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-553009/9/KPe**

Datum: **Linz, 5. Februar 2025**

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 A__, vertreten durch Rechtsanwälte B__, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Freistadt bei der Bezirkshauptmannschaft Freistadt vom 07.05.2024, GZ: BHFRGV-2024-107143/12-Ma, betreffend Versagung der Genehmigung eines Rechtserwerbes nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (mitbeteiligte Partei: J__, K-Straße) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 06.11.2024

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 am neu vermessenen Grundstück Nr. aaa, gemäß der Vermessungsurkunde der C__ vom 08.11.2023, GZ 14137/23T1, vorgetragen in der EZ bbb der KG ccc D__, im Ausmaß von 38.810 m², gemäß Kaufvertrag vom 15.03.2024 durch den Rechtsvorgänger E__ an die Rechtserwerberin A__ grundverkehrsrechtlich genehmigt wird.

II. Die beschwerdeführende Partei hat eine Verwaltungsabgabe in Höhe von 525 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:

I.1. Mit Antrag vom 21.03.2024 beantragte die beschwerdeführende Partei als Käuferin die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Eigentumserwerbes von der mitbeteiligten Partei als Rechtsvorgänger gemäß Kaufvertrag vom 15.03.2024 betreffend das neu vermessene forstwirtschaftliche Grundstück Nr. aaa neu, vorgetragen in der EZ bbb der KG ccc D__, im unverbürgten Ausmaß von 38.810 m².

I.2. Mit umseits rubriziertem Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Freistadt bei der Bezirkshauptmannschaft Freistadt (im Folgenden: belangte Behörde) vom 07.05.2024 wurde der Antrag auf Genehmigung des unter Punkt I.1. beschriebenen Rechtsgeschäfts abgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, dass der Rechtserwerb die Abtrennung eines 3,8 ha großen Waldgrundstücks von einem größeren und gut arrondierten Grundbesitz der mitbeteiligten Partei bewirke und damit dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb der mitbeteiligten Partei entzogen werde. Durch diesen Rechtserwerb werde aufgrund der geringen Größe des Kaufgegenstands kein leistungsfähiger Betrieb geschaffen, sodass auch nicht den Interessen an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes bzw. eines wirtschaftlich gesunden land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes gedient werde.
Die privaten Interessen einerseits der mitbeteiligten Partei am Verkauf zur Finanzierung des Ausbaus seines Betriebs und andererseits der Beschwerdeführerin zur Nutzung für den Eigenbedarf sei den zweifellos ungünstigen Folgen des Rechtsgeschäfts für die Bodenbesitzgestaltung gegenüber zu stellen (Besitzzersplitterung). Das öffentlichen Interesse an der Hintanhaltung der Verschlechterung der Agrarstruktur überwiege daher den genannten privaten Interessen der Verfahrensparteien, sodass der Antrag (mangels Vorliegens der Voraussetzungen nach § 4 Abs 2 u Abs 5 Oö. GVG 1994) abzuweisen gewesen sei.

I.3. Gegen diesen Bescheid erhob die Käuferin binnen offener Frist durch ihre ausgewiesenen Rechtsvertreter mit Schriftsatz vom 06.06.2024 Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Mit Schreiben vom 04.07.2024 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, das Bewertungsgutachten des Amtssachverständigen vom 01.07.2024, sowie in das Digitale Oberösterreichische Raum-Informations-System [DORIS] (Luftbild, Kataster, Flächenwidmungsplan, DKM Inspire). Am 06.11.2024 wurde eine mündliche Verhandlung durchgeführt, an welcher die rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführerin, die belangte Behörde und die mitbeteiligte Partei teilgenommen haben. Weiters wurde Einsicht genommen in den von der Beschwerdeführerin vorgelegten Bescheid der Oö. Landesregierung als Organ der Landesverwaltung und Agrarbehörde vom 17.01.2025, GZ: LNOG-2024-386025/3-AC betreffend Genehmigung des Kaufvertrags der mitbeteiligten Partei und F__ (Siedlungsvertrag).

