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- 552922/5/KPe – 552924/2

Datum:
Linz, 4. Juli 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 Beschwerden von 1. D__, 2. MMag. A__ und 3. Ing.in B__, M.Sc., alle vertreten durch Mag. I__, öffentlicher Notar, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding bei der Bezirkshauptmannschaft Schärding vom 06.02.2024, GZ: BHSDGV-2023-399662/13-ZDo, betreffend Versagung der Genehmigung eines Rechtserwerbes nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 20.06.2024

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 am Grundstück Nr. aaa, vorgetragen in der EZ bbb der KG ccc C__, im Ausmaß von 4.255 m², gemäß Kaufvertrag vom 18.11.2023 durch den Rechtsvorgänger D__, geb. tt.mm.jjjj, je zur Hälfte an die Rechtserwerber MMag. A__, geb. tt.mm.jjjj, und Ing.in B__, M.Sc., geb. tt.mm.jjjj, grundverkehrsrechtlich genehmigt wird.

II. Die zweit- und drittbeschwerdeführende Partei haben eine Verwaltungsabgabe in Höhe von 87 Euro binnen zwei Wochen ab Zustellung des Erkenntnisses zu entrichten. Neben der zweit- und drittbeschwerdeführenden Partei haftet die erstbeschwerdeführende Partei für die Entrichtung der Verwaltungsabgabe gemäß § 2 Abs. 3 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung iVm § 31 Abs. 2 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 als Gesamtschuldnerin.

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 24.11.2023 beantragten die zweit- und drittbeschwerdeführende Partei als Käufer die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Eigentumserwerbes von der erstbeschwerdeführenden Partei als Rechtsvorgänger gemäß Kaufvertrag vom 18.11.2023 betreffend das landwirtschaftliche Grundstück Nr. aaa, vorgetragen in der EZ bbb der KG ccc C__, im unverbürgten Ausmaß von 4.255 m².

I.2. Mit umseits rubriziertem Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding bei der Bezirkshauptmannschaft Schärding (im Folgenden: belangte Behörde) vom 06.02.2024 wurde der Antrag auf Genehmigung des unter Punkt I.1. beschriebenen Rechtsgeschäfts abgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, dass durch den Rechtserwerb kein leistungsfähiger Bauernstand geschaffen werde, weil die von den Käufern beabsichtigte Pferdehaltung nicht über einen Hobbybetrieb hinausgehe. Weiters komme es dadurch zu einer Agrarstrukturverschlechterung, weil das Grundstück keinem landwirtschaftlichen Betrieb zukomme und ein Grundstückssplitter geschaffen werde. Auch das Ergebnis der Interessensabwägung sei negativ zu bescheiden, weil die Angaben der Rechtserwerber widersprüchlich seien, da diese zum einen eine beabsichtigte Pferdehaltung und zum anderen die Errichtung eines Wohnhauses vorbringen. Auch die beabsichtigte Verlegung des Hauptwohnsitzes der Rechtserwerber sei zu vage. Ein nennenswertes privates Interesse der Antragsteller sei nicht erkennbar.

I.3. Gegen diesen Bescheid erhoben sowohl der Verkäufer als auch die Käufer binnen offener Frist durch ihren ausgewiesenen Rechtsvertreter mit Schriftsatz vom 22.02.2024 Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Mit Schreiben vom 14.03.2024 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 Oberösterreichische Raum-Informations-System [DORIS] (Luftbild, Kataster, Flächenwidmungsplan). Am 20.06.2024 wurde eine mündliche Verhandlung durchgeführt, an welcher die rechtsfreundlich

vertretene erst- und zweitbeschwerdeführende Partei teilgenommen haben. Weiters wurde Einsicht genommen in die anlässlich der mündlichen Verhandlung vom Zweitbeschwerdeführer vorgelegten Urkunden (Einstellungszusage Bildungsdirektion Oberösterreich vom 13.05.2024 und Lichtbilder vom verfahrensgegenständlichen Grundstück).

