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-552627/6/KPe - 552629/2

Datum: Linz, 22. November 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 O (Vorsitzender: Mag. Dr. Fischer, Berichter: Mag. Dr. Pernsteiner, Beisitzer: Dipl.-Ing. Wagner) über die Beschwerden von 1. A T S, 2. J S und 3. M S, alle vertreten durch P Rechtsanwalts GmbH, x, x, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Braunau bei der Bezirkshauptmannschaft Braunau vom 30.05.2023, GZ: BHBRGVK-2023-50581/16-RM, betreffend Versagung der Genehmigung eines Rechtserwerbes nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (mitbeteiligte Parteien: 1. J S und 2. A S, beide vertreten durch P Rechtsanwalts GmbH, x, x) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 09.11.2023

zu Recht e r k a n n t :

I. Den Beschwerden wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, als die Übertragung des Eigentumsrechts durch die Rechtsvorgänger A S, geb. x, und J S, geb. x, gemäß Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 29.12.2022 an der Liegenschaft EZ x, KG x, bestehend aus dem Grundstück Nr. x/1, an folgende Rechtserwerber genehmigt wird:

   a) J S, geb. am x, hinsichtlich 173/1016stel (TOP 2), 19/1016stel (TOP 5), 7/1016stel (TOP 8) und 25/1016stel (TOP 10)
   b) A T S, geb. am x, hinsichtlich 223/1016stel (TOP 3), 7/1016stel (TOP 7) und 10/1016stel (TOP 11)
   c) M S, geb. am x, hinsichtlich 199/1016stel (TOP 1), 17/1016stel (TOP 6), 10/1016stel (TOP 9) und 10/1016stel (TOP 12)

II. Die Beschwerdeführer haben eine Verwaltungsabgabe in Höhe von 65 Euro binnen zwei Wochen ab Zustellung des Erkenntnisses zu entrichten. Neben den Beschwerdeführern haften J S und A S für die

Entrichtung der Verwaltungsabgabe gemäß § 2 Abs. 3 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung iVm § 31 Abs. 2 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 als Gesamtschuldner.

III. 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 Antrag vom 26.01.2023 beantragten die Beschwerdeführer die Genehmigung des Eigentumserwerbes von A und J S als Rechtsvorgänger gemäß Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 29.12.2022 hinsichtlich der Liegenschaft EZ x, KG x, bestehend aus dem Grundstück Nr. x/1, im Ausmaß von 4.183 m², zu Gunsten nachstehender Rechtserwerber wie folgt:

a. J S, geb. am x, hinsichtlich 173/1016stel (TOP 2), 19/1016stel (TOP 5), 7/1016stel (TOP 8) und 25/1016stel (TOP 10)
b. A T S, geb. am x, hinsichtlich 223/1016stel (TOP 3), 7/1016stel (TOP 7) und 10/1016stel (TOP 11)
c. M S, geb. am x, hinsichtlich 199/1016stel (TOP 1), 17/1016stel (TOP 6), 10/1016stel (TOP 9) und 10/1016stel (TOP 12)

I.2. Mit Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Braunau bei der Bezirkshauptmannschaft Braunau (im Folgenden: belangte Behörde) vom 30.05.2023, GZ: BHBRGVK-2023-50581/16-RM, wurde der Antrag auf Genehmigung des unter Punkt 1. beschriebenen Rechtsgeschäfts abgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde aus, dass durch den gegenständlichen Rechtserwerb weder ein leistungsfähiger Bauernstand, noch ein wirtschaftlich gesunder kleiner land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz geschaffen, sondern die Agrarstruktur verschlechtert werde. Weiters sei durch die Begründung von Wohnungseigentum und durch mögliche Konflikte bzw. Probleme bei der Erweiterung der Hofstelle die Entwicklung des Betriebs potenziell eingeschränkt. Die Befriedigung des Wohnbedarfs bedarf nicht zwingend der Übertragung des Miteigentums. Durch die Übertragung des Miteigentums und somit auch an Nutzungsrechten an dem Grundstück werde diese nicht unbedeutende landwirtschaftlich nutzbare Fläche den Rechtsvorgängern entzogen.

