

TE Uvs Bescheid 2006/1/24 301-027/05

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.01.2006

Norm

GVG 2004 VlbG §1 Abs3 lita

GVG 2004 VlbG §2 Abs3

B-VG Art7 Abs2 erster Satz

1. B-VG Art. 7 heute
2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998
5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

Spruch

Der Unabhängige Verwaltungssenat des Landes Vorarlberg hat durch seine Kammer 3 mit den Mitgliedern Dr Röser, Dr Böhler und Dr Furtenbach über die Berufungen des M S, T, und des J K, T, gegen den Bescheid der Grundverkehrs-Landeskommission vom 17.5.2005, zu Recht erkannt:

Gemäß § 66 Abs 4 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG) wird der Berufung keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass sich der Spruch auch auf § 6 Abs 2 lit g Grundverkehrsgesetz stützt. Gemäß Paragraph 66, Absatz 4, des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG) wird der Berufung keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass sich der Spruch auch auf Paragraph 6, Absatz 2, Litera g, Grundverkehrsgesetz stützt.

Text

1. Mit angefochtenem Bescheid wurde J K die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zum Erwerb der GST-NRN XXX, YYY sowie einer Teilfläche im Ausmaß von 3.979 m² aus dem GST-NR ZZZ, alle KG T, von M S versagt. 1. Mit angefochtenem Bescheid wurde J K die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zum Erwerb der GST-NRN römisch 30, YYY sowie einer Teilfläche im Ausmaß von 3.979 m² aus dem GST-NR ZZZ, alle KG T, von M S versagt.

2.1. Gegen diesen Bescheid hat M S rechtzeitig Berufung erhoben. In dieser bringt er im Wesentlichen vor, die besagte Landwirtin benötige für den Erwerb des Grundstückes ein Fahrrecht, das er dieser auf keinen Fall gewähre. Die besagte Landwirtin könne ihm keinen Grund als Tausch anbieten. Die Pachtabrede sei von B H im Jahr 1997

begründet worden und von diesem persönlich am 6.5.2005 gekündigt worden. Daher habe aus seiner Sicht auch kein Kaufinteresse bestanden. Die besagte Landwirtin sei für ihn als solche nicht erkennbar; die landwirtschaftlichen Arbeiten würden ausschließlich von B H durchgeführt. Der Grundverkauf beruhe auf einer privaten Zwistigkeit der Kaufwerber. Laut B H hätte dieser keinen Einwand, wenn die Liegenschaft nicht von K gekauft würde.

2.2. Gegen diesen Bescheid hat auch J K rechtzeitig Berufung erhoben. In dieser bringt er im Wesentlichen vor, die Kaufinteressentin D H sei keine Landwirtin. Sie arbeite weder in einer Landwirtschaft noch betreibe sie eine solche. Sie habe die für eine Landwirtschaft erforderliche Betriebsausstattung weder gepachtet noch stehe eine solche in ihrem Eigentum. Der behauptete Viehstand gehöre nicht ihr. Sie habe auch nie eine landwirtschaftliche Fläche gepachtet. Sie sei ausschließlich als Hausfrau tätig. In Wahrheit führe die Landwirtschaft ausschließlich ihr Ehegatte B H, der hauptberuflich bei den Mbahnen beschäftigt sei. Die vertraglichen Übereinkünfte im Zuge der Anpachtung der landwirtschaftlichen Liegenschaften und Betriebsausstattung seien ausschließlich von B H mit dem Verpächter Dr H K, einem Bruder des Berufungswerbers, getroffen worden. B H habe überdies die gegenständlichen Liegenschaften pachtweise genutzt. Am 2.5.2005 habe B H dieses Pachtverhältnis aufgekündigt. Außerdem habe B H sich gegenüber M S dahingehend geäußert, dass er kein Interesse mehr an diesen Liegenschaften habe; seine Gattin habe sich nur deswegen als Kaufinteressentin gemeldet, damit der Berufungswerber K die Grundstücke nicht erwerben könne. Der Hintergrund des Angebotes der D H sei also ausschließlich ihre persönliche Animosität gegen den Berufungswerber gewesen. Sie habe keinen wie immer gearteten "landwirtschaftlichen Bedarf" und auch keine diesbezügliche Interessen. Das Angebot von D H sei daher wegen offensichtlichen Rechtsmissbrauch zurückzuweisen bzw zu übergehen. D H könnte die gegenständlichen Liegenschaften im Übrigen ohnehin nicht bewirtschaften, da sie nicht über das erforderliche Fahrrecht verfüge, um zu diesen Liegenschaften zu gelangen. Der Grundeigentümer M S sei nicht bereit, D H ein solches Fahrrecht einzuräumen.

