

TE Uvs Bescheid 2006/1/20 301-019/05

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 20.01.2006

Norm

GVG 2004 VlbG §1 Abs3

GVG 2004 VlbG §5

GVG 2004 VlbG §6 Abs1 lita

B-VG Art7 Abs1

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 Berufung des M M, D-E, gegen den Bescheid der Grundverkehrs-Landeskommission vom 29.3.2005, zu Recht erkannt:

Gemäß § 66 Abs 4 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG) iVm § 6 Abs 1 lit a sowie Abs 2 lit d und g des Grundverkehrsgesetzes wird der Berufung keine Folge gegeben. Gemäß Paragraph 66, Absatz 4, des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG) in Verbindung mit Paragraph 6, Absatz eins, Litera a, sowie Absatz 2, Litera d und g des Grundverkehrsgesetzes wird der Berufung keine Folge gegeben.

Text

1. Mit angefochtenem Bescheid wurde dem Berufungswerber die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zum Erwerb eines Viertel-Miteigentumsanteiles an den GST-NRN WWW, XXX, YYY und ZZZ, alle KG S, mit einem Gesamtausmaß von 38.210 m² von M M, A, versagt. 1. Mit angefochtenem Bescheid wurde dem Berufungswerber die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zum Erwerb eines Viertel-Miteigentumsanteiles an den GST-NRN WWW, römisch 30, YYY und ZZZ, alle KG S, mit einem Gesamtausmaß von 38.210 m² von M M, A, versagt.
2. Gegen diesen Bescheid hat der Berufungswerber rechtzeitig Berufung erhoben. In dieser bringt er im Wesentlichen vor, dass der angefochtene Bescheid rechtswidrig sei. Der Kaufvertrag sei von Notar Dr H erstellt und