I.3. Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer durch ihren ausgewiesenen Rechtsvertreter mit Schriftsatz vom 27.06.2023 binnen offener Frist Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Mit Schreiben vom 29.06.2023 hat die belangte Behörde die Beschwerden samt dem zugrundeliegenden Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vorgelegt. Gemäß § 31 Abs. 6 Oö. GVG 1994 hat das Landesverwaltungsgericht durch Senat zu entscheiden.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in die Beschwerden, den Verwaltungsakt der belangten Behörde, das offene Grundbuch sowie in das Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System [DORIS] (Luftbild, Kataster, Flächenwidmungsplan). Am 09.11.2023 wurde eine mündliche Verhandlung durchgeführt, an welcher die Beschwerdeführer und die erstmitbeteiligte Partei teilnahmen.

II.2. Auf Grundlage des durchgeführten Beweisverfahrens steht folgender S A C H V E R H A L T fest:

Die mitbeteiligten Parteien sind je Hälfteeigentümer der Liegenschaft EZ x, KG x, bestehend u.a. aus dem Grundstück Nr. x/1, mit einer als Grünland gewidmeten [DORIS] Gesamtfläche von 45.394 m² [offenes Grundbuch].

Aufgrund des Teilungsplans der B ZT-GmbH vom 27.06.2022, GZ: 20640-TP, wird künftig das Grundstück Nr. x/1 die auf der Liegenschaft bestehenden, am Rande liegenden Gebäude mit den Adressen x und x samt dem diese umgebenden Hausgarten umfassen [DORIS-Luftbild und Katastralmappe]. Mit dem verfahrensgegenständlichen Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 29.12.2022 soll an diesem Grundstück Wohnungseigentum begründet und die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte von den mitbeteiligten Parteien (Eltern der Beschwerdeführer) an die Beschwerdeführer zur Deckung des Wohnbedürfnisses übertragen werden.

Die restlichen (derzeit noch in der EZ x vorgetragenen) Grundstücke bzw. Grundflächen werden landwirtschaftlich genutzt, sind aber schon seit 25 Jahren an Nachbarn verpachtet [Protokoll ON 3, Seite 2]. Diese werden in einer neu zu eröffnenden EZ zusammengefasst und im Eigentum der mitbeteiligten Parteien verbleiben [Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 29.12.2022]. Durch das bewilligungsgegenständliche Rechtsgeschäft, welches Eigentumsübertragungen nur hinsichtlich Grundstück Nr. x/1 (Gebäude samt Hausgarten) vorsieht, werden (verpachtete) landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht berührt. Die mitbeteiligten Parteien verfügen über keinen darüber hinausgehenden landwirtschaftlichen Grundbesitz und (aufgrund der Verpachtung) auch über keine landwirtschaftlichen Geräte bzw. Maschinen [Protokoll ON 3, Seite 2].

In der Nachbarschaft der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft befinden sich sieben ehemalige Hofstellen, die aber nicht mehr bewirtschaftet werden; eine Dorfgebietswidmung gibt es jedoch nicht [Protokoll ON 3, Seite 3].

II.3. Der festgestellte Sachverhalt gründet sich auf den (unbestrittenen) Aktenin-halt, insbesondere auf jene Beweismittel, welche dem Sachverhalt in eckiger Klammer beigesetzt sind.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Der verfahrensgegenständliche Schenkungs- und Wohnungseigentums-vertrag vom 29.12.2022 bedarf aufgrund der darin geregelten Übertragung von (Wohnungs-)Eigentum an einem (landwirtschaftlichen) Grundstück im Grünland einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung gemäß § 4 Oö. GVG 1994 (§ 4 Abs. 1, § 1 Abs. 2 Z 1 und § 2 Abs. 1 und 2 Oö. GVG 1994).

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

1. an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauern-standes oder
2. an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes entsprochen wird.

Es ist der belangten Behörde daher beizupflichten, dass durch das verfahrens-gegenständliche Rechtsgeschäft kein wirtschaftlich gesunder mittlerer oder kleiner land- und forstwirtschaftlicher Betrieb bzw. Grundbesitz geschaffen bzw. gestärkt wird. Es wird den Interessen an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes ebenso wenig gedient, wie den Interessen an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaft-lichen Grundbesitzes im Sinne des § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994, weshalb eine Genehmigung nach § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 nicht in Betracht kommt.

