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-553078/7/Fi/SW**

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 K (Vorsitzender/Berichter: Dr. Fischer; Beisitzer: Dr. Wiesinger und Dipl.-Ing. Wagner) über die Beschwerde des A__, vertreten durch die B__, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Braunau vom 12.08.2024, GZ: BHBRGVK-2024-166500/16, betreffend Abweisung eines Antrags auf grundverkehrsrechtliche Genehmigung eines Rechtserwerbs

zu Recht e r k a n n t :

I. Der Beschwerde wird insoweit stattgegeben, als der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert wird, dass der Antrag auf grundverkehrsrechtliche Genehmigung der Übertragung des Eigentumsrechts am Grundstück Nr. aaa, EZ bbb, KG ccc C__, von Frau D__ und Herrn E__ an Herrn A__ aufgrund des Schenkungsvertrags vom 26.04.2024 als unzulässig zurückgewiesen wird.
Im Übrigen wird der Beschwerde insoweit stattgegeben und der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass die Übertragung des Eigentumsrechts an den Grundstücken Nr. ddd, eee und fff, alle EZ bbb, KG ccc C__, von Frau D__ und Herrn E__ an Herrn A__ aufgrund des Schenkungsvertrags vom 26.04.2024 grundverkehrsrechtlich genehmigt wird.

II. Herr A__ hat eine Verwaltungsabgabe in Höhe von 65 Euro binnen zwei Wochen nach der Zustellung dieses Erkenntnisses zu entrichten. Frau D__ und Herr E__ haften für die Entrichtung der Verwaltungsabgabe als Gesamtschuldner.

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 Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Braunau (im Folgenden: belangte Behörde) vom 12.08.2024, GZ: BHBRGVK-2024-166500/16, wurde der Antrag des Beschwerdeführers (im Folgenden: Bf) auf grundverkehrsrechtliche Genehmigung eines Rechtserwerbs (Schenkungsvertrag vom 26.04.2024: Geschenkgeber [im Folgenden: Gg]: Christa Neuberger und E__; Geschenknehmer: Bf) an den Grundstücken Nr. aaa, ddd, eee und fff, alle EZ bbb, KG ccc C__, abgewiesen.

I.2. Gegen diesen Bescheid erhob der rechtsfreundlich vertretene Bf mit Schriftsatz vom 09.09.2024 rechtzeitig Beschwerde.

I.3. Die belangte Behörde legte mit Schreiben vom 24.09.2024 dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die verfahrensgegenständliche Beschwerde samt Verfahrensakt zur Entscheidung vor. Eine Beschwerdevorentscheidung wurde nicht erlassen.

I.4. Im Zuge einer Aufforderung zur Stellungnahme und Beweisvorlage legte der Bf mit Eingaben vom 02.12.2024 eine Stellungnahme, bezughabende Grundbuchsauszüge und einen Pachtvertrag betreffend den Rückbehalt der Gg vor.

I.5. Diese vorgelegten Urkunden (I.4.) wurden der belangten Behörde zur Kenntnis und allfälligen Stellungnahme übermittelt. Eine solche wurde nicht erstattet.

II. Beweise, Sachverhalt und Beweiswürdigung:

II.1 Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den von der belangten Behörde vorgelegten sowie den hg. Verfahrensakt. Die Durchführung einer Verhandlung war nicht erforderlich, da die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und dem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 EMRK noch Art. 47 GRC entgegenstehen (§ 24 Abs. 4 VwGVG).

II.2. Es steht folgender Sachverhalt fest:

Der Bf (Geschenknehmer) beantragte bei der belangten Behörde die grundverkehrsrechtliche Genehmigung des Rechtserwerbs (Schenkungsvertrag

vom 26.04.2024) an den Grundstücken Nr. aaa, ddd, eee und fff, alle EZ bbb, KG ccc C__. Die Gg sind Mutter und Vater des Bf.

