

TE Vwgh Beschluss 2016/3/17 Ro 2016/11/0006

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 17.03.2016

Index

L67002 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Kärnten;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);

Norm

B-VG Art131 Abs1 Z1;

B-VG Art133 Abs6 Z1 idF 2012/I/051;

GVG Krnt 2002 §1;

GVG Krnt 2002 §10;

GVG Krnt 2002 §8;

VwRallg;

1. B-VG Art. 131 heute
 2. B-VG Art. 131 gültig ab 27.02.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2024
 3. B-VG Art. 131 gültig von 01.02.2019 bis 26.02.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 14/2019
 4. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.2019 bis 31.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
 5. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
 6. B-VG Art. 131 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
 7. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
 8. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.2003 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 99/2002
 9. B-VG Art. 131 gültig von 04.09.1999 bis 31.12.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 194/1999
 10. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.1998 bis 03.09.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
 11. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
 12. B-VG Art. 131 gültig von 28.04.1975 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 316/1975
 13. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.1975 bis 27.04.1975 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
 14. B-VG Art. 131 gültig von 18.07.1962 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 215/1962
 15. B-VG Art. 131 gültig von 25.12.1946 bis 17.07.1962 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
 16. B-VG Art. 131 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
 17. B-VG Art. 131 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
-
1. B-VG Art. 133 heute
 2. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2019 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
 3. B-VG Art. 133 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
 4. B-VG Art. 133 gültig von 25.05.2018 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018

5. B-VG Art. 133 gültig von 01.08.2014 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2013
6. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
7. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
8. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.1975 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
9. B-VG Art. 133 gültig von 25.12.1946 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
10. B-VG Art. 133 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
11. B-VG Art. 133 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Waldstätten und die Hofräte Dr. Schick und Mag. Samm als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Dr. Gruber, über die Revision 1. der M W, 2. des A M, beide in M, beide vertreten durch Dr. Herwig Aichholzer, Rechtsanwalt in 9020 Klagenfurt, Waaggasse 18/2, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Kärnten vom 14. April 2015, Zl. KLVwG-S3- 2912/17/2014, betreffend grundverkehrsbehördliche Genehmigung (belangte Behörde im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht:

Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land; mitbeteiligte Partei: R-GmbH in S, vertreten durch Dr. Gerd Kapeller, Rechtsanwalt in 9020 Klagenfurt, Kardinalschütt 9), den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die Revisionswerber haben der mitbeteiligten Partei je zur Hälfte Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren der Mitbeteiligten wird abgewiesen.

Begründung

1 Die Revisionswerber sind Eigentümer einer unter anderem mit Pfandrechten einer Bank, der B, belasteten, aus land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in Kärnten bestehenden Liegenschaft. Aufgrund einer der B von den Revisionswerbern eingeräumten Verkaufsvollmacht wurde die Liegenschaft von den Revisionswerbern als gemeinsame Verkäufer an die Mitbeteiligte (iF auch: R) als Käuferin verkauft.

2 Mit Bescheid der belangten Behörde, der Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, vom 23. September 2014 wurde der Antrag der R auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Kaufvertrags gemäß § 10 Abs. 2 lit. k des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 2002 (K-GVG) abgewiesen, weil (im Wesentlichen vor dem Hintergrund des Unternehmensgegenstands der Käuferin) anzunehmen sei, dass der Kaufgegenstand zur spekulativen Kapitalanlage oder zur Weiterveräußerung gegen Gewinn erworben worden sei. 2 Mit Bescheid der belangten Behörde, der Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, vom 23. September 2014 wurde der Antrag der R auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Kaufvertrags gemäß Paragraph 10, Absatz 2, Litera k, des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 2002 (K-GVG) abgewiesen, weil (im Wesentlichen vor dem Hintergrund des Unternehmensgegenstands der Käuferin) anzunehmen sei, dass der Kaufgegenstand zur spekulativen Kapitalanlage oder zur Weiterveräußerung gegen Gewinn erworben worden sei.

3 Dagegen erhob die R Beschwerde.

4 Mit dem nun angefochtenen Erkenntnis gab das Landesverwaltungsgericht der Beschwerde Folge und änderte den angefochtenen Bescheid dahin ab, dass dem genannten Kaufvertrag die grundverkehrsbehördliche Genehmigung gemäß § 10 Abs. 1 K-GVG erteilt wird. 4 Mit dem nun angefochtenen Erkenntnis gab das Landesverwaltungsgericht der Beschwerde Folge und änderte den angefochtenen Bescheid dahin ab, dass dem genannten Kaufvertrag die grundverkehrsbehördliche Genehmigung gemäß Paragraph 10, Absatz eins, K-GVG erteilt wird.

