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-552545/19/SB

Datum:
Linz, 5. Juli 2023

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Buchinger über die Beschwerde des Bakk.Komm. M F A, c/o Dr. L A, gegen den Bescheid des Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding vom 06.02.2023, GZ: BHSDGV-2021-286540/26-Mae, betreffend Feststellung der Nichterfüllung von Auflagen, der Veräußerungspflicht, der Abweisung des Antrags auf Änderung der Auflagen und der Antragszurückweisung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird im Hinblick auf Spruchpunkt I. und II. des Bescheids stattgegeben und der Bescheid in diesem Umfang aufgehoben. Im Übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der Bescheid bestätigt.

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 im Rubrum genannten Bescheid des Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding (im Folgenden: bB [belangte Behörde]) wurde betreffend den Bf wie folgt abgesprochen:

„I. Feststellung der Nichterfüllung von Auflagen

Mit Bescheid der der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding vom 05.07.2021, BHSDGV-2021-286540/8-ZDo, wurde die Übertragung des Eigentumsrechts an den Grundstücken Nummer x, je Katastralgemeinde x O aufgrund des Kaufvertrages vom 09.06.2021 an Herr M F F, Bakk. Komm., geb. x, unter Vorschreibung von Auflagen und Fristen genehmigt.

Festgestellt wird, dass Herr X F F, Bakk. Komm., geb. x, die ihm mit Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding vom 05.07.2021, BHSDGV-2021-286540/8-ZDo, vorgeschriebenen Auflagen betreffend

- die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Selbstbewirtschaftung in Form der Haltung von Ziegen und von bretonischen Zwergschafen (Auflage 2.a. in Verbindung mit 2.b.);
- die im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Selbstbewirtschaftung durchzuführende Heugewinnung bzw. -bewirtschaftung samt Lagerung (Auflage 2.a. in Verbindung mit 2.d.);

zum Stichtag 30.06.2022 nicht erfüllt hat.

Rechtsgrundlage:
§§ 12 und 25 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG 1994), LGBl.Nr. 88/1994, idF 62/2021

II. Veräußerungspflicht bei sonstiger Exekution

Herr X F F, Bakk. Komm., geb. x, ist – bei sonstiger Exekution durch den Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding – verpflichtet die Grundstücke Nummer x und x, je Katastralgemeinde x O, derzeit inneliegend in EZ x, Katastralgemeinde x O, binnen Jahresfrist zu veräußern.

Rechtsgrundlage:
§§ 12 und 25 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG 1994), LGBl.Nr. 88/1994, idF 62/2021

III. Antragsabweisung

Der Antrag des Herrn X F F, Bakk. Komm. vom 18.01.2023, dass der Bescheid BHSDGV-2021-286540 vom 05.07.2021 dahingehend abgeändert werde, als dass die Fläche mit Grundstücksnummer x als Streuobstwiese definiert und die Fläche mit Grundstücksnummer x zur Gewinnung von Heu gewonnen werde, wird als unbegründet abgewiesen.

Rechtsgrundlage:
§§ 12 und 25 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG 1994), LGBl.Nr. 88/1994, idF 62/2021

IV. Antragszurückweisung

Der Antrag des Herrn X F F, Bakk. Komm. vom 18.01.2023 die in der Verständigung zum Ergebnis der Beweisaufnahme vom 04.01.2023, GZ BHSDGV-2021-286540/23 Mae, festgesetzte zweiwöchige Stellungnahmefrist bis zum 31.12.2023 – da die Rechtskraft der gemeindebehördlichen Entscheidung abgewartet werden müsse – zu erstrecken, wird als unzulässig zurückgewiesen.

