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-552630/14/SB – 552631/3

Datum:
Linz, 14. Februar 2024

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 J (Vorsitzender: Dr. Wiesinger, Berichterin: Mag. Buchinger, Beisitzer: Dipl.-Ing. Wagner) über die Beschwerden des 1.) S W und der 2.) C W, beide vertreten durch P Rechtsanwalts GmbH, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Braunau vom 25.05.2023, GZ: BHBRGVK-2023-6148/18-RM, betreffend Abweisung eines Antrags auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht e r k a n n t :

I. Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

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 dem im Rubrum genannten Bescheid wurde der Antrag der Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrags vom 24.11.2022 betreffend den Rechtserwerb von 742/6164stel, 22/6164stel und 22/6164stel Miteigentumsanteilen an EZ x und x, KG x von der Rechtsvorgängerin C W abgewiesen.

I.2. Gegen diesen Bescheid richten sich die gegenständlichen Beschwerden im Schriftsatz vom 27.06.2023, in der zusammengefasst eingewendet wird, es würde die Nutzung sämtlicher landwirtschaftlicher Grundstücksflächen keine Änderung erfahren; es würde eine Bewirtschaftung wie bisher erfolgen. Längerfristig sei beabsichtigt, auch den Restbereich der Liegenschaft dem Sohn bzw der Schwiegertochter zu übertragen, aktuell sei die Rechtsvorgängerin aber noch nicht bereit, die landwirtschaftliche Liegenschaft in ihrer Gesamtheit zu übergeben. Der Erst-Bf sei land- und forstwirtschaftlicher Facharbeiter. Eine Einzelfallbeurteilung, welche zum Abwägen von privaten und öffentlichen Interessen in jedem Fall zu erfolgen hätte, sei nicht erfolgt. Die privaten Interessen würden den öffentlichen Interessen deutlich überwiegen.

I.3. Mit Schreiben vom 29.06.2023 (Einlangen: 04.07.2023) legte die belangte Behörde (im Folgenden: bB) die Beschwerde samt zugrundeliegendem Verwaltungsakt dem Verwaltungsgericht vor.

I.4. Am 14.12.2023 wurde eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, an welcher die Bf im Beisein ihrer Vertretung teilnahmen.

I.5. Am 11.01.2024 erfolgte eine ergänzende Urkundenvorlage durch die Bf. Diese wurde der bB im Rahmen des Parteiengehörs mit der Möglichkeit zur Stellungnahme zur Kenntnis gebracht; bis dato langte keine Stellungnahme ein.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

II.1. Es wurde Beweis erhoben durch Einsichtnahme in die Beschwerde, den zugrundeliegenden Verwaltungsakt der Behörde und die ergänzend vorgelegten Unterlagen sowie die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung.

II.2. Folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt steht fest:

II.2.1. Die Rechtsvorgängerin C W ist Eigentümerin der EZ x mit den Gst Nr .x (264 m² Bauf), .x (2.550 m² Bauf/Sonst), x (44.340 m² Landw/Wald/Sonst), x (121.442 m² Wald), x (55.294 m² Landw/Wald), 1700 (66.062 m² Landw/Sonst), x (2.444 m² Landw/Sonst), x (1.067 m² Bauf/Landw), x (25.192 m² Landw), x (16.764 m² Landw/Wald), x (6.842 m² Landw/Sonst) und x (23.751 m² Landw) [jeweils lt Grundbuch, sh Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 24.11.2022, Behördenakt].

II.2.2. Mit Eingabe vom 22.12.2022 beantragten die Bf bei der bB die Genehmigung des Rechtserwerbs (Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 24.11.2022) von 742/6164stel, 22/6164stel und 22/6164stel Miteigentumsanteile an den Gst Nr .x und x der x im Gesamtausmaß von 36.918 m² [Antrag, Behördenakt].

Die Grundstücke Nr x verbleiben bei der Rechtsvorgängerin, wobei für diese Grundstücke eine neue EZ gebildet wird.

Alle diese Grundstücke sind aktuell als Grünland gewidmet [DORIS-Auszug; Behördenakt].