5 Die Revision wurde für zulässig erklärt.

6 Begründend führte das Verwaltungsgericht - zwar ohne Einhaltung des iSd §§ 29, 17 VwGVG gebotenen Aufbaus der Entscheidung (vgl. dazu insbesondere die hg. Erkenntnisse vom 11. November 2015, Zl. 2013/11/0244, und vom 21. Oktober 2014, Zl. Ro 2014/03/0076), aber doch erkennbar - (auf das Wesentliche zusammengefasst) aus: 6 Begründend führte das Verwaltungsgericht - zwar ohne Einhaltung des iSd Paragraphen 29, 17, VwGVG gebotenen

Aufbaus der Entscheidung vergleiche , dazu insbesondere die hg. Erkenntnisse vom 11. November 2015, Zl. 2013/11/0244, und vom 21. Oktober 2014, Zl. Ro 2014/03/0076), aber doch erkennbar - (auf das Wesentliche zusammengefasst) aus:

7 Der gegenständliche Erwerb liege im Interesse der Erhaltung land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen und widerspreche sonstigen Zielen des Grundverkehrsrechts nicht. Der Versagungsgrund nach § 10 Abs. 2 lit. k K-GVG, der dann vorliege, wenn das Grundstück offensichtlich nur zur spekulativen Kapitalanlage oder zu dem Zweck erworben wurde, um es als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiterzuveräußern, liege nicht vor, weil - was näher darzulegen versucht wurde - anzunehmen sei, dass die Erwerberin die kaufgegenständlichen land- und forstwirtschaftlichen Flächen widmungsgemäß als solche verwenden werde. Die Käuferin besitze "durch ihren Eigentümer und Geschäftsführer" (KR R) die notwendige Eigenschaft als Landwirt. Dieser betreibe schon Weinbau im großen Stil und bewirtschafte - unter Mitarbeit landwirtschaftlicher Arbeitnehmer und Heranziehung von "Fremdarbeitskräften" - land- und forstwirtschaftliche Flächen. Aufgrund der (geringen) Entfernung zum Hauptwohnsitz sei eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der kaufgegenständlichen Flächen ebenfalls gewährleistet.

7 Der gegenständliche Erwerb liege im Interesse der Erhaltung land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen und widerspreche sonstigen Zielen des Grundverkehrsrechts nicht. Der Versagungsgrund nach Paragraph 10, Absatz 2, Litera k, K-GVG, der dann vorliege, wenn das Grundstück offensichtlich nur zur spekulativen Kapitalanlage oder zu dem Zweck erworben wurde, um es als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiterzuveräußern, liege nicht vor, weil - was näher darzulegen versucht wurde - anzunehmen sei, dass die Erwerberin die kaufgegenständlichen land- und forstwirtschaftlichen Flächen widmungsgemäß als solche verwenden werde. Die Käuferin besitze "durch ihren Eigentümer und Geschäftsführer" (KR R) die notwendige Eigenschaft als Landwirt. Dieser betreibe schon Weinbau im großen Stil und bewirtschafte - unter Mitarbeit landwirtschaftlicher Arbeitnehmer und Heranziehung von "Fremdarbeitskräften" - land- und forstwirtschaftliche Flächen. Aufgrund der (geringen) Entfernung zum Hauptwohnsitz sei eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der kaufgegenständlichen Flächen ebenfalls gewährleistet.

8 Die beantragte Genehmigung sei daher zu erteilen gewesen. 9 Die Zulässigkeit der Revision begründete das Verwaltungsgericht damit, dass vor der Einrichtung der Landesverwaltungsgerichte eine Anrufung des Verwaltungsgerichtshofs nach Entscheidungen der beim Amt der Kärntner Landesregierung eingerichteten Grundverkehrslandeskommision nicht zulässig gewesen sei und somit eine Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs zum Kärntner Grundverkehrsgesetz 2002 fehle.