Rechtsgrundlage:
§§ 12 und 25 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG 1994), LGBl.Nr. 88/1994, idF 62/2021“
[Hervorhebungen nicht übernommen]

Begründend wurde ausgeführt, es würden vier Ziegen und ein paar Zwergschafe gehalten werden. Hinsichtlich der Ziegen und Schafe liege keine Meldung nach der Tierkennzeichnungs- und Registrierungsverordnung 2009 (TKZVO 2009) und somit keine Registrierung im VIS vor.
Im südlichen Bereich des Wohnhauses H, Gst.Nr. x, KG x O, – dieses Grundstück sei nicht Gegenstand des oben zitierten Auflagenbescheids – befinde sich im Grünland ein mit Steinen verbauter Container, welcher als Stall diene. Für diesen Stall liege weder ein baurechtlicher noch ein natur- und landschaftsschutzrechtlicher Konsens vor.
Im nordwestlichen Bereich des Gst.Nr. X, KG X O, befinde sich ein aus Paletten errichtetes Heulager. Das gelagerte Raufutter sei nicht vor Witterungseinflüssen geschützt, sodass aus landwirtschaftlicher Sicht eine ungeeignete Futterlagerung vorliege. Für das Heulager liege weder ein baurechtlicher noch ein natur- und landschaftsschutzrechtlicher Konsens vor.
In der Mitte des Gst.Nr. X befinde sich ein halbfertigter Unterstand. Für diesen Stall liege weder ein baurechtlicher noch ein natur- und landschaftsschutz-rechtlicher Konsens vor.
Die Auflagepunkte 2.a. und 2.b. seien nicht erfüllt, weil zum 30.06.2022 der Nachweis über die ordnungsgemäße Haltung von Ziegen und von bretonischen Zwergschafen nicht erbracht werden konnte. Eine ordnungsgemäße landwirt-schaftliche Selbstbewirtschaftung setze die Einhaltung wesentlicher Rechtsvor-

schriften voraus. Die Haltung von Ziegen und bretonischen Zwergschafen setze zudem voraus, dass die für die Haltung notwendigen Bauwerke auch verwaltungsrechtlich bewilligt sind. Da für den Stall, das Heulager und den Unterstand jedenfalls der bau- sowie natur- und landschaftsschutzrechtliche Konsens fehlt, liege keine ordnungsgemäße Haltung vor.
Die Auflagepunkte 2.a. und 2.d. seien nicht erfüllt, weil zum 30.06.2022 der Nachweis über die Heubewirtschaftung nicht erbracht werden konnte. Eine ordnungsgemäße Heubewirtschaftung setze eine fachgerechte Lagerung voraus. Zudem sei die Einhaltung der bau- sowie natur- und landschaftsschutzrechtlichen Vorschriften erforderlich. Die Nachweise über die ordnungsgemäße Heubewirtschaftung hätten weder am 30.06.2022, noch am 03.11.2022 noch am 18.01.2023 erbracht werden können.

Die Veräußerungspflicht ergebe sich bereits aus dem Gesetz.

Der Bf habe mit Schreiben vom 18.01.2023 eine Auflagenabänderung dahingehend beantragt, dass die Fläche mit Grundstücksnummer X als Streuobstwiese definiert und die Fläche mit Grundstücksnummer X zur Gewinnung von Heu gewonnen werde. Die Abänderung von Auflagen setze berücksichtigungswürdige Gründe, die im Zeitpunkt der Genehmigung des Rechtsgeschäfts dem Rechtserwerber noch nicht bekannt waren, voraus. Solche Gründe seien im Ermittlungsverfahren nicht hervorgekommen und nicht vorgebracht worden.
Darüber hinaus sei das vom Bf vorgelegte Betriebskonzept Genehmigungsvoraussetzung. Vor diesem Hintergrund könne das Betriebskonzept nicht im Nachhinein abgeschwächt werden.

Hinsichtlich der in einer Verständigung zum Ergebnis der Beweisaufnahme festgelegten Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bestehe kein Antragsrecht auf Fristerstreckung; bereits aus diesem Grund sei der Antrag als unzulässig zurückzuweisen gewesen.

I.2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die umfassend begründete Beschwerde vom 02.03.2023, in welcher der Bf im Wesentlichen auf die erfolgten Urkundenvorlagen verweist und vorbringt, es sei somit die ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachgewiesen worden. Zudem seien Auflagen vorgeschrieben worden, die so nicht erfüllbar seien.