III.3. Rechtserwerbe, die die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 nicht erfüllen, dürfen gemäß § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 nur genehmigt werden, wenn sie in einem das öffentliche Interesse gemäß § 4 Abs. 2 überwiegenden Interesse liegen und den sonstigen Zielen des Oö. GVG 1994 nicht widersprechen. Dabei darf der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr Grund und Boden als notwendig entzogen und die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung der verblei-benden Grundstücke nicht erheblich erschwert oder unmöglich gemacht werden. Bei der nach dieser Bestimmung vorzunehmenden Interessenabwägung sind auch private Interessen zu beachten, da jedem an die Grundverkehrsbehörde gerich-teten Genehmigungsantrag meist sehr wesentliche private Interessen zugrunde liegen und es der Gesetzgeber als geradezu selbstverständlich ansehen konnte, dass diese Interessen bei der Beurteilung des Ansuchens ebenso wie die im Gesetz näher umschriebenen öffentlichen Interessen angemessen zu berücksichtigen sind (vgl. VfGH 22.9.2005, B 1266/01).

III.4. Der belangten Behörde ist insofern auch beizupflichten, als die Begründung von ideellem Miteigentum durchaus dem öffentlichen Interesse an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes bzw. an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes widersprechen kann - eine allgemeine Annahme, dass eine Schaffung von Miteigentum zu ideellen Anteilen den genannten öffentlichen Interessen widerspreche, ist allerdings nicht zutreffend (vgl. etwa VfGH 22.06.2005, B 1154/04).

III.5. Bei der Interessenabwägung ist zu berücksichtigen, dass es sich im vorliegenden Fall um eine Eigentumsübertragung zwischen Verwandten in gerader Linie handelt. Weiters ist darauf Bedacht zu nehmen, dass im hier konkreten Fall den Interessen an der Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen nicht widersprochen wird: das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft berührt weder die landwirtschaftlich genutzten Flächen, noch deren künftige Bewirtschaftungsform: die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden lediglich in eine andere EZ übertragen, bleiben im jeweiligen Hälfteeigentum der bisherigen Eigentümer und werden - wie auch bisher - zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet. Zudem befinden sich das neu gebildete Grundstück und die darauf befindlichen Gebäude am Rande der Liegenschaft. Zu würdigen ist ebenso, dass alle sieben benachbarten Hofstellen des verfahrensgegenständlichen Grundstücks nicht mehr als solche bewirtschaftet werden. Die gesamte Anordnung bildet den Charakter eines Dorfgebietes ab.

III.6. Nach sorgfältiger Interessenabwägung gelangt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich unter Berücksichtigung aller Umstände des vorliegenden Falles daher zur Ansicht, dass die Genehmigungsvoraussetzungen des § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 gegeben sind.

IV. Zur Kostenentscheidung:

Gemäß § 32 Oö. GVG 1994 iVm § 1 Abs. 1 Z 1 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung ist für die Genehmigung von Rechtserwerben nach § 4 Oö. GVG 1994 eine Verwaltungsabgabe zu entrichten. Nachdem zwischen den Beschwerdeführern und den mitbeteiligten Parteien über das verfahrensgegenständliche Grundstück ein Schenkungsvertrag abgeschlossen wurde, war gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung ein Betrag von 65 Euro vorzuschreiben.

Nach § 2 Abs. 1 Z 1 lit. a Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung ist die Verwaltungsabgabe von den Beschwerdeführern zu entrichten, da diese nach den Bestimmungen des dem Verfahren zugrundeliegenden Vertrages die „*mit der*

Errichtung, Genehmigung und Verbücherung dieses Vertrages im Zusammenhang stehenden Kosten“ tragen. Diese Vertragsbestimmung ist so auszulegen, dass auch die - nicht ausdrücklich genannte - Verwaltungsabgabe nach § 32 Oö. GVG 1994 darunter fällt. Die Haftung der Mitbeteiligten als Gesamtschuldner gründet sich auf § 2 Abs. 3 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Dem Ergebnis einer derartigen Interessenabwägung kommt regelmäßig keine über den konkreten Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu (vgl. VwGH 25.04.2014, Ro 2014/21/0033 [zur Interessenabwägung nach § 61 FPG]: „Eine solche einzelfallbezogene Beurteilung ist im Allgemeinen [...] nicht revisibel“).

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. Dr. Fischer