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-552569/3/HW – 552570/3

Datum:
Linz, 22. Juni 2023

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch den Senat I (Vorsitzender: Mag. Dr. Fischer, Berichter: Mag. Dr. Wiesinger, Beisitzer: Dipl.-Ing. Wagner) über die Beschwerden von 1. A K, x, x, und 2. B H, x, x, beide vertreten durch Mag. N Z, öffentliche Notarin, x, x, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding bei der Bezirkshauptmannschaft Schärding vom 02.03.2023, GZ: BHSDGV-2023-3867/9-ZDo, betreffend grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Rechtserwerbs den

B E S C H L U S S

g e f a s s t :

I. Den Beschwerden wird stattgegeben. Der Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding bei der Bezirkshauptmannschaft Schärding vom 02.03.2023, GZ: BHSDGV-2023-3867/9-ZDo, wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Bezirksgrundverkehrskommission Schärding bei der Bezirkshauptmannschaft Schärding 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. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde dem Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung der Übertragung des Eigentumsrechts an den im Spruch dieses Bescheides genannten Liegenschaften nicht stattgegeben.

Begründend wird zusammengefasst im Wesentlichen ausgeführt, dass aufgrund der Grünlandwidmung die gegenständliche Rechtsübertragung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung gemäß § 4 Oö. GVG 1994 bedürfe, lediglich die Fläche, welche Sternchensignatur aufweise, sei genehmigungsfrei.
Durch das beantragte Rechtsgeschäft werde jedenfalls kein leistungsfähiger Bauernstand geschaffen, erhalten und gestärkt, das Ermittlungsverfahren habe keine Anhaltspunkte ergeben, wonach der Rechtserwerber ein landwirtschaftliches Einkommen erzielen möchte und könnte. Das Vorbringen sei nicht geeignet, um eine (ordnungsgemäße) landwirtschaftliche Bewirtschaftung sicherzustellen.
Hinsichtlich der Interessensabwägung nach § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 sei als privates Interesse das Verkaufsinteresse des Rechtsvorgängers und das Erwerbsinteresse des Käufers anzusetzen. Mangels näherer Ausführungen sei aber nicht erkennbar, ab wann und in welcher Form der Rechtserwerber die verfahrensgegenständliche Fläche als Alterswohnsitz verwenden werde. Es seien auch das Verhältnis und mögliche Interessenskollisionen zwischen Alterswohnsitz und Selbstbewirtschaftung unklar. Die zugunsten der Vertragsparteien zu wertenden Aspekte würden das öffentliche Interesse gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 nicht überwiegen. Eine Genehmigung komme daher nicht in Betracht.

I.2. Gegen diesen Bescheid richten sich die verfahrensgegenständlichen Beschwerden, in welchen unter anderem insbesondere vorgebracht wird, dass der Rechtserwerber plane, seinen Hauptwohnsitz auf die Liegenschaft EZ x zu verlegen. Die landwirtschaftliche Nutzfläche solle im Falle der Genehmigung möglichst an einen landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet werden. Sollte kein Pächter Interesse haben, solle die Nutzfläche durch den Rechtserwerber selbst bewirtschaftet werden.

II.1. In Ergänzung zu Punkt I. geht das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich von Folgendem aus:
A K ist Eigentümer der Liegenschaften EZ x und x, je KG x x, ob welcher die Grundstücke Nr. .x, x/2, x/4, x/2, x, x/2 (EZ x) sowie x/1 (EZ x) vorgetragen sind. Das Flächenausmaß beträgt gesamt ca. 12.089 m² (Grundbuchsauszug; unbestrittene Feststellungen angefochtener Bescheid).
Die Grundstücke sind im Flächenwidmungsplan grundsätzlich als Grünland ausgewiesen, Teile der Grundstücke Nr. x/2 und .x haben allerdings Sternchensignatur (Feststellungen angefochtener Bescheid; Beschwerdevorbringen).