I.3. Diese Beschwerde wurde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich samt zugrundeliegendem Verwaltungsakt am 14.03.2023 (Einlangen) vorgelegt.

I.4. Am 09.05.2023 wurde eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, an welcher der Bf im Beisein seines Rechtsbeistands und ein Vertreter der bB teilnahmen. Die Verhandlung wurde zu einer gemeinsamen Verhandlung mit dem Verwaltungsstrafverfahren (zu LVwG-500770) verbunden. Im Rahmen dieser

Verhandlung wurde der Verfahrensgegenstand und die Sachlage (zum Stichtag 30.06.2022) eingehend erörtert. Bereits im Vorfeld und auch im Nachhinein erfolgten zusätzliche Urkundenvorlagen zu den beiden Rechtssachen.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

II.1. Es wurde Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt, die ergänzenden Urkundenvorlagen, den angefochtenen Bescheid und die Beschwerde sowie die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung.

II.2. Vom Verwaltungsgericht wird folgender Sachverhalt als erwiesen angenommen:

II.2.1. Mit Bescheid vom 05.07.2021, GZ: BHSDGV-2021-286540/8-ZDo, der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding, wurde der Rechtserwerb durch den Bf, Kaufvertrag vom 09.06.2021, an den Gst.Nr. x und X, je KG X O, grundverkehrsbehördlich unter Vorschreibung folgender Auflagen genehmigt:

„1. […]

2. Umsetzung der Antragsbegründung:

a. Der Rechtserwerber erbringt bis spätestens 30.06.2022 gegenüber der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding unaufgefordert den Nachweis über die Aufnahme und den Betrieb der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Selbstbewirtschaftung in Form der Haltung von Ziegen und von bretonischen Zwergschafen, über die Anlage und die Bewirtschaftung einer Streuobstwiese bzw. eines Obstgartens mit alten heimischen Obstsorten sowie über die Heugewinnung bzw. -bewirtschaftung, welche im Wesentlichen auf der vorgelegten Antragsbegründung zu basieren hat.

In den Folgejahren sind entsprechende (Bewirtschaftungs-)Nachweise zu erbringen und jeweils bis spätestens 30.06.2023, 30.06.2024, 30.06.2025 und 30.06.2026 unaufgefordert der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding vorzulegen.

b. Jedenfalls sind geeignete Nachweise über

- die Wechselweide auf Grundstück Nr. X, KG X O, und
- die Anzahl der ganzjährig gehaltenen Ziegen und bretonischen Zwergschafe

zu erbringen und bis spätestens 30.06.2022 unaufgefordert der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding vorzulegen.

In den Folgejahren sind entsprechende Bewirtschaftungsnachweise zu erbringen und jeweils bis spätestens 30.06.2023, 30.06.2024, 30.06.2025 und 30.06.2026 unaufgefordert der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding vorzulegen.

Als (Bewirtschaftungs)nachweise können insbesondere Fotos zur Wechselweide mit den Tieren und zum Stall der Tiere, allfällige Mehrfachanträge, SVS-Vorschreibungen, Rechnungen über den Ankauf der Ziegen und der bretonischen Zwergschafe, Tierliste, Auszüge aus dem Veterinärinformationssystem (VIS), Tierarztrechnungen und Rechnungen über den Einkauf von Produktionsmitteln und Futter dienen.

Auf die Tierkennzeichnungs- und Registrierungsverordnung 2009 wird hingewiesen.

c. Jedenfalls sind Nachweise über das Anlegen und die Bewirtschaftung einer Streuobstwiese bzw. eines Obstgartens mit alten heimischen Obstpflanzen bzw. Obstsorten auf dem Großteil des Grundstückes Nr. x, KG X O, (> 75 % der Fläche mit Streuobstcharakter) zu erbringen und bis spätestens 30.06.2022 unaufgefordert der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding vorzulegen.

Als Nachweise sind jedenfalls geeignete Zugangsbelege alter heimischer Obstpflanzen bzw. Obstsorten mit Informationen zur Anzahl der Obstbäume und Fotos der angelegten Streuobstwiese bzw. des Obstgartens vorzulegen.

