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-553032/4/KPe – 553033/2

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 O (Vorsitzender: Mag. Dr. Fischer, Berichter: Mag. Dr. Pernsteiner, Beisitzer: DI Wagner) über die Beschwerden von 1. A__ und 2. B__, beide: gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Braunau bei der Bezirkshauptmannschaft Braunau vom 04.07.2024, GZ: BHBRGVK-2024-110759/15-RM, betreffend Versagung eines Rechtserwerbes nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (mitbeteiligte Partei: C__)

A. zu Recht e r k a n n t :

I. Die Beschwerde der Erstbeschwerdeführerin wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

B. und den Beschluss gefasst:

I. Die Beschwerde des Zweitbeschwerdeführers wird als unzulässig zurückgewiesen.

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 Antrag vom 21.03.2024 beantragte die Erstbeschwerdeführerin als Schenkungsnehmerin die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Eigentumserwerbes von der mitbeteiligten Partei als Rechtsvorgängerin gemäß Schenkungsvertrag und Pflichtteilsverzichtsvertrag vom 18.03.2024 betreffend das landwirtschaftliche Grundstück Nr. aaa, vorgetragen in der EZ bbb der KG ccc D__, im katastermäßig unverbürgten Ausmaß von 999 m².

I.2. Mit umseits rubriziertem Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Braunau bei der Bezirkshauptmannschaft Braunau (im Folgenden: belangte Behörde) vom 04.07.2024 wurde der Antrag auf Genehmigung des unter Punkt I.1. beschriebenen Rechtsgeschäfts gemäß Sitzungsbeschluss vom 14.06.2024 abgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, dass durch die Übertragung des verfahrensgegenständlichen Grundstücks weder ein leistungsfähiger Bauernstand noch ein kleiner landwirtschaftlicher Grundbesitz geschaffen werde. Die Abtrennung des Grundstücks vom landwirtschaftlichen Grundbesitz der mitbeteiligten Partei verkleinere dessen Betrieb und führe zu einer Verschlechterung der Agrarstruktur, weil die Bewirtschaftung des Restgrundstücks erschwert werde. Der beabsichtigten Schaffung eines Reitkindergartens liege kein Bewirtschaftungskonzept und keine Wirtschaftlichkeitsrechnung zugrunde. Es fehle jegliche Infrastruktur; auch die Unterbringung der Tiere sei (auch hinsichtlich der baurechtlichen Zulässigkeit der Errichtung von Gebäuden/Zelten) nicht geklärt. Auch könne kein das öffentliche Interesse überwiegendes Privatinteresse am gegenständlichen Rechtserwerb festgestellt werden.

I.3. Gegen diesen Bescheid erhoben die Erstbeschwerdeführerin und der Zweitbeschwerdeführer binnen offener Frist mit Eingabe vom 30.07.2024 Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Begründend wurde zusammengefasst vorgebracht, dass das zu genehmigende Rechtsgeschäft der Stärkung der bestehenden Landwirtschaft der mitbeteiligten Partei diene, die Übergabe verhindere, dass die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werde und durch die Schenkung eine kleine Landwirtschaft entstehe. Weiters wurde vorgebracht, dass die Entscheidung der belangten Behörde willkürlich sei.

Mit Schreiben vom 01.08.2024 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.

I.4. Die mitbeteiligte Partei wurde von der Beschwerdeerhebung mit hg Schreiben vom 16.09.2024 verständigt und ihr die Möglichkeit eingeräumt, binnen einer Frist von 14 Tagen eine Stellungnahme abzugeben. Die mitbeteiligte Partei hat davon jedoch keinen Gebrauch gemacht.

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, Flurneuordnungsgebiete). Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte abgesehen werden, weil sich der entscheidungswesentliche Sachverhalt bereits aus der Aktenlage ergibt und keine der Parteien eine solche beantragt hat (§ 24 Abs 1 VwGVG).

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

Die mitbeteiligte Partei verfügt über einen landwirtschaftlichen Betrieb [Stellungnahme der Erstbeschwerdeführerin vom 01.07.2024] und ist Eigentümerin der EZ bbb der KG ccc D__, mit einem Gesamtausmaß von rund 29 ha, in welcher auch das landwirtschaftlich genutzte und im Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesene Grundstück Nr. aaa, im katastermäßig unverbürgten Ausmaß von 999 m² vorgetragen ist. Dieses Grundstück wurde mit Teilungsplan der E__, Geschäftszahl 9059, vom (ebenfalls im Eigentum der mitbeteiligten Partei stehenden und in der EZ bbb vorgetragenen) landwirtschaftlichen Grundstück Nr. ddd abgetrennt. [offenes Grundbuch, Schenkungsvertrag und Pflichtteilsverzichtsvertrags vom 18.03.2024]
Mit demselben Teilungsplan wurde auch das nebenliegende – als Mischbaugebiet ausgewiesene – Grundstück Nr. eee geschaffen und in eine andere Einlagezahl übertragen. [Teilungsplan, Flächenwidmungsplan, offenes Grundbuch]