II.2.3. Aufgrund des Nutzwerteermittlungsgutachtens ergeben sich – nach durchgeführter Schenkung – folgende Mindestanteile:

1. Rechtsvorgängerin: 5354/6164stel und 24/6164stel Miteigentumsanteile an der künftig aus den Gst Nr .x gebildeten x
2. Bf: Gemeinsam gesamt 742/6164stel, 22/6164stel und 22/6164stel Miteigentumsanteile an der künftig aus den Gst x und x gebildeten EZ x, KG x.

[Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 24.11.2022, Behördenakt].

Die Bf und die Rechtsvorgängerin begründen an der neu gebildeten EZ x mit den selbständigen 5 Wohnungseigentumsobjekten (2 Wohnungen und 3 Stellplätze für KFZ) Wohnungseigentum [Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 24.11.2022, Behördenakt]:

„C W begründet das Wohnungseigentum hinsichtlich der in ihrem Eigentum stehenden 5354/6164stel (TOP 1 – Wohnung im Altbau) und 24/6164stel (TOP 3 – Garage im Altbau) Anteilen.

S W und C W begründen das Wohnungseigentum hinsichtlich der in ihrem Eigentum stehenden je 371/6164stel (TOP 2 – Wohnung im Neubau), je 11/6164stel (TOP 4 – Carport links beim Neubau) und je 11/6164stel (TOP 5 – Carport rechts beim Neubau), sohin insgesamt 742/6164stel, 22/6164stel und 22/6164stel Anteilen.

Die Vertragsparteien räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, sohin das Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 über die bezeichneten Wohnungseigentumsobjekte, mit Ausnahme folgender Einrichtungen, die anteilsmäßig mitbenützt werden, ein:

Als Allgemeinflächen werden genutzt:

- die Fläche im Innenhof bei TOP 1 als Zufahrt zur Garage TOP 3 und als Zugang zur Heizanlage, in einer Breite von 6,0 m,
- die Zufahrt zum Carport in einer Breite von 6,5m,
- der Grundstreifen nördlich des Carports bis zum Grundstück Nr. .x in ganzer Länge,
- der Weg westlich der Außenflächen von TOP 2, in einer Breite von 4,0m bis zur südlichen Grundgrenze (siehe Lageplan)
- der Heizraum mit Hackschnitzellager im EG Schweinestall

Die Wohnungseigentumseinheit TOP 1 (Wohnung im Altbau) erstreckt sich auf das gesamte Erd- und Obergeschoss, den Balkon, das Dachgeschoss, den Keller, und sämtliche Außenflächen mit Ausnahme der Allgemeinflächen und der Gartenflächen zu TOP 2, welche dem Lageplan des Gutachtens des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Ing. J P vom 21.04.2022 zu entnehmen sind. Weiters sind der Schweinestall, eine Scheune, ein Rinderstall, alter Kuhstall und weitere Nebengebäude Zubehör zu TOP 1.

Die Wohnungseigentumseinheit TOP 2 (Wohnung im Neubau) erstreckt sich auf das gesamte Erd- und Obergeschoss, die Terrasse und die Außenflächen, welche dem Lageplan des Gutachtens des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Ing. J P vom 21.04.2022 zu entnehmen sind.

Beide Wohneinheiten werden mittels bestehender Hackschnitzelanlage beheizt. Die Abwässer werden bei TOP 1 in deine bestehende Güllegrube eingeleitet. Bei TOP 2 wird unter dem Carport eine Senkgrube errichtet. Wasser wird bei beiden Einheiten aus der Nachbarliegenschaft (Gemeinschaftsanlage) bezogen.“
[Zitierung; Hervorhebungen nicht übernommen; Schenkungs- und Wohnungs-eigentumsvertrag vom 24.11.2022, Behördenakt].

II.2.4. Das geplante Wohnhaus der Bf ist bereits auf dem Gst Nr x errichtet und wird von den Bf seit Ende 2022 bewohnt [Ergänzendes Vorbringen 02.11.2023, ON7 vwgAkt; Baubewilligungsbescheid Bürgermeister M S vom 15.11.2021, x vwgAkt; Niederschrift ON10 vwgAkt].