10 Die dagegen gerichtete Revision ist nicht zulässig. 11 Die maßgebenden Bestimmungen des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 2002, LGBl. Nr. 9/2004 idF LGBl. 85/2013 (K-GVG), lauten - auszugsweise - wie folgt: 10 Die dagegen gerichtete Revision ist nicht zulässig. 11 Die maßgebenden Bestimmungen des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 2002, Landesgesetzblatt Nr. 9 aus 2004, in der Fassung Landesgesetzblatt 85 aus 2013, (K-GVG), lauten - auszugsweise - wie folgt:

"1. A b s c h n i t t

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Paragraph eins

Ziele

Ziele dieses Gesetzes sind

- a) die Sicherung einer den Grundsätzen der Raumordnung entsprechenden Nutzung von Grund und Boden;
- b) die Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes;
- c) ...

§ 2 Paragraph 2

Geltungsbereich

Dieses Gesetz gilt für den Erwerb von Rechten durch

Rechtsgeschäfte unter Lebenden an

a) land- und/oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, an Teilen dieser Grundstücke sowie an den dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden oder Teilen dieser Gebäude,

b) ...

§ 3 Paragraph 3

Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke

1. (1) Absatz eins, Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind

a) Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan für die Land- und Forstwirtschaft oder als Grünland - Erholung, ohne dass eine spezifische Erholungsnutzung festgelegt ist (§ 5 Abs 2 lit c Gemeindeplanungsgesetz 1995 - K-GplG 1995), bestimmt sind, sofern diese a) Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan für die Land- und Forstwirtschaft oder als Grünland - Erholung, ohne dass eine spezifische Erholungsnutzung festgelegt ist (Paragraph 5, Absatz 2, Litera c, Gemeindeplanungsgesetz 1995 - K-GplG 1995), bestimmt sind, sofern diese

1. zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehören oder

1. 2. Ziffer 2

land- oder forstwirtschaftlich genutzt sind oder

2. 3. Ziffer 3

land- oder forstwirtschaftlich genutzt waren und weiterhin land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind;

a) Grundstücke, die in einem Flächenwidmungsplan als Dorfgebiet (§ 3 Abs 4 K-GplG 1995) gewidmet sind, sofern sich auf ihnen land- oder forstwirtschaftliche Wohn- oder Wirtschaftsgebäude befinden; a) Grundstücke, die in einem Flächenwidmungsplan als Dorfgebiet (Paragraph 3, Absatz 4, K-GplG 1995) gewidmet sind, sofern sich auf ihnen land- oder forstwirtschaftliche Wohn- oder Wirtschaftsgebäude befinden;

b) nicht unter lit a oder b fallende Grundstücke, die zusammen mit Grundstücken nach lit a oder b Gegenstand eines Rechtsgeschäftes sind und den Voraussetzungen nach lit a Z 1, 2 oder 3 entsprechen. b) nicht unter Litera a, oder b fallende Grundstücke, die zusammen mit Grundstücken nach Litera a, oder b Gegenstand eines Rechtsgeschäftes sind und den Voraussetzungen nach Litera a, Ziffer eins, 2, oder 3 entsprechen.

...

2. Abschnitt

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken

§ 8 Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken Paragraph 8

Genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte, Ausnahmen

1. (1) Absatz eins, Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück (§ 3) betreffen, bedürfen - unbeschadet der Bestimmungen des 3. Abschnittes - der Genehmigung der Grundverkehrskommission, wenn sie zum Gegenstand haben: Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück (Paragraph 3,) betreffen, bedürfen - unbeschadet der Bestimmungen des 3. Abschnittes - der Genehmigung der Grundverkehrskommission, wenn sie zum Gegenstand haben:

a. die Übertragung des Eigentums,

...

§ 9 Paragraph 9

Antrag

1. (1) Absatz eins, Der Rechtserwerber hat die Genehmigung innerhalb der in Abs 2 angeführten Frist schriftlich unter Anschluss der das Rechtsgeschäft beurkundenden Unterlagen zu beantragen, sofern dies nicht innerhalb der Frist nach Abs 2 durch eine der anderen Vertragsparteien erfolgt. ... Der Rechtserwerber hat die Genehmigung innerhalb der in Absatz 2, angeführten Frist schriftlich unter Anschluss der das Rechtsgeschäft beurkundenden Unterlagen zu beantragen, sofern dies nicht innerhalb der Frist nach Absatz 2, durch eine der anderen Vertragsparteien erfolgt. ...