3. Der Verwaltungssenat hat in dieser Angelegenheit eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Folgender Sachverhalt steht fest:

Gegenstand des Rechtsgeschäftes sind die GST-NRN XXX und YYY sowie eine Teilfläche im Ausmaß von 3.979 m² aus dem GST-NR ZZZ, alle KG T, im Gesamtausmaß von 6.293 m². Diese Grundstücksflächen sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde T als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet ausgewiesen. Gegenstand des Rechtsgeschäftes sind die GST-NRN römisch 30 und YYY sowie eine Teilfläche im Ausmaß von 3.979 m² aus dem GST-NR ZZZ, alle KG T, im Gesamtausmaß von 6.293 m². Diese Grundstücksflächen sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde T als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet ausgewiesen.

Die Berufungswerber sind keine Landwirte. Der Berufungswerber K hat erklärt, dass die Liegenschaft hinkünftig von dem Landwirt H F bewirtschaftet werden solle.

Im erstinstanzlichen Verfahren wurde eine Interessentensuche iSd § 5 Grundverkehrsgesetz durchgeführt; dabei hat sich D H als Interessentin gemeldet. Im erstinstanzlichen Verfahren wurde eine Interessentensuche iSd Paragraph 5, Grundverkehrsgesetz durchgeführt; dabei hat sich D H als Interessentin gemeldet.

4. Gemäß § 5 Abs 1 GVG ist ein Rechtserwerb an einem landwirtschaftlichen Grundstück mit einem Flächenausmaß von mehr als 0,1 ha, sofern der Erwerber nicht Landwirt ist, nach den Abs 2 und 3 bekannt zu machen. Davor darf er nicht genehmigt werden. Zuzufolge Abs 4 dieser Gesetzesbestimmung kann ein Landwirt, sofern er bereit ist, das Recht zum ortsüblichen Preis zu erwerben, dies während der Bekanntmachungsfrist dem Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission schriftlich mitteilen. Mit der Mitteilung hat er nachzuweisen, dass er zum Rechtserwerb in der Lage ist und sein Betrieb einer Aufstockung bedarf. 4. Gemäß Paragraph 5, Absatz eins, GVG ist ein Rechtserwerb an einem landwirtschaftlichen Grundstück mit einem Flächenausmaß von mehr als 0,1 ha, sofern der Erwerber nicht Landwirt ist, nach den Absatz 2 und 3 bekannt zu machen. Davor darf er nicht genehmigt werden. Zuzufolge Absatz 4, dieser Gesetzesbestimmung kann ein Landwirt, sofern er bereit ist, das Recht zum ortsüblichen Preis zu erwerben, dies während der Bekanntmachungsfrist dem Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission schriftlich mitteilen. Mit der Mitteilung hat er nachzuweisen, dass er zum Rechtserwerb in der Lage ist und sein Betrieb einer Aufstockung bedarf.

Da der Erwerber J K nicht Landwirt ist und da das gegenständliche Grundstück eine Fläche von mehr als 0,1 ha aufweist, kam die im § 5 Grundverkehrsgesetz normierte, so genannte Interessentenregelung im erstinstanzlichen Verfahren zu Recht zur Anwendung. Da der Erwerber J K nicht Landwirt ist und da das gegenständliche Grundstück eine

Fläche von mehr als 0,1 ha aufweist, kam die im Paragraph 5, Grundverkehrsgesetz normierte, so genannte Interessentenregelung im erstinstanzlichen Verfahren zu Recht zur Anwendung.

Im vorliegenden Fall hat sich nach Bekanntmachung in der Gemeinde T D H als Interessentin gemeldet. In ihrer Mitteilung machte sie ua geltend, dass sie die gegenständlichen Grundstücke schon mehrere Jahre gepachtet habe und ihr Betrieb aufstockungsbedürftig sei. Sie bewirtschafte 3,1 ha und habe drei Mutterkühe auf ihrem Betrieb. Weiters würden sich auf den GST-NRN YYY bzw ZZZ die Quellen für ihre Wasserversorgung des Stallgebäudes befinden. Daher sei es für sie sehr wichtig, wenn sie diese Grundstücke kaufen könnte. Ihr Angebot laute auf 7 Euro pro m², nachdem der Ortschaftler einen m²-Preis von 6 bis 7 Euro als ortsüblichen Preis bezeichnet habe.

