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-552533/10/Fi/SW

Datum:
Linz, 5. Juli 2023

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch den Senat K (Vorsitzender/Berichter: Dr. Fischer; Beisitzer: Dr. Wiesinger und Dipl.-Ing. Wagner) über die Beschwerde der G GmbH, vertreten durch die H Rechtsanwälte GmbH, x, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Freistadt bei der Bezirkshauptmannschaft Freistadt vom 21.12.2022, GZ: BHFRGV-2022-737019/13-Ueb, betreffend Abweisung eines Antrages auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Rechtserwerbes nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung den

B E S C H L U S S

g e f a s s t :

I. Der Beschwerde wird insoweit stattgegeben, dass der angefochtene Bescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur Ausschreibung gemäß § 5 Abs. 1 Oö. GVG 1994 und zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Bezirksgrundverkehrskommission Freistadt bei der Bezirkshauptmannschaft Freistadt zurückverwiesen 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.1. Mit Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Freistadt bei der Bezirkshauptmannschaft Freistadt (im Folgenden: belangte Behörde) vom 21.12.2022, GZ: BHFRGV-2022-737019/13-Ueb, wurde der Antrag der Beschwerdeführerin (im Folgenden: Bf) auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtserwerbes (Kaufvertrag vom 12.04.2022) an den Liegenschaften EZ x, KG S und EZ x, KG M als unbegründet abgewiesen.

I.2. Gegen diesen Bescheid erhob die rechtsfreundlich vertretene Bf mit Schriftsatz vom 19.01.2023 rechtzeitig Beschwerde.
Begründend führte die Bf – soweit verfahrensrelevant – aus, dass, sofern das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich eine Selbstbewirtschaftung durch die Bf als nicht glaubhaft ansehen sollte, Frau J S (gemeint: S; im Folgenden: Fremdbewirtschafterin), als diejenige Person namhaft gemacht werde, welche die zu erwerbenden Liegenschaften ordnungsgemäß bewirtschaften werde.

I.3. Mit Schreiben vom 15.02.2023 legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die verfahrensgegenständliche Beschwerde samt bezughabendem Verfahrensakt zur Entscheidung vor.
Die belangte Behörde führte aus, dass eine Fremdbewirtschaftung nun erstmalig in der Beschwerdeschrift ins Treffen geführt worden sei. Von einer Bekanntmachung gemäß § 5 Oö. GVG 1994 sei abgesehen worden.
Eine Beschwerdevorentscheidung wurde nicht erlassen.

I.4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 04.05.2023 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch.
Im Rahmen dieser Verhandlung erklärte man sich seitens der Bf dazu bereit, für jedes kaufgegenständliche Grundstück ein klares Konzept inklusive konkreter Nutzungen bis Ende Juni 2023 vorzulegen. Weiters werde konkret mitgeteilt, ob eine Bewirtschaftung durch den Geschäftsführer der Bf selbst oder eine Fremdbewirtschaftung geplant sei.

I.5. Mit Eingabe vom 30.06.2023 teilte die Bf – unter anderem – zur derzeitigen und geplanten Bewirtschaftung mit, dass die Bewirtschaftung derzeit in Fremdbewirtschaftung durch die Fremdbewirtschafterin (Landwirtin) erfolge und auch zukünftig in dieser Form, als Fremdbewirtschaftung durch die Fremdbewirtschafterin, erfolgen solle.

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in die Beschwerde und den Verfahrensakt der belangten Behörde,

sowie durch Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 04.05.2023 und durch Einsichtnahme in die Eingaben zum hg. Verfahrensakt.

II.2. Es steht folgender Sachverhalt fest:

Die Bf beantragte bei der belangten Behörde die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtserwerbes (Kaufvertrag vom 12.04.2022) an den Liegenschaften EZ x, KG S und EZ x, KG M (Rechtsvorgängerin: Frau M S).