2. (2) Absatz 2, Der Antrag auf Genehmigung (Abs 1) ist spätestens binnen vier Wochen nach Vertragsabschluss - wenn das Rechtsgeschäft auch der Genehmigung nach dem Grundstücksteilungsgesetz 1985 oder nach dem

Kärntner Landesforstgesetz 1979 bedarf, spätestens binnen vier Wochen nach der Rechtskraft der in Betracht kommenden Genehmigung -Der Antrag auf Genehmigung (Absatz eins,) ist spätestens binnen vier Wochen nach Vertragsabschluss - wenn das Rechtsgeschäft auch der Genehmigung nach dem Grundstücksteilungsgesetz 1985 oder nach dem Kärntner Landesforstgesetz 1979 bedarf, spätestens binnen vier Wochen nach der Rechtskraft der in Betracht kommenden Genehmigung -

zu stellen. Unterliegt das Rechtsgeschäft auch dem 3. Abschnitt, so ist die Genehmigung spätestens vier Wochen nach der Rechtskraft dieser Genehmigung zu beantragen.

1. (3)Absatz 3,
2. (4)Absatz 4,Ob ein Rechtsgeschäft der Genehmigungspflicht nach diesem Abschnitt unterliegt, hat die Grundverkehrskommission auf Antrag mit Bescheid festzustellen.
3. (5)Absatz 5,Anträge nach Abs 1, 3 und 4 sind bei der Bezirksverwaltungsbehörde einzubringen und von dieser unverzüglich an die zuständige Grundverkehrskommission weiterzuleiten.Anträge nach Absatz eins, 3, und 4 sind bei der Bezirksverwaltungsbehörde einzubringen und von dieser unverzüglich an die zuständige Grundverkehrskommission weiterzuleiten.

§ 10 Paragraph 10

Genehmigungsvoraussetzungen, besondere Versagungsgründe

1. (1)Absatz eins,Die Grundverkehrskommission hat das Rechtsgeschäft zu genehmigen, wenn es dem allgemeinen Interesse an der Schaffung und Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen oder wirtschaftlich leistungsfähiger bäuerlicher Betriebe - und zwar auch in Form wirtschaftlich gesunder mittlerer und kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe - nicht widerspricht. Ein Widerspruch liegt jedenfalls nicht vor, wenn das Grundstück, auf das sich das Rechtsgeschäft bezieht, nur vorübergehend bergbaulichen Zwecken oder dem Abbau von Sand oder Schotter dienen soll oder für diese Zwecke erforderlich ist.
2. (2)Absatz 2,Ein Rechtsgeschäft widerspricht jedenfalls dem in Abs. 1 erster Satz beschriebenen Interesse, wennEin Rechtsgeschäft widerspricht jedenfalls dem in Absatz eins, erster Satz beschriebenen Interesse, wenn
 - a. der Bestand eines bäuerlichen Vollerwerbsbetriebes oder der Bestand eines sonstigen bäuerlichen Betriebes, dessen Erhaltung agrarpolitisch oder volkswirtschaftlich gerechtfertigt ist, gefährdet wird;
 - b. der Rechtserwerber kein Landwirt im Sinne des Abs. 4 ist, es sei denn, dass bei einer Beurteilung nach lit. I kein Versagungsgrund vorliegt; b. der Rechtserwerber kein Landwirt im Sinne des Absatz 4, ist, es sei denn, dass bei einer Beurteilung nach Litera I, kein Versagungsgrund vorliegt;
 - c. zu besorgen ist, dass durch den Rechtserwerber eine ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht sichergestellt ist;
 - d. auf Grund der Entfernung des Hauptwohnsitzes des Rechtserwerbers und der Art der erforderlichen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung angenommen werden kann, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht gewährleistet erscheint;
 - e. Grundstücke zur Bildung oder Vergrößerung von Großgrundbesitz oder von Eigenjagdgebieten erworben werden, ohne dass hierfür ein überwiegendes agrarwirtschaftliches oder forstwirtschaftliches Interesse vorliegt, es sei denn, dass bei einer Beurteilung nach lit. I kein Versagungsgrund vorliegt; e. Grundstücke zur Bildung oder Vergrößerung von Großgrundbesitz oder von Eigenjagdgebieten erworben werden, ohne dass hierfür ein überwiegendes agrarwirtschaftliches oder forstwirtschaftliches Interesse vorliegt, es sei denn, dass bei einer Beurteilung nach Litera I, kein Versagungsgrund vorliegt;
 - f. die im Zuge eines Flurbereinigungs-, Zusammenlegungs- oder Siedlungsverfahrens erzielte günstige Bodenbesitzgestaltung ohne zureichendem Grund wieder zerstört wird;
 - g. eine land- oder forstwirtschaftlich nachteilige Agrarstruktur entsteht, wie zB Enklavenbildungen im rein land- oder forstwirtschaftlichen Siedlungs- und Wirtschaftsraum, Grundstückszersplitterung oder Beeinträchtigung der inneren oder äußeren Verkehrslage;
 - h. die beabsichtigte Verwendung von Waldgrundstücken den forstlichen Interessen an der Erhaltung des Waldes widerspricht;