Mit Kaufvertrag vom 28.12.2022 kauft B H die Liegenschaften EZ x und x (Kaufvertrag).
Im Genehmigungsverfahren wurde von Seiten der Gemeinde x mitgeteilt, dass eine negative Stellungnahme abgegeben werde, aus Sicht der Gemeinde sei nicht abgeklärt, wie der Käufer die erworbenen Grundstücke bewirtschaften möchte (Stellungnahme Gemeinde).
Ob abgesehen vom Rechtserwerber auch andere Personen (insbesondere solche, welche die verfahrensgegenständlichen Flächen im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs nutzen würden) an einem Kauf der verfahrensgegenständlichen Grundstücke Interesse haben, ist den im Behördenakt aufscheinenden Ermittlungsergebnissen nicht zu entnehmen. Es ist keine Mitteilung bzw. Bekanntmachung im Sinne des § 5 Abs. 1 Oö. GVG 1994 erfolgt (Behördenakt).

II.2. Die Feststellungen gemäß den Punkten I. und II.1. ergeben sich aus dem von der Behörde vorgelegten Verfahrensakt, wobei die einzelnen Feststellungen unter Punkt II.1. vor allem auf dem jeweils in Klammer Angeführten beruhen. Da bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist, konnte eine Verhandlung entfallen.

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. 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).

Mit der Gründung eines land- bzw. forstwirtschaftlichen Besitzes (in Österreich) im Ausmaß von ca. 12.000 m² wird üblicherweise – insbesondere bei Fehlen eines entsprechenden Wirtschaftsprogramms für ein allfälliges Nischenprodukt oder eine sonstige nachvollziehbare vernünftige Schaffung einer solch kleinen Einheit – kein wirtschaftlich gesunder, mittlerer oder kleiner land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz bzw. Betrieb geschaffen. Es kann der belangten Behörde im Ergebnis daher nicht entgegengetreten werden, wenn sie ausgehend von den im Behördenverfahren vorgelegenen Verfahrensergebnissen davon ausgegangen ist,

dass die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 nicht vorliegen.

III.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. Im vorliegenden Fall fehlen allerdings Ermittlungsergebnisse, um den gegenständlichen Rechtserwerb nach § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 abschließend beurteilen zu können. So ist bei der Interessensabwägung nach § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 insbesondere zu berücksichtigen, inwieweit das öffentliche Interesse nach § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 vom Rechtsgeschäft betroffen ist, wobei für diese Beurteilung verfahrensgegenständlich unter anderem Ermittlungsergebnisse/Feststellungen dazu erforderlich wären, welche Auswirkungen durch das Rechtsgeschäft auf die land- oder forstwirtschaftliche Grundbesitzstruktur eintreten (konkret insbesondere, ob mit dem verfahrensgegenständlichen Verkauf der gesamte Grundbesitz des Verkäufers in Österreich veräußert wird oder eine „Zerteilung“ stattfindet). Weiters wäre bei der Interessensabwägung (soweit sich dies feststellen lässt) zu berücksichtigen, inwieweit auch andere Personen an einem Kauf der gegenständlichen Grundstücke Interesse haben, bzw. ob im verfahrensgegenständlichen Rechtsgeschäft die einzige Möglichkeit für den Verkäufer liegt, diese Grundstücke in absehbarer Zeit (zu einem ortsüblichen Preis) zu veräußern.

III.4. Gemäß § 5 Abs. 1 Oö. GVG 1994 sind Rechtserwerbe nach § 4 Abs. 1 Oö. GVG 1994 an Flächen mit einem Gesamtausmaß von mehr als 5.000 m² durch einen Rechtserwerber (eine Rechtserwerberin), der (die) nicht glaubhaft macht, dass er (sie) diese selbst ordnungsgemäß bewirtschaften wird, vom (von der) 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.
Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Rechtserwerb nach § 4 Abs. 1 Oö. GVG 1994 an Flächen mit einem Gesamtausmaß von mehr als 5.000 m². Insbesondere angesichts der Ausführungen in den Beschwerden, wonach die landwirtschaftliche Nutzfläche möglichst an einen landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet werden solle, liegt keine Glaubhaftmachung einer ordnungsgemäßen Selbstbewirtschaftung vor. Es ist auf Basis der vorliegenden Verfahrensergebnisse auch 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 (siehe dazu auch bereits oben III.3.) wäre. Da auch kein Fall 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.5. 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 ist daher zu beheben und zur Durchführung einer Ausschreibung nach § 5 Abs. 1 Oö. GVG 1994 und Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückzuverweisen. Bei der neuerlichen Bescheiderlassung werden insbesondere auch die Ergebnisse des Verfahrens nach § 5 Abs. 1 Oö. GVG 1994 im Rahmen der Interessensabwägung nach § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 zu berücksichtigen sein.

III.6. 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. Fischer