Mit verfahrensgegenständlichem Schenkungsvertrag und Pflichtteils-verzichtsvertrag vom 18.03.2024 soll das neu gebildete Grundstück Nr. aaa in das Eigentum der Erstbeschwerdeführerin übertragen werden, wobei dies der Pflichtteilsentfertigung im Zusammenhang mit der vorgezogenen Erbfolge dienen soll, zu welcher sich die mitbeteiligte Partei (Bruder der Schenkungsnehmerin bzw. Erstbeschwerdeführerin) verpflichtet habe. [Grundverkehrs-Eingabe vom 21.03.2024]
Die Erstbeschwerdeführerin beginnt im Oktober 2024 eine reitpädagogische Ausbildung und beabsichtigt nach Abschluss derselben, auf dem

verfahrensgegenständlichen Grundstück einen Reitkindergarten [Stellungnahme der Erstbeschwerdeführerin vom 17.05.2024] mit einem bis maximal fünf Ponys zu betreiben [Stellungnahme der Erstbeschwerdeführerin vom 01.07.2024], wobei ein Ertrag von monatlich 900 Euro erwirtschaftet werden soll [Beschwerde, Punkt 10.].

Das verfahrensgegenständliche Grundstück liegt in einem Flurneuordnungsgebiet (GZ: ABG-100042, Gebietsname: D__, Abschluss 1967, zuständige Dienststelle: F__). [DORIS]

II.3. Der festgestellte Sachverhalt gründet sich auf die in eckiger Klammer angeführten Beweismittel. Dem nachvollziehbaren Vorbringen der Beschwerdeführer war zu folgen – eine Einsichtnahme in das DORIS sowie in das offene Grundbuch offenbarte keine Widersprüche.

Aufgrund der Einsichtnahme in das DORIS konnte weiters festgestellt werden, dass sich das verfahrensgegenständliche Grundstück in einem abgeschlossenen Flurneuordnungsgebiet befindet.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Zur Beschwerde des Zweitbeschwerdeführers (Parteistellung):

Gemäß Art 132 Abs 1 B-VG kann gegen einen Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, wer durch diesen Bescheid in seinen (eigenen subjektiven) Rechten verletzt zu sein behauptet.

Es können aber nur diejenigen (natürlichen oder juristischen) Personen eine Beeinträchtigung von Rechten mit Beschwerde geltend machen, denen in einem vorangegangenen Verwaltungsverfahren Parteistellung zukam oder zuerkannt wurde. Die Parteistellung im Verwaltungsverfahren und die Befugnis zur Beschwerdeerhebung hängen demnach unmittelbar zusammen (vgl. *Rosenkranz* in *Kahl/Khakzadeh/Schmid*, Kommentar zum Bundesverfassungsrecht B-VG und Grundrechte, Art. 132 B-VG, Rz 8).

Gemäß § 31 Abs 2 Oö. GVG 1994 sind Parteien des grundverkehrsbehördlichen Verfahrens der Rechtserwerber und der Rechtsvorgänger.

In gegenständlichem Fall soll das Eigentum am Grundstück Nr. aaa der EZ bbb, KG ccc D__, von der mitbeteiligten Partei als Geschenkgeberin an die Erstbeschwerdeführerin als Geschenknehmerin übertragen werden, sodass diesen sowohl im Verfahren vor der belangten Behörde als auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren Parteistellung zukommt.

Dem Zweitbeschwerdeführer kommt – in Ermangelung einer Beteiligung am Rechtsgeschäft des Schenkungsvertrags – hingegen im Verfahren vor der belangten Behörde keine Parteistellung zu. Der Zweitbeschwerdeführer behauptete weder eine Parteistellung im Verfahren vor der belangten Behörde, noch eine Verletzung von eigenen subjektiven Rechten.

In Ermangelung einer Beschwerdelegitimation war daher die Beschwerde des Zweitbeschwerdeführers als unzulässig zurückzuweisen (§ 28 Abs 1 iVm § 31 Abs 1 VwGVG).

III.2. Zur Beschwerde der Erstbeschwerdeführerin:

III.2.1. Der verfahrensgegenständliche Schenkungsvertrag und Pflichtteilsverzichtsvertrag vom 18.03.2024 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.2.2. 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.

Die Erstbeschwerdeführerin legte im Verfahren vor der belangten Behörde und in der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht dar, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück zum Betrieb eines Reitkindergartens verwendet werden wird.

