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-552633/3/Fi/HW – 552635/2**

Datum: **Linz, 11. Oktober 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. L P, 2. S P und 3. der O GmbH & Co OG, alle vertreten durch Notar B, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Freistadt bei der Bezirkshauptmannschaft Freistadt vom 25.05.2023, GZ: BHFRGV-2023-148193/8-Ueb, betreffend Abweisung eines Antrags auf 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 Freistadt vom 25.05.2023, GZ: BHFRGV-2023-148193/8-Ueb, wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Bezirksgrundverkehrskommission Freistadt 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 ein Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtserwerbs an dem neu vermessenen Grundstück Nr. x aus der EZ x, y, laut Vermessungsurkunde der g Ziviltechniker OG vom 15.03.2023, GZ x, gemäß Kaufvertrag vom 25.04.2023 durch die O GmbH & Co OG als Rechtserwerberin von L P und S P als Rechtsvorgängern abgewiesen.

Begründend wird im Wesentlichen ausgeführt, dass der Kaufpreis den Verkehrswert für das gegenständliche Grundstück um mehr als das Doppelte übersteige. Dies sei als erhebliche Überschreitung im Sinne des § 4 Abs. 6 Z 4 Oö. GVG zu werten, weshalb die beantragte Genehmigung spruchgemäß zu versagen sei. Auf Grund dieses Versagungsgrundes sei auf die weiteren Genehmigungsvoraussetzungen nicht mehr einzugehen.

I.2. Gegen diesen Bescheid richten sich die verfahrensgegenständlichen Beschwerden.

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich geht nach Einsicht in den vorgelegten Behördenakt von folgendem Sachverhalt aus:

Mit Kaufvertrag vom 25.04.2023 kauft die O GmbH & Co OG von L P und S P das gemäß Vermessungsurkunde der g Ziviltechniker OG vom 15.03.2023, GZ x, geänderte Grundstück Nr. x im Flächenausmaß von y m^2. Der Kaufpreis beträgt z Euro (Kaufvertrag).

Mit Eingabe vom 27.04.2023 wurde die grundverkehrsbehördliche Genehmigung beantragt, wobei im Antrag begründend unter anderem ausgeführt wird, dass das Grundstück als Grundstücksreserve für den späteren Eintausch für Flächen für Baulandobjekte erworben werde. Der Erwerb diene dem öffentlichen Interesse der Baulandmobilisierung. Die Vorgaben des § 4 Abs. 2 Oö. GVG seien erfüllt, da die Geschäftsführung der Real-Treuhand Baulandentwicklung und Bauträger GmbH über die erforderlichen Fachkenntnisse verfüge. Es würden keine Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen (Antrag).

Die belangte Behörde hat insofern Ermittlungen zum Verkehrswert des gegenständlichen Grundstücks vorgenommen, als für fünf Verkäufe von landwirtschaftlichen Grundstücken in der Stadtgemeinde P aus den Jahren 2016 bis 2022 (zwei Fälle aus dem Jahr 2016, ein Fall aus dem Jahr 2017, ein Fall aus dem Jahr 2021 und ein Fall aus dem Jahr 2022) Preise ermittelt wurden. Es lässt sich aus den vorliegenden Unterlagen allerdings nicht ersehen, welche konkreten Grundstücke von diesen Verkäufen betroffen sind. Es liegen auch keine ausreichenden

Ermittlungsergebnisse dazu vor, um beurteilen zu können, ob bzw. inwieweit die von der belangten Behörde aufgelisteten Verkaufspreise Flächen betroffen haben, welche mit dem verfahrensgegenständlichen Grundstück vergleichbar sind. Von den fünf aufgelisteten Kaufpreisen betreffen drei Rechtsgeschäfte Flächen von weniger als 7.500 m^2, davon zwei weniger als 1.500 m^2. Weitergehende Ermittlungen betreffend den Verkehrswert sind nicht ersichtlich (Unterlagen im Behördenakt).

II.2. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus den im Akt aufliegenden Unterlagen, wobei die einzelnen Feststellungen vor allem auf dem jeweils in Klammer Angeführten beruhen. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung war nicht erforderlich, da bereits auf Grund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist (vgl. § 24 Abs. 2 VwGVG).

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Gemäß § 4 Abs. 1 Oö. GVG bedürfen Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon (von hier nicht relevanten Ausnahmen abgesehen) der Genehmigung der Behörde. Nach § 4 Abs. 6 Z 4 Oö. GVG sind solche Rechtserwerbe jedenfalls zu untersagen, wenn anzunehmen ist, dass die Gegenleistung den Verkehrswert erheblich übersteigt.

III.2. Die belangte Behörde ist im gegenständlichen Fall vom Vorliegen des Untersagungsgrundes nach § 4 Abs. 6 Z 4 Oö. GVG ausgegangen. Es kann allerdings auf Basis der vorliegenden Ermittlungsergebnisse nicht abschließend beurteilt werden, ob der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert erheblich übersteigt.

Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich kann zwar die von der belangten Behörde erfolgte Ermittlung von früheren Kaufpreisen betreffend den Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken in der gleichen Gemeinde durchaus einen zweckmäßigen Ermittlungsschritt im Hinblick auf die Prüfung des Untersagungsgrundes nach § 4 Abs. 6 Z 4 Oö. GVG darstellen. Geht man nach dieser Erhebung von Kaufpreisen aber (vorläufig) davon aus, dass beim beantragten Rechtserwerb die Gegenleistung den Verkehrswert erheblich übersteigen könnte, so wird die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu erwägen sein. Sofern dies nach Lage des Falles zweckmäßig erscheint und die Behörde hierzu ohne Hinzuziehung eines Sachverständigen imstande ist, könnten auch nähere Ermittlungen dazu angestellt werden, inwieweit die Heranziehung der erhobenen Preise für eine Beurteilung des Rechtserwerbs im Hinblick auf § 4 Abs. 6 Z 4 Oö. GVG geeignet erscheint, also etwa, ob es sich um Kaufpreise vergleichbarer Sachen handelt bzw. ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände die Kaufpreise beeinflusst haben. Ob bzw. unter welchen Voraussetzungen die

belangte Behörde ohne Beiziehung eines Sachverständigen vom Vorliegen (einer ausreichenden Anzahl) ausreichender Vergleichswerte und in weiterer Folge im Ergebnis von der Verwirklichung des Untersagungsgrundes nach § 4 Abs. 6 Z 4 Oö. GVG ausgehen könnte, kann im gegenständlichen Beschwerdeverfahren dahingestellt bleiben:
Im vorliegenden Fall wurden konkret fünf Kaufpreise erhoben, wobei sich davon nur zwei Preise auf Flächen von mehr als 7.500 m^2 beziehen und diese aus den Jahren 2016 und 2017 stammen. Weitere Ermittlungen oder Beweisergebnisse betreffend die erhobenen Kaufpreise, insbesondere ob es sich überhaupt um vergleichbare Grundstücke bzw. Rechtserwerbe handelte, sind nicht ersichtlich. Sonstige Ermittlungen bzw. Ermittlungsergebnisse betreffend den Verkehrswert (z.B. Gutachten) liegen nicht vor. Auf Basis der vorliegenden Ermittlungsergebnisse kann daher nicht abschließend beurteilt werden, ob der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert erheblich übersteigt. Vielmehr sind noch Ermittlungen zur nachvollziehbaren Feststellung des Verkehrswertes anzustellen, sodass der maßgebliche Sachverhalt insofern nicht feststeht.

III.3. Sofern man nach den ergänzenden Ermittlungen zum Verkehrswert zum Ergebnis gelangen sollte, dass der Rechtserwerb nicht gemäß § 4 Abs. 6 Z 4 Oö. GVG zu untersagen ist, wäre sodann zu prüfen, ob die sonstigen Genehmigungsvoraussetzungen und keine sonstigen Untersagungsgründe gemäß § 4 Abs. 6 Oö. GVG vorliegen.
Grundsätzlich ist gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG 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 zu untersagen ist). Rechtserwerbe, die die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 Oö. GVG nicht erfüllen, sind gemäß § 4 Abs. 5 Oö. GVG zu genehmigen, wenn sie in einem das öffentliche Interesse gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG überwiegenden Interesse liegen und den sonstigen Zielen des Oö. GVG nicht widersprechen.
Im vorliegenden Fall fehlen ausreichende Ermittlungsergebnisse, um den gegenständlichen Rechtserwerb nach § 4 Abs. 2 bzw. Abs. 5 Oö. GVG beurteilen zu können. Für eine diesbezügliche Beurteilung wäre zunächst vor allem relevant, welche konkreten Nutzungen von der Rechtserwerberin geplant sind und es wäre sodann darauf aufbauend zu ermitteln, inwieweit der Rechtserwerb dem öffentlichen Interesse gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG bzw. den Genehmigungsvoraussetzungen nach § 4 Abs. 2 oder Abs. 5 Oö. GVG entspricht. Im verfahrensgegenständlichen Genehmigungsantrag wird im Wesentlichen bloß ausgeführt, dass die Geschäftsführung der R GmbH über die erforderlichen Fachkenntnisse verfüge und

keine Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen würden und es wurde weiters vorgebracht, dass das Grundstück als Grundstücksreserve für den späteren Eintausch für Flächen für Baulandobjekte erworben werde. Die konkret geplante Nutzung (etwa eine konkrete landwirtschaftliche Selbstbewirtschaftung im Rahmen eines Betriebes oder eine konkret geplante Verpachtung bis zu einem späteren Eintausch des Grundstücks etc.) ist nicht ersichtlich. Schon insofern kann daher nicht beurteilt werden, inwieweit der Rechtserwerb den Genehmigungsvoraussetzungen nach § 4 Abs. 2 oder Abs. 5 Oö. GVG entspricht bzw. ob und inwieweit im Hinblick auf die konkret geplante Nutzung weitere Ermittlungen anzustellen sind. Es kann verfahrensgegenständlich auch noch nicht abschließend beurteilt werden, ob Untersagungsgründe gemäß § 4 Abs. 6 Oö. GVG vorliegen.

III.4. Im vorliegenden Fall steht daher der maßgebliche Sachverhalt nicht fest (siehe III.2. und III.3.) und es ist auch nicht davon auszugehen, dass eine Ermittlung des Sachverhaltes durch das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich selbst im Interesse der Kostenersparnis oder Raschheit gelegen ist. Vielmehr ist angesichts dessen, dass der belangten Behörde ein landwirtschaftlicher Sachverständiger angehört, davon auszugehen, dass die belangte Behörde schneller bzw. kostengünstiger die Angelegenheit ermitteln und entscheiden wird können. Da der entscheidungswesentliche Sachverhalt nur unzureichend festgestellt und damit keine für eine Entscheidung in der Sache nach § 28 Abs. 2 VwGVG ausreichenden brauchbaren Ermittlungsergebnisse geliefert wurden, liegen die Voraussetzungen für eine Zurückverweisung vor (vgl. VwGH 23.02.2017, Ra 2016/09/0103), sodass spruchgemäß zu entscheiden war.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision: Die im gegenständlichen Verfahren unter Bedachtnahme auf die konkreten Umstände des vorliegenden Einzelfalles 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

Hinweis:
Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: www.lvwg-ooe.gv.at/DasGericht_Amtssignatur. Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: www.lvwg-ooe.gv.at/Service_Datenschutzmitteilung.