Die schenkungsgegenständlichen Grundstücke umfassen eine landwirtschaftlich genutzte, grundbücherliche Gesamtfläche von 6.961 m^2: Grundstück Nr. aaa: 1.264 m^2 – Widmung: Bauland - Dorfgebiet; Grundstück Nr. ddd: 2.041 m^2 – Widmung: Grünland; Grundstück Nr. eee: 3.476 m^2 – Widmung: Grünland; Grundstück Nr. fff: 180 m^2 – Widmung: Grünland. Diese Grundstücke wurden bzw. werden (derzeit) nicht von den Gg bewirtschaftet, sondern an Herrn F__ Enthammer verpachtet und von diesem dreimal jährlich gemäht. Diesbezüglich ist keine Änderung beabsichtigt. Die Schenkung stellt eine vorweggenommene Erbfolge zugunsten eines Sohnes (Bf) dar, an den zweiten Sohn der Gg wurde ein Unternehmen übertragen und im Zuge dessen vereinbart, Liegenschaftsvermögen an den Bf zu schenken.

Die Gg verfügen über Rückbehaltsflächen – Grundstücke der Liegenschaft EZ ggg, KG hhh G__ –, die ca. 10 km von den schenkungsgegenständlichen Grundstücken entfernt sind, wobei deren landwirtschaftlich genutzten Flächen an Herrn H__ verpachtet sind.

Nach Punkt „V. Nebenbestimmungen" des Schenkungsvertrags vom 26.04.2024 trägt der Bf sämtliche mit der Errichtung, Genehmigung und Verbücherung dieses Vertrags im Zusammenhang stehenden Kosten, Stempel, Steuern und Gebühren.

II.3. Der Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei 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

[…]

(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,

[…]

§ 4

Genehmigungsbedürftigkeit

(1) Rechtserwerbe gemäß § 1 Abs. 2 Z 1 an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon bedürfen der Genehmigung der Behörde. Eine Genehmigung ist nicht erforderlich bei der Übertragung des Eigentums

a) […]

d) an allen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs, wenn durch die Übertragung Alleineigentum eines nahen Angehörigen (§ 2 Abs. 7) oder Miteigentum von nahen Angehörigen, die Ehegatten, eingetragene Partnerinnen bzw. Partner oder Lebensgefährtinnen bzw. Lebensgefährten sind, begründet wird, oder

e) […]

(2) Rechtserwerbe nach Abs. 1 sind zu genehmigen, 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 und

1. der Rechtserwerber (die Rechtserwerberin) glaubhaft macht, dass er (sie) das zu erwerbende Grundstück selbst ordnungsgemäß bewirtschaften wird oder
2. der Rechtserwerber (die Rechtserwerberin) glaubhaft macht, dass eine andere Person das zu erwerbende Grundstück ordnungsgemäß bewirtschaften wird und der Rechtserwerb nicht gemäß § 5 zu untersagen ist.

(Anm: LGBl. Nr. 94/2005 [VfGH], LGBl.Nr. 59/2006)

(3) […]

(5) Rechtserwerbe nach Abs. 1, die die Voraussetzungen nach Abs. 2 nicht erfüllen, dürfen nur genehmigt werden, wenn sie in einem das öffentliche Interesse gemäß Abs. 2 überwiegenden Interesse liegen und den sonstigen Zielen dieses Landesgesetzes 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. *(Anm: LGBl. Nr. 59/2006)*

(6) […]

§ 5

Erwerb durch Nicht-Selbstbewirtschafter

(1) Rechtserwerbe nach § 4 Abs. 1 an Flächen mit einem Gesamtausmaß von mehr als 5.000 m² durch einen Rechtserwerber (eine Rechtserwerberin), der (die) nicht glaubhaft macht, dass er (sie) diese selbst ordnungsgemäß bewirtschaften wird, sind vom (von der) Vorsitzenden der Behörde unverzüglich dem Landwirtschaftlichen Siedlungsfonds für Oberösterreich und der örtlich zuständigen Bezirksbauernkammer mitzuteilen sowie an der Amtstafel bei der Geschäftsstelle und im Internet bekannt zu machen. In der Mitteilung bzw. Bekanntmachung sind der Name des Eigentümers (der Eigentümerin) sowie die Grundstücksdaten (Fläche, Grundstücksnummer(n), Katastralgemeinde(n)) anzuführen; auf die Möglichkeit ein verbindliches Kaufanbot gemäß Abs. 3 zu legen, ist hinzuweisen. Die Bekanntmachungsfrist beträgt einen Monat. *(Anm: LGBl.Nr. 58/2018, 59/2024)*