Die Liegenschaft EZ x, KG S umfasst eine Gesamtfläche von 365.181 m^2 (Waldflächen im Ausmaß von 247.772 m^2, Grünlandflächen im Ausmaß von 114.466 m^2 sowie Sonstige- und Bauflächen im Ausmaß von 2.943 m^2), jene der Liegenschaft EZ x, KG M 9.175 m^2 (Grünlandfläche). Der Gesamtkaufpreis beträgt EUR 950.000,--.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen wurden bereits durch die Rechtsvorgängerin an die Fremdbewirtschafterin (Landwirtin) verpachtet. Derzeit erfolgt deren Bewirtschaftung in Fremdbewirtschaftung durch die Fremdbewirtschafterin. Auch zukünftig soll die Bewirtschaftung in dieser Form, als Fremdbewirtschaftung durch die Fremdbewirtschafterin, erfolgen.

Hinsichtlich des verfahrensgegenständlichen Rechtserwerbes ist keine Mitteilung bzw. Bekanntmachung iSd § 5 Abs. 1 Oö. GVG 1994 erfolgt.

II.3. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus den aufgenommenen Beweismitteln.

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.

Gemäß § 5 Abs. 1 Oö. GVG 1994 sind Rechtserwerbe nach § 4 Abs. 1 an Flächen mit einem Gesamtausmaß von mehr als 5.000 m² durch eine Rechtserwerberin, die nicht glaubhaft macht, dass sie diese selbst ordnungsgemäß bewirtschaften wird, vom Vorsitzenden der Behörde unverzüglich dem Landwirtschaftlichen Siedlungsfonds für Oberösterreich und der örtlich zuständigen Bezirksbauernkammer mitzuteilen sowie durch Anschlag an der Amtstafel bei der Geschäftsstelle und Veröffentlichung im Internet bekannt zu machen.

III.2. Im vorliegenden Fall handelt es sich unstrittig um einen Rechtserwerb nach § 4 Abs. 1 Oö. GVG 1994 an Flächen mit einem Gesamtausmaß von mehr als

5.000 m². Die kaufgegenständlichen Liegenschaften EZ x, KG S und EZ x, KG M umfassen Waldflächen im Ausmaß von 247.772 m^2 und Grünlandflächen im Ausmaß von 123.641 m^2.

Da bereits derzeit sowie (auch) zukünftig die Bewirtschaftung der kaufgegenständlichen Flächen in Fremdbewirtschaftung durch die Fremdbewirtschafterin erfolgt bzw. erfolgen soll, liegt keine Glaubhaftmachung einer ordnungsgemäßen Selbstbewirtschaftung durch die Bf vor.

Es ist (auf Basis der vorliegenden Verfahrensergebnisse) nicht ersichtlich, dass der Rechtserwerb bereits aus Gründen des § 4 Abs. 6 Oö. GVG 1994 zu versagen oder nach § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 zu genehmigen wäre. Da auch keiner der begünstigten Fälle des § 5 Abs. 5 Oö. GVG 1994 vorliegt, ist nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich verfahrensgegenständlich ein Vorgehen gemäß § 5 Abs. 1 Oö. GVG 1994 geboten.

III.3. Gemäß § 28 VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn der maßgebliche Sachverhalt nicht feststeht, die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst weder im Interesse der Raschheit gelegen, noch mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist und die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat (vgl. VwGH 26.06.2014, Ro 2014/03/0063). Die Voraussetzungen für eine solche Zurückverweisung liegen im gegenständlichen Fall vor, zumal die Zuständigkeit zur Ausschreibung nach § 5 Abs. 1 Oö. GVG 1994 dem Vorsitzenden der Behörde zukommt, sodass diese vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich nicht nachgeholt werden kann (vgl. bereits LVwG Oö. 15.12.2015, LVwG-550700/6/Fi/MD; 25.11.2021, LVwG-552197/7/Fi/FK). Der angefochtene Bescheid war daher zu beheben und die Angelegenheit zur Ausschreibung nach § 5 Abs. 1 Oö. GVG 1994 und zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückzuverweisen. Bei der neuerlichen Bescheiderlassung werden im Rahmen einer allfälligen Interessenabwägung nach § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 insbesondere auch die Ergebnisse des Verfahrens nach § 5 Abs. 1 Oö. GVG 1994 zu berücksichtigen sein.

III.4. Es war spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung 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. Fischer