i. sonst Grundstücke ohne zureichendem Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden;

j. eine Prüfung der in lit. a bis i und k sonst angeführten Tatbestände ergibt, dass das Rechtsgeschäft offensichtlich zu einer dem Flächenwidmungsplan widersprechenden Verwendung führen soll; j. eine Prüfung der in Litera a, bis i und k sonst angeführten Tatbestände ergibt, dass das Rechtsgeschäft offensichtlich zu einer dem Flächenwidmungsplan widersprechenden Verwendung führen soll;

k. das Grundstück offensichtlich nur zur spekulativen Kapitalanlage oder zu dem Zweck erworben wird, um es als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiterzuveräußern;

l. das Grundstück oder der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb zur Vergrößerung oder Verstärkung eines oder mehrerer vergrößerungs- oder verstärkungsbedürftiger bäuerlicher Betriebe notwendig und hiefür, insbesondere im Hinblick auf seine Lage, überhaupt geeignet ist und

1. bei Rechtsgeschäften nach § 8 Abs. 1 lit. a oder b die Eigentümer oder Pächter dieser Betriebe, sofern es sich hiebei um den Ehegatten oder eingetragenen Partner oder die Nachkommen oder deren Ehegatten oder eingetragene Partner des Eigentümers handelt, den Verkehrswert, wenn der Kaufpreis jedoch den Verkehrswert übersteigt, den Kaufpreis, jedoch höchstens den um 10 vH erhöhten Verkehrswert, sowie 1. bei Rechtsgeschäften nach Paragraph 8, Absatz eins, Litera a, oder b die Eigentümer oder Pächter dieser Betriebe, sofern es sich hiebei um den Ehegatten oder eingetragenen Partner oder die Nachkommen oder deren Ehegatten oder eingetragene Partner des Eigentümers handelt, den Verkehrswert, wenn der Kaufpreis jedoch den Verkehrswert übersteigt, den Kaufpreis, jedoch höchstens den um 10 vH erhöhten Verkehrswert, sowie

2. bei Rechtsgeschäften nach § 8 Abs. 1 lit. c oder d die Inhaber dieser Betriebe den üblichen Pachtzins 2. bei Rechtsgeschäften nach Paragraph 8, Absatz eins, Litera c, oder d die Inhaber dieser Betriebe den üblichen Pachtzins

zur Bezahlung anbieten und auch leisten können. Dieser Versagungsgrund darf nur dann herangezogen werden, wenn dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes durch ein abzuschließendes Rechtsgeschäft mit den Eigentümern bzw. Inhabern von vergrößerungs- oder verstärkungsbedürftigen bäuerlichen Betrieben besser entsprochen werden könnte als durch die im Rechtsgeschäft vorgesehene Verwendung.