II.2.5. Am Hof leben neben dem Gatten der Rechtsvorgängerin noch die zwei Geschwister der Rechtsvorgängerin (F W und B W) und deren Mutter K W; diese bewohnen das landwirtschaftliche Wohnhaus. Die Rechtsvorgängerin ist Erwachsenenvertreterin für ihre beiden Geschwister [Ergänzendes Vorbringen 02.11.2023, ON7 vwgAkt].

II.2.5.1. Es gibt zunächst eine Vorausvereinbarung zwischen den Bf: Im Falle einer Scheidung werden die Miteigentumsanteile von der Zweit-Bf an den Erst-Bf

übertragen [Beschwerde, ON1 vwgAkt; Stellungnahme vom 22.02.2022, Behördenakt; Vorausvereinbarung vom 24.11.2022, Behördenakt].

II.2.5.2. Zwischen dem Erst-Bf und der Rechtsvorgängerin wurde ein Schenkungsvertrag auf den Todesfall am 29.12.2023 abgeschlossen, dessen Gegenstand die 5354/614stel und 24/6164stel Anteile der Rechtsvorgängerin an der hinkünftig aus den Gst Nr .x gebildeten EZ x KG x sind. Das Eigentum der Rechtsvorgängerin an diesen Anteilen begründet sich im verfahrensgegenständlichen Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 24.11.2022. Gemäß der Schenkungsvereinbarung vom 29.12.2023 schenkt und übergibt die Rechtsvorgängerin auf den Todesfall ihrem Sohn, dem Erst-Bf, und übernimmt dieser unentgeltlich von seiner Mutter die in deren Eigentum stehenden 5354/6164stel und 24/6164stel Anteile an der hinkünftig aus den Gst Nr x gebildeten Liegenschaft EZ x, mit allen daraus resultierenden Rechten und Pflichten. Neben einem Widerrufsverzicht wurde auch ein Belastungs- und Veräußerungsverbot zu Lasten der Rechtsvorgängerin vertraglich vereinbart [Schenkungsvertrag auf den Todesfall vom 29.12.2023, ON11 vwgAkt].

II.2.5.3. Am 29.12.2023 wurde auch ein Pflichtteilsverzichtsvertrag zwischen der Rechtsvorgängerin, ihrem Gatten, und den beiden Geschwistern des Bf A W (geb. x 1993) und S W (geb. x 1995) abgeschlossen.

Die Vorbemerkung lautet: „Aufgrund des am 24.11.2022 abgeschlossenen Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrages hat S W und dessen Ehegattin C W Anspruch zu 371/6164stel, 11/6164stel und 11/6164stel Anteilen Miteigentümer an der Liegenschaft EZ x zu werden. Die Grundstücke Nr. x werden vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ x Grundbuch x abgeschrieben und hierfür eine neue Einlagezahl im Grundbuch x eröffnet und bleibt ob diesen Grundstücken das Eigentumsrecht für C W, geb. x 1960 einverleibt.

Darüber hinaus wurde am heutigen Tag zwischen S W und C W ein Schenkungsvertrag auf den Todesfall über die im Eigentum von C W stehenden 5354/6164stel und 24/6164stel Anteile an der hinkünftig aus den Grundstücken Nr. .x gebildeten Liegenschaft EZ x Grundbuch x abgeschlossen.“
[Hervorhebungen nicht übernommen; Pflichtteilsverzichtvertrag vom 29.12.2023, ON11 vwgAkt]
Der Gatte der Rechtsvorgängerin ist kein Eigentümer an Grundstücken/Liegenschaften. Entsprechend der Pflichtteilsverzichterklärung verzichtet er „für sich und seine gesetzlich erbberechtigten Nachkommen ohne Erhalt einer Zuwendung – beschränkt auf die Liegenschaft EZ x Grundbuch x, samt Inventar – unwiderruflich auf das ihm seiner Ehegattin C W, geb. x, zustehende Pflichtteilsrecht, einschließlich aller Nebenansprüche, sohin auch allfälliger Schenkungspflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsansprüche“ [Pflichtteilsverzichtvertrag vom 29.12.2023, ON11 vwgAkt].