5.1. Gemäß § 6 Abs 1 lit a des Grundverkehrsgesetzes darf der Rechtserwerb im Falle landwirtschaftlicher Grundstücke nur genehmigt werden, wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspricht und der Erwerber das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaftet und im Betrieb auch seinen ständigen Wohnsitz hat oder, soweit ein solches nicht in Frage kommt, er der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht. 5.1. Gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Litera a, des Grundverkehrsgesetzes darf der Rechtserwerb im Falle landwirtschaftlicher Grundstücke nur genehmigt werden, wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspricht und der Erwerber das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaftet und im Betrieb auch seinen ständigen Wohnsitz hat oder, soweit ein solches nicht in Frage kommt, er der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht.

Zufolge § 6 Abs 2 lit g des Grundverkehrsgesetzes sind die Voraussetzungen des Abs 1 insbesondere dann nicht erfüllt, wenn eine Mitteilung gemäß § 5 Abs 4 vorliegt, der Landwirt nachgewiesen hat, dass er zum Rechtserwerb zum ortsüblichen Preis in der Lage ist und sein Betrieb der Aufstockung bedarf, sowie der Rechtserwerb zur Aufstockung des Betriebes geeignet ist. Zufolge Paragraph 6, Absatz 2, Litera g, des Grundverkehrsgesetzes sind die Voraussetzungen des Absatz eins, insbesondere dann nicht erfüllt, wenn eine Mitteilung gemäß Paragraph 5, Absatz 4, vorliegt, der Landwirt nachgewiesen hat, dass er zum Rechtserwerb zum ortsüblichen Preis in der Lage ist und sein Betrieb der Aufstockung bedarf, sowie der Rechtserwerb zur Aufstockung des Betriebes geeignet ist.

5.2. Der Unabhängige Verwaltungssenat hat im Verfahren einen landwirtschaftlichen Sachverständigen beigezogen. Dieser hat in seinem Gutachten zur Frage, ob die gegenständliche Interessentin den Aufstockungsbedarf für ihren Betrieb nachgewiesen habe, im Wesentlichen dargelegt, dass die von der Interessentin vorgelegten Kopien der Rinderdatenbank und des Mehrfachantrages den Viehbestand und die bewirtschaftete Fläche bestätigten. Laut dem Grünen Bericht 2004 (Bericht über die Situation der österreichischen Land- und Forstwirtschaft im Jahre 2003) hätten sich die Preise in der österreichischen Landwirtschaft wie folgt verändert: Der Preisindex der Betriebsausgaben sei von 1995 auf 2003 von 100 auf 107,3 gestiegen und der Preisindex der Betriebseinnahmen von 1995 auf 2003 von 100 auf 94,9 gesunken. Um dieser Preisschere entgegenwirken zu können, bleibe den Landwirten der Ausweg über die Aufstockung bei der Fläche, den Viehzahlen oder der Milchmenge, die Erhöhung der Wertschöpfung oder die Kostenreduktion. Es sei feststellbar, dass die Vorarlberger Landwirtschaft bei kleiner gewordener landwirtschaftlicher Grundfläche die Fläche pro Betrieb und die Rinderzahl pro Betrieb aufgestockt habe, um der sich ständig öffnenden Einnahmen-Ausgabenpreisschere entgegenwirken zu können. In der Gemeinde T sei die durchschnittliche Betriebsgröße im Jahre 2003 mit 8,7 ha und 9,4 Rindern pro Betrieb wesentlich kleiner strukturiert wie im Landesschnitt. Weiters komme noch hinzu, dass mit einigen wenigen Ausnahmen die Förderungen pro ha ausbezahlt würden. In Vorarlberg werde der Anteil der Nichtlandwirte am landwirtschaftlichen Grundeigentum mit 60 % angegeben. Die Pachtpreise hätten sich von 1995 bis 2004 von 135 Euro/ha auf 261 Euro/ha erhöht. Dies sei ein Indiz, dass ein starker Druck auf die Pachtflächen bestehe und die Landwirte ganz generell gezwungen seien, den Anteil von Eigentumsfläche an ihrer selbst bewirtschafteten Fläche zu steigern. Der landwirtschaftliche Betrieb H werde biologisch bewirtschaftet, das heiße, dass eine Steigerung der Erträge pro Hektar über den Einsatz von Handelsdünger auf Grund der Förderungsrichtlinien für den Biolandbau nicht oder nur sehr kostenintensiv möglich sei. Aus allen diesen genannten Fakten ziehe der Sachverständige den Schluss, dass die Flächenaufstockung für den größten Teil der landwirtschaftlichen Betriebe in Vorarlberg eine der wenigen Chancen sei, auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu bleiben. Mit drei Mutterkühen mit Kälbern (in Summe 6 Rinder) und 3,1 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche am Talbetrieb liege der landwirtschaftliche Betrieb der Interessentin im unteren Bereich der Betriebsgrößenstruktur und

