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-552548/19/KLe/HK

Datum:
Linz, 13. Mai 2025

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Lederer über die Beschwerde des Dr. A__, vertreten durch B__, gegen den Bescheid des Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden bei der Bezirkshauptmannschaft Gmunden vom 15.02.2023, GZ BHGMGV-2022-444883/19-TA, betreffend einer Genehmigung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung (mitbeteiligte Partei: C__, vertreten durch B__)

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, als die Übertragung des Eigentumsrechts an 85/20.000 Anteilen der Liegenschaft EZ aaa (bestehend aus dem Grundstück bbb) samt Wohnungseigentum an ccc, Katastralgemeinde D__ gemäß Kaufvertrag vom 04.05.2021/06.05.2021 durch den Rechtsvorgänger C__, an den Rechtserwerber Dr. A__, grundverkehrsrechtlich genehmigt wird.

II. Die beschwerdeführende Partei hat eine Verwaltungsabgabe in Höhe von 100 Euro binnen zwei Wochen ab Zustellung des Erkenntnisses zu entrichten. Neben der beschwerdeführenden Partei haftet die mitbeteiligte 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:

Mit Bescheid des Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden bei der Bezirkshauptmannschaft Gmunden (in der Folge: belangte Behörde) vom 15.02.2023, GZ BHGMGV-2022-444883/19-TA, wurde der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Kaufvertrages vom 04.05.2021/06.05.2021, abgewiesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die rechtzeitig eingebrachte Beschwerde.

Mit Vorlageschreiben vom 16.03.2023 legte die belangte Behörde die Beschwerde unter Anschluss des Verwaltungsaktes dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat die Beschwerde mit Erkenntnis vom 07.06.2023, GZ: LVwG-552548/5/KLe/HK, als unbegründet abgewiesen. Dagegen wurde Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof erhoben.

Mit Entscheidung des Verfassungsgerichtshofs vom 04.03.2025, GZ: E 2269/2023-19, wurde das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 07.06.2023, GZ: LVwG-552548/5/KLe/HK, aufgehoben und festgestellt, dass der Beschwerdeführer durch das angefochtene Erkenntnis im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt worden ist.

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Akteneinsichtnahme und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. An dieser nahm der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers teil.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

Der Beschwerdeführer ist auf Grund eines Einantwortungsbeschlusses des Bezirksgerichtes E__ vom 07.09.2020 außerbücherlicher Miteigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes von 85/20.000-Anteilen an der Liegenschaft EZ aaa (bestehend aus dem Grundstück bbb) samt Wohnungseigentum an ccc, Katastralgemeinde D__. Die Tante des Beschwerdeführers hat ihm und seinem Bruder ihre Anteile an der Liegenschaft jeweils zur Hälfte vererbt.
Der Beschwerdeführer beabsichtigte mit Kaufvertrag vom 04.05.2021 bzw. 06.05.2021 die Hälfteanteile seines Bruders zu erwerben.

Mit Eingabe vom 18.06.2021 beantragte der Beschwerdeführer die Erlassung eines Feststellungsbescheides für den Rechtserwerb an 85/20.000-Anteilen an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft auf Grund des Kaufvertrages vom 04.05.2021 bzw. 06.05.2021. Darin begehrte er die Feststellung, dass das Rechtsgeschäft einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nicht bedürfe; in eventu möge die Behörde die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass es sich bei diesem Rechtsgeschäft um die Zusammenziehung der Hälfteanteile (Erbantritt gemäß Einantwortungsbeschluss) handle.

Mit Bescheid vom 10.01.2023 stellte die belangte Behörde fest, dass eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung erforderlich sei. Gegen diesen Bescheid wurde kein Rechtsmittel erhoben. Er ist rechtskräftig geworden.

Das kaufgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt dient als Freizeitwohnsitz und darf vom Beschwerdeführer (als Miteigentümer) auch ohne den hier verfahrensgegenständlichen Kaufvertrag (Zusammenziehung der Anteile) rechtmäßig als solcher genutzt werden.

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus dem Verfahrensakt.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

Die maßgeblichen Bestimmungen des Landesgesetzes über den Verkehr mit Grundstücken (Oö Grundverkehrsgesetz 1994 - Oö GVG 1994), LGBl 88/1994, idF LGBl 62/2021 lauten wie folgt:

"§1 Zielsetzung, Geltungsbereich
(1) Dieses Landesgesetz hat zum Ziel, beim Verkehr mit Grundstücken oder Teilen davon unter Bedachtnahme auf die Grundsätze eines umfassenden Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes das öffentliche Interesse
1. an einer geordneten Siedlungsentwicklung,
2. an einer wirtschaftlich gesunden und leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft in einem funktionsfähigen ländlichen Raum,
3. an der Sicherung der nicht vermehrbaren Bodenreserven für eine gesunde, leistungs- und wettbewerbsfähige Wirtschaft in einem funktionsfähigen Raum,
4. an der Sicherung der nicht vermehrbaren Bodenreserven zur Begründung eines Hauptwohnsitzes, insbesondere für den Wohnbedarf der ortsansässigen Personen,
5. an einer sparsamen sowie widmungsgemäßen Verwendung von Grund und Boden,
6. am Schutz vor Grundstückserwerb zu vorwiegend spekulativen Zwecken sowie
7. an der Beschränkung von Rechtserwerben an Grundstücken durch Ausländer, sofern sie nicht auf Grund gemeinschaftsrechtlicher Bestimmungen österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt sind,
zu wahren.