beglaubigt und mit einem Grundverkehrsansuchen vom 28.10.2004 bei der Grundverkehrsbehörde samt einigen Beilagen eingereicht worden. Seine Rechtsstellung habe der Antragsteller darin wie folgt erläutert: Der Käufer sei deutscher Staatsbürger und Landwirt. Laut den beigelegten Unterlagen (Flurstücksverzeichnis 2004 und Bestandregister vom 23.9.2004) betreibe er eine Landwirtschaft in E, L und F am Bsee. Die Familie M benütze bereits seit 1955 die Hütte L. Bei der Kaufliegenschaft handle es sich um ein Vorsäß, welches seit ca 20 Jahren vom Bruder der Verkäuferin, J M, S, bzw dessen Sohn F M, ebendort wohnhaft, bewirtschaftet werde. Der weitere Sohn des J M namens T M besitze auf Grund eines Kaufes von L H 3/8 Anteile. Die Bewirtschaftung solle auf Grund dieses Kaufvertrages nicht geändert werden. Der Käufer M M wolle gemäß Pkt VI. des Kaufvertrages den Miteigentümern T M und L H ein Vorkaufsrecht auf seinen Anteil einräumen. Mit Schreiben vom 18.1.2005 habe die Grundverkehrs-Landes-kommission dem genannten Notar mitgeteilt, dass sie noch nicht über das Ansuchen entschieden habe. Grunderwerbe an Liegenschaften mit mehr als 1.000 m² seien durch Anschlag bekannt zu machen, wenn der Erwerber kein Landwirt sei. In der Folge heiße es dann tatsächlich: "Der Erwerber gibt zwar an, er betreibe eine Landwirtschaft in Deutschland. Dem gegenüber wird festgehalten, dass die genannten Grundstücke nicht in einem Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb des Herrn M in Deutschland stehen". Ohne dem Antragsteller pflichtgemäß Parteienghör zu dieser Rechtsauffassung zu geben, habe die Grundverkehrs-Landeskommission eigenmächtig frühzeitig die Bekanntmachung durch den Anschlag an der Amtstafel verfügt. Schließlich habe diese Behörde den Antragsteller um schriftliche Bekanntgabe des derzeitigen Pächters der Kaufliegenschaft ersucht. Diesem Ersuchen der Behörde habe Notar Dr H mit Schreiben vom 25.1.2005 entsprochen. Ergänzend dazu werde angemerkt, dass die Vergabe der Bewirtschaftung noch von der Verkäuferin erfolgt sei und nicht vom Käufer. Der Antragsteller halte bereits an dieser Stelle fest, dass er die Ergebnisse der eigenmächtigen, vorschnellen und ungerechtfertigten Bekanntmachung an der Amtstafel keineswegs zur Kenntnis nehmen werde. Da dieser Anschlag unter Verletzung seines Parteienghōrs erfolgt sei, seien dessen Ergebnisse jedenfalls nichtig und im weiteren Verfahren außer Betracht zu lassen. Der Antragsteller betreibe eine vollwertige Landwirtschaft in E. Er sei Eigentümer von ca 20 ha Eigengrund, auf denen sich auch eine geeignete Hofstelle befinde. Der Antragsteller betreibe auf eigene Rechnung eine Mutterkuhhaltung mit derzeit 29 Mutterkühen samt einem entsprechenden Anteil an Kälbern. Die Kälber würden jeweils mit Muttermilch aufgezogen, bis sie etwa ein Jahr erreicht hätten, und dann würden sie geschlachtet werden. Die Kaufliegenschaft sei seit 50 Jahren der Zweitwohnsitz des Antragstellers. Noch als er ein Säugling gewesen sei, hätten sich seine Eltern auf dem Vorsäß eingemietet. Seit 50 Jahren handle es sich bei den Vertragsgrundstücken um den Zweitwohnsitz des Antragstellers. Es verbinde ihn daher ein besonderes Band zur Vertragsliegenschaft. Offenkundig wolle auch die Grundverkehrs-Landeskommission nicht bestreiten, dass der Antragsteller Landwirt im Sinne des Grundverkehrsgesetzes sei. Auf etwas anderes als auf die Eigenschaft eines Landwirtes könne es aber nach der Fassung des Gesetzes für einen Anschlag anscheinend nicht ankommen. Ein Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb in Deutschland sei für die Frage der Zulässigkeit eines Aufgebotes völlig irrelevant. Das Aufgebot sei daher rechtswidrig und es würden seine Ergebnisse als nichtig außer Acht zu lassen sein. Offenbar meine die Grundverkehrs-Landeskommission mit dem zweiten Teil des obigen Zitats die Genehmigungsvoraussetzungen und nicht die rechtlichen Voraussetzungen für den Anschlag an der Amtstafel – es sei denn, die Grundverkehrs-Landeskommission wolle behaupten, dass der Antragsteller kein Landwirt im Sinne des § 5 Abs 1 GVG sei, was aus dem oben erwähnten Zitat aber gerade nicht hervorgehe. Der § 6 Abs 1 lit a GVG normiere als Genehmigungsvoraussetzungen die Selbstbewirtschaftung und die Residenzpflicht. Beide Voraussetzungen seien Gegenstand eines Gesetzprüfungsverfahrens beim Verfassungsgerichtshof, und habe sich der Verwaltungsgerichtshof in seinem Beschluss vom 25.1.2005, A 2005/0001-1, diesen Bedenken auch bereits angeschlossen. Aus kritischer Distanz gewinne man den Eindruck, dass die belangte Behörde das Verfahren verschleppen wolle, damit der Antragsteller nicht in den Genuss der Ergreiferprämie beim Verfassungsgerichtshof kommen könne. Da es sich bei den vertragsgegenständlichen Grundflächen um Vorsäßflächen handle, könnte allerdings auch der Standpunkt vertreten werden, dass eine Wohnsitznahme schon aus dem Charakter der Flächen als Vorsäßflächen der Natur der Sache nach nicht in Betracht komme. Diesfalls wäre ein weiteres Hindernis für die Genehmigung hinfällig. Es gehöre zum Allgemeinwissen des Vorarlberger Volksschülers, dass D Kühe in L gesömmert würden. Die Distanz vom Landwirtschaftsbetrieb des Antragstellers zu den vertragsgegenständlichen Flächen sei deutlich kleiner, sodass der Antragsteller sein Vieh auf den Vertragsliegenschaften sömmern werde, sobald er dazu berechtigt sein werde. Der § 5 Abs 2 lit a GVG sei verfehlt angewendet worden. Nach dieser Gesetzesbestimmung habe der Vorsitzende eine Bekanntmachung des Verkaufs durch die Gemeinde zu veranlassen, wenn der Erwerber Nicht-Landwirt sei. Es sei offensichtlich, dass der Berufungswerber Landwirt sei. Die

