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-552523/6/SB – 552524/3

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 J (Vorsitzender: Dr. Wiesinger, Berichterin: Mag. Buchinger, Beisitzer DI Wagner) über die Beschwerden der 1. R GmbH und 2. des F H, beide vertreten durch MMag. Dr. R K, öffentlicher Notar, E, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Eferding bei der Bezirkshauptmannschaft Eferding vom 20.12.2022 GZ: BHEFGVK-2022-797590/9-GOE, betreffend Versagung eines Rechtserwerbes nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994

zu Recht e r k a n n t :

I. Aus Anlass der Beschwerden wird der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass der verfahrenseinleitende Antrag vom 11.11.2022 zurückgewiesen wird.

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. Verfahrensgang:

I.1. Mit Kaufvertrag vom 03.03.2022 zwischen F H als Verkäufer einerseits und der R GmbH als Käuferin andererseits (beide im Folgenden: Bf), wurde – vorbehaltlich der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung – die Übertragung des Eigentumsrechts am Grundstück Nr. x, KG x, gemäß Teilungsplan DI G W. R zu GZ 0905e/21, vereinbart.

I.2. Mit Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Eferding bei der Bezirkshauptmannschaft Eferding (im Folgenden: bB [belangte Behörde]) vom 20.12.2022 GZ: BHEFGVK-2022-797590/9-GOE wurde der Antrag der Bf vom 11.11.2022 auf Genehmigung des unter I.1. genannten Rechtsgeschäfts abgewiesen.

I.3. Mit Teilungsplan des DI G W. R zu GZ 0905f/22 wurde das gemäß Punkt I.1. kaufgegenständliche Grundstück x (3.211 m²) in die Teilflächen x (1.214 m²), x (999 m²) und x (998 m²) aufgeteilt.

I.4. Mit Kaufvertragsnachtrag vom 10.01.2023 wurde der unter Punkt I.1. genannte Kaufvertrag insofern abgeändert, als der Kaufgegenstand nur mehr die aus dem Grundstück Nr. x (3.211 m²) neu hervorgegangenen Grundstücke x (1.214 m²) und x (999 m²) umfassen soll. Das neue Grundstück x (998 m²) ist nicht kaufgegenständlich, jedoch wurde zu Gunsten der Käuferin ein Vorkaufsrecht vereinbart. Der Kaufvertrag ist bereits grundbücherlich durchgeführt worden.

I.5. Zusätzlich wurde mit Bestand- & Optionsvertrag vom 10.01.2023 vereinbart, dass „*im Falle einer der Beschwerde stattgebenden Beschwerde bzw. Genehmigung des Erwerbs durch das LVwG (bzw. einer sinngleichen Erledigung)*“ der Kaufvertragsnachtrag vom 10.01.2023 (siehe Punkt I.4.) gegenstandslos wird.

I.6. Mit Schriftsatz vom 18.01.2023 wurde gegen den oben genannten Bescheid der bB (siehe Punkt I.2.) Beschwerde erhoben.

I.7. Mit Schreiben vom 01.02.2023 hat die bB die Beschwerden samt zugrundeliegendem Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vorgelegt.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis aufgenommen durch Einsichtnahme in den Beschwerdeschriftsatz und den zugrundeliegenden Verwaltungsakt sowie durch Einsichtnahme ins offene Grundbuch, insbesondere in die Urkundensammlung beim Bezirksgericht Eferding zu TZ 351/2023. Berücksichtigt wurden weiters die ergänzende Stellungnahme der Bf vom 11.04.2023 und der damit vorgelegte Bestand- und Optionsvertrag vom 10.01.2023.

II.2. Auf Grundlage des durchgeführten Beweisverfahrens wird der unter Punkt I dargestellte Verfahrensgang als Sachverhalt festgestellt.

II.3. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus den im Akt erliegenden Urkunden. Die Feststellungen zum Vertragsgegenstand ergeben sich insbesondere aus dem Kaufvertrag vom 03.03.2022, welcher von den Bf mit Antrag der Bf vom 11.11.2022 vorgelegt wurde.

Die Feststellungen zu den Änderungen des Kaufgegenstandes beruhen auf dem in der offenen Urkundensammlung beim Bezirksgericht Eferding zu TZ 351/2023 hinterlegten Kaufvertragsnachtrag vom 10.01.2023. In der aufgetragenen ergänzenden Stellungnahme vom 11.04.2023 haben die Bf den Abschluss des Kaufvertrags bestätigt und zudem auch den Bestand- & Optionsvertrag vom 10.01.2023 offengelegt. Aus letzterem (in Punkt 3.2.) ergibt sich, dass der Kaufvertragsnachtrag gegenstandslos wird, wenn die grundverkehrsbehördliche Genehmigung im Rechtsmittelwege erteilt wird.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Gemäß § 31 Abs. 6 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG) hat das Landesverwaltungsgericht durch Senat zu entscheiden.

Gemäß § 1 Abs. 2 Oö. GVG unterliegen dem Geltungsbereich dieses Landesgesetzes näher angeführte zivilrechtliche Rechtserwerbe unter Lebenden an Grundstücken oder Grundstücksteilen.

III.2. In gegenständlicher Rechtssache wurde die Genehmigung des Rechtserwerbs am Grundstück Nr. x, KG x, gemäß Teilungsplan DI G W. R zu GZ 0905e/21, im Ausmaß von 3.211 m² beantragt und hat die bB über diesen mit dem hier verfahrensgegenständlichen Bescheid abweisend entschieden.

Aufgrund der Sachverhaltsdarstellungen ist evident, dass das antragsbezogene Grundstück Nr. x (3.211 m²) nicht mehr existiert, weil dieses – vor Einbringung

der Beschwerden – in die Grundstücke Nr. x (1.214 m²), x (999 m²) und x (998 m²) geteilt wurde.

Mit Kaufvertragsnachtrag vom 10.01.2023 wurde drüber hinaus auch der antragsbezogene Kaufvertrag vom 03.03.2022 dergestalt abgeändert, dass ein neuer Kaufgegenstand [bestehend aus den Grundstücken Nr. x (1.214 m²) und x (999 m²)] vereinbart wurde. Nachdem der Kaufvertrag in der Fassung des Kaufvertragsnachtrags nicht mehr bewilligungspflichtig war, ist dieser bereits grundbücherlich durchgeführt und somit auch der geschuldete Eigentumsübergang erfüllt worden.

Folglich liegt ein genehmigungsbedürftiges Rechtsgeschäft betreffend das antragsbezogene Grundstück Nr. x (3.211 m²) nicht mehr vor.

Im Übrigen kann die im Bestand- & Optionsvertrag vom 10.01.2023 formulierte auflösende Bedingung (für den Fall einer stattgebenden landesverwaltungs-gerichtlichen Entscheidung) hinsichtlich des Kaufvertragsnachtrags zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des erkennenden Senats noch gar nicht eingetreten sein (vgl. VwSlg 19.361 A/2016).

III.3. Nachdem das antragsbezogene Grundstück (aufgrund der Aufteilung) nicht mehr existiert, der darauf bezogene Erwerbstitel (aufgrund der Änderung des Kaufgegenstands mittels Kaufvertragsnachtrag) nicht mehr rechtswirksam ist und auch die den Kaufgegenstand wiederum ändernde Bedingung im Bestand- & Optionsvertrag nicht eingetreten sein kann, war die Entscheidung der belangten Behörde dahingehend zu korrigieren, dass der Antrag auf Genehmigung zurückzuweisen ist.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfragen zu lösen waren, denen grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung.

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