(2) […]

(3) Soweit ein Rechtserwerb (Abs. 1) nicht im Sinn des Abs. 2 erster Satz zu entscheiden ist, ist dieser zu untersagen, wenn

1. eine Person, die die ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung der Flächen glaubhaft macht, diese Flächen für die Aufstockung ihres land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs benötigt und auch den Nachweis erbringt, zum Rechtserwerb in der Lage zu sein, oder
2. der Landwirtschaftliche Siedlungsfonds für Oberösterreich in Erfüllung seiner Aufgaben nach § 16 Abs. 1 lit. a Oö. LSG 1970

innerhalb der Bekanntmachungsfrist der Behörde ein Kaufanbot für alle in der Bekanntmachung angeführten Flächen zu einem mindestens ortsüblichen Preis vorlegt. Verspätete Anbote sind nicht zu berücksichtigen.

(4) […]

(5) Abs. 1 bis 4 gelten nicht für Rechtserwerbe

1. durch nahe Angehörige (§ 2 Abs. 7) oder
2. […]"

III.2. Da das Grundstück Nr. aaa als Bauland – Dorfgebiet gewidmet ist (vgl. § 2 Abs. 2 Z 1 Oö. GVG 1994 [Baugrundstück]), handelt es sich nicht um ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück iSd § 4 Abs. 1 Oö. GVG 1994 iVm § 2 Abs. 1 Oö. GVG 1994, sodass der Eigentumserwerb an diesem Grundstück keiner Genehmigung bedarf und sohin der gegenständliche Antrag auf grundverkehrsrechtliche Genehmigung der Übertragung des Eigentumsrechts am Grundstück Nr. aaa, EZ bbb, KG ccc C__, als unzulässig zurückzuweisen war.

III.3. Da zugunsten der Gg ein Rückbehalt insbesondere an landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grundstücke der Liegenschaft EZ ggg, KG hhh G__) bestehen soll, ist im vorliegenden Fall ein Entfall der Genehmigungsbedürftigkeit nach § 4 Abs. 1 lit. d Oö. GVG 1994 ausgeschlossen, da ein solcher ausschließlich bei einer Übertragung des Eigentums an allen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs in Betracht kommen kann.

Weiters legt § 5 Abs. 5 Oö. GVG 1994 fest, dass die Abs. 1 bis 4 (des § 5 Oö. GVG 1994) nicht für Rechtserwerbe durch nahe Angehörige (§ 2 Abs. 7) gelten. Da es aufgrund des Schenkungsvertrags vom 26.04.2024 zu einem Eigentumserwerb durch einen nahen Angehörigen iSd § 2 Abs. 7 Oö. GVG 1994 – der Bf ist der Sohn der Gg – kommen soll, kommen im vorliegenden Fall die Abs. 1 bis 4 des § 5 Oö. GVG 1994 nicht zur Anwendung und es ist der gegenständliche Rechtserwerb daher auch nicht nach § 5 Oö. GVG 1994 zu untersagen (vgl. LVwG Oö. 03.06.2019, LVwG-551449/7). Durch die Ausnahmen vom Ediktalverfahren des § 5 wird insbesondere die Stellung naher Angehöriger gestärkt (vgl. AB 781 BlgoöLT 28. GP 5 f), sodass dem Oö. GVG 1994 auch in Zusammenschau mit dessen § 4 Abs. 1 lit. d eine (gewisse) Privilegierung von Rechtserwerben durch nahe Angehörige entnommen werden kann.

Der verfahrensgegenständliche Schenkungsvertrag vom 26.04.2024 bedarf aufgrund der darin geregelten Übertragung von Eigentum an den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Nr. ddd, Nr. eee Nr. fff, alle EZ bbb, KG ccc C__, einer grundverkehrsrechtlichen Genehmigung gemäß § 4 Oö. GVG 1994 hinsichtlich dieser.