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

Die mitbeteiligte Partei ist Landwirt und Eigentümer von mehreren gut arrondierten Liegenschaften im Gesamtausmaß von rund 44 ha. [offenes Grundbuch]

Zur Sicherung des Bestands seines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs sollen alle Grundstücke südlich der Nordkamm Landesstraße L579 im Ausmaß von rund 16,9 ha verkauft werden [Niederschrift ON 7, Seite 3; offenes Grundbuch]:

Von diesen wurde ein Wald-Grundstück im Ausmaß von rund 3,9 ha an die Beschwerdeführerin und die restlichen, fast ausschließlich landwirtschaftlichen Grundstücke im Ausmaß von rund 13 ha an F__ verkauft [Kaufvertrag vom 17.10.2024]. Der zuletzt genannte Erwerbsvorgang wurde von der Agrarbehörde genehmigt [Bescheid der Oö. Landesregierung als Organ der Landesverwaltung und Agrarbehörde vom 17.01.2025, GZ: LNOG-2024-386025/3-AC].

Zum hier verfahrensgegenständlichen Rechtserwerb: Das Wald-Grundstück Nr. „aaa", gemäß der Vermessungsurkunde der C__ vom 08.11.2023, GZ 14137/23T1, mit einer Fläche von 38.810 m², vorgetragen in der EZ bbb, KG ccc D__, wurde mit Kaufvertrag vom 15.03.2024 zum Preis von 105.175,10 Euro (2,71 Euro/m²) an die beschwerdeführende Partei verkauft. [DORIS – Flächenwidmungsplan, Luftbild, DKM Inspire; offenes Grundbuch; Vermessungsurkunde; Kaufvertrag vom 15.03.2024] Gemäß Punkt XII. dieses Vertrags sind *„sämtliche mit der Errichtung dieses Vertrags und dessen grundbücherlichen Durchführung zusammenhängende Kosten, Abgaben, Steuern und Gebühren […]*" von der Käuferin zu tragen. [Kaufvertrag vom 15.03.2024]

Vor dem Verkauf des verfahrensgegenständlichen Grundstücks an die Beschwerdeführerin hat es Verkaufsbemühungen in Form eines Bieterverfahrens der Bank gegeben, welches jedoch mangels Interessenten erfolglos geblieben ist. [Niederschrift ON 7, Seite 3]

Die Käuferin wird das verfahrensgegenständliche Grundstück, welches rund 1,5 km von ihrem Hauptwohnsitz entfernt liegt, selbst bewirtschaften, um einerseits Bauholz für die Errichtung des geplanten Eigenheims in H__ und andererseits Hackgut zur Selbstversorgung zu gewinnen. [Ergänzendes Vorbringen, ON 4, Seite 2; Niederschrift ON 7, Seite 2] Ergänzend sollen Hackschnitzel bzw. Brennholz auch verkauft werden. [Stellungnahme vom 24.04.2025, Behördenakt Seite 191; Niederschrift ON 7, Seite 2]

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 betrifft, dass die Beschwerdeführerin das Waldgrundstück selbst bewirtschaften wird, stützt sich diese auf die anlässlich der mündlichen Verhandlung nachvollziehbar dargelegten Aussagen der Beschwerdeführerin, wonach sie bereits jetzt im Familienverband mit ihrem Vater und Onkel Waldarbeit verrichtet und zur Bewirtschaftung künftig auf die Maschinen ihres Vaters, welcher ebenfalls 15 ha bewirtschaftet, zurückgreifen kann. Überdies hat die Beschwerdeführerin auch ein Zeugnis über den Abschluss einer Ausbildung als forstwirtschaftliche Facharbeiterin vorgelegt.

Die Feststellungen zum Verkauf aller Grundstücke südlich der Landesstraße beruhen auf den angeführten Beweismitteln. Dieser Sachverhalt wurde von der Beschwerdeführerin erstmals im Zuge des Beschwerdeverfahrens vorgebracht. (Nachdem im verwaltungsgerichtlichen Verfahren kein Neuerungsverbot besteht, hat das Landesverwaltungsgericht in seiner Entscheidung die im Zeitpunkt der Erlassung seines Erkenntnisses geltende Sach- und Rechtslage zugrunde zu legen). (vgl. Leeb in Hengstschläger/Leeb, AVG § 28 VwGVG Rz 48 ff).

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Der verfahrensgegenständliche Kaufvertrag bedarf aufgrund der darin geregelten Übertragung von Eigentum an einem Waldgrundstück 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.

Das Abstellen auf einen leistungsfähigen Bauernstand in § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 (im Gegensatz zu einem bloß lebensfähigen Bauernstand) bedeutet, dass das Grundverkehrsrecht nur Betriebe mit einer über die bloße Subsistenz hinausgehenden Produktionskraft fördern will, wohingegen die Genehmigung versagt werden soll, wenn kleine, unrationell zu bewirtschaftende Grundstücke geschaffen werden (*Schneider*, Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht 140 f m.w.N.). Mit dem Tatbestand „wirtschaftlich gesunden" wird umschrieben, dass ein Widerspruch zu grundverkehrsrechtlichen Interessen dann vorliegt, wenn die Gefahr der nicht kostendeckenden Bewirtschaftung besteht (vgl. VwGH 17. November 2000, 98/02/0053).