1. (3) Absatz 3, Eine Information über den beabsichtigten Rechtserwerb (Abs. 2 lit. I) und die Einladung an Eigentümer von vergrößerungs- oder verstärkungsbedürftigen Betrieben, entsprechende Anbote (Abs. 2 lit. I) bei der Grundverkehrskommission einzubringen, haben durch die Grundverkehrskommission im Wege der Bekanntmachung in der ‚Kärntner Landeszeitung‘ sowie über Aufforderung der Grundverkehrskommission durch die Gemeinden im Wege des Anschlages an der Amtstafel und durch die Landwirtschaftskammer durch Bekanntmachung in ihrem Mitteilungsblatt zu erfolgen. Entsprechende Anbote sind binnen einem Monat nach Aufnahme der Einladung in die ‚Kärntner Landeszeitung‘ zu stellen. Werden Anbote eingebracht, so haben diese Interessenten im weiteren Verfahren die Stellung eines Beteiligten im Sinne des § 8 AVG. Die Grundverkehrskommission ist verpflichtet, einem Interessenten diejenigen Mitteilungen zu machen, die zur Stellung des Angebotes erforderlich sind. Eine Information über den beabsichtigten Rechtserwerb (Absatz 2, Litera I,) und die Einladung an Eigentümer von vergrößerungs- oder verstärkungsbedürftigen Betrieben, entsprechende Anbote (Absatz 2, Litera I,) bei der Grundverkehrskommission einzubringen, haben durch die Grundverkehrskommission im Wege der Bekanntmachung in der ‚Kärntner Landeszeitung‘ sowie über Aufforderung der Grundverkehrskommission durch die Gemeinden im Wege des Anschlages an der Amtstafel und durch die Landwirtschaftskammer durch Bekanntmachung in ihrem Mitteilungsblatt zu erfolgen. Entsprechende Anbote sind binnen einem Monat nach Aufnahme der Einladung in die ‚Kärntner Landeszeitung‘ zu stellen. Werden Anbote eingebracht, so haben diese Interessenten im weiteren Verfahren die Stellung eines Beteiligten im Sinne des Paragraph 8, AVG. Die Grundverkehrskommission ist verpflichtet, einem Interessenten diejenigen Mitteilungen zu machen, die zur Stellung des Angebotes erforderlich sind.
2. (4) Absatz 4, Als Landwirt im Sinne dieses Gesetzes ist anzusehen, wer einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit allein oder zusammen mit Angehörigen oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet und daraus seinen Lebensunterhalt oder den seiner Angehörigen zur Gänze, vorwiegend oder doch zu einem Teil bestreitet (bäuerlicher Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb). Als Landwirt gilt

auch, wer nach Erwerb des Betriebes oder von Grundstücken in gleicher Weise tätig sein will, sofern er auf Grund praktischer Tätigkeit oder fachlicher Ausbildung die hierzu erforderlichen Fähigkeiten besitzt.

§ 11 Paragraph 11

Grundverkehrskommission

1. (1) Absatz eins, Bei jeder Bezirksverwaltungsbehörde wird für den Bereich des politischen Bezirkes (der Stadt mit eigenem Statut) eine Grundverkehrskommission errichtet. ...

...

§ 12 Paragraph 12

Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht

1. (1) Absatz eins, In den Angelegenheiten der Beschränkung des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken entscheidet das Landesverwaltungsgericht durch einen nach § 11 Abs. 3 des Kärntner Landesverwaltungsgerichtsgesetzes, LGBl. Nr. 55/2013, zu bildenden Senat. In den Angelegenheiten der Beschränkung des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken entscheidet das Landesverwaltungsgericht durch einen nach Paragraph 11, Absatz 3, des Kärntner Landesverwaltungsgerichtsgesetzes, Landesgesetzblatt Nr. 55 aus 2013,, zu bildenden Senat.

...

4. A b s c h n i t t

Gemeinsame Bestimmungen

...

§ 19 Paragraph 19

Zivilrechtliche Wirkung der

Verkehrsbeschränkung

1. (1) Absatz eins, Solange die erforderliche Genehmigung (§ 8 Abs 1, § 13 Abs 1) durch die zuständige Behörde nicht erteilt wurde oder als erteilt gilt (§ 31 Abs 2), darf der dem Rechtserwerb zugrunde liegende Rechtstitel nicht ausgeübt und das Rechtsgeschäft nicht durchgeführt werden; insbesondere ist eine grundbücherliche Eintragung des Rechtsgeschäftes nicht zulässig. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden. Mit der Versagung der Genehmigung wird das Rechtsgeschäft rückwirkend rechtsunwirksam. Solange die erforderliche Genehmigung (Paragraph 8, Absatz eins,, Paragraph 13, Absatz eins,) durch die zuständige Behörde nicht erteilt wurde oder als erteilt gilt (Paragraph 31, Absatz 2,,), darf der dem Rechtserwerb zugrunde liegende Rechtstitel nicht ausgeübt und das Rechtsgeschäft nicht durchgeführt werden; insbesondere ist eine grundbücherliche Eintragung des Rechtsgeschäftes nicht zulässig. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden. Mit der Versagung der Genehmigung wird das Rechtsgeschäft rückwirkend rechtsunwirksam.
2. (2) Absatz 2, Ein Rechtsgeschäft wird auch unwirksam, wenn nicht binnen zweier Jahre nach Ablauf der hiefür bestimmten Frist (§ 9 Abs 2, § 14 Abs 2) der Antrag um die erforderliche Genehmigung nachträglich eingebracht wird. "Ein Rechtsgeschäft wird auch unwirksam, wenn nicht binnen zweier Jahre nach Ablauf der hiefür bestimmten Frist (Paragraph 9, Absatz 2,, Paragraph 14, Absatz 2,) der Antrag um die erforderliche Genehmigung nachträglich eingebracht wird."