III.4. Da die verfahrensgegenständlichen Grundstücke im Falle der Genehmigung wie bisher an Herrn F__ verpachtet und von diesem dreimal jährlich gemäht werden sollen, wäre durch das gegenständliche Rechtsgeschäft eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der verfahrensgegenständlichen Grundstücke gesichert und würden die landwirtschaftlichen Nutzflächen erhalten bleiben.

Auch wenn man angesichts des Umstands, dass es durch die Schenkung zur Abtrennung von landwirtschaftlich genutzten Flächen vom Gesamtbesitz der Gg kommt, davon ausgeht, dass den Interessen der ersten Aufzählungsgruppe des § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 nicht im Sinne dieser Bestimmung entsprochen wird, so ist zu berücksichtigen, dass Rechtserwerbe, die die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 nicht erfüllen, gemäß § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 (nur) genehmigt werden dürfen, wenn sie in einem das öffentliche Interesse gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 überwiegenden Interesse liegen und den sonstigen Zielen des Oö. GVG 1994 nicht widersprechen. 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 22.09.2005, B 1266/01).

Bei Beurteilung des verfahrensgegenständlichen Rechtsgeschäfts nach § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 ist zu berücksichtigen, dass die gegenständlichen Flächen durch die Schenkung nicht der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen (sondern wie bisher vom Pächter gemäht) würden und mit dem Rechtsgeschäft den privaten Interessen der Vertragsparteien an der Erhaltung der Flächen im (ungeteilten) Eigentum innerhalb der Familie entsprochen werden soll. Die vorliegende Schenkung stellt eine vorweggenommene Erbfolge zugunsten eines Sohnes (Bf) dar, an den zweiten Sohn der Gg wurde ein Unternehmen übertragen und im Zuge dessen vereinbart, Liegenschaftsvermögen an den Bf zu schenken. Zudem werden die landwirtschaftlich genutzten Rückbehaltsflächen (Grundstücke der Liegenschaft EZ ggg, KG hhh G__), die ca. 10 km von den schenkungsgegenständlichen Grundstücken entfernt sind, an Herrn H__ verpachtet, sodass insgesamt an der Bewirtschaftungssituation der fallgegenständlichen sowie der (rückzubehaltenden) im Eigentum der Gg stehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen keine Änderung eintreten soll. Es ist auch keine wesentliche Verschlechterung der

Besitzstruktur ersichtlich, da nur eine Fläche von deutlich weniger als 1 ha betroffen ist und sich diese auch nicht in unmittelbarerer Nähe zum restlichen land- bzw. forstwirtschaftlichen Grundbesitz der Gg befindet. Zugunsten des Bf ist ferner die Intention des Materiengesetzgebers (betreffend Privilegierung naher Angehöriger vgl. III.3.) zu werten.

III.5. Bei Berücksichtigung aller Umstände des vorliegenden Einzelfalls sind nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich die Voraussetzungen des § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 erfüllt, weshalb der Beschwerde stattzugeben und die Genehmigung spruchgemäß zu erteilen war.

IV. Zur Kostenentscheidung:

Gemäß § 32 Oö. GVG 1994 iVm § 1 Abs. 1 Z 1 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung 2002 ist für die Genehmigung von Rechtserwerben nach § 4 Oö. GVG 1994 eine Verwaltungsabgabe zu entrichten. Da zwischen dem Bf und den Gg über die verfahrensgegenständlichen Grundstücke ein Schenkungsvertrag abgeschlossen wurde, war dem Bf gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung 2002 ein Betrag von 65 Euro vorzuschreiben. Die Haftung als Gesamtschuldner gründet sich auf § 2 Abs. 3 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung 2002.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die im gegenständlichen Verfahren unter Bedachtnahme auf die konkreten Umstände des Einzelfalls vorgenommene Interessenabwägung hing nicht von der Lösung einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung iSd Art. 133 Abs. 4 B-VG ab. Dem Ergebnis einer derartigen Interessenabwägung kommt regelmäßig keine über den konkreten Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu (vgl. VwGH 25.04.2014, Ro 2014/21/0033 [zur Interessenabwägung 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

Dr. Fischer