In den Folgejahren sind entsprechende Bewirtschaftungsnachweise zu erbringen und jeweils bis spätestens 30.06.2023, 30.06.2024, 30.06.2025 und 30.06.2026 unaufgefordert der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding vorzulegen.

Allfällige Ausfälle (zB. durch Frost-, Hitze-, Hagelschäden) sind nachzupflanzen.

d. Jedenfalls sind Nachweise über die Heugewinnung für das benötigte Winterfutter für die Ziegen und für die bretonischen Zwergschafe zu erbringen und der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding bis spätestens 30.06.2022 unaufgefordert vorzulegen. Dabei ist anzuführen auf welche Art und Weise, zu welchen Zeitpunkten, auf welchen Flächen, welche Menge Heu gewonnen wird und wo die Lagerung des Heus erfolgt. Zum gelagerten Heu sind Bilder vorzulegen.

In den Folgejahren sind Nachweise auf welche Art und Weise, zu welchen Zeitpunkten, auf welchen Flächen, welche Menge Heu gewonnen wird zu erbringen und jeweils bis spätestens 30.06.2023, 30.06.2024, 30.06.2025 und 30.06.2026 unaufgefordert der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding vorzulegen.

Als Nachweise können insbesondere allfällige Mehrfachanträge, SVS-Vorschreibungen, Fotodokumentation über die Bewirtschaftung, Fotos und Rechnungen landwirtschaftlicher Maschinen (samt Zulassungsschein, etc.) und Rechnungen über den Einkauf von Produktionsmittel dienen.“

Dieser Bescheid wurde vom Bf nicht bekämpft und ist in Rechtskraft erwachsen (Bescheid, Seite 2ff Behördenakt).

Dieser Bescheid basiert auf dem vom Bf gestellten Antrag vom 10.06.2021 (eingebracht durch den öffentlichen Notar). Demnach sollten auf der Parzelle X Ziegen und Schafe an unterschiedlichen Bereichen grasen und natürlich düngen und überdies Obstbäume aus alten heimischen Sorten gedeihen. Die weiteren Flächen würden im Hinblick auf das benötigte Winterfutter für Schafe und Ziegen weiterhin zur Heugewinnung genutzt werden [Begründung des Erwerbs, Anlage zum Antrag, Behördenakt].

II.2.2. Der Bf hielt zum Stichtag 30.06.2022 vier Ziegen und drei bretonische Zwergschafe, wobei dieser Umstand der Behörde nachgewiesen wurde [Urkundenvorlage durch den Bf inkl Lichtbilder, Seite 11ff Behördenakt; Niederschrift, ON12 verwaltungsgerichtlicher Akt].

Stallungen für die Tiere waren vorhanden, die Stallung auf dem Gst.Nr. X war noch nicht fertiggestellt [Urkundenvorlage durch den Bf inkl Lichtbilder, Seite 11ff Behördenakt; Niederschrift, ON12 verwaltungsgerichtlicher Akt].

II.2.3. Der Bf lagerte Heu auf dem Grundstück Nr. X in einem aus Paletten errichteten „Häuschen“ und überschüssiges Heu war daneben mit Planen abgedeckt gelagert [Urkundenvorlage durch den Bf inkl Lichtbilder, Seite 11ff Behördenakt; Niederschrift, ON12 verwaltungsgerichtlicher Akt].

II.3. Dieser Sachverhalt ergibt sich aus dem abgeführten Beweisverfahren und dem vorgelegten Verwaltungsakt, insbesondere aus den in Klammer angeführten Beweismitteln.

II.3.1. Das Bestehen des rechtskräftigen grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsbescheids wurde im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung erörtert und ist unstrittig belegt durch die Aktenlage.

