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-552546/2/HW

Datum:
Linz, 31. Mai 2023

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seinen Richter Dr. Wiesinger über die Beschwerde von M H, x, x, vertreten durch die S, C & Partner Rechtsanwälte GmbH, x, x, gegen den Bescheid des Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden bei der Bezirkshauptmannschaft Gmunden vom 16.12.2022, GZ: BHGMGV-2022-807886/6-TA, betreffend Feststellung des Nichtvorliegens einer Genehmigung gemäß § 7 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 den

B E S C H L U S S

I. Der Beschwerde wird stattgegeben. Der Bescheid des Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden bei der Bezirkshauptmannschaft Gmunden vom 16.12.2022, GZ: BHGMGV-2022-807886/6-TA, wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden zurückverwiesen.

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. Der angefochtene Bescheid des Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden enthält folgenden Spruch (Bescheid):

„Es wird von Amts wegen festgestellt, dass eine Genehmigung gemäß § 7 Oö. Grundverkehrsgesetz1994 nicht vorliegt.
Der Vorsitzende der Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden bei der Bezirkshauptmannschaft Gmunden fordert Herrn M H auf, einen Antrag auf Genehmigung für den Rechtserwerb binnen vier Wochen einzubringen.
Rechtsgrundlage: § 17 Abs. 1 i.V.m. § 7 des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994 (Oö. GVG 1994), LGBl. Nr. 88, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 62/2021."
[Hervorhebungen nicht übernommen]

Begründend wird insbesondere ausgeführt, dass der verfahrensgegenständliche Kaufvertrag vom 14.07.2022 aufgrund der Übertragung von Eigentum in einem Vorbehaltsgebiet einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung durch den Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrsbehörde gemäß § 7 Oö. GVG 1994 bedürfe, weil ein Freizeitwohnsitz begründet werden solle. Das Verfahren bei Nichtvorliegen einer erforderlichen Genehmigung regle § 17 Oö. GVG 1994.

I.2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde, in welcher insbesondere vorgebracht wird, dass dem Beschwerdeführer („kurz „Bf") keine Möglichkeit geboten worden wäre, sich am Ermittlungsverfahren zu beteiligen. Hätte die belangte Behörde Parteiengehör gewahrt, hätte geklärt werden können, dass gegenständlich keine Genehmigungspflicht gemäß § 7 Oö. GVG 1994 bestehe. Die belangte Behörde stütze ihre Begründung im Wesentlichen auf Melderegisterauszüge, welchen eine Indizwirkung auf die tatsächliche Nutzung der verfahrensgegenständlichen Wohnung zukomme. Die belangte Behörde habe es jedoch unterlassen, die Mieter der gegenständlichen Wohnung einzuvernehmen und weitere Ermittlungsschritte zu setzen. Anhand solcher Ermittlungsschritte hätte die belangte Behörde feststellen können, dass die Wohnung tatsächlich in den letzten fünf Jahren vor Abschluss der Transaktion als Freizeitwohnung genutzt worden sei. Zudem habe die belangte Behörde außer Acht gelassen, dass zahlreiche Nutzungen durch den Bf genehmigungsfrei zulässig wären (Beschwerde).

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Behördenakt. Danach wird in Ergänzung zu Punkt I. folgender Sachverhalt als erwiesen angenommen:
Der Bf ist grundbücherlicher Eigentümer von 598/13069stel Anteilen der Liegenschaft EZ x, GB x x, untrennbar verbunden mit dem Wohnungseigentum an x. Der

Bf hat diese Anteile mit Kaufvertrag vom 14.07.2022 von P S erworben (Grundbuchsauszug; Kaufvertrag).

Die Marktgemeinde x übermittelte an die Behörde mit E-Mail vom 25.10.2022 den Kaufvertrag vom 14.07.2022 und führte in dieser E-Mail aus, dass im Kaufvertrag festgehalten worden sei, dass die Eigentumswohnung in den letzten fünf Jahren ausschließlich als Freizeitwohnsitz genutzt worden wäre. Weiters wird in dieser E-Mail mitgeteilt, dass laut Melderegister in näher bezeichneten Zeiträumen ein Hauptwohnsitz gemeldet gewesen sei und der Käufer beabsichtigen würde, die Wohnung als Freizeitwohnsitz zu nutzen. Abschließend wird von der Marktgemeinde x eine Prüfung des Sachverhalts angeregt (E-Mail).

Mit einer weiteren E-Mail übermittelte die Marktgemeinde x zudem Melderegisterauszüge (E-Mail).

Es wurde eine Abfrage im Grundbuch durchgeführt (Grundbuchsauszug).

