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-552918/8/Fi/SW**

Datum: **Linz, 15. Oktober 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 K (Vorsitzender/Berichter: Dr. Fischer; Beisitzer: Dr. Wiesinger und Dipl.-Ing. Wagner) über die Beschwerde der A__, vertreten durch die B__, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck bei der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 18.12.2023, GZ: BHVBGVK-2023-71444/29-Mör, betreffend Abweisung eines Antrages auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Rechtserwerbes nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht e r k a n n t :

**I. Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.**

**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 Bescheid vom 18.12.2023, GZ: BHVBGVK-2023-71444/29-Mör, wies die Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck bei der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck (im Folgenden: belangte Behörde) den Antrag der Beschwerdeführerin (im Folgenden: Bf) auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Rechtserwerbes (Schenkungsvertrag: Übergeber: C__, Übernehmerin: Bf) an EZ aaa, Grundstück Nr. bbb, KG ccc D__, ab.

I.2. Gegen diesen Bescheid erhob die rechtsfreundlich vertretene Bf mit Schriftsatz vom 15.01.2024 rechtzeitig Beschwerde.

I.3. Die belangte Behörde legte mit Schreiben vom 07.03.2024 dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die verfahrensgegenständliche Beschwerde samt Verfahrensakt zur Entscheidung vor. Eine Beschwerdevorentscheidung wurde nicht erlassen.

I.4. Auf telefonische Anfrage teilte die belangte Behörde mit Schreiben vom 03.04.2024 mit, dass das bei ihr anhängige Parallelverfahren betreffend grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtserwerbes an EZ ddd, KG ccc D__ (Übergeber: C__, Übernehmer: E__) ausgesetzt sei.

I.5. Auf schriftliche Aufforderung führte die belangte Behörde mit Schreiben vom 18.07.2024 aus, dass sie am verfahrensgegenständlichen Grundstück einen Ortsaugenschein durchgeführt habe und schilderte ihre Wahrnehmungen und fügte angefertigte Fotos ein.

I.6. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 02.10.2024 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch.

II. Beweise, Sachverhalt:

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den von der belangten Behörde vorgelegten sowie den hg. Verfahrensakt und durch Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 02.10.2024.

II.2. Es steht folgender Sachverhalt fest:

Die Bf beantragte bei der belangten Behörde die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtserwerbes (Schenkungsvertrag vom 15.11.2022; Übergeber: C__, Übernehmerin: Bf) an der Liegenschaft EZ aaa, Grundstück Nr. bbb, KG ccc D__.

Das gegenständliche Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von 785 $m^2$, weist die Nutzungsart „Gärten" auf und ist im Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen. Südlich grenzt gewidmetes Bauland an, westlich öffentliches Wassergut und östlich ein landwirtschaftliches Nachbargrundstück. Die restlichen – an das verfahrensgegenständliche Grundstück auf rund 15 Meter angrenzenden – land- und forstwirtschaftlichen Flächen des Übergebers (EZ ddd, KG ccc D__, Gesamtfläche: 8.764 $m^2$) hat dieser an E__ verschenkt; das diesbezügliche Genehmigungsverfahren behängt bei der belangten Behörde. Ausschließlich die Flächen der EZ ddd werden durch F__ seit rund 10 Jahren bewirtschaftet. Das verfahrensgegenständliche Grundstück wurde weder von F__ noch von einer anderen Person in den letzten 10 Jahren gepachtet, bewirtschaftet oder sonst betreut. Es wurde früher stets als Garten benützt und wurde nie gemeinsam mit der Liegenschaft EZ ddd bewirtschaftet.

Beim Ortsaugenschein am 18.07.2024 durch die belangte Behörde wurde eine konkrete Zugangs-/Zufahrtsmöglichkeit zum verfahrensgegenständlichen Grundstück nicht gefunden; Der Schenkungsvertrag sieht in Punkt „Achtens" eine Dienstbarkeit des immerwährenden unentgeltlichen Geh- und Fahrtrechtes für das Grundstück Nr. eee der EZ ddd vor. Das Grundstück hinterlässt einen verwilderten Eindruck. Am Grundstück (zumindest im Randbereich) befinden sich sehr viele Brombeer-, Himbeer- und andere Stauden. Früher – im Zuge der Nutzung als Garten – wurde dort mit den Kindern Beeren gepflückt. Mit den vorhandenen Holzgewächsen wurde in den letzten 10 Jahren nichts gemacht. Das Grundstück ist (derzeit) maschinell nicht bewirtschaftbar.

