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-552502/9/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 A M, x, vertreten durch Notar Dr. R P, x, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck bei der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 07.11.2022, GZ: BHVBGVK-2022-693457/16-FI, betreffend Abweisung eines Antrags auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Rechtserwerbs (mitbeteiligte Partei: K J G, x)

zu Recht e r k a n n t :

I. Der Beschwerde wird stattgegeben.
Der angefochtene Bescheid wird dahingehend abgeändert, dass der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung der Übertragung des Eigentumsrechts an den Grundstücken Nr. x/5 und Nr. x, je EZ x, Katastralgemeinde x, durch K J G an A M auf Grund des Kaufvertrages vom 29.07.2022, soweit sich dieser Antrag auf als Bauland gewidmete Grundstücke bzw. Grundstücksteile bezieht, als unzulässig zurückgewiesen wird.
Soweit es sich um als Grünland gewidmete Grundstücke bzw. Grundstücksteile handelt, wird der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass die Übertragung des Eigentumsrechts an den Grundstücken Nr. x/5 und Nr. x, je EZ x, Katastralgemeinde x, durch K J G an A M auf Grund des Kaufvertrages vom 29.07.2022 mit folgender Auflage grundverkehrsbehördlich genehmigt wird:
A M hat bis 05.05.2025 den einwöchigen Kurs „Waldwirtschaft für Einsteiger Modul 1“ oder eine vergleichbare Ausbildung zu absolvieren. Der belangten Behörde ist innerhalb von vier Wochen nach dem Abschluss dieser Ausbildung unaufgefordert ein entsprechender Nachweis (z.B. Zeugnis, Bestätigung, etc.) vorzulegen.

II. A M hat eine Verwaltungsabgabe in Höhe von 65 Euro binnen zwei Wochen ab Zustellung dieser Entscheidung zu entrichten. K J G 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:

K J G ist Eigentümer der EZ x, KG x, unter anderem bestehend aus den Grundstücken Nr. x/5 im Ausmaß von ca. 234 m² und Nr. x im Ausmaß von 3.867 m². Mit dem verfahrensgegenständlichen Kaufvertrag verkauft K J G diese Grundstücke an den Beschwerdeführer („Bf“) um einen Kaufpreis von 4.101 Euro. Die Grundstücke befinden sich in steiler Hanglage und grenzen an bebaute Grundstücke an (Grundbuch; Kaufvertrag; Angaben K J G in der VH; ON 6).

K J G ist auch Eigentümer weiterer landwirtschaftlicher und geringer forstwirtschaftlicher Grundstücke, welche allerdings nicht an die gegenständlichen Grundstücke angrenzen. K J G hat bereits seit Jahren versucht, die gegenständlichen Grundstücke zu veräußern, wobei es diesem bislang nicht gelungen war, die Grundstücke an einen geeigneten Käufer zu veräußern. Unter anderem hatte K J G auch einen Immobilienmakler beauftragt (Angaben K J G in VH; Alleinvermittlungsauftrag).

Die Gemeinde hat im Rahmen des behördlichen Verfahrens eine Stellungnahme abgegeben, die unter anderem folgenden Inhalt aufweist (Stellungnahme):
„Bezüglich der Grundstücke Nr. x und x/5, beide EZ x, KG x ist derzeit die Umwidmung des im Flächenwidmungsplan Nr. 5 als Bauland – Wohngebiet ausgewiesenen Teiles des Grundstückes x sowie das Grundstück x/5 zur Gänze in Grünland […] in Vorbereitung.
Beabsichtigt ist, dass der im Flächenwidmungsplan Nr. 5 als Bauland – Wohngebiet ausgewiesene Teil des besagten Grundstückes x und x/5 zur Gänze in Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland (bzw. eine, die Bebauung ausschließende Widmung) umgewidmet werden.
Aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse ist – ohne Präjudiz für die Sach- und Rechtslage – eine Bauplatzeignung nicht anzunehmen, weshalb in Zukunft beide Grundstücke zur Gänze als Grünland zu bewirtschaften bzw. zu nutzen sein werden.“

Der Bf wohnt ca. 3 km von den kaufgegenständlichen Grundstücken entfernt und beabsichtigt diese zu bewirtschaften, wobei er sich in der Verhandlung ausdrück-

lich damit einverstanden erklärte, einen einwöchigen Kurs betreffend „Waldwirtschaft“ zu besuchen (Angaben Bf in VH; Antragsvorbringen).

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.

Soweit Grundstücke als Bauland gewidmet sind, handelt es sich nicht um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne des § 4 Abs. 1 Oö. GVG 1994 i.V.m. § 2 Oö. GVG 1994, sodass der Erwerb keiner Genehmigung bedarf. Soweit sich der gegenständliche Genehmigungsantrag daher auf als Bauland gewidmete Grundstücke bzw. Grundstücksteile bezieht, war dieser als unzulässig zurückzuweisen.

III.2. Soweit keine Baulandwidmung vorliegt, ist im vorliegenden Fall eine Genehmigung erforderlich. Gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 ist die 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 4.000 $m^2$ 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. Da im Beschwerdeverfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich kein Neuerungsverbot besteht (vgl. etwa VwGH 14.04.2016, Ra 2014/06/0017), sind bei der Interessenabwägung auch die im Rahmen des Beschwerdeverfahrens hervorgekommenen Umstände, insbesondere daher auch die bisherigen (erfolglosen) Verkaufsbemühungen des Rechtsvorgängers, zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird durch das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft den privaten Interessen der Kaufvertragsparteien entsprochen, insbesondere wird dadurch dem Verkäufer ein Verkauf dieser Grundstücke ermöglicht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Verkäufer - bis zum verfahrensgegenständlichen Verkauf - trotz längerer Bemühungen inklusive Beauftragung eines Maklers nicht in der Lage war, diese Grundstücke an einen geeigneten Käufer zu übereignen, wobei die Grundstücke (trotz teilweiser Baulandwidmung) um (nur) 4.101 Euro verkauft wurden. Der Bf beabsichtigt eine Selbstbewirtschaftung. Unter Berücksichtigung der im Spruch vorgeschriebenen Auflage, der geringen Entfernung des Bf von den verfahrensgegenständlichen Grundstücken und des persönlichen Eindrucks vom Bf in der Verhandlung ist nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung durch den Bf auszugehen. Hinsichtlich des öffentlichen Interesses gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 ist zu berücksichtigen, dass es durch das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft zu keiner relevanten Schwächung eines (aktiven) land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebs kommt, zumal nicht ersichtlich ist, dass dieser Grundstücksbesitz im Rahmen eines (aktiven) land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebs in relevanter Weise genutzt werden würde. Es tritt auch keine wesentliche Verschlechterung der Besitzstruktur ein, insbesondere zumal der lediglich rund 4.000 $m^2$ große land- bzw. forstwirtschaftliche Grundbesitz nicht an andere land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke des Verkäufers angrenzt. Im Übrigen sprechen die erfolglosen Verkaufsbemühungen des Verkäufers, der geringe Verkaufspreis und die Lage bzw. die Beschaffenheit der Grundstücke (Hanglage, angrenzende Wohnbebauung) auch dafür, dass es sich gegenständlich um für Land- bzw. Forstwirte wenig interessante Grundstücke handelt. Insgesamt sind nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich auf Grund der besonderen Umstände des vorliegenden Einzelfalls die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 gegeben. Die spruchgemäße Auflage dient zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung durch den Bf.

III.5. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden. Die Kostenentscheidung gründet auf § 32 Oö. GVG 1994 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