12 Im Revisionsfall ist der auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Kaufvertrags gerichtete Antrag der Käuferin, der Mitbeteiligten (R), von der belangten Behörde abgewiesen worden. Mit dem angefochtenen Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts wurde - in Stattgebung der Beschwerde gegen den behördlichen Bescheid - die seitens der Käuferin beantragte Genehmigung erteilt.

13 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die Revision der Verkäufer, die - mit näher dargestellten Argumenten - die Auffassung vertreten, die Käuferin habe die Liegenschaft nur zu Spekulationszwecken erworben; es lägen Versagungsgründe nach § 10 Abs. 2 K-GVG vor. Die Revisionswerber sehen sich (so ihre Ausführungen unter der Überschrift "Revisionspunkt") in ihrem "subjektiven-öffentlichen Recht auf Versagen der Genehmigung des Kaufvertrages ... nach dem K-GVK 2002 idgF zur Folge des Umstandes, dass das gegenständliche Rechtsgeschäft von

der Käuferin offensichtlich nur zur spekulativen Kapitalanlage oder zu dem Zweck erworben wurde, um es als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiter zu veräußern, verletzt." 13 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die Revision der Verkäufer, die - mit näher dargestellten Argumenten - die Auffassung vertreten, die Käuferin habe die Liegenschaft nur zu Spekulationszwecken erworben; es lägen Versagungsgründe nach Paragraph 10, Absatz 2, K-GVG vor. Die Revisionswerber sehen sich (so ihre Ausführungen unter der Überschrift "Revisionspunkt") in ihrem "subjektiven-öffentlichen Recht auf Versagen der Genehmigung des Kaufvertrages ... nach dem K-GVK 2002 idgF zur Folge des Umstandes, dass das gegenständliche Rechtsgeschäft von der Käuferin offensichtlich nur zur spekulativen Kapitalanlage oder zu dem Zweck erworben wurde, um es als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiter zu veräußern, verletzt."

14 Wie der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Judikatur betont, haben die Partner eines einer behördlichen Genehmigungspflicht unterliegenden Rechtsgeschäfts keinen Anspruch darauf, dass diesem Rechtsgeschäft die behördliche Zustimmung verweigert wird, sofern nicht das betreffende Gesetz anderes vorsieht. Das behördliche Genehmigungsverfahren dient nicht dazu, sich der zivilrechtlichen Verpflichtung auf dem Umweg über dieses Behördenverfahren zu entledigen (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 27. März 2008, ZI. 2007/07/0002, vom 2. Oktober 1997, ZI. 97/07/0067, vom 11. September 2009, ZI. 2009/02/0170, und vom 26. Jänner 2001, ZI. 2000/02/0230). Der Schutz von in Grundverkehrsgesetzen verankerten öffentlichen Interessen ist allein der Grundverkehrsbehörde überantwortet (vgl. die eben zitierten Erkenntnisse ZI. 2007/07/0002, ZI. 2009/02/0170 und ZI. 2000/02/0230). 14 Wie der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Judikatur betont, haben die Partner eines einer behördlichen Genehmigungspflicht unterliegenden Rechtsgeschäfts keinen Anspruch darauf, dass diesem Rechtsgeschäft die behördliche Zustimmung verweigert wird, sofern nicht das betreffende Gesetz anderes vorsieht. Das behördliche Genehmigungsverfahren dient nicht dazu, sich der zivilrechtlichen Verpflichtung auf dem Umweg über dieses Behördenverfahren zu entledigen vergleiche , die hg. Erkenntnisse vom 27. März 2008, ZI. 2007/07/0002, vom 2. Oktober 1997, ZI. 97/07/0067, vom 11. September 2009, ZI. 2009/02/0170, und vom 26. Jänner 2001, ZI. 2000/02/0230). Der Schutz von in Grundverkehrsgesetzen verankerten öffentlichen Interessen ist allein der Grundverkehrsbehörde überantwortet vergleiche , die eben zitierten Erkenntnisse ZI. 2007/07/0002, ZI. 2009/02/0170 und ZI. 2000/02/0230).

