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-552811/8/KPe

Datum:
Linz, 3. April 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 O (Vorsitzender: Mag. Dr. Fischer, Berichter: Mag. Dr. Pernsteiner, Beisitzer: Dipl.-Ing. Wagner) über die Beschwerde der E M H vertreten durch P R GmbH, X, gegen den Bescheid Bezirksgrundverkehrskommission Braunau bei der Bezirkshauptmannschaft Braunau vom 30.11.2023, GZ: BHBRGVK-2023-317350/15-RM, betreffend Versagung der Genehmigung eines Rechtserwerbes nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (mitbeteiligte Parteien: 1. H P und 2. J P, beide vertreten durch P R GmbH, X) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 14. März 2024

zu Recht e r k a n n t :

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, als die Übertragung des Eigentumsrechts durch die Rechtsvorgänger H P, geb. X, und J P, geb. X, gemäß Schenkungsvertrag vom 24./30.08.2023 betreffend das Grundstück Nr. 4, vorgetragen in der EZ 3 der KG 4, an die Rechtserwerberin E M H, geb. X, grundverkehrsrechtlich genehmigt wird.

II. Die Beschwerdeführerin hat eine Verwaltungsabgabe in Höhe von 65 Euro binnen zwei Wochen ab Zustellung des Erkenntnisses zu entrichten. Neben der Beschwerdeführerin haften H P und J P 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 18.09.2023 beantragte die Beschwerdeführerin als Geschenknehmerin die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Eigentumserwerbes von ihren Eltern H und J P als Rechtsvorgänger gemäß Schenkungsvertrag vom 24./30.08.2023 hinsichtlich des als Grünland gewidmeten Grundstücks Nr. 4, vorgetragen in der EZ 3, KG 4, im unverbürgten Ausmaß von 4.871 m².

I.2. Mit umseits rubriziertem Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Braunau bei der Bezirkshauptmannschaft Braunau (im Folgenden: belangte Behörde) vom 30.11.2023 wurde der Antrag auf Genehmigung des unter Punkt I.1. beschriebenen Rechtsgeschäfts abgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, dass es durch den gegenständlichen Rechtserwerb zu einer Zerstückelung und erheblichen Schwächung des bereits sehr kleinen landwirtschaftlichen Betriebs der Geschenkgeber führe. Auch werde kein leistungsfähiger Bauernstand und kein wirtschaftlich gesunder landwirtschaftlicher Grundbesitz geschaffen. Ein überwiegendes Interesse der Beschwerdeführerin an der Genehmigung des Rechtsgeschäfts liege trotz einer bereits erfolgten Schenkung an ihre Schwester und der Familienkonstellation nicht vor.

I.3. Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin durch ihren ausgewiesenen Rechtsvertreter mit Schriftsatz vom 28.12.2023 binnen offener Frist Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Mit Schreiben vom 02.01.2024 hat die belangte Behörde die Beschwerde 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 Beschwerde, den Verwaltungsakt der belangten Behörde, das offene Grundbuch, sowie in das Digitale Oberösterreichisches Raum-Informations-System [DORIS] (Luftbild, Kataster, Flächenwidmungsplan). Am 14.03.2024 wurde eine mündliche Verhandlung durchgeführt, an welcher die Beschwerdeführerin sowie die erst- und zweitmitbeteiligte Partei teilnahmen. Die belangte Behörde hat sich für die Teilnahme an der mündlichen Verhandlung entschuldigt und wurde daher mit hg Schreiben vom 07.03.2023 (ON 5) erfolglos um

Stellungnahme zum Beschwerdevorbringen ersucht. Die Beschwerdeführerin hat mit Schriftsatz vom 15.03.2024 (ON 6) eine Bestätigung der Gemeinde G über die Ausweisung der Grundstücke 4 und 4, je KG 4, im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde G, einen Auszug aus dem rechtswirksamen örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde G samt Kundmachungs- und Genehmigungsvermerke und einen Vorabzug über ein im gegenständlichen Bereich zur Umsetzung in Aussicht genommenes Baulandsicherungsprojekt vorgelegt.

II.2. Auf Grundlage des durchgeführten Beweisverfahrens steht folgender S A C H V E R H A L T fest, welcher dieser Entscheidung zugrundegelegt wird:

Die mitbeteiligten Parteien sind je Hälfteeigentümer des als Grünland gewidmeten [DORIS] Grundstücks Nr. 4, vorgetragen in der EZ 3, KG 4, im unverbürgten Ausmaß von 4.871 m² [offenes Grundbuch], welches mit genehmigungsgegenständlichem Schenkungsvertrag vom 24./30.08.2023 an die Beschwerdeführerin als Geschenknehmerin übertragen werden soll. Dieses Grundstück wird derzeit als Wiese genutzt und von der landwirtschaftlich tätigen Schwester der Beschwerdeführerin (durch Mahd) mitbewirtschaftet, wie auch der landwirtschaftlich genutzte Teil des südlich angrenzenden Grundstücks Nr. 4 im Eigentum der Beschwerdeführerin und ihres Gatten.

Die mitbeteiligten Parteien sind weiters je Hälfteeigentümer der (hier nicht verfahrensgegenständlichen) Grundstücke Nr. 4 (5.465 m², gemischtes Baugebiet), Nr. 4 (1.564 m², Grünland), Nr. 4 (4.266 m², Grünland). Die derzeit als Grünland gewidmeten Grundstücke Nr. 4 und Nr. 4 sind im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde G als „Erweiterungsfläche zur Baulandausweisung“ vorgesehen und dienen der Entwicklung des Ortskerns. Sie liegen räumlich zwischen den Widmungen Wohngebiet und Sport- und Spielfläche. Aus einem Baulandsicherungsprojekt aus 2019 ist bereits eine mögliche Parzellierung ersichtlich. Eine straßenmäßige Erschließung möglicher Parzellen ist weitestgehend schon gegeben.

