

Angabe

Anton A, 75 Jahre alt, wohnhaft Edt bei Pfarrhof 6, 4770 Andorf (Bezirk Schärading), ist Landwirt. Seit dem Tod seiner Frau Leopoldine ist er Alleineigentümer eines 10 ha großen Grundstückes (EZ 451, KG Andorf), auf dem er Ackerbau (Getreide, Mais) betreibt und auch einige Schweine, Kühe und Hühner hält. Weiters befinden sich auf dem Grundstück Stallungen, mehrere Weiden, ein Wohnhaus sowie eine Scheune. Bei einem Verkehrsunfall im Jahre 1999 hat Anton A schwere Rückenverletzungen davongetragen. Diese alte Verletzung hat ihm zwar im Laufe der Jahre immer wieder mal zu schaffen gemacht, doch in letzter Zeit werden die Schmerzen immer unerträglicher und Anton A denkt daran, den Betrieb zu verkaufen und sich zur Ruhe zu setzen. Da allerdings weder sein Sohn, der bereits vor einigen Jahren nach Australien ausgewandert ist, noch seine Tochter Lena Interesse an der Weiterführung des Betriebes bekunden, überlegt Anton A, den Betrieb an den Freund seiner Tochter, Leopold L, 30 Jahre alt, österreichischer Staatsbürger, zu übergeben. Leopold und Lena sind seit 5 Jahren ein Paar und sind vor zwei Jahren gemeinsam in eine Wohnung in 4770 Andorf, Waldgasse 23, nur 5 km vom Elternhaus der Lena entfernt, gezogen. Leopold L ist von dem Plan der Übernahme und Weiterführung des Betriebes begeistert, schließlich betreiben seine Eltern ebenfalls eine Landwirtschaft, die einmal dem älteren Bruder von Leopold übergeben werden soll. Nach der Hauptschule hat Leopold das BORG Schärading absolviert. An den Besuch einer höheren Land- und Forstwirtschaftlichen Schule hat er nie gedacht, da immer klar war, dass sein Bruder die familieneigene Landwirtschaft übernehmen wird. Trotzdem musste auch Leopold von klein auf am heimischen Bauernhof mithelfen. Seit dem Abschluss seiner Schulausbildung im Jahre 1999 arbeitet Leopold als landwirtschaftlicher Arbeitnehmer auf dem Bauernhof seiner Eltern. Anton A und Leopold L schließen daher einen Kaufvertrag über das Anwesen des A ab. Um A im Ruhestand einen finanziellen Polster zu schaffen, vereinbaren die beiden, dass Leopold, der eine große Summe durch geschickte Investitionen angespart hat und auch von seinen Eltern einen großzügigen finanziellen Zuschuss erhält, um 10% mehr bezahlen soll, als der Verkehrswert des Grundstückes beträgt (Verkehrswert € 850.000,--). Gleich nach Abschluss des Vertrages beauftragt Leopold einen befreundeten Rechtsanwalt, Karl K, innerhalb der von § 10 Oö. GVG vorgegebenen Frist einen Antrag bei der zuständigen Behörde auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu stellen.

AUFGABE: Verfassen Sie den entsprechenden Antrag an die zuständige Behörde!

Landesgesetz vom 7. Juli 1994 über den Verkehr mit Grundstücken (Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 – Oö. GVG 1994) LGBl 1994/88 idF LGBl 2010/60

§ 1

Zielsetzung, Geltungsbereich

[...]

(2) Dem Geltungsbereich dieses Landesgesetzes unterliegen folgende zivilrechtliche Rechtserwerbe unter Lebenden an Grundstücken [...]

1. die Übertragung des Eigentums; [...]

§ 2

Begriffsbestimmungen

(1) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sind bebaute und unbebaute Grundstücke, die nach ihrer Beschaffenheit zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung geeignet sind und nicht [...] zur Gänze für andere Zwecke als der Land- oder Forstwirtschaft verwendet werden, [...]

(7) Nahe Angehörige sind [...]

2. Verwandte oder Verschwägerter in gerader Linie und bis zum dritten Grad der Seitenlinie sowie deren Ehegatten oder Lebensgefährten, [...]

(8) Lebensgefährten sind Personen, die durch mindestens drei Jahre hindurch in einer [...] Haushaltsgemeinschaft leben.

§ 4

Genehmigungsbedürftigkeit

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

- d) an allen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs, wenn durch die Übertragung Alleineigentum eines nahen Angehörigen (§ 2 Abs. 7) [...] begründet wird.

(2) Rechtserwerbe nach Abs. 1 sind zu genehmigen, wenn den öffentlichen Interessen an der Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen [...] entsprochen wird und

1. der Rechtserwerber (die Rechtserwerberin) glaubhaft macht, dass er (sie) das zu erwerbende Grundstück selbst ordnungsgemäß bewirtschaften wird [...].

(3) Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung im Sinn des Abs. 2 ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn der (die) Bewirtschaftende

1. seinen (ihren) Hauptwohnsitz in solcher Nähe zum Grundstück oder Betrieb hat, dass eine regelmäßige persönliche Anwesenheit im Betrieb bzw. eine entsprechende Bewirtschaftung des Grundstücks oder Betriebs durch ihn (sie) selbst [...] erwartet werden kann und

2. über eine land- oder forstwirtschaftliche Schul- bzw. Berufsausbildung [...] verfügt oder eine mindestens zweijährige praktische Tätigkeit in der Land- oder Forstwirtschaft aufweist.

(4) Eine zweijährige praktische Tätigkeit im Sinn des Abs. 3 Z. 2 ist jedenfalls dann gegeben, wenn der (die) Bewirtschaftende innerhalb eines zusammenhängenden Zeitraums von zwei Jahren

1. einer selbständigen land- oder forstwirtschaftlichen Tätigkeit nachging oder
2. als land- oder forstwirtschaftliche(r) Arbeitnehmer (Arbeitnehmerin) jährlich mindestens acht Monate tatsächlich gearbeitet hat [...].

(6) Rechtserwerbe nach Abs. 1 sind jedenfalls zu untersagen, wenn anzunehmen ist, daß [...]

4. die Gegenleistung den Verkehrswert erheblich übersteigt; [...]

§ 10

Pflichten der Vertragsschließenden

(1) Die Genehmigung eines genehmigungsbedürftigen Rechtserwerbs ist vom Rechtserwerber schriftlich innerhalb von vier Wochen nach Entstehen des Rechtstitels [...] bei der Behörde zu beantragen, [...].

§ 25

Behörden

(1) Behörde im Sinn dieses Landesgesetzes ist [...], die Bezirksgrundverkehrskommission. [...]

§ 30

Örtliche Zuständigkeit

Die örtliche Zuständigkeit der Bezirksgrundverkehrskommission oder deren Vorsitzenden richtet sich nach der Lage des bzw. der von einem Rechtserwerb erfassten Grundstücke(s).

Verordnung der Oö. Landesregierung über die Einrichtung der Bezirksgrundverkehrskommissionen (Oö. Bezirksgrundverkehrskommissionen-Verordnung 2002) LGBl 2002/104

§ 1

Örtlicher Wirkungsbereich

[...]

(4) Für den örtlichen Wirkungsbereich der übrigen Bezirkshauptmannschaften in Oberösterreich wird je eine Bezirksgrundverkehrskommission eingerichtet, deren Bezeichnung durch Anfügung des Namens des jeweiligen Bezirks ergänzt wird.

§ 2

Geschäftsstellen

[...]

(4) Geschäftsstellen der [...] Bezirksgrundverkehrskommissionen sind die jeweiligen Bezirkshauptmannschaften.