II.3. Der Sachverhalt ergibt sich zweifelsfrei aus den aufgenommenen Beweismitteln.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Das Landesgesetz vom 7. Juli 1994 über den Verkehr mit Grundstücken (Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 - Oö. GVG 1994), LGBl. Nr. 88/1994 idgF lautet auszugsweise wie folgt:

„§ 2

Begriffsbestimmungen

(1) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sind bebaute und unbebaute Grundstücke, die nach ihrer Beschaffenheit zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung geeignet sind

und nicht zweifelsfrei zur Gänze für andere Zwecke als der Land- oder Forstwirtschaft verwendet werden, ausgenommen Grundstücke nach Abs. 2 Z 1.
(2) Baugrundstücke sind
1. alle bebauten und unbebauten Grundstücke, die in einem von der Landesregierung genehmigten Flächenwidmungsplan als Bauland im Sinn des § 21 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 gewidmet sind sowie
2. […]
(3) Sonstige Grundstücke sind Grundstücke, die weder land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke (Abs. 1) noch Baugrundstücke (Abs. 2) sind.
[…]

§ 25
Behörden

(1) Behörde im Sinn dieses Landesgesetzes ist, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist,
1. für Rechtsgeschäfte, mit denen Rechte an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken erworben werden, die Bezirksgrundverkehrskommission,
2. in allen anderen Fällen die bzw. der Vorsitzende der Bezirksgrundverkehrskommission.
Für den örtlichen Zuständigkeitsbereich einer Bezirksverwaltungsbehörde oder mehrerer Bezirksverwaltungsbehörden wird je eine Bezirksgrundverkehrskommission eingerichtet.
[…]

§ 31
Verfahrensbestimmungen

(1) […]
(6) Das Landesverwaltungsgericht entscheidet durch Senate über Beschwerden gegen Bescheide der Bezirksgrundverkehrskommissionen, mit denen Rechtserwerben an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken die Genehmigung erteilt oder versagt wurde, sowie über Beschwerden wegen Verletzung der Entscheidungspflicht in diesen Angelegenheiten. […]"

III.2. Hat eine unzuständige Behörde entschieden, so hat das mit Beschwerde angerufene VwG diese Unzuständigkeit wahrzunehmen und diese Entscheidung zu beheben. Eine anstelle dessen erfolgte Entscheidung des VwG in der Sache belastet diese mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes. Die Wahrnehmung der Unzuständigkeit der belangten Behörde hat unabhängig davon zu erfolgen, ob der Rechtsmittelwerber dies im Verfahren eingewendet oder in der Beschwerde releviert hat (vgl. VwGH 11.04.2024, Ra 2023/10/0366, mwN).

In der gegenständlichen Angelegenheit war die belangte Behörde nur dann die zuständige Behörde nach § 25 Abs. 1 Oö. GVG, wenn aufgrund des Schenkungsvertrages das Eigentumsrecht an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück erworben werden soll.

III.3. Für die Frage, ob der angefochtene Bescheid ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück (§ 2 Abs. 1 Oö. GVG) oder sonstiges Grundstück

(§ 2 Abs. 3 Oö. GVG) betrifft, ist die im Beweisverfahren festgestellte Gesamtsituation entscheidend (vgl. VfGH 14.10.1976, B 113/75).

Bei der Beurteilung eines Grundstückes kommt es nicht auf die Bezeichnung des Grundstückes im Grundkataster an; ist im Grundkataster eine andere Bezeichnung als eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen, so ist das Grundstück auch dann ein land- oder forstwirtschaftliches, wenn es nach seiner Beschaffenheit und nach der Art seiner tatsächlichen Verwendung als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück beurteilt werden kann und kein Baugrundstück ist (vgl. AB 471/1994 BlgOöLT 24. GP 23 f).

Die Eigenschaft als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück ist nicht auf Grundstücke beschränkt, die land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden. Zur Verhinderung von Gesetzesumgehungen unterliegen dem Grundverkehr auch Grundstücke, die nicht mehr agrarisch genutzt werden, jedoch noch keinem nichtagrarischen Zweck zugeführt worden sind (vgl. ausführlich *Schneider*, Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht (1994) 113 ff).

Eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung kann zu verneinen sein, wenn feststeht, dass das Entstehen von Wald auf einem Grundstück nicht auf eine Kultivierung, sondern auf Wildwuchs zurückzuführen ist; der Holzzuwachs ohne Zutun des Grundbesitzers, etwa durch Naturverjüngung, lässt noch kein forstwirtschaftliches Grundstück entstehen (vgl. VfGH 26.09.1987, B 212/87; 28.09.1992, B 1260/91).

III.4. Das verfahrensgegenständliche Grundstück weist die Nutzungsart „Gärten" auf und ist im Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen. Es umfasst eine kleine Gesamtfläche von 785 $m^2$. Südlich grenzt gewidmetes Bauland an, westlich öffentliches Wassergut und östlich ein landwirtschaftliches Nachbargrundstück. Im Gegensatz dazu umfassen die restlichen – an das verfahrensgegenständliche Grundstück auf rund 15 Meter angrenzenden – land- und forstwirtschaftlichen Flächen des Übergebers (EZ ddd, KG ccc D__) eine Gesamtfläche von 8.764 $m^2$, die dieser an E__ verschenkt hat; das gegenständliche Grundstück wurde nie gemeinsam mit der Liegenschaft EZ ddd bewirtschaftet, sodass auch ausschließlich die Flächen der EZ ddd durch F__ seit rund 10 Jahren bewirtschaftet werden. Das verfahrensgegenständliche Grundstück wurde weder von F__ noch von einer anderen Person in den letzten 10 Jahren gepachtet, bewirtschaftet oder sonst betreut, sodass die Liegenschaften der EZ aaa und der EZ ddd zumindest für diesen Zeitraum aus agrarischer Sicht grundverschieden genutzt wurden. Das verfahrensgegenständliche Grundstück wurde früher stets als Garten benützt, so wurde dort früher etwa mit den Kindern Beeren gepflückt; auch derzeit befinden sich (zumindest im Randbereich) dort sehr viele Brombeer-, Himbeer- und andere Stauden. Zwar gibt es derzeit keine konkrete Zugangs-/Zufahrtsmöglichkeit zum gegenständlichen Grundstück, jedoch sieht der Schenkungsvertrag in Punkt

„Achtens" eine Dienstbarkeit des immerwährenden unentgeltlichen Geh- und Fahrtrechtes für das Grundstück Nr. eee der EZ ddd vor. Zudem hinterlässt das Grundstück einen verwilderten Eindruck, wobei dies damit in Einklang zu bringen ist, dass mit den vorhandenen Holzgewächsen in den letzten 10 Jahren nichts gemacht wurde. Dazu kommt, dass nach Angabe der belangten Behörde das Grundstück (derzeit) maschinell nicht bewirtschaftbar ist.

Aufgrund der dargestellten und zu gewichtenden Umstände des vorliegenden Einzelfalles stellt sich die Gesamtsituation für das erkennende Gericht dergestalt dar, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück als ein sonstiges Grundstück iSd § 2 Abs. 3 Oö. GVG anzusehen ist.

III.5. Aufgrund der vorstehenden Qualifizierung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes als sonstiges Grundstück iSd § 2 Abs. 3 Oö. GVG (und somit nicht als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück iSd § 2 Abs. 1 Oö. GVG) hat die belangte Behörde entgegen § 25 Abs. 1 Oö. GVG zu Unrecht eine Zuständigkeit angenommen.

Der angefochtene Bescheid war wegen Unzuständigkeit der belangten Behörde aufzuheben und spruchgemäß zu entscheiden.

Angemerkt sei, dass sich die senatsmäßige Zuständigkeit des Landesverwaltungsgerichtes gemäß § 31 Abs. 6 Oö. GVG anknüpfend am Beschwerdegegenstand, dem Bescheid der belangten Behörde, die das Grundstück als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück iSd § 2 Abs. 1 Oö. GVG qualifiziert und den Rechtserwerb an diesem die Genehmigung versagt hat, ergibt.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung iSd Art. 133 Abs. 4 B-VG zu lösen war. Zu den vorliegenden Rechtsfragen besteht eine einheitliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs, von der das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich nicht abgewichen ist.

## 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