müsse auf Grund der Tatsache, dass der im Jahre 1997 errichtete Stall Platz für fünf Mutterkühe biete, als aufstockungsbedürftig bezeichnet werden. Mit den vorgelegten Unterlagen (Fläche, Viehstand) sei seiner Meinung nach der Aufstockungsbedarf ausreichend nachgewiesen. Weiters sei die Aufstockungseignung dieser Liegenschaft für die Interessentin zu bejahen, weil die gegenständlichen Liegenschaften sich ca 100 m entfernt vom Stallgebäude der Interessentin befinden würden; auf der Kaufliegenschaft befänden sich auch die Quellen für die Wasserversorgung des Stall der Interessentin.

6.1. Die Berufungswerber haben im Wesentlichen vorgebracht, dass nicht D H, sondern deren Ehegatte B H Landwirt sei. Weiters habe die Interessentin kein Interesse an den Kaufliegenschaften, was sich daraus ergebe, dass B H den Pachtvertrag hinsichtlich der Kaufliegenschaften gekündigt habe. Die Interessenteneingabe sei nach den Angaben von B H nur deshalb erfolgt, damit der Berufungswerber K die Grundstücke nicht kaufen könne.

6.2. Der Berufungswerber S hat im Rahmen der Berufungsverhandlung angegeben, dass er die gegenständlichen Flächen an B H verpachtet gehabt habe. B H habe Anfang Mai 2005 diesen Pachtvertrag mündlich gekündigt. B H habe gesagt, dass die Meldung seiner Frau als Interessentin lediglich erfolgt sei, damit K die gegenständlichen Flächen nicht erwerben könne. Im Jahre 2004 sei einmal davon die Rede gewesen, dass er das Grundstück an K veräußere. B H sei daraufhin offenbar verärgert gewesen. Soweit ihm bekannt sei, habe B H Ende April 2005 die Absicht gehabt, die gegenständliche Fläche an einen anderen Landwirt weiter zu verpachten. Nach seinen Wahrnehmungen sei D H keine Landwirtin; ihre Tätigkeit beschränke sich seiner Meinung nach auf ein Mithelfen bei den Heuarbeiten.

W S hat als Zeugin ausgesagt, dass ihre Familie mit der Familie H über Jahre befreundet gewesen sei. In den Stall sei B H gegangen. D H habe bei den Heuarbeiten mitgeholfen. Bei Gesprächen über die Anschaffung von landwirtschaftlichen Geräten sei eher die Rede davon gewesen, dass B H dieses oder jenes Geschäft getätigt habe. Es könne aber sein, dass B H in diesem Zusammenhang von "unserer" Anschaffung gesprochen habe. Sie sei bei dem Gespräch zwischen ihrem Mann und B H nicht dabei gewesen. Ihr Mann habe ihr aber erzählt, dass B H das Pachtverhältnis gekündigt habe und dass B H ihm angegeben habe, dass er (B H) das Recht nützen werde, die gegenständlichen Grundstücke zu erwerben und er (B H) das Recht habe, den Erwerb der Grundstücke durch K zu verhindern. Weiters habe H F ihnen Ende April 2005 erzählt, dass B H ihm (H F) die gegenständlichen Grundstücke zur Bewirtschaftung angetragen habe.