Weitere Ermittlungen der belangten Behörde zur tatsächlichen Nutzung der verfahrensgegenständlichen Wohnung in den letzten fünf Jahren sind nicht ersichtlich (Behördenakt).

Weitere Ermittlungen der belangten Behörde zur beabsichtigten Verwendung der verfahrensgegenständlichen Wohnung durch den Käufer sind nicht ersichtlich, insbesondere ist nicht ersichtlich, dass der Käufer zu seinen konkreten Absichten befragt worden wäre (Behördenakt).

II.2. Der unter den Punkten I. und II.1. dargestellte Verfahrensablauf/Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus dem Behördenakt, wobei die einzelnen Feststellungen auf dem jeweils in Klammer Angeführten gründen. Eine mündliche Verhandlung ist nicht erforderlich, da bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist (§ 24 Abs. 2 VwGVG).

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Ist eine Eintragung im Grundbuch durchgeführt worden, ohne dass eine nach dem Oö. GVG 1994 erforderliche Genehmigung vorliegt, besonders weil die Eintragung unter Umgehung der Bestimmungen über die Erforderlichkeit einer Genehmigung erwirkt worden ist, hat die Behörde gemäß § 17 Abs. 1 Oö. GVG 1994 mit Bescheid von Amts wegen festzustellen, dass die nach den §§ 4, 7 oder 8 Oö. GVG 1994 erforderliche Genehmigung für den Rechtserwerb nicht vorliegt, und den Rechtserwerber aufzufordern, binnen einer längstens mit vier

Wochen festzusetzenden Frist den Antrag auf Genehmigung für den Rechtserwerb einzubringen.

Nach dem Wortlaut des Spruches des Bescheides des Vorsitzenden der Bezirks-grundverkehrskommission Gmunden vom 16.12.2022, GZ: BHGMGV-2022-807886/6-TA, wird zwar (nur) festgestellt, dass eine Genehmigung gemäß § 7 Oö. GVG 1994 nicht vorliege. Allerdings ergibt sich aus den im angefochtenen Bescheid zitierten angewendeten Gesetzesbestimmungen (insbesondere der Anführung des § 17 Abs. 1 Oö. GVG 1994), der im Bescheid enthaltenen Aufforderung, binnen vier Wochen einen Antrag auf Genehmigung einzubringen, und der Begründung, dass der angefochtene Bescheid dahingehend auszulegen ist (vgl. Hengstschläger/Leeb, AVG § 59 Rz 110 ff), dass mit diesem Bescheid im Sinne des § 17 Abs. 1 Oö. GVG 1994 festgestellt wird, dass eine nach § 7 Oö. GVG 1994 „erforderliche Genehmigung“ für den verfahrensgegenständlichen Rechtserwerb nicht vorliegt.

III.2. Gemäß § 7 Abs. 1 Oö. GVG 1994 sind Rechtserwerbe gemäß § 1 Abs. 2 Z 1 bis 4 Oö. GVG 1994 zu Freizeitwohnsitzzwecken an Baugrundstücken innerhalb eines Vorbehaltsgebiets unzulässig, soweit nichts anderes bestimmt ist. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung sind von der Unzulässigkeit gemäß Abs. 1 Rechtserwerbe, deren Gegenstand während der letzten fünf Jahre ausschließlich zu Freizeitwohnsitzzwecken genutzt wurde, ausgenommen. Gemäß § 7 Abs. 3 Oö. GVG 1994 sind darüber hinaus Rechtserwerbe im Sinne des Abs. 1 dieser Norm zu genehmigen, wenn im unmittelbaren örtlichen Bereich des Erwerbsgegenstands die Voraussetzungen gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 und 3 Oö. GVG 1994 nicht zutreffen.

Ob gegenständlich eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung erforderlich ist, hängt daher insbesondere davon ab, ob es sich um einen Rechtserwerb zu Freizeitwohnsitzzwecken handelt sowie, ob der Gegenstand des Rechtserwerbs während der letzten fünf Jahre ausschließlich zu Freizeitwohnsitzzwecken genutzt wurde.

