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-552503/10/HW

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 Beschwerde von J P, X, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck bei der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck, datiert mit 9. November 2022, GZ: BHVBGVK-2022-676833/16-FI, betreffend Abweisung eines Antrags auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Rechtserwerbs nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 2. März 2023 (mitbeteiligte Parteien: Ch E und J K, X)

zu Recht e r k a n n t :

I. Der angefochtene Bescheid wird, soweit über einen Antrag auf Genehmigung des Rechtserwerbs an den Grundstücken Nr. .X und Nr. X abgesprochen wird, wegen Unzuständigkeit der belangten Behörde aufgehoben.

Im Übrigen, also betreffend den Antrag auf Genehmigung des Rechtserwerbs am neu gebildeten Grundstück Nr. X im Ausmaß von 800 m², wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

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 dem angefochtenen Bescheid wird ein Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung als unbegründet abgewiesen. In diesem Bescheid wird wörtlich unter anderem Folgendes ausgeführt:
„Mit Eingabe vom 22. Juli 2022, eingelangt bei der Geschäftsstelle am 03. August 2022, beantragten Herr Ch E und Frau J K, wohnhaft X, vertreten durch Herrn Notar Mag. Th W, X, die Genehmigung des Rechtserwerbes (Kaufvertrag vom 22.07.2022) aus EZ X jeweils zur Hälfte Abschreibung der Grundstücke Nr. X Bauf. im Ausmaß von 121 m², Nr. X Sonst im Ausmaß von 532 m² und das aus Grundstück Nr. X neu gebildete Grundstück Nr. X im Ausmaß von 800 m² und Zuschreibung einer neuen EZ Katastralgemeinde X (Rechtsvorgänger J P).
Über diesen Antrag entscheidet die Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck als Behörde der Landesverwaltung wie folgt:
SPRUCH
Die Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck bei der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck weist gemäß Sitzungsbeschluss vom 25. Oktober 2022 diesen Antrag ab.“
[Hervorhebungen nicht übernommen]

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

II.1. Nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung wird folgender Sachverhalt als erwiesen angenommen:

Der Beschwerdeführer (kurz „Bf“) ist Eigentümer der Liegenschaft EZ X, KG X, bestehend unter anderem aus den Grundstücken Nr. .X im Ausmaß von ca. 121 m², Nr. X im Ausmaß von ca. 532 m² und Nr. X im Ausmaß von ca. 5.476 m². Das Grundstück Nr. X weist die Widmung Dorfgebiet auf, das Grundstück Nr. X ist teilweise als Dorfgebiet und teilweise als Grünland gewidmet und grenzt unmittelbar an das Grundstück Nr. X an. Das Grundstück Nr. X ist als Grünland gewidmet und grenzt nicht unmittelbar an die Grundstücke Nr. X bzw. Nr. X an, sondern es ist von diesen durch eine Straße getrennt (Grundbuchsauszug; Flächenwidmung; Kaufvertrag; unbestrittene Feststellungen im Bescheid).
Mit Kaufvertrag vom 22. Juli 2022 verkauft der Bf je zur Hälfte an die mitbeteiligten Parteien die Grundstücke Nr. X und X sowie das durch Teilung des Grundstücks Nr. X (laut Teilungsausweis vom 23. Juni 2022) neu gebildete Grundstück Nr. X im Ausmaß von 800 m². Der Kaufpreis beträgt insgesamt 330.000 Euro, davon entfallen 20.000 Euro auf das neu gebildete Grundstück Nr. X (Kaufvertrag samt Beilagen).
Das Grundstück Nr. X wird derzeit als Wiese genutzt. Die mitbeteiligten Parteien beabsichtigen, auf dem neu gebildeten Grundstück insbesondere Obstbäume zu pflanzen, eventuell auch Sträucher und Himbeeren bzw. einen Gemüsegarten

anzulegen und wenn möglich, Hühner zur Selbstversorgung zu halten. Es ist auch vorgesehen, dass die mitbeteiligten Parteien die Oberflächenwässer vom Wohnhaus auf das neu gebildete Grundstück ableiten. Der Bf hat einen land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieb und möchte den Kaufpreis zur Aufstockung bzw. Finanzierung seines landwirtschaftlichen Betriebes verwenden (Eingaben der Verfahrensparteien im Behördenverfahren; Angaben in der VH).