II.3.2. Die Feststellungen zur Tierhaltung (Pkt. II.2.2.) basieren im Wesentlichen auf den Ausführungen der Parteien im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung, in der dieser Umstand unstrittig dargelegt wurde. Die bB bestätigte die Haltung der Tiere und dass dies bekannt gewesen ist (was sich im Übrigen auch aus dem Tatvorwurf selbst ergibt [Arg: „…gehaltenen…“]) sowie das Vorhandensein einer Stallung und eines (noch nicht fertigen) Unterstands. Die gegenständliche Feststellung – der bB – der Nichterfüllung der Auflagen basiert auf der (unstrittig nicht bis zum Stichtag vorgelegten) fehlenden VIS-Meldung und den fehlenden bau- sowie natur- und landschaftsschutzrechtlichen Konsensen.

II.3.3. Der Umstand, dass Heu gelagert war (Pkt. II.2.3.) steht ebenfalls unstrittig fest, zumal dies die Parteien im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung bestätigten. Die Feststellung – der bB – der Nichterfüllung der Auflagen basiert auf dem Umstand, dass die Heulagerung zum Teil nicht witterungsgeschützt gewesen

sei, dies aufgrund der Konstruktion des Heulagers. Das aus Paletten errichtete Heulager war unbestritten nicht bau- sowie natur- und landschaftsschutzrechtlich genehmigt, auch darauf stützt sich der gegenständliche Vorhalt. Den Ausführungen des Bf, wonach Heu noch in der Garage gelagert war, wurde mangels konkreter Ermittlungen dahingehend, in der öffentlichen mündlichen Verhandlung nicht entgegengetreten.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994 (Oö. GVG), LGBl 88/1994 idF LGBl 62/2021, lauten:

„§ 12
Auflagen; Sicherheitsleistung

(1) Die Behörde kann die Genehmigung nach § 4 und § 8 unter Vorschreibung von Auflagen erteilen, wenn dies zur Sicherung der nach § 1 Abs. 1 dieses Landesgesetzes geschützten Interessen notwendig ist; insbesondere kann die Behörde die Genehmigung unter der Auflage erteilen, daß der Erwerber das Grundstück dem von ihm angegebenen oder mit seinem Einverständnis von der Behörde festgelegten und für die Erteilung der Zustimmung maßgebenden Verwendungszweck zuführt und dieser Verwendung entsprechend nützt. Für die Erfüllung der Auflage ist von der Behörde eine angemessene Frist zu setzen. Zur Sicherstellung der Erfüllung einer solchen Auflage kann bei Rechtserwerben gemäß § 8 dieses Landesgesetzes eine Sicherheitsleistung vorgeschrieben werden

(2) […]

(5) Stellt die Behörde mit Bescheid rechtskräftig fest, daß die im Genehmigungsbescheid angeführten Auflagen nicht erfüllt sind, so hat der Rechtserwerber das Grundstück zu veräußern. Wird das Grundstück nicht innerhalb eines Jahres veräußert, ist das Grundstück auf Antrag der Behörde in sinngemäßer Anwendung der §§ 352 ff der Exekutionsordnung zu versteigern; § 23 (Öffentliche Feilbietung) ist anzuwenden. Können jedoch Auflagen aus berücksichtigungswürdigen Gründen, die im Zeitpunkt der Genehmigung des Rechtsgeschäfts dem Rechtserwerber noch nicht bekannt waren, nicht erfüllt werden, kann die Behörde von der Verpflichtung zur Veräußerung absehen. Zudem kann die Behörde aus diesen Gründen auf Antrag des bzw. der Verpflichteten Auflagen auch abändern oder aufheben.

(6)Abs. 5 gilt sinngemäß, wenn die Behörde mit Bescheid rechtskräftig feststellt, dass ein Grundstück oder Grundstücksteil, bei dessen Erwerb eine Erklärung gemäß § 16 Abs. 1 Z 3 abgegeben wurde, ohne berücksichtigungswürdige Gründe, die dem Rechtserwerber im Zeitpunkt der Erklärung noch nicht bekannt waren, in einer Weise genutzt wird, die eine Genehmigung des Rechtserwerbs erforderlich gemacht hätte. Gleiches gilt, wenn der Rechtserwerber rechtskräftig gemäß § 35 Abs. 1 Z 1 bestraft wurde.