Von den Geschwistern des Erst-Bf (A W und S W) wurde ein gleichlautender Pflichtteilsverzicht abgegeben [ebenfalls eingeschränkt auf die EZ x: Pflichtteilsverzichtvertrag vom 29.12.2023, ON11 vwgAkt].

Die Rechtswirksamkeit dieses Pflichtteilsverzichtsvertrags ist aufschiebend bedingt durch die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des am 24.11.2022 abgeschlossenen Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrags, sowie dem Vorliegen sonstiger notwendiger behördlicher Genehmigungen [Pflichtteilsverzichtvertrag vom 29.12.2023, ON11 vwgAkt].

II.2.6. Die neu zu bildende EZ, bestehend aus den Gst Nr x ist weder vom Pflichtteilsverzichtsvertrag noch vom Schenkungsvertrag auf den Todesfall erfasst [Pflichtteilsverzichtvertrag vom 29.12.2023, ON11 vwgAkt; Schenkungsvertrag auf den Todesfall vom 29.12.2023, ON11 vwgAkt].

II.2.7. Neben der Errichtung des Wohnhauses und des Carports beabsichtigen die Bf, den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zu bewirtschaften. Der Erst-Bf ist bereits seit 1,5 Jahren Betriebsführer des gesamten land- und forstwirtschaftlichen Betriebs auf der Liegenschaft EZ x Schweigetsreith. Der Erst-Bf ist land- und forstwirtschaftlicher Facharbeiter; er ist berufstätig als Produktionsleiter im Fleischgewerbe [Stellungnahme 11.04.2023, Behördenakt; Ergänzendes Vorbringen 02.11.2023, ON7 vwgAkt; Niederschrift, ON10 vwgAkt; Urkundenvorlage, ON11 vwgAkt]. Die Bewirtschaftung an sich wird aktuell noch von der Rechtsvorgängerin vorgenommen, wobei ihre beiden beeinträchtigten Geschwister eingebunden sind. Eine Gesamtübergabe der Liegenschaft an die Bf bzw an den Erst-Bf – wie sie laut Angaben der Verfahrensparteien längerfristig gesehen erfolgen soll – scheidet aufgrund der beiden Geschwister der Rechtsvorgängerin sowie deren betagter Mutter im Hinblick auf eine zu vermeidende Umstellung derzeit aus [Ergänzendes Vorbringen 02.11.2023, ON7 vwgAkt].

Aktuell werden 10 ha landwirtschaftliche Flächen als Wiesen und Felder sowie 20 ha Wald bewirtschaftet. Am Hof befindet sich auch noch eine Tierhaltung und zwar werden 15 Stiere, Hühner, Schafe und Schweine für den Eigenbedarf gehalten [Ergänzendes Vorbringen 02.11.2023, ON7 vwgAkt].

II.3. Dieser Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei und unwidersprochen aus dem vorgelegten Verwaltungsakt, insbesondere dem zugrundeliegenden Antrag der Bf, der Beschwerde, der öffentlichen mündlichen Verhandlung und der Urkundenvorlage vom 11.01.2024 (Einlangen: 12.01.2024), wobei die einzelnen Feststellungen insbesondere auf den jeweils in Klammer angeführten Beweismitteln basieren.

Im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung schilderten die Bf – im Beisein des Gatten der Rechtsvorgängerin – die konkrete (Familien-)Situation und erläuterten die näheren Hintergründe für die Vertragsgestaltung. Nach Erörterung

der Sach- und Rechtslage wurde die Möglichkeit zur Vorlage ergänzender Unterlagen eingeräumt, dem die Bf mit Schreiben vom 11.01.2024 nachkamen. Dabei wurden folgende Unterlagen vorgelegt:

- Baubewilligungsbescheid vom 15.11.2021,
- Bestätigung über die Absolvierung des Facharbeiters durch den Bf vom 31.03.2023,
- ein Jahreszeugnis der landwirtschaftlichen Berufs- und Fachschule Burgkirchen betreffend den Bf,
- der oben genannte Pflichtteilsverzichtsvertrag vom 29.12.2023,
- der oben genannte Schenkungsvertrag auf den Todesfall vom 29.12.2023 und
- das Nutzwertgutachten vom 21.04.2022.