Unabhängig von den von der belangten Behörde gehegten Bedenken (fehlende Infrastruktur, geringe Grundstücksgröße, mangelndes Betriebskonzept, etc.) ist der Betrieb eines Reitkindergartens (Vermieten Reittiere, Beaufsichtigung oder Reitunterricht) keine landwirtschaftliche Tätigkeit (vgl. Definition in § 2 Abs 3 GewO 1994).

Die beabsichtigte Grundstücksnutzung dient damit auch nicht der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes. Das (alternative) Tatbestandsmerkmal der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes wird dadurch

ebenso nicht erfüllt, weil eine landwirtschaftliche Nutzung im konkreten Fall gerade nicht beabsichtigt ist.

Der belangten Behörde ist daher im Endergebnis beizupflichten, dass durch das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft kein wirtschaftlich gesunder mittlerer oder kleiner land- und forstwirtschaftlicher Betrieb bzw. Grundbesitz geschaffen bzw. gestärkt wird. Selbst wenn der Umfang des Betriebs des Reitkindergartens über ein bloßes Hobby hinaus geht, 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.2.3. 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 besonders zu berücksichtigen, dass durch das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft eine Pflichtteilsentfertigung im Zusammenhang mit der vorgezogenen Erbfolge innerhalb der Familie sichergestellt werden soll und der Betrieb eines Reitkindergartens im wirtschaftlichen Interesse der Erstbeschwerdeführerin liegt.

Im Hinblick auf die öffentlichen Interessen des § 4 Abs 2 Oö. GVG 1994 ist zu beachten, dass das Grundstück künftighin nicht mehr zur Nutzung durch einen landwirtschaftlichen Betrieb bestimmt ist. Weiters wird durch das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft auch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebs der mitbeteiligten Partei erschwert. Konkret sinkt die Wirtschaftlichkeit des mit dem Schenkungsgegenstand zusammenhängenden landwirtschaftlichen Grundstücks Nr. ddd, weil es aufgrund der Abtrennung und der beabsichtigten Nutzung als

Reitkindergarten nicht mehr gemeinsam bewirtschaftet werden soll: Durch die Abtrennung verkleinert sich die einheitliche Bewirtschaftungsfläche, wodurch der Ertrag bei annähernd unveränderten Bewirtschaftungskosten sinkt. Überdies kommt es durch das genehmigungsgegenständliche Rechtsgeschäft zu einer Verschlechterung der Agrarstruktur, weil zwei rechtlich getrennte Einheiten mit unterschiedlichen Eigentümern geschaffen werden, wobei das schenkungsgegenständliche Grundstück für sich alleine betrachtet eine (für landwirtschaftliche Zwecke) unwirtschaftliche Größe (999 m²) aufweist. Die Bezugnahme der Beschwerdeführerin auf die erfolgte Abschreibung des danebenliegenden – als Mischbaugebiet ausgewiesenen - Grundstücks samt Bebauung vermag daran nichts zu ändern, da die verfahrensgegenständliche Abtrennung im (verbliebenen) Grünland zu beurteilen ist.

Bei sorgfältiger Abwägung der oben beschriebenen privaten Interessen gegen das öffentliche schützenswerte Interesse des § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994, überwiegen die zweifellos vorhandenen (privaten) Interessen der Erstbeschwerdeführerin jedoch nicht die beschriebenen öffentlichen Interessen. Die Genehmigungsvoraussetzungen des § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 sind nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich daher nicht erfüllt.

III.2.4. Aufgrund dieses Ergebnisses war auf die Lage des verfahrensgegenständlichen Grundstücks in einem abgeschlossenen Flurneuordnungsgebiet nicht einzugehen: Nach § 4 Abs. 6 Z 5 Oö. GVG 1994 ist der Erwerb des Eigentums an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken jedenfalls zu untersagen, wenn anzunehmen ist, dass die im Zug von Maßnahmen der Bodenreform erzielte günstige Bodenbesitzgestaltung ohne stichhaltigen Grund wieder zerstört wird.

Die Abtrennung kleiner Grundstücksteile und eine dadurch bewirkte Zersplitterung der Eigentümerstruktur führt jedenfalls dazu, dass die günstige Bodenbesitzgestaltung (größere zusammenhängenden landwirtschaftliche Flächen) zerstört wird.

III.2.5. Zu den von der Erstbeschwerdeführerin angeführten verfassungsrechtlichen Bedenken sei überdies auf die Judikatur des Verfassungsgerichtshofs zum Oö. GVG 1994 verwiesen, wonach die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung verfassungskonform ist, wenn die Abspaltung einer kleinen landwirtschaftlichen Fläche zum Zweck der außerlandwirtschaftlichen Nutzung zu agrarstrukturellen Nachteilen führt und somit den geschützten öffentlichen Interessen an der Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspricht. (vgl. VfGH Slg. 18123)

IV. 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