[…]

§ 25
Behörden

(1) Behörde im Sinn dieses Landesgesetzes ist, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist,

1. für Rechtsgeschäfte, mit denen Rechte an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken erworben werden, die Bezirksgrundverkehrskommission,
2. in allen anderen Fällen die bzw. der Vorsitzende der Bezirksgrundverkehrskommission.

Für den örtlichen Zuständigkeitsbereich einer Bezirksverwaltungsbehörde oder mehrerer Bezirksverwaltungsbehörden wird je eine Bezirksgrundverkehrskommission eingerichtet.

(2) Der örtliche Wirkungsbereich, der Sitz und die Geschäftsstelle jeder Bezirksgrundverkehrskommission werden durch Verordnung der Landesregierung bestimmt. Die Aufgaben der Geschäftsstellen regelt die Landesregierung.

(3) Das Land hat den Aufwand für die Geschäftsstellen zu tragen."

III.2. Auflagen, die als Nebenbestimmungen in den Spruch eines Bescheids aufgenommen werden, müssen ausreichend bestimmt und aus sich selbst heraus vollziehbar sein. Ob eine einem Bescheid beigefügte Auflage im Sinne des § 59 Abs 1 AVG ausreichend bestimmt ist, bemisst sich nach den Umständen des Einzelfalls. Die Anforderungen an die Umschreibung von Auflagen dürfen nicht überspannt werden. Eine Auflage ist nicht schon dann zu unbestimmt, wenn ihr Inhalt nicht für jedermann unmittelbar eindeutig erkennbar ist. Ausreichende Bestimmtheit einer Auflage ist dann anzunehmen, wenn ihr Inhalt für den Bescheidadressaten objektiv eindeutig erkennbar ist. Gleiches gilt, wenn die Umsetzung des Bescheides durch den Bescheidadressaten unter Heranziehung von Fachleuten zu erfolgen hat, und für diese Fachleute der Inhalt der Auflage objektiv eindeutig erkennbar ist. Dies gilt nicht bloß für den durch die Auflage belasteten Konsensträger, sondern auch für die Partei, deren Rechte durch die Auflage geschützt werden sollen. Auch hinsichtlich einer solchen Partei widerspricht die Formulierung einer Auflage dem zuvor umschriebenen Bestimmtheitsgebot nur dann, wenn ihr Inhalt auch unter Beiziehung eines Fachkundigen nicht verlässlich ermittelt werden kann (vgl zuletzt etwa VwGH 13.07.2022, Ra 2020/11/0016 [zum VGVG]).

III.3. Zu Spruchpunkt I. und II.:

III.3.1. Verfahrensgegenständlich ist die Feststellung der Nichterfüllung der Auflagen des Genehmigungsbescheids zum Stichtag 30.06.2022. Der Bf habe keine „ordnungsgemäße landwirtschaftliche Selbstbewirtschaftung" durchgeführt. Dies – wie sich aus der Begründung des Bescheids ergibt – einerseits, weil am 30.06.2022 die unstrittig gehaltenen Ziegen und Zwergschafe nicht im VIS gemeldet waren sowie andererseits für die vorhandene Stallung und den vorhandenen Unterstand der bau- sowie natur- und landschaftsschutzrechtliche Konsens fehlte.

Das erkennende Gericht vermag darin angesichts der verwendeten Formulierung in den Auflagen 2.a. in Verbindung mit 2.b. im zugrundeliegenden Genehmigungsbescheid keinen Verstoß dagegen erkennen.

Dies zunächst begründet durch die Aufzählung der möglichen Nachweise mit der Formulierung: „Als (Bewirtschaftungs)nachweise können insbesondere Fotos […], Auszüge aus dem Veterinärinformationssystem (VIS), […] dienen.“ Durch die Verwendung des Wortes „insbesondere“ ergibt sich eine demonstrative Aufzählung, wodurch die bB dem Bf offenkundig die Möglichkeit zur Auswahl der für ihn zweckdienlich erscheinenden Nachweise ermöglichte. Die Haltung der Tiere wurde der bB nachgewiesen und war ihr bekannt, was sich aus den Ausführungen der bB zweifelsfrei ergibt. Ein Verstoß des Bf gegen diese Auflage durch die Nichtvorlage einer VIS-Meldung liegt somit mangels zwingender konkreter Anordnung nicht vor (vgl zur Verwendung des Wortes „grundsätzlich“ und der damit einhergehenden Verletzung des Konkretisierungsgebots: VwGH 24.02.2006, 2001/04/0153).