III.3.1. Im vorliegenden Fall geht die belangte Behörde davon aus, dass der Bf beabsichtige, die Wohnung als Freizeitwohnsitz zu nutzen, weil er an der Wohnung keinen Hauptwohnsitz begründet habe. Ein Freizeitwohnsitz einer Person im Sinne des Oö. GVG 1994 ist bzw. wird in einem Gebäude bzw. in einem Teil eines Gebäudes (Wohnung) begründet, in dem sie sich in der Absicht niedergelassen hat bzw. niederlässt, ihn nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs, sondern zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubs, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken zu verwenden (vgl. § 2 Abs. 6 Oö. GVG 1994). Auf Basis der vorliegenden Verfahrensergebnisse lässt sich nicht beurteilen, ob der Bf beabsichtigt, das Objekt zu Freizeitwohnsitzzwecken zu nutzen. Es ist insbesondere nicht ersichtlich, dass der Bf zu seinen konkreten Absichten von der belangten Behörde überhaupt befragt worden wäre bzw. dem

Bf Gelegenheit zu einer diesbezüglichen Stellungnahme gegeben worden wäre. Ebenso wenig ist ersichtlich, ob von Seiten des Bürgermeisters der Gemeinde im Hinblick auf die in der E-Mail vom 25.10.2022 behauptete Nutzung als Freizeitwohnsitz ein Verfahren durchgeführt wird (vgl. in diesem Zusammenhang etwa die Entscheidung LVwG Oö. 08.10.2022, LVwG-152644/6/KHu).

III.3.2. Weiters geht die belangte Behörde im vorliegenden Fall davon aus, dass im Kaufvertrag vom 14.07.2022 zwar festgehalten worden sei, dass die Wohnung in den letzten fünf Jahren ausschließlich als Freizeitwohnsitz genutzt wurde, dies sei aber durch die Vorlage der Melderegisterauszüge der letzten Mieter, die als Hauptwohnsitz gemeldet gewesen seien, widerlegt. Dazu ist auszuführen, dass den Eintragungen im Zentralen Melderegister auch im vorliegenden Zusammenhang nur Indizwirkung zukommt (vgl. allgemein zur Indizwirkung von Eintragungen im Zentralen Melderegister etwa VwGH 25.05.2020, Ra 2018/19/0708 mwN). Jedenfalls angesichts der Ausführungen im Kaufvertrag, wonach vom Verkäufer „an Eides statt“ erklärt wird, dass die Wohnung in den letzten fünf Jahren ausschließlich als Freizeitwohnsitz genutzt wurde, wären zur Frage der tatsächlichen Nutzung in den letzten fünf Jahren aber Ermittlungen durch die belangte Behörde erforderlich gewesen. Aussagen bzw. Stellungnahmen von den (in den letzten fünf Jahren) in der verfahrensgegenständlichen Wohnung gemeldeten Personen zur tatsächlichen Nutzung dieser Wohnung liegen nicht vor. Es ist auch (abgesehen von der Erklärung im Kaufvertrag) keine Aussage bzw. Stellungnahme vom früheren Eigentümer zur tatsächlichen Nutzung der Wohnung vorhanden. Auf Basis der vorliegenden Verfahrensergebnisse lässt sich daher nicht beurteilen, ob der Gegenstand des verfahrensgegenständlichen Rechtserwerbs während der letzten fünf Jahre ausschließlich zu Freizeitwohnsitzzwecken genutzt wurde.

III.3.3. Im vorliegenden Fall steht daher der entscheidungswesentliche Sachverhalt nicht fest.

III.4. Steht der maßgebliche Sachverhalt nicht fest, so kann das Verwaltungsgericht gemäß § 28 VwGVG den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn 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). Eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat (VwGH 28.05.2020, Ra 2019/11/0135; 12.11.2018, Ra 2018/08/0228). Im vorliegenden Fall liegen keinerlei Aussagen bzw. Stellungnahmen von den in den

letzten fünf Jahren in der verfahrensgegenständlichen Wohnung (mit Hauptwohnsitz) gemeldeten Personen zur tatsächlichen Nutzung dieser Wohnung vor. Es ist auch (abgesehen von der Erklärung im Kaufvertrag) keine Aussage bzw. Stellungnahme vom früheren Eigentümer zur tatsächlichen Nutzung der Wohnung vorhanden. Es liegt überdies auch keine Aussage bzw. Stellungnahme des nunmehrigen Eigentümers dazu vor, ob dieser das verfahrensgegenständliche Objekt zu Freizeitwohnsitzzwecken erworben hat. Außer den von der Marktgemeinde x übermittelten Melderegisterauszügen liegen zur entscheidungswesentlichen Frage der bisherigen Nutzung (in den letzten fünf Jahren) und auch zur Frage, ob es sich um einen Erwerb zu Freizeitwohnsitzzwecken handelt, keine brauchbaren Ermittlungsergebnisse vor. Die belangte Behörde hat den maßgebenden Sachverhalt daher bloß ansatzweise ermittelt (siehe zum durchgeführten Behördenverfahren auch die Punkte I. und II.1.), sodass die Voraussetzungen für eine Zurückverweisung vorliegen. Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

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. Wiesinger