I K hat zeugenschaftlich ausgesagt, dass sie lediglich am Abend öfters und auch am Wochenende zu Hause sei. Sie habe nur B H gesehen, wie dieser in den Stall hinaufgeht oder Geräte bedient. Sie habe auch gesehen, dass D H in den Stall gegangen sei; was im Stall gemacht werde, habe sie nicht gesehen. Nach ihren Wahrnehmungen würde sie eher B H als Landwirt bezeichnen. Nach ihrer Einschätzung sei B H zu ca 80% und D H zu ca 20% zum Stall gegangen. römisch eins K hat zeugenschaftlich ausgesagt, dass sie lediglich am Abend öfters und auch am Wochenende zu Hause sei. Sie habe nur B H gesehen, wie dieser in den Stall hinaufgeht oder Geräte bedient. Sie habe auch gesehen, dass D H in den Stall gegangen sei; was im Stall gemacht werde, habe sie nicht gesehen. Nach ihren Wahrnehmungen würde sie eher B H als Landwirt bezeichnen. Nach ihrer Einschätzung sei B H zu ca 80% und D H zu ca 20% zum Stall gegangen.

Die Zeugin E K hat dargetan, dass sie seit 5 Monaten in der Ferienwohnung ihrer Eltern wohne und daher nicht mehr sehr viel mitbekomme, was die Familie H betreffe. Zuvor habe sie mitbekommen, dass B H immer wieder mit einem kleinen Traktor vom und zum Stall gefahren sei und dass auch Frau H ab und zu zu Fuß zum Stall gegangen sei. Sie könne nicht sagen, was Frau H im Stall gemacht habe. Ihrer Meinung nach sei Herr H der Landwirt, da sie immer nur diesen in landwirtschaftlichen Tätigkeiten wie Heuen und Tätigkeiten rund um den Stall gesehen habe. Frau H sei beim Heuen auch mit dabei gewesen. Mit den Maschinen sei nur B H gefahren. Sie schätze, dass B H etwa zu 90% und Frau H etwa zu 10% in den Stall gegangen seien.

H F hat als Zeuge ausgeführt, dass er 4 km von der Familie H entfernt wohne. Seine Landwirtschaft grenze aber an jene der Familie H an und er habe ein bisschen Kontakt zur Familie H. Er habe keine Ahnung, wer als Landwirt anzusehen sei. Dies interessiere ihn auch nicht. Es sei bei der Familie H wie bei allen anderen Familien; wenn es ums Heuen gehen würde, seien alle da. Die Maschinen beim Mähen oder Düngen würden von B H gelenkt. B H habe im Herbst 2004 gesagt, dass er die Fläche nicht mehr bewirtschaften werde und ob er (H F) das machen wolle. Er habe dann in der Folge mit M S ein Gespräch geführt. Herr S habe dabei zum Ausdruck gebracht, dass – wenn B H die gegenständlichen Grundstücke nicht mehr bewirtschaften wolle – es ihm recht sei, wenn er (H F) das machen würde. Dies habe er wiederum B H erzählt.

H K hat zeugenschaftlich ausgesagt, dass B H glaublich der Landwirt sei, weil dieser die Heuarbeiten erledige. Allerdings sei auch Frau H beim Heuen mit dabei. Mit den Maschinen fahre am ehesten B H. Hinsichtlich der Interessenteneingabe von B H habe er kein Gespräch mit diesem geführt. B H habe zu ihm gesagt, dass er kündigen werde. Er habe dann zu B H gesagt, dass dieser das selber wissen müsse.

Der Zeuge B H hat angegeben, dass er die Landwirtschaft gemeinsam mit seiner Frau betreibe. Seine Frau gehe zu 30% bis 40% in den Stall, dies insbesondere dann, wenn er krank sei oder keine Zeit habe. Die schweren Tätigkeiten würde er verrichten. Die Frau habe auch Heuarbeiten vorgenommen. Die Behördengänge würden abwechselungsweise getätigt. Das aus der Landwirtschaft eingenommene Geld stehe der Familie zur Verfügung. Investitionsentscheidungen treffe er in Absprache mit der Frau. Der Maschinenkauf würde allerdings durch ihn erfolgen, wobei zur Finanzierung auch sein Einkommen als Elektriker herangezogen werde. Die landwirtschaftlichen Maschinen bediene er. Im Zusammenhang mit dem Stallumbau sei von der Landwirtschaftskammer der Vorschlag gekommen, dass seine Frau als Betriebsführerin angegeben werde. Da er gewusst habe, dass ein Streit zwischen ihm und Herrn S entstehen würde, wenn er sich als Interessent melden würde, habe er Herrn F gefragt, ob er (F) die Grundstücke bewirtschaften würde. H K habe ihm in einem Gespräch gesagt, dass S sich ihm (K) gegenüber dahingehend geäußert habe, er werde ihm (B H) die gegenständlichen Grundstücke ab 2005 nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung geben. Er habe sich gegenüber Herrn K nicht dahingehend geäußert, dass er die Grundstücke nicht mehr pachten würde. Nach diesem Gespräch mit K sei er zu Herrn S gegangen und habe ihn gefragt, ob er ihm (H) die Grundstücke nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung geben wolle, was S verneint habe. Er habe daraufhin gekündigt.