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung wurde geschildert, dass der gesamte landwirtschaftliche Betrieb in das Eigentum des Erst-Bf bzw der Bf übergehen sollen. Aus den vorgelegten Unterlagen ergibt sich dies verschriftlicht und somit vertraglich abgesichert jedoch lediglich in Bezug auf die „neue“ EZ x (welche hinkünftig aus den Gst Nr .x gebildet wird).

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1.1. Gemäß § 4 Abs 2 Oö. GVG 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 zu untersagen ist).

III.1.2. Im konkreten Fall kommt es zur Zerteilung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes der Rechtsvorgängerin. Einerseits erfolgt eine Teilung der EZ x, wobei eine neue EZ geschaffen werden soll, die im Eigentum der Rechtsvorgängerin verbleibt, und in weiterer Folge auch die Begründung von Miteigentum an den in der EZ x verbleibenden Grundstücken. Den Interessen an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes wird durch das gegenständliche Rechtsgeschäft daher ebenso wenig gedient, wie den Interessen an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes. Eine Genehmigung nach § 4 Abs 2 Oö. GVG kommt aus diesen Gründen – wie dies die Bf selbst ausführen, zumal diese die Genehmigungsfähigkeit im Wesentlichen auf § 4 Abs 5 Oö. GVG stützten – nicht in Betracht.

III.2.1. Rechtserwerbe, die die Voraussetzungen des § 4 Abs 2 Oö. GVG nicht erfüllen, dürfen gemäß § 4 Abs 5 Oö. GVG nur genehmigt werden, wenn sie in einem das öffentliche Interesse gemäß § 4 Abs 2 überwiegenden Interesse liegen und den sonstigen Zielen des Oö. GVG nicht widersprechen. Dabei darf der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr Grund und Boden als notwendig entzogen und die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden 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 gerichteten 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 22.09.2005, B1266/01).

III.2.2. Gegenständlich besteht das private Interesse der Bf insbesondere darin, Eigentum zu erwerben, womit eine Absicherung im Hinblick auf das bereits errichtete Wohnhaus und die getätigten Investitionen erfolgen soll. Darüber hinaus ist – nach den Angaben der Bf – eine Gesamtübernahme des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs durch die Bf geplant, womit ein Interesse der Rechtsvorgängerin an der Eigentumsübertragung offenkundig ist. Hingegen ist mit Blick darauf die nunmehr gewählte Konstruktion mit der Zerteilung der Liegenschaft und Schaffung von Miteigentum prima vista nicht nachvollziehbar. Als Grund für die Wahl dieser Konstruktion der Eigentumsübertragung in Form einer nur teilweisen Übertragung, schilderten die Bf und der Vater des Erst-Bf im Rahmen der mündlichen Verhandlung nachvollziehbar die besondere Familienkonstellation. Dabei sind die Erwachsenenvertretungen für die beiden Geschwister der Rechtsvorgängerin und die psychische Verfassung der Mutter der Rechtsvorgängerin für die Bf von besonderer Bedeutung.

III.2.3. Im Rahmen der nach § 4 Abs 5 Oö. GVG durchzuführenden Interessenabwägung sind die genannten privaten Interessen gegenüber den öffentlichen Interessen nach § 4 Abs 2 Oö. GVG abzuwägen; gleichzeitig darf den sonstigen Zielen des Oö. GVG nicht widersprochen werden.