Auch der Satz „Auf die Tierkennzeichnungs- und Registrierungsverordnung 2009 wird hingewiesen.“ vermag eine solche Verpflichtung nicht zu normieren, zumal dieser der Formulierung nach als Hinweis konzipiert ist.

Dies trifft auch auf den weiteren Vorhalt zu, wonach nicht das Fehlen von Stallungen/Unterständen vorgeworfen wurde, sondern das Fehlen der bau- sowie natur- und landschaftsschutzrechtlichen Konsense für diese „Bauwerke“. Schon aus den allgemeinen Ausführungen zum Konkretisierungsgebot ergibt sich nach Ansicht des erkennenden Gerichts, dass eine derartige Verpflichtung nicht aus der formulierten Auflage ableitbar ist. Wie sich aus der stRsp des Verwaltungsgerichtshofs ergibt, müssen Auflagen bestimmt und geeignet sein, was voraussetzt, dass sie einerseits dem Verpflichteten jederzeit die Grenzen seines Verhaltens und damit die Einhaltung der Auflagen zweifelsfrei erkennen lassen und andererseits die Möglichkeit der jederzeitigen aktuellen Überprüfung der Einhaltung von Auflagen gegeben ist (vgl zum Gewerberecht VwGH 20.05.2015, Ro 2014/04/0015).

Die Auflage des grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsbescheids (sh Pkt. II.2.1.) enthält keine Ausführungen zu einem bau- sowie natur- und landschaftsschutzrechtlichen Konsens.

Auch wenn die Frage der ausreichenden Bestimmtheit einer Auflage nicht allein eine Rechtsfrage darstellt, sondern auch eine Fachfrage (vgl zB VwGH 21.05.2019, Ra 2018/03/0074), so kann nach Ansicht der erkennenden Richterin aus der Formulierung „ordnungsgemäße landwirtschaftliche Selbstbewirtschaftung“ nicht per se abgeleitet werden, dass dies ausschließlich dann gewährleistet ist, wenn die – nach (wohl nur) vorläufiger Ansicht der kompetenzrechtlich nicht zuständigen

Behörde – erforderlichen Genehmigungsakte (aus anderen Kompetenzbereichen, wie zB dem Oö. Baurecht) eingeholt worden sind (vgl zur Bestimmtheit, Geeignetheit und Erforderlichkeit der behördlichen Erzwingbarkeit von Auflagen bspw *Feik* in *Bachmann/Baumgartner/Feik/Fuchs/Giese/Jahnel/Lienbacher*, Besonderes Verwaltungsrecht[13] [2020] 296; *Raschauer*, Allgemeines Verwaltungsrecht[6] [2021] Rz 926; sh auch VwGH 12.12.1989, 89/07/0156; 11.12.2012, 2009/05/0269).

Die Nichterfüllung der Auflagen in der von der bB vorgehaltenen Form kann daher mangels konkreter Anordnung in den Auflagen nicht erblickt werden.

III.3.2. Das zuletzt Gesagte gilt gleichermaßen für den Vorhalt betreffend die fehlenden bau- sowie natur- und landschaftsschutzrechtlichen Konsense zum aus Paletten errichteten Heulager.

Im Hinblick auf die „nicht ordnungsgemäße“ Lagerung des Heus vermag die erkennende Richterin ebenfalls keinen Verstoß gegen die Auflage 2.a. in Verbindung mit 2.c. zu erblicken. Dies liegt zum einen darin begründet, dass die Auflage keine konkrete Lagerung des Heus vorschreibt und zum anderen nicht erkennbar ist, weshalb die Lagerung von überschüssigem Heu eine Relevanz auf die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Selbstbewirtschaftung haben sollte.

