecke einer teilweisen Bebauung (nach einer Umwidmung) erfolgt. Es steht daher der maßgebliche Sachverhalt nicht fest und es ist auch nicht davon auszugehen, dass eine Ermittlung des Sachverhaltes durch das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich selbst im Interesse der Kostenersparnis oder Raschheit gelegen ist. Vielmehr ist angesichts dessen, dass der belangten Behörde ein landwirtschaftlicher bzw. ein forsttechnischer Sachverständiger angehören, davon auszugehen, dass die belangte Behörde - nach erfolgter Ermittlung der konkret beabsichtigten Nutzung durch die Bf - schneller bzw. kostengünstiger die Angelegenheit entscheiden wird können. Es liegen daher die Voraussetzungen für eine Zurückverweisung gemäß § 28 VwGVG vor, sodass spruchgemäß zu entscheiden war.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision: Die im gegenständlichen Verfahren unter Bedachtnahme auf die konkreten Umstände des vorliegenden Einzelfalles 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.

Rechtsmittelbelehrung

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.

Hinweis

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