D H hat als Zeugin einvernommen ausgeführt, dass der Großteil der Arbeiten, insbesondere die schweren Arbeiten ihr Mann erledige. Sie mache alles das, wo sie helfen könne. So betreue sie ausschließlich die Hühner. Sie mache auch alle Stallarbeiten, wenn ihr Gatte krank sei oder nicht zu Hause sei. Sie würden viele Arbeiten gemeinsam machen. Beim Heuen bediene ihr Gatte die Maschinen; sie selbst fahre gelegentlich mit dem Carraro. Die Einnahmen aus dem Landwirtschaftsbetrieb würden für Investitionen in die Landwirtschaft herangezogen werden, wobei die Entscheidungen über Investitionen von ihnen gemeinsam getroffen würden. Die Behördengänge würden hauptsächlich vom Gatten erledigt werden. Die Verhandlungen mit den Maschinenverkäufern würden von ihrem Gatten geführt, da sich dieser dabei besser auskenne. Die Kaufverträge würden von ihr unterschrieben werden, da die Landwirtschaft auf ihren Namen gemeldet sei; dies sei ihnen so angeraten worden. Der Pachtvertrag über gegenständliche Flächen sei von ihnen gekündigt worden, da ihnen zu Ohren gekommen sei, dass Herr S den Pachtvertrag ohnehin kündigen werde. Sie sei deshalb als Interessentin im Bekanntmachungsverfahren aufgetreten, da sich auf der Kaufliegenschaft Quellen befinden würden, die sie nutzten; weiters sei für sie der Eigentumserwerb interessant gewesen; schließlich hätten sie verhindern wollen, dass K das gegenständliche Grundstück erwerben könne, da sie befürchten mussten, dass K dann die Quelle "zerstöre".

6.3. Der Unabhängige Verwaltungssenat gelangt auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens zur Auffassung, dass sowohl D H als auch ihr Gatte B H als Landwirte iS des § 2 Abs 3 Grundverkehrsgesetz anzusehen sind. Nach den glaubwürdigen Angaben von B und D H, denen der Verwaltungssenat folgt, bewirtschaften sie gegenständlichen landwirtschaftlichen Betrieb tatsächlich gemeinsam. So haben B und D H im Wesentlichen angegeben, die anfallenden Arbeiten gemeinsam durchzuführen sowie anstehende Entscheidungen gemeinsam zu treffen, wobei das aus der Landwirtschaft erwirtschaftete Einkommen der Familie zur Verfügung stehe. An dieser Beurteilung vermag auch der Umstand nicht zu ändern, dass die Bedienung der Maschinen und die Durchführung schwerer Arbeiten – naturgemäß – durch B H erfolgt bzw dass B H öfter den Stall für Arbeiten aufsucht als seine Gattin. Was die diesbezüglichen Angaben des Berufungswerbers S sowie der übrigen Zeugen betrifft, ist festzuhalten, dass diese hinsichtlich der gegenständlichen Frage keine umfassenden Beobachtungen, sondern lediglich auf bestimmte Zeiträume eingeschränkte Wahrnehmungen tätigten. Weiters konnten diese Zeugen im Wesentlichen keine Aussage über jene Tätigkeiten treffen, die über die Stall- und Heuarbeiten hinausgehen. Abgesehen davon haben sich M und W S einerseits sowie I und E K andererseits insofern widersprochen, als M und W S angegeben habe, D H habe lediglich bei Heuarbeiten mitgeholfen, während die Zeuginnen K ausgesagt haben, D H sei auch in den Stall gegangen. 6.3. Der Unabhängige Verwaltungssenat gelangt auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens zur Auffassung, dass sowohl D H als auch ihr Gatte B H als Landwirte iS des Paragraph 2, Absatz 3, Grundverkehrsgesetz anzusehen sind. Nach den glaubwürdigen Angaben von B und D H, denen der Verwaltungssenat folgt, bewirtschaften sie gegenständlichen landwirtschaftlichen Betrieb tatsächlich gemeinsam. So haben B und D H im Wesentlichen