III.3.3. Die zum 30.06.2022 festgestellten Sachverhalte erweisen sich somit nicht als geeignet, als Verstoß gegen die bzw Nichterfüllung der Auflagen eingestuft werden zu können, weshalb der Beschwerde zu diesem Spruchpunkt Folge zu geben und der Bescheid aufzuheben war.

III.3.4. Die unter Spruchpunkt II. formulierte Veräußerungspflicht ist eine gesetzliche Folge aus der rechtskräftigen Feststellung der Nichterfüllung von Auflagen (Spruchpunkt I.), weshalb dieser Spruchpunkt gleichzeitig aufzuheben war.

III.4. Zu Spruchpunkt III.:

III.4.1. Der Bf beantragte, das Gst.Nr. X als Streuobstwiese zu definieren und die Fläche Gst. Nr. X für die Heugewinnung vorzusehen. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung erläuterte der Bf seinen Antrag dahingehend, dass er damit beabsichtige, die Tierhaltung zur Gänze aufzugeben. Begründend dafür seien die nunmehrigen Auskünfte/Bescheide, wonach er die erforderlichen Konsense (insb die baurechtlichen Konsense für die Stallungen/den Unterstand) nicht erhalten würde.

Aus § 12 Abs 5 Oö. GVG ergibt sich klar das Erfordernis von berücksichtigungs-würdigen Gründen, die im Zeitpunkt der Genehmigung des Rechtsgeschäfts dem

Rechtserwerber noch nicht bekannt waren, um auf Antrag Auflagen abändern oder aufheben zu können.

III.4.2. Diese berücksichtigungswürdigen Gründe liegen nach Ansicht der erkennenden Richterin im konkreten Fall nicht vor. Der Bf hat ein entsprechendes Betriebs- bzw Bewirtschaftungskonzept vorgelegt, welches Grundlage für die gegenständliche grundverkehrsbehördliche Genehmigung war. Dabei stand die Tierhaltung im Vordergrund, diente doch die Heubewirtschaftung der übrigen Flächen der Futtergewinnung eben für diese Tiere. Würde der Bf nunmehr die Tierhaltung aufgeben, würde er seiner formulierten Begründung für den Erwerb – und damit dem Antrag – die Grundlage entziehen. Es wäre dem Bf zumutbar gewesen, sich vorab über die erforderlichen Genehmigungen und Voraussetzungen auch aus anderen Materienbereichen (bei den jeweils zuständigen Behörden) entsprechend zu informieren und die erforderlichen Schritte zu setzen.

III.4.3. Der bB ist daher zuzustimmen, wenn sie die Möglichkeit zur Änderung der Auflagen verneint, da damit eine gänzlich andere Bewirtschaftungsform kreiert wird. Es liegen somit keine berücksichtigungswürdigen Gründe vor, die dem Bf zum Zeitpunkt der Genehmigung (unverschuldeterweise) noch nicht bekannt waren, weshalb die bB den Antrag zu Recht abgewiesen hat. Die Beschwerde war daher abzuweisen.

III.5. Zu Spruchpunkt IV.:

Im Hinblick auf die Zurückweisung des Antrags auf Fristerstreckung im behördlichen Verfahren nach der Verständigung vom Ergebnis der Beweisaufnahme ist darauf hinzuweisen, dass es sich dabei um eine Verfahrensanordnung im behördlichen Verfahren handelte, die nicht eigenständig bekämpfbar ist. Zudem ist auf die stRsp zu verweisen, wonach Verfahrensfehler im behördlichen Verfahren durch das verwaltungsgerichtliche Verfahren saniert sind. Es war daher nicht mehr näher darauf einzugehen.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfragen zu beurteilen waren, denen grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Entscheidung konnte auf vorhandene Rsp des Verwaltungsgerichtshofs (insb zur Bestimmtheit von Auflagen) gestützt werden und auf den klaren Gesetzeswortlaut. Im Hinblick auf die Auslegung der konkreten Auflagen handelt es sich um eine Entscheidung anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls.

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

Mag. Buchinger