II.2. Auf Grundlage des durchgeführten Beweisverfahrens steht folgender Sachverhalt fest, welcher dieser Entscheidung zugrunde gelegt wird:

Die erstbeschwerdeführende Partei ist Alleineigentümerin des zum überwiegenden Teil als Grünland (3.672 m²) und entlang der südlichen Grundstücksgrenze als Wald (583 m²) gewidmeten [DORIS - Flächenwidmungsplan] Grundstücks Nr. aaa, vorgetragen in der EZ bbb der KG ccc C__, im unverbürgten Gesamtausmaß von 4.255 m² [offenes Grundbuch], welches mit genehmigungsgegenständlichem Kaufvertrag vom 18.11.2023 zum Gesamtpreis von 17.500 Euro je zur Hälfte an die zweit- und drittbeschwerdeführende Partei als Käufer übertragen werden soll. Dem Vertrag wurde ein Kaufpreis von rund 4,11 Euro/m² zugrunde gelegt, wobei für den Fall einer (teilweisen) Baulandwidmung eine Aufzahlung von 32 Euro/m² für neu gewidmetes Bauland und 3 Euro/m² für verbleibendes Grünland vereinbart wurde [Kaufvertrag vom 12.05.2022].

Im Norden und im Nordwesten grenzt das Grundstück unmittelbar an Grundstücke der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ an [DORIS - Flächenwidmungsplan]. Das Grundstück ist bereits durch eine auf diesem entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufende Dorfstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen [DORIS - Orthofoto]. An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein zusammenhängender Baumbestand mit einer Wuchshöhe von mehr als 10 Metern [DORIS - Vegetation]. Das Grundstück besitzt eine Hangneigung von rund 20% und ist nach Süden ausgerichtet [DORIS - Geländeinformationen].

Der nördliche Teil des verfahrensgegenständlichen Grundstücks (im Ausmaß von rund der Hälfte des Grünlands) ist im örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 1 der Marktgemeinde Kopfing im Innkreis als Bauerwartungsland (Dorfgebiet) ausgewiesen [E-Mail der Marktgemeinde Kopfing im Innkreis vom 04.12.2023 samt Auszug aus dem örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Kopfing im Innkreis].

Die zweit- und drittbeschwerdeführende Partei verlagern derzeit ihren gemeinsamen Lebensmittelpunkt nach F__ und nehmen vorläufig im (rund 300 Meter vom verfahrensgegenständlichen Grundstück entfernten) Elternhaus der zweitbeschwerdeführenden Partei Unterkunft. In weiterer Folge ist - nach entsprechender Umwidmung - die Errichtung eines Wohnhauses für die eigene Familie auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück geplant. Die drittbeschwerdeführende Partei, welche aus G__ übersiedelt, wird ihre beiden Pferde

mitnehmen, welche vorerst in der Nähe eingestellt und nach Bebauung dann auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück untergebracht werden [Niederschrift ON 4, Seiten 2 und 3].

Die erstbeschwerdeführende Partei betreibt keine eigene aktive Landwirtschaft und strebt zur Verbesserung ihrer finanziellen Situation den Verkauf des Grundstücks an. Andere Kaufinteressenten sind an den Erstbeschwerdeführer bislang nicht herangetreten [Beschwerdevorbringen bzw. Niederschrift ON 4, Seiten 2 und 3].

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 Feststellung des Grundstücks als „Bauerwartungsland“ betrifft, ergibt sich dies aus dem o.a. Schreiben der Marktgemeinde Kopfing im Innkreis und dem örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 1.

Die Feststellung, wonach die zweit- und drittbeschwerdeführende Partei ihren Lebensmittelpunkt nach F__ verlagern, ergab sich aus der glaubhaften und nachvollziehbaren Aussage der zweitbeschwerdeführenden Partei unter Vorlage einer ortsnahen Einstellungszusage anlässlich der mündlichen Verhandlung.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Der verfahrensgegenständliche Kaufvertrag vom 18.11.2023 bedarf aufgrund der darin geregelten Übertragung von Eigentum an einem (land- und forstwirtschaftlichen) 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. Das Halten zweier Pferde ohne darüberhinausgehendes Betriebskonzept vermag einen landwirtschaftlichen Betrieb nicht zu begründen und dient Freizeit- und Hobbyzwecken. Es wird damit 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 Interessensabwägung 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, B 1266/01).