Wie festgestellt, soll vorliegend eine Zerteilung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes in der Form durchgeführt werden, dass die EZ x einer Teilung erfährt, wobei eine neue EZ geschaffen werden soll, die im Eigentum der Rechtsvorgängerin verbleibt, und an der neuen EZ x Miteigentum geschaffen wird. Die gesamten Flächen sollen dabei weiters von der Rechtsvorgängerin bewirtschaftet werden, wobei der Bf als Betriebsleiter fungiert. Mit Blick darauf, dass lediglich die Rechtsnachfolge im Hinblick auf die durch Wohnungseigentum geteilte Liegenschaft EZ x vertraglich geregelt ist, jedoch der Übergang der im

Eigentum der Rechtsvorgängerin verbleibenden neu zu schaffenden EZ mit landwirtschaftlichen Flächen offen geblieben ist, ist nicht gewährleistet, dass der gesamte Grundbesitz bei Genehmigung des gegenständlichen Rechtsgeschäfts wiedervereinigt wird. Durch die gewählte Eigentumsübertragung in Form der Teilung und Schaffung von Miteigentum in Form von Wohnungseigentum (samt Schaffung von Allgemeinflächen [etwa im Innenhofbereich]) erfolgt eine Zerteilung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes und damit jedenfalls keine Stärkung des Betriebes, sondern ist eine Verschlechterung der Agrarstruktur nicht auszuschließen.

III.2.4. Auf Basis dieser Abwägung liegen die Genehmigungsvoraussetzungen des § 4 Abs 5 Oö. GVG nicht vor. Insbesondere wird durch die Teilung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes mit Begründung von Miteigentum jedenfalls keine Stärkung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs vorgenommen und überwiegen die öffentlichen Interessen an der Hintanhaltung der Verschlechterung der Agrarstruktur den privaten Interessen der Rechtsvorgängerin sowie der Bf, von welchen im Übrigen die Investitionen für das neu errichtete Wohnhaus vor Beantragung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung getätigt wurden (Fertigstellung Ende 2022). Darüber hinaus ist – auch mit Blick auf die besonderen Schwierigkeiten in der Familienkonstellation – zu berücksichtigen, dass das vorliegend gewählte Konstrukt als favorisierte Form der Eigentumsübertragung gewählt wurde und dabei die im Eigentum der Rechtsvorgängerin verbleibenden Grundstücke unberücksichtigt geblieben sind. Im Ergebnis war die Beschwerde daher als unbegründet abzuweisen.

III.3. Zu den mit ON11 vorgelegten Unterlagen sei ergänzend noch Folgendes angemerkt: Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich verkennt nicht, dass durch die Schenkung auf den Todesfall (in Kombination mit dem Pflichtteilsverzicht) im konkreten Einzelfall davon ausgegangen werden könnte, dass nach den vorhersehbaren Umständen ausreichend gewährleistet wird, dass es zu einer „Wiedervereinigung“ des Grundbesitzes an der „neuen“ EZ x kommt, sodass hinsichtlich dieser Flächen möglicherweise von einer bloß „vorübergehenden“ Zerteilung ausgegangen werden könnte. Allerdings bezieht sich die nunmehr vorliegende Schenkung auf den Todesfall nur auf die „neue“ EZ x (welche hinkünftig aus den Gst Nr .x gebildet wird), sodass ein flächenmäßig wesentlicher Teil des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes der Rechtsvorgängerin von der Schenkung auf den Todesfall gerade nicht erfasst wird. Schon aus diesem Grund erscheint die vorliegend erfolgte Schenkung auf den Todesfall aber nicht geeignet, eine Verschlechterung der Agrarstruktur hintanzuhalten. Inwieweit bei Vorhandensein einer Schenkung auf den Todesfall, welche den gesamten land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz erfasst, mit Blick auf die besondere familiäre Konstellation im vorliegenden Einzelfall die Genehmigungsvoraussetzungen vorliegen würden, ist vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (mangels Vorliegen einer solchen

umfassenden Schenkung) im gegenständlichen Beschwerdeverfahren nicht zu beurteilen.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Der im gegenständlichen Verfahren unter Bedachtnahme auf die konkreten Umstände des Einzelfalls vorgenommenen Beurteilung kommt 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