angegeben, die anfallenden Arbeiten gemeinsam durchzuführen sowie anstehende Entscheidungen gemeinsam zu treffen, wobei das aus der Landwirtschaft erwirtschaftete Einkommen der Familie zur Verfügung stehe. An dieser Beurteilung vermag auch der Umstand nicht zu ändern, dass die Bedienung der Maschinen und die Durchführung schwerer Arbeiten – naturgemäß – durch B H erfolgt bzw dass B H öfter den Stall für Arbeiten aufsucht als seine Gattin. Was die diesbezüglichen Angaben des Berufungswerbers S sowie der übrigen Zeugen betrifft, ist festzuhalten, dass diese hinsichtlich der gegenständlichen Frage keine umfassenden Beobachtungen, sondern lediglich auf bestimmte Zeiträume eingeschränkte Wahrnehmungen tätigten. Weiters konnten diese Zeugen im Wesentlichen keine Aussage über jene Tätigkeiten treffen, die über die Stall- und Heuarbeiten hinausgehen. Abgesehen davon haben sich M und W S einerseits sowie römisch eins und E K andererseits insofern widersprochen, als M und W S angegeben habe, D H habe lediglich bei Heuarbeiten mitgeholfen, während die Zeuginnen K ausgesagt haben, D H sei auch in den Stall gegangen.

Eine solche gemeinsame Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebes durch Ehegatten ist in Vorarlberg durchaus üblich. Diesen Umstand berücksichtigt auch das Grundverkehrsgesetz. So stellt die Zielbestimmung des § 1 Abs 3 lit a auf den „bäuerlichen Familienbetrieb“ ab und gilt nach der Begriffsbestimmung des § 2 Abs 3 Grundverkehrsgesetz als Landwirt, „wer einen landwirtschaftlichen Betrieb allein oder zusammen mit Familienangehörigen bewirtschaftet“. Eine solche gemeinsame Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebes durch Ehegatten ist in Vorarlberg durchaus üblich. Diesen Umstand berücksichtigt auch das Grundverkehrsgesetz. So stellt die Zielbestimmung des Paragraph eins, Absatz 3, Litera a, auf den „bäuerlichen Familienbetrieb“ ab und gilt nach der Begriffsbestimmung des Paragraph 2, Absatz 3, Grundverkehrsgesetz als Landwirt, „wer einen landwirtschaftlichen Betrieb allein oder zusammen mit Familienangehörigen bewirtschaftet“.

Es ist daher nach Auffassung des Unabhängigen Verwaltungssenates zulässig, in einem Fall wie dem gegenständlichen beide Eheleute als Landwirte anzusehen, wenn es um einen Grunderwerb für die gemeinsame Landwirtschaft geht. Für ein solches Rechtsverständnis spricht im Übrigen auch der verfassungsrechtliche Gleichheitsgrundsatz (vgl auch Art 7 Abs 2 erster Satz B-VG). Es ist daher nach Auffassung des Unabhängigen Verwaltungssenates zulässig, in einem Fall wie dem gegenständlichen beide Eheleute als Landwirte anzusehen, wenn es um einen Grunderwerb für die gemeinsame Landwirtschaft geht. Für ein solches Rechtsverständnis spricht im Übrigen auch der verfassungsrechtliche Gleichheitsgrundsatz vergleiche auch Artikel 7, Absatz 2, erster Satz B-VG).

Im gegenständlichen Fall kommt noch dazu, dass im gegenseitigen Einvernehmen der Eheleute D H bei der Landwirtschaftskammer als Betriebsführerin gemeldet ist.