Mit ihrem Vorbringen, das Waldgrundstück zur Gewinnung von Bauholz und Hackgut zur Deckung des Eigenbedarfs zu verwenden und das Holz (bloß) ergänzend zu verkaufen, legt die Beschwerdeführerin zwar ihre Absicht zur Selbstbewirtschaftung dar, jedoch ergibt sich allein daraus keine Ertragsabsicht, welche aber einem (land- und forstwirtschaftlichen) Betrieb immanent ist (vgl. dazu mit weiteren Ausführungen VwGH vom 10.10.2023, Ra 2021/11/0028, Rz 14).

Durch das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft wird sohin gerade kein wirtschaftlich gesunder mittlerer oder kleiner land- und forstwirtschaftlicher Betrieb bzw. Grundbesitz geschaffen bzw. gestärkt. 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 iSd § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994, weshalb eine Genehmigung nach § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 - wie die belangte Behörde mit Recht ausführt - nicht in Betracht kommt.

III.3. Rechtserwerbe, die 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, B1266/01).

Im Rahmen der nach § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 durchzuführenden Interessenabwägung sind die genannten privaten Interessen gegenüber den öffentlichen Interessen nach § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 abzuwägen; gleichzeitig darf den sonstigen Zielen des Oö. GVG 1994 nicht widersprochen werden.

Als berücksichtigungswürdige öffentliche Interessen sieht § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 die Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen und die Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes bzw. die Erhaltung und die Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes vor.

Im vorliegenden Fall liegen die Interessen der mitbeteiligten Partei in der Erzielung eines Verkaufserlöses zur Finanzierung zum Erhalt seines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs, während das Interesse der Beschwerdeführerin auf Deckung des Eigenbedarfs an Holz gerichtet ist. Aufgrund der festgestellten Selbstbewirtschaftung durch die Beschwerdeführerin wird das verfahrensgegenständliche Waldgrundstück einer forstwirtschaftlichen Nutzung nicht entzogen, sondern bleibt diese weiterhin sichergestellt. Der belangten Behörde ist insoweit beizupflichten, dass die Abtrennung von Grundstücken von einem gut arrondierten landwirtschaftlichen Besitz zu einer der Agrarstruktur abträglichen Besitzzersplitterung führt. Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ist hervorgekommen, dass nicht nur das verfahrensgegenständliche Waldgrundstück vom Besitz der mitbeteiligten Partei abgetrennt wird, sondern auch alle anderen Grundstücke südlich der I-Straße (mit Genehmigung der Agrarbehörde) veräußert wurden. Infolgedessen kommt es letztlich entlang einer rationalen Schnittlinie zu einer Abtrennung und damit Verkleinerung des Veräußererbetriebs (von ursprünglich 44 ha auf 27,1 ha), nicht aber zur agrarstrukturschädlichen Herauslösung einzelner Flächen. Zudem weist der Veräußererbetrieb auch nach Durchführung dieser Rechtsgeschäfte eine hinreichende Größe für eine rationale Bewirtschaftung auf (vgl. hg. LVwG-552004/3/HW vom 25.05.2021). In Ermangelung von Interessenten im Rahmen des Bieterverfahrens ist ein Bedarf von aufstockungsbedürftigen Betrieben nicht ersichtlich.

Vor diesem Hintergrund gelangt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich nach sorgfältiger Interessenabwägung und unter Berücksichtigung aller Umstände des vorliegenden Falles zur Ansicht, dass die Genehmigungsvoraussetzungen des § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 nunmehr gegeben sind, weshalb die Genehmigung zu erteilen ist.

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 105.175,10 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 525 Euro.

Nach § 2 Abs. 1 Z 1 lit. a Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung ist die Verwaltungsabgabe von der Beschwerdeführerin zu entrichten, da diese nach Punkt XII. des dem Verfahren zugrundeliegenden Vertrags „*sämtliche mit der Errichtung dieses Vertrags und dessen grundbücherlichen Durchführung zusammenhängende Kosten, Abgaben, Steuern und Gebühren […] die Käuferin*" 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 mitbeteiligten 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