15 Auch das K-GVG, das in seinem § 1 als Gesetzesziele ua die Sicherung einer den Grundsätzen der Raumordnung entsprechenden Nutzung von Grund und Boden (lit. a) und die Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes bestimmt (lit. b), lässt nicht erkennen, dass der Schutz dieser, insbesondere durch §§ 8 und 10 der Grundverkehrskommission, die dabei von Amts wegen tätig zu werden hat, übertragenen Interessen von den Parteien des Kaufvertrags geltend zu machen wäre. Ein subjektives Recht auf Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung wird den Kaufvertragsparteien daher nicht eingeräumt. 15 Auch das K-GVG, das in seinem Paragraph eins, als Gesetzesziele ua die Sicherung einer den Grundsätzen der Raumordnung entsprechenden Nutzung von Grund und Boden (Litera a,) und die Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes bestimmt (Litera b,)), lässt nicht erkennen, dass der Schutz dieser, insbesondere durch Paragraphen 8, und 10 der Grundverkehrskommission, die dabei von Amts wegen tätig zu werden hat, übertragenen Interessen von den Parteien des Kaufvertrags geltend zu machen wäre. Ein subjektives Recht auf Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung wird den Kaufvertragsparteien daher nicht eingeräumt.

16 Zur Rechtslage vor der Verwaltungsgerichtsbarkeitsnovelle 2012, BGBl. I Nr. 51/2012, hat der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung judiziert, dass die Erhebung einer Verwaltungsgerichtshofbeschwerde nur dann zulässig ist, wenn die vom Beschwerdeführer behauptete Rechtsverletzung zumindest möglich ist (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 30. September 2002, ZI. 2000/10/0029, und vom 26. April 2013, ZI. 2012/07/0085, je mwN). Diese Rechtsprechung wurde vom Verwaltungsgerichtshof auch auf die infolge der Novelle BGBl. I Nr. 51/2012 geänderte Rechtslage übertragen, zumal eine auf Art. 133 Abs. 6 Z 1 BVG gestützte Berechtigung zur Revisionserhebung die Möglichkeit der Rechtsverletzung voraussetzt (vgl. den hg. Beschluss vom 27. November 2014, ZI. Ra 2014/03/0039). 16 Zur Rechtslage vor der Verwaltungsgerichtsbarkeitsnovelle 2012, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 51 aus 2012,, hat der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung judiziert, dass die Erhebung einer

Verwaltungsgerichtshofbeschwerde nur dann zulässig ist, wenn die vom Beschwerdeführer behauptete Rechtsverletzung zumindest möglich ist (vergleiche, etwa die hg. Erkenntnisse vom 30. September 2002, ZI.2000/10/0029, und vom 26. April 2013, ZI.2012/07/0085, je mwN). Diese Rechtsprechung wurde vom Verwaltungsgerichtshof auch auf die infolge der Novelle Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 51 aus 2012, geänderte Rechtslage übertragen, zumal eine auf Artikel 133, Absatz 6, Ziffer eins, BVG gestützte Berechtigung zur Revisionserhebung die Möglichkeit der Rechtsverletzung voraussetzt (vergleiche, den hg. Beschluss vom 27. November 2014, ZI. Ra 2014/03/0039).

17 Da die Revisionswerber nach dem oben Gesagten in dem als Revisionspunkt geltend gemachten Recht nicht verletzt sein können, fehlt es an der für die Zulässigkeit der Revision erforderlichen Rechtsverletzungsmöglichkeit, weshalb sie gemäß § 34 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung mit Beschluss zurückzuweisen war. 17 Da die Revisionswerber nach dem oben Gesagten in dem als Revisionspunkt geltend gemachten Recht nicht verletzt sein können, fehlt es an der für die Zulässigkeit der Revision erforderlichen Rechtsverletzungsmöglichkeit, weshalb sie gemäß Paragraph 34, Absatz eins, VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung mit Beschluss zurückzuweisen war.

18 Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47, 51 VwGG iVm der VwGH-Aufwandersatzverordnung. Die Abweisung des Mehrbegehrens bezieht sich auf die - für Revisionsbeantwortungen nicht zu leistende - Eingabengebühr nach § 24a VwGG. 18 Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 47, 51, VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung. Die Abweisung des Mehrbegehrens bezieht sich auf die - für Revisionsbeantwortungen nicht zu leistende - Eingabengebühr nach Paragraph 24 a, VwGG.

Wien, am 17. März 2016

Schlagworte

Individuelle Normen und Parteienrechte Rechtsanspruch Antragsrecht Anfechtungsrecht VwRallg9/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2016:RO2016110006.J00

Im RIS seit

12.05.2016

Zuletzt aktualisiert am

31.08.2016

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at