II.2. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus den im Behördenakt aufliegenden Unterlagen und den Ergebnissen der mündlichen Verhandlung, 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. Im Genehmigungsantrag wird als Vertragsobjekt nur das Grundstück Nr. 2947/2 im Ausmaß von 800 m^2 angeführt. Dies stimmt mit dem Kaufvertrag insofern überein, als dort unter Punkt „Fünftens“ angeführt wird, dass es sich hinsichtlich der Grundstücke Nr. X und X um genehmigungsfreie Rechtserwerbe handelt. Aufgrund des Wortlauts des angefochtenen Bescheides (siehe oben Punkt I.1.) ist dieser Bescheid jedoch dahingehend auszulegen, dass die Behörde über einen Antrag auf Genehmigung auch betreffend die Grundstücke Nr. X und X abgesprochen hat. Da bezüglich dieser Grundstücke tatsächlich aber keine Genehmigung beantragt wurde, ist der angefochtene Bescheid insoweit wegen Unzuständigkeit der Behörde aufzuheben.

III.3.1. Da betreffend das neu gebildete Grundstück Nr. X eine Genehmigung beantragt wurde, wurde insoweit von der Behörde mit Recht über den Genehmigungsantrag entschieden. Es ist auch grundsätzlich eine Genehmigung erforderlich, da dieses Grundstück nicht unmittelbar an Flächen der Rechtserwerber angrenzt (vgl. § 4 Abs. 1 lit. e Oö. GVG 1994), sondern es ist das Grundstück Nr. X von den Grundstücken Nr. X bzw. Nr. X durch eine Straße getrennt.

III.3.2. 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).
Durch den Erwerb der verfahrensgegenständlichen Fläche im Ausmaß von rund 1.000 m^2 wird kein leistungsfähiger Betrieb geschaffen. Es wird diese Fläche auch nicht mit anderen Flächen zu einem wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitz vereinigt. Der Umstand, dass der Verkäufer den Kaufpreis zur Aufstockung seines Betriebes nutzen könnte, führt verfahrensgegenständlich für sich genommen ebenso nicht dazu, dass die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 erfüllt wären. Es wird im vorliegenden Fall aus dem landwirtschaftlich nutzbaren Grundstück Nr. X ein Teilstück von 800 m^2 herausgetrennt, wobei dieses Teilstück dann als isoliertes Kleingrundstück weder der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes, noch der Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen dient. Es kann der belangten Behörde daher im Ergebnis nicht entgegengetreten werden, wenn sie davon ausgeht, dass eine Genehmigung gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 nicht in Betracht kommt.

III.3.3. 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 sind bei der Interessenabwägung die Interessen der mitbeteiligten Parteien am Erwerb des neu gebildeten Grundstücks Nr. X, welches sich in unmittelbarer Nähe zum gekauften Wohnhaus befindet, samt der vorgesehenen Nutzung zu berücksichtigen. Es spricht auch der vom Bf vorgebrachte Umstand, dass er den Kaufpreis zur Aufstockung seines Betriebes nutzen kann, für eine Genehmigung. In diesem Zusammenhang ist aber freilich zu berücksichtigen, dass der Bf unabhängig von der Genehmigung jedenfalls einen Kaufpreis von 310.000 Euro erhält und lediglich ein Betrag von 20.000 Euro vom Verkauf des neu gebildeten Grundstücks Nr. X abhängig ist. Es ist gegenständlich aber vor allem auch zu beachten, dass es zur Heraustrennung einer Teilfläche von 800 m^2 aus einem größeren landwirtschaftlichen Grundstück kommen würde, ohne dass die abgetrennte Teilfläche einem (aufstockungsbedürftigen) landwirtschaftlichen Betrieb zugeschlagen werden würde bzw. mit anderen Flächen zu einem wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitz vereinigt werden würde. Zudem ist auch die konkrete Ausformung des neu gebildeten Grundstücks für die landwirtschaftliche Nutzung des Restgrundstücks aufgrund des

zusätzlichen „Einschnitts“ nicht optimal (vgl. auch die Angaben des Bf in der VH). Auch wenn aus Sicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich sowohl der Bf als auch die mitbeteiligten Parteien grundsätzlich ein nachvollziehbares Interesse am verfahrensgegenständlichen Rechtsgeschäft haben, kommt unter Berücksichtigung der oben dargestellten Umstände auch nach § 4 Abs. 5 Oö. GVG keine Genehmigung in Betracht. Mangels Vorliegens der Genehmigungsvoraussetzungen versagte die belangte Behörde im Ergebnis hinsichtlich des neu gebildeten Grundstücks Nr. X zu Recht die beantragte Genehmigung. Es war daher die Beschwerde insoweit abzuweisen.

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