Bei der nach dieser Bestimmung vorzunehmenden Interessensabwägung ist im vorliegenden Fall zunächst zu berücksichtigen, dass es sich bei der zu erwerbenden Grundfläche in wesentlichen Teilen um „Bauerwartungsland“ handelt, bei dem eine Baulandwidmung durch die Gemeinde möglich erscheint bzw. gewissermaßen wahrscheinlich ist (vgl. etwa LVwG-550409/17/HW). Aufgrund des örtlichen Entwicklungskonzepts Nr. 1 und der entsprechenden Stellungnahme der Marktgemeinde Kopfing im Innkreis vom 04.12.2023 in Zusammenschau mit der Lage des Grundstücks (welches unmittelbar an Dorfgebiet angrenzt und an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen ist) ist aus derzeitiger Sicht eine Umwidmung der nördlichen Grundstückshälfte in Bauland konkret absehbar.

Unter Bedachtnahme auf die Lebenssituation der zweit- und drittbeschwerdeführenden Partei ist auch das private Interesse an der Errichtung eines Wohnhauses zur Deckung des Wohnbedarfs der eigenen Familie zu berücksichtigen, welches durch die tatsächliche Verlegung des Lebensmittelpunkts nach F__ konkretisiert und aktualisiert wird.

Nachdem das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich seiner Entscheidung die im Zeitpunkt der Erlassung seines Erkenntnisses geltende Sach- und Rechtslage zugrunde zu legen hat (vgl. *Leeb* in *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 28 VwGVG

Rz 48 ff), sind diese Umstände im Rahmen der Interessensabwägung zu berücksichtigen, auch wenn sich diese erst im verwaltungsgerichtlichen Verfahren anlässlich der mündlichen Verhandlung herausgestellt haben.

Im Rahmen der Interessensabwägung ist weiters zu berücksichtigen, dass es keine anderen Kaufinteressenten aus der Nachbarschaft der Umgebung für das Grundstück gibt. Bedacht zu nehmen ist darüber hinaus auf das Verkaufsinteresse der erstbeschwerdeführenden Partei, welche keine eigene aktive Landwirtschaft betreibt. Dass mit dem verfahrensgegenständlichen Verkauf in eine bestehende landwirtschaftliche Betriebsstruktur eingegriffen wird, ist im konkreten Fall damit nicht ersichtlich.

Bei sorgfältiger Abwägung der oben beschriebenen privaten Interessen gegen das öffentliche Interesse an der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der (nach Umwidmung verbleibenden) landwirtschaftlichen Restfläche gelangt das erkennende Gericht zur Auffassung, dass unter Berücksichtigung der geringen Größe und der durch die Waldrand- und Hanglage eingeschränkten Bewirtschaftungs- und Ertragsmöglichkeiten letztlich die privaten Interessen die schützenswerten öffentlichen Interessen im Sinne des § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 überwiegen.

Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich sind daher die Genehmigungsvoraussetzungen des § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 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 der mitbeteiligten Partei über das verfahrensgegenständliche Grundstück ein Kaufvertrag mit einer Gegenleistung in Höhe von 17.500 Euro abgeschlossen wurde, ist gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung ein Betrag von 5 ‰ der Gegenleistung vorzuschreiben. Unter Berücksichtigung des § 3 Abs. 2 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung errechnet sich somit ein Betrag von 87 Euro.

Nach § 2 Abs. 1 Z 1 lit. a Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung ist die Verwaltungsabgabe von der Beschwerdeführerin zu entrichten, da diese nach Punkt Sechzehntens des dem Verfahren zugrundeliegenden Vertrags „*die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrags verbundenen Kosten und Gebühren […] die kaufende Partei […]*“ zu tragen hat. Diese Vertragsbestimmung ist so auszulegen, dass auch die - hier nicht ausdrücklich genannte - Verwaltungsabgabe nach § 32 Oö. GVG 1994 darunter fällt. Die

Haftung der erstbeschwerdeführenden Partei als Gesamtschuldnerin 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 Interessensabwägung kommt regelmäßig keine über den konkreten Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu (vgl. VwGH 25.04.2014, Ro 2014/21/0033 [zur Interessensabwägung 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