"Interessentenregelung" hätte daher in seinem Fall nicht angewendet werden dürfen. Zum Nichtvorliegen sonstiger Bewilligungshindernisse werde Folgendes festgehalten: Das Wesen eines Vorsäßes bestehe darin, dass es nicht ganzjährig bewirtschaftet werde, sondern saisonal. Die restliche Zeit des Jahres würden die Mehrzahl der Maisäße in anderer Weise oder gar nicht genutzt werden. Der angefochtene Bescheid unterstelle dem Berufungswerber, er "meine", dass er als Landwirt uneingeschränkt die landwirtschaftlichen Grundstücke erwerben könne und zwar auch dann, wenn er diese nicht im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftete. Hier scheine der Begriff der Selbstbewirtschaftung durch, den der Verfassungsgerichtshof gerade derzeit prüfe, weil die Selbstbewirtschaftungspflicht mit dem Urteil Ospelt vom 23.9.2003, C-452/01, des Europäischen Gerichtshofes nicht vereinbar sei. Allerdings treffe es gar nicht zu, dass der Berufungswerber die Vertragsliegenschaft in Zukunft nicht landwirtschaftlich zu nützen beabsichtige. Die Distanz für eine Sömmierung seines Viehs von E zur Vertragsliegenschaft sei bedeutend kürzer als beispielsweise die Distanz von D zur traditionellen D Alpe W in L. Auch der anscheinend existierende Interessent würde nicht mehr Rechte erwerben können als der Berufungswerber. Auch für den Interessenten würde daher das gleiche gelten wie für den Berufungswerber. Wenn der Berufungswerber Miteigentümer sei, werde eine Lösung unter den Miteigentümern unter Wahrung allfälliger Pachtverträge zu treffen sein. Nicht nachvollziehbar sei daher die Andeutung des angefochtenen Bescheides (der generell nur andeute, anstatt Dinge dezidiert auszusprechen), dass der Berufungswerber am Standort auf Grund der räumlichen Entfernung keinen landwirtschaftlichen Mehrwert erzielen könnte. Wie bereits erwähnt, sei das Vorsäß seiner Art nach dahingehend konzipiert, nur für einen begrenzten Zeitraum vor und nach der Alpung genützt zu werden. Für diese jeweils befristete Periode könne er dann auch mit seinem Vieh auf der Liegenschaft wohnen. In diesem Zusammenhang sei anzumerken, dass Alpwirtschaft auch deshalb öffentlich gefördert werde, weil der Klimawechsel, die "Sommerfrische", auch für die Gesundheit des Viehs äußerst zuträglich sei. Wenn der Berufungswerber in Zukunft nach Vorliegen der entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen sein Vieh auf dem Vorsäß sömmern werde, werde dies für sein Vieh eine willkommene Abwechslung bedeuten. Es gebe sohin keinen Grund, dem angezeigten Grundverkehrsgeschäft die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu verweigern. Tatsächlich bedeute der angefochtene Bescheid eine glatte Diskriminierung deutscher Haupteinwohnerlandwirte.

2. Gegen diesen Bescheid hat der Berufungswerber rechtzeitig Berufung erhoben. In dieser bringt er im Wesentlichen vor, dass der angefochtene Bescheid rechtswidrig sei. Der Kaufvertrag sei von Notar Dr H erstellt und beglaubigt und mit einem Grundverkehrsansuchen vom 28.10.2004 bei der Grundverkehrsbehörde samt einigen Beilagen eingereicht worden. Seine Rechtsstellung habe der Antragsteller darin wie folgt erläutert: Der Käufer sei deutscher Staatsbürger und Landwirt. Laut den beigelegten Unterlagen (Flurstücksverzeichnis 2004 und Bestandregister vom 23.9.2004) betreibe er eine Landwirtschaft in E, L und F am Bsee. Die Familie M benütze bereits seit 1955 die Hütte L. Bei der Kaufliegenschaft handle es sich um ein Vorsäß, welches seit ca 20 Jahren vom Bruder der Verkäuferin, J M, S, bzw dessen Sohn F M, ebendort wohnhaft, bewirtschaftet werde. Der weitere Sohn des J M namens T M besitze auf Grund eines Kaufes von L H 3/8 Anteile. Die Bewirtschaftung solle auf Grund dieses Kaufvertrages nicht geändert werden. Der Käufer M M wolle gemäß Pkt römisch sechs. des Kaufvertrages den Miteigentümern T M und L H ein Vorkaufsrecht auf seinen Anteil einräumen. Mit Schreiben vom 18.1.2005 habe die Grundverkehrs-Landes-kommission dem genannten Notar mitgeteilt, dass sie noch nicht über das Ansuchen entschieden habe. Grunderwerbe an Liegenschaften mit mehr als 1.000 m² seien durch Anschlag bekannt zu machen, wenn der Erwerber kein Landwirt sei. In der Folge heiße es dann tatsächlich: "Der Erwerber gibt zwar an, er betreibe eine Landwirtschaft in Deutschland. Dem gegenüber wird festgehalten, dass die genannten Grundstücke nicht in einem Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb des Herrn M in Deutschland stehen". Ohne dem Antragsteller pflichtgemäß Parteiengehör zu dieser Rechtsauffassung zu geben, habe die Grundverkehrs-Landeskommission eigenmächtig frühzeitig die Bekanntmachung durch den Anschlag an der Amtstafel verfügt. Schließlich habe diese Behörde den Antragsteller um schriftliche Bekanntgabe des derzeitigen Pächters der Kaufliegenschaft ersucht. Diesem Ersuchen der Behörde habe Notar Dr H mit Schreiben vom 25.1.2005 entsprochen. Ergänzend dazu werde angemerkt, dass die Vergabe der Bewirtschaftung noch von der Verkäuferin erfolgt sei und nicht vom Käufer. Der Antragsteller halte bereits an dieser Stelle fest, dass er die Ergebnisse der eigenmächtigen, vorschnellen und ungerechtfertigten Bekanntmachung an der Amtstafel keineswegs zur Kenntnis nehmen werde. Da dieser Anschlag unter Verletzung seines Parteiengehörs erfolgt sei, seien dessen Ergebnisse jedenfalls nichtig und im weiteren Verfahren außer Betracht zu lassen. Der Antragsteller betreibe eine vollwertige Landwirtschaft in E. Er sei Eigentümer von ca 20 ha Eigengrund, auf denen sich auch eine geeignete Hofstelle befinde. Der Antragsteller betreibe auf eigene Rechnung eine Mutterkuhhaltung mit derzeit 29 Mutterkühen samt einem entsprechenden Anteil an