(2) Dem Geltungsbereich dieses Landesgesetzes unterliegen folgende zivilrechtliche Rechtserwerbe unter Lebenden an Grundstücken oder Grundstücksteilen (zB Wohnung):
1. die Übertragung des Eigentums;
[…]
(3) Den Bestimmungen dieses Landesgesetzes unterliegen nicht Rechtserwerbe an Grundstücken, wenn
1. das Grundstück in das Eisenbahnbuch eingetragen ist,
2. der Rechtserwerb von der Vermessungsbehörde beurkundet den Voraussetzungen des §13 oder der §§15 bis 22 des Liegenschaftsteilungsgesetzes,
BGBl Nr 3/1930, in der Fassung des Bundesgesetzes
BGBl I Nr 190/2013, entspricht,
3. das Rechtsgeschäft in Vollziehung der Bodenreformvorschriften vor der Agrarbehörde abgeschlossen oder durch die Agrarbehörde als Maßnahme der Bodenreform festgestellt oder genehmigt wird und die Agrarbehörde bestätigt, dass das Rechtsgeschäft nicht den Zielsetzungen des Abs1 widerspricht (Agrarbehörde ist die Landesregierung) oder
4. das Rechtsgeschäft im Zug einer agrarpolitischen Förderungsmaßnahme einer Gebietskörperschaft abgeschlossen wird und dies die Landesregierung bestätigt.
(4) Andere landesgesetzliche Regelungen werden durch dieses Landesgesetz nicht berührt. Soweit durch Bestimmungen dieses Landesgesetzes der Zuständigkeitsbereich des Bundes berührt wird, kommt diesen Bestimmungen keine über die Zuständigkeit des Landes hinausgehende rechtliche Wirkung zu.

§2 Begriffsbestimmungen
(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. alle tatsächlich mit Gebäuden, die Wohnzwecken dienen, bebauten Grundstücke außerhalb des Baulandes (Z1), soweit es sich nicht um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke oder Verkehrsflächen (§29 Oö Raumordnungsgesetz 1994) handelt.
(3) Sonstige Grundstücke sind Grundstücke, die weder land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke (Abs1) noch Baugrundstücke (Abs2) sind.
(4) […]
(5) Ein Hauptwohnsitz einer Person im Sinn dieses Landesgesetzes ist dort begründet, wo sie sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, hier den Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen zu schaffen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen einer Person auf mehrere Wohnsitze zu, so hat sie jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem sie das überwiegende Nahverhältnis hat.
(6) Ein Freizeitwohnsitz einer Person im Sinn dieses Landesgesetzes ist bzw wird in einem Gebäude bzw in einem Teil eines Gebäudes (Wohnung) begründet, in dem sie sich in der Absicht niedergelassen hat bzw niederläßt, ihn nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs, sondern zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubs, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken zu verwenden. Ein Freizeitwohnsitz kann
1. in Gastgewerbebetrieben zur Beherbergung von Gästen,
2. in Kur- und Erholungsheimen, die

a) von öffentlichen Einrichtungen,
b) von Betrieben oder
c) von Einrichtungen der freien Jugendwohlfahrt erhalten werden,
3. in Wohnräumen, die im Rahmen der Privatzimmervermietung verwendet werden, und
4. in Wohnwägen oder Mobilheimen, die auf bewilligten Campingplätzen oder sonst kürzer als zwei Monate abgestellt werden nicht begründet werden.
(7) Nahe Angehörige sind
1. Ehegattinnen bzw Ehegatten, eingetragene Partnerinnen bzw Partner oder Lebensgefährtinnen bzw Lebensgefährten,
2. Verwandte oder Verschwägerte in gerader Linie und bis zum dritten Grad der Seitenlinie sowie deren Ehegattinnen bzw Ehegatten, eingetragene Partnerinnen bzw Partner oder Lebensgefährtinnen bzw Lebensgefährten,
3. Wahl-, Stief- oder Pflegekinder sowie deren Ehegattinnen bzw Ehegatten, eingetragene Partnerinnen bzw Partner oder Lebensgefährtinnen bzw Lebensgefährten.
Der Tod einer Partnerin bzw eines Partners einer ein Schwägerschafts- oder Stiefkindschaftsverhältnis begründenden Ehe oder eingetragenen Partnerschaft beendet dieses nicht.
(8) […]
[…]