Die mitbeteiligten Parteien sind derzeit je Hälfteeigentümer des - nordöstlich an ggst. Grundstück Nr. 4 angrenzenden - Grundstücks Nr. 4 (172 m², Grünland), welches als Zufahrt für die gemeindeeigenen Grünschnittcontainern genutzt wird und für die Übertragung ins öffentliche Gut vorgesehen ist [Verhandlungsprotokoll Seite 2, Luftbildaufnahme DORIS].

Die vormaligen Grundstücke der Geschenkgeber Nr. 4 (2.251 m², Grünland) und Nr. 4 (1.611 m², Grünland) wurden - nach grundverkehrsbehördlicher Genehmigung vom 7.11.2023, GZ BHBRGVK-2023-317346/13-RM - bereits der Schwester der Beschwerdeführerin übertragen [DORIS und offenes Grundbuch].

II.3. Der festgestellte Sachverhalt gründet sich auf den (unbestrittenen) Akteninhalt, insbesondere auf jene Beweismittel, welche dem Sachverhalt in eckiger Klammer beigesetzt sind. Was die beabsichtigte Umwidmung der Grundstücke Nr. 4 und Nr. 4 betrifft, wurde dies in der mündlichen Verhandlung erstmals vorgebracht und durch Nachreichung der unbedenklichen Urkunden der Gemeinde G belegt, sodass die diesbezüglichen Tatsachen festgestellt werden konnten.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Der verfahrensgegenständliche Schenkungsvertrag vom 24./30.08.2023 bedarf aufgrund der darin geregelten Übertragung von 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 Bauernstandes 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 verfahrensgegenständliche 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 forstwirtschaftlichen 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, welche 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 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 22.9.2005, B 1266/01).

III.4. Bei der Interessenabwägung ist zu berücksichtigen, dass es sich beim verfahrensgegenständlichen Grundstück Nr. 456/1 um die einzige weiterhin zur landwirtschaftlichen Nutzung vorgesehene Fläche im Eigentum der Rechtsvorgänger handelt. Nach den Feststellungen sind die übrigen Grundstücke der Rechtsvorgänger

- als gemischtes Baugebiet gewidmet (Nr. 4),
- wurden bereits - mit grundverkehrsbehördlicher Genehmigung - an die Schwester der Beschwerdeführerin übertragen (Nr. 4 und Nr. 4, jeweils Grünland),
- werden als Zufahrt zu den kommunalen Grünschnittcontainer verwendet und sind daher auch zur Übertragung ins öffentliche Gut vorgesehen (Nr. 4, Grünland) und
- sind mit ihrer Lage zwischen den Widmungen Wohngebiet und Sport- und Spielfläche im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde G als Bauerwartungsland ausgewiesen, sodass künftig eine Umwidmung zu erwarten ist (Nr. 4 und Nr. 4, dzt. noch Grünland).

Aufgrund der bestehenden Flächenwidmungen ist zwar evident, dass die Ausnahmebestimmung des § 4 Abs 1 lit d Oö. GVG 1994, wonach die Übertragung aller land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke an einen nahen Angehörigen keiner Genehmigung bedarf, nicht zur Anwendung kommt. Mit dieser Bestimmung bringt der Landesgesetzgeber jedoch die Intention zum Ausdruck, die Übertragung aller land- und forstwirtschaftlich Liegenschaften an einen nahen Angehörigen überhaupt von der Genehmigungspflicht freistellen zu wollen. Unter diesen (engen) Voraussetzungen räumt damit der Landesgesetzgeber den privaten Interessen an der innerfamiliären Vermögensübertragung den Vorrang vor den öffentlichen Interessen im Sinne des § 4 Abs 2 Oö. GVG 1994 ein.

Da im gegenständlichen Fall das einzig weiterhin zur landwirtschaftlichen Nutzung vorgesehene Grundstück der Rechtsvorgänger an ihre Tochter übertragen werden soll, ist die dargestellte Absicht des Landesgesetzgebers aufgrund der Ähnlichkeit der Sachverhalte auch im Rahmen der Interessenabwägung gemäß § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 zu berücksichtigen.

Zudem ist bezüglich des öffentlichen Interesses iSd § 4 Abs. 2 Oö. GVG zu berücksichtigen, dass es durch das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft zu keiner Schwächung eines (aktiven) landwirtschaftlichen Betriebs der Rechtsvorgänger kommt, zumal die Rechtsvorgänger über keine weiteren Grundstücke verfügen, die zukünftig einer landwirtschaftlichen Nutzung dienen sollen. Eine wesentliche Verschlechterung der Besitzstruktur ist damit ebenfalls nicht ersichtlich. Im Übrigen ist die Beschwerdeführerin Miteigentümerin des

angrenzenden Grundstücks, dessen landwirtschaftlich genutzter Teil bereits bisher mit dem ggst. Grundstück mitbewirtschaftet wurde.

Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich sind daher insgesamt die Voraussetzungen des § 4 Abs. 5 Oö. GVG erfüllt.

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 der Beschwerdeführerin 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 der Beschwerdeführerin zu entrichten, da diese nach Punkt V. des dem Verfahren zugrundeliegenden Vertrages die „*mit der Errichtung, Genehmigung und Verbücherung dieses Vertrages im Zusammenhang stehenden Kosten, Stempel, Steuern und Gebühren*“ zu tragen hat. 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