6.4. Was die Kündigung des Pachtverhältnisses betreffend die gegenständliche Landwirtschaftsfläche durch B H anbelangt, ist darauf hinzuweisen, dass auf Grund dieses Umstandes nicht darauf geschlossen werden kann, der Betrieb der Interessentin sei nicht aufstockungsbedürftig. In diesem Zusammenhang hat B H im Übrigen glaubwürdig dargetan, er habe nur deshalb die Kündigung ausgesprochen, da ihm H K die Aussage von M S mitgeteilt habe, wonach ihm (B H) S die gegenständlichen Grundstücke im Jahre 2005 nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung geben werde. Den diesbezüglichen Angaben von H K, er habe hinsichtlich der Interessenteneingabe kein Gespräch mit B H geführt, schenkt der Verwaltungssenat keinen Glauben; dies deshalb, da H K selbst weiter ausgeführt hat, diesbezüglich mit B H gesprochen zu haben. Im Übrigen hat die Zeugin D H glaubwürdig dargetan, sie sei deshalb als Interessentin aufgetreten, da sich auf der Kaufliegenschaft Quellen befinden würden, die sie nutze; weiters sei für sie das Eigentum interessant gewesen und schließlich hätten sie verhindern wollen, dass K die gegenständlichen Grundstücke erwerben könne, da sie befürchten hätten müssen, dass K dann die Quellen "zerstört". Das in diesem Zusammenhang erstattete Vorbringen von J K, die Interessenteneingabe von D H sei offensichtlich schikanös, ist somit nicht begründet.

Der Vermutung des Berufungswerbers S, B H habe die Absicht gehabt, die gegenständlichen Flächen an einen anderen Landwirt weiterzuverpachten, ist die glaubwürdige Zeugenaussage von B H entgegenzuhalten, wonach er H F bezüglich einer Pacht der gegenständlichen Grundstücke nur deshalb gefragt habe, da er gewusst habe, dass ein Streit zwischen Herrn S und ihm entstehen würde, wenn eine Interessenteneingabe erfolge.

Nicht von Bedeutung ist im gegenständlichen Fall, ob die Interessentin D H zu den gegenständlichen Grundstücken zufahren kann bzw ob die Interessentin Herrn M S einen Tauschgrund anbieten kann.

7. Wie der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 23.3.1999, 97/02/0127, ausgesprochen hat, wirken die im § 6

Abs 2 Grundverkehrsgesetz umschriebenen besonderen Versagungsgründe absolut (arg.: „Die Voraussetzungen des Abs 1 sind insbesondere dann nicht erfüllt...“). Die Genehmigung ist, so der Verwaltungsgerichtshof wörtlich, jedenfalls und ohne weitere Prüfung nach der Generalklausel dann zu versagen, wenn einer der im § 6 Abs 2 des Grundverkehrsgesetzes normierten Versagungsgründe vorliegt.⁷ Wie der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 23.3.1999, 97/02/0127, ausgesprochen hat, wirken die im Paragraph 6, Absatz 2, Grundverkehrsgesetz umschriebenen besonderen Versagungsgründe absolut (arg.: „Die Voraussetzungen des Absatz eins, sind insbesondere dann nicht erfüllt...“). Die Genehmigung ist, so der Verwaltungsgerichtshof wörtlich, jedenfalls und ohne weitere Prüfung nach der Generalklausel dann zu versagen, wenn einer der im Paragraph 6, Absatz 2, des Grundverkehrsgesetzes normierten Versagungsgründe vorliegt.

Im gegenständlichen Fall liegt die Mitteilung eines Interessenten gemäß § 5 Abs 4 Grundverkehrsgesetz vor und sind die weiteren im § 6 Abs 2 lit g Grundverkehrsgesetz genannten Voraussetzungen erfüllt. An der Schlüssigkeit des in diesem Zusammenhang eingeholten landwirtschaftlichen Gutachtens ergeben sich aus Sicht des Verwaltungssenates keine Zweifel. Im gegenständlichen Fall liegt die Mitteilung eines Interessenten gemäß Paragraph 5, Absatz 4, Grundverkehrsgesetz vor und sind die weiteren im Paragraph 6, Absatz 2, Litera g, Grundverkehrsgesetz genannten Voraussetzungen erfüllt. An der Schlüssigkeit des in diesem Zusammenhang eingeholten landwirtschaftlichen Gutachtens ergeben sich aus Sicht des Verwaltungssenates keine Zweifel.

Da somit ein absoluter Versagungsgrund gemäß § 6 Abs 2 lit g Grundverkehrsgesetz vorliegt, war die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu versagen. Da somit ein absoluter Versagungsgrund gemäß Paragraph 6, Absatz 2, Litera g, Grundverkehrsgesetz vorliegt, war die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu versagen.

Schlagworte

Landwirtschaftlicher Grundverkehr, Landwirteeigenschaft, Bewirtschaftung durch Ehepaar

Zuletzt aktualisiert am

12.03.2018

Quelle: Unabhängige Verwaltungssenate UVS, <http://www.wien.gv.at/uvv/index.html>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at