II. ABSCHNITT
Rechtserwerb an Baugrundstücken
§ 6 Vorbehaltsgebiete
(1) Sofern es zur Verwirklichung der im §1 Abs1 Z1 und Z3 bis 6 genannten Ziele notwendig ist, hat die Landesregierung durch Verordnung Gebiete, in denen
1. die Anzahl der Freizeitwohnsitze im Verhältnis zur Anzahl der Hauptwohnsitze erheblich über den entsprechenden Zahlen in den angrenzenden oder vergleichbaren Gebieten liegt, oder
2. die Anzahl der Freizeitwohnsitze einer sozio-kulturellen, strukturpolitischen, wirtschaftspolitischen oder gesellschaftspolitischen Entwicklung dieses Gebiets (Ortsentwicklung) entgegensteht, oder
3. eine überdurchschnittliche Erhöhung der Preise für Baugrundstücke durch die Nachfrage an Freizeitwohnsitzen eingetreten ist bzw eine solche unmittelbar droht, zu Vorbehaltsgebieten zu erklären. Ein Vorbehaltsgebiet hat zumindest ein Gemeindegebiet zu umfassen.
(2) Eine überdurchschnittliche Erhöhung der Bodenpreise im Sinn des Abs1 Z3 ist durch einen Vergleich der Entwicklung der Baugrundstückspreise im vorgesehenen Genehmigungsgebiet mit der Preisentwicklung im Landesdurchschnitt während eines repräsentativen Zeitraums festzustellen.
(3) Vor Erlassung einer Verordnung im Sinn des Abs1 sind die betroffenen Gemeinden zu hören. Die Landesregierung hat eine Verordnung nach Abs1 unverzüglich den in Betracht kommenden Grundbuchsgerichten mitzuteilen.

§ 7 Freizeitwohnsitze im Vorbehaltsgebiet
(1) Rechtserwerbe gemäß §1 Abs2 Z1 bis 4 zu Freizeitwohnsitzzwecken an Baugrundstücken innerhalb eines Vorbehaltsgebiets (§6) sind unzulässig, soweit im Folgenden nicht anderes bestimmt ist.
(2) Ausgenommen von der Unzulässigkeit gemäß Abs1 sind Rechtserwerbe

1. an Grundstücken mit der Widmung Zweitwohnungsgebiet (§23 Abs2 Oö ROG 1994),
2. durch nahe Angehörige (§2 Abs7), wobei bei einer Übertragung des Eigentums der Rechtsvorgänger zumindest die letzten zehn Jahre Eigentümer des Grundstücks oder Grundstücksteiles gewesen sein muss, oder
3. deren Gegenstand während der letzten fünf Jahre ausschließlich zu Freizeitwohnsitzzwecken genutzt wurde.
(3) Darüber hinaus sind Rechtserwerbe im Sinn des Abs1 zu genehmigen, wenn im unmittelbaren örtlichen Bereich des Erwerbsgegenstands die Voraussetzungen gemäß §6 Abs1 Z2 und 3 nicht zutreffen.
[…]"

Der Verfassungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 04.03.2025, G 164/2024 festgestellt, dass ein Rechtserwerb an einer Liegenschaft, an der ein Erwerber bereits Miteigentum besitzt und die er schon als Freizeitwohnsitz rechtmäßig nach dem Oö. GVG 1994 nutzt und unabhängig vom Rechtserwerb nutzen darf, nicht unter den Anwendungsbereich des § 7 Abs. 1 Oö. GVG 1994 fällt.

Die rechtmäßige Nutzung als Freizeitwohnsitz nach dem Oö. GVG 1994 wird durch solche Rechtserwerbe nicht verhindert. Das Ziel der Vermeidung der Nutzung einer Liegenschaft als Freizeitwohnsitz im Sinne des § 7 Oö. GVG 1994 wird daher durch die Untersagung solcher Rechtserwerbe nicht erreicht.

Vor diesem Hintergrund und der Bindungswirkung des rechtskräftigen Bescheids der belangten Behörde vom 10.01.2023 gelangt das Landesverwaltungsgericht zum Ergebnis, dass die Genehmigung zu erteilen ist.

Es war daher, wie im Spruch angeführt, zu entscheiden.

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 dem Beschwerdeführer und der mitbeteiligten Partei über das verfahrensgegenständliche Grundstück ein Kaufvertrag mit einer Gegenleistung in Höhe von 20.000 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 100 Euro.

Die Haftung der mitbeteiligten Partei als Gesamtschuldnerin gründet sich auf § 2 Abs. 3 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung.

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.

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. Lederer