Kälbern. Die Kälber würden jeweils mit Muttermilch aufgezogen, bis sie etwa ein Jahr erreicht hätten, und dann würden sie geschlachtet werden. Die Kaufliegenschaft sei seit 50 Jahren der Zweitwohnsitz des Antragstellers. Noch als er ein Säugling gewesen sei, hätten sich seine Eltern auf dem Vorsäß eingemietet. Seit 50 Jahren handle es sich bei den Vertragsgrundstücken um den Zweitwohnsitz des Antragstellers. Es verbinde ihn daher ein besonderes Band zur Vertragsliegenschaft. Offenkundig wolle auch die Grundverkehrs-Landeskommission nicht bestreiten, dass der Antragsteller Landwirt im Sinne des Grundverkehrsgesetzes sei. Auf etwas anderes als auf die Eigenschaft eines Landwirtes könne es aber nach der Fassung des Gesetzes für einen Anschlag anscheinend nicht ankommen. Ein Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb in Deutschland sei für die Frage der Zulässigkeit eines Angebotes völlig irrelevant. Das Angebot sei daher rechtswidrig und es würden seine Ergebnisse als nichtig außer Acht zu lassen sein. Offenbar meine die Grundverkehrs-Landeskommission mit dem zweiten Teil des obigen Zitats die Genehmigungsvoraussetzungen und nicht die rechtlichen Voraussetzungen für den Anschlag an der Amtstafel – es sei denn, die Grundverkehrs-Landeskommission wolle behaupten, dass der Antragsteller kein Landwirt im Sinne des Paragraph 5, Absatz eins, GVG sei, was aus dem oben erwähnten Zitat aber gerade nicht hervorgehe. Der Paragraph 6, Absatz eins, Litera a, GVG normiere als Genehmigungsvoraussetzungen die Selbstbewirtschaftung und die Residenzpflicht. Beide Voraussetzungen seien Gegenstand eines Gesetzprüfungsverfahrens beim Verfassungsgerichtshof, und habe sich der Verwaltungsgerichtshof in seinem Beschluss vom 25.1.2005, A 2005/0001-1, diesen Bedenken auch bereits angeschlossen. Aus kritischer Distanz gewinne man den Eindruck, dass die belangte Behörde das Verfahren verschleppen wolle, damit der Antragsteller nicht in den Genuss der Ergreiferprämie beim Verfassungsgerichtshof kommen könne. Da es sich bei den vertragsgegenständlichen Grundflächen um Vorsäßflächen handle, könnte allerdings auch der Standpunkt vertreten werden, dass eine Wohnsitznahme schon aus dem Charakter der Flächen als Vorsäßflächen der Natur der Sache nach nicht in Betracht komme. Diesfalls wäre ein weiteres Hindernis für die Genehmigung hinfällig. Es gehöre zum Allgemeinwissen des Vorarlberger Volksschülers, dass D Kühe in L gesömmert würden. Die Distanz vom Landwirtschaftsbetrieb des Antragstellers zu den vertragsgegenständlichen Flächen sei deutlich kleiner, sodass der Antragsteller sein Vieh auf den Vertragsliegenschaften sömmern werde, sobald er dazu berechtigt sein werde. Der Paragraph 5, Absatz 2, Litera a, GVG sei verfehlt angewendet worden. Nach dieser Gesetzesbestimmung habe der Vorsitzende eine Bekanntmachung des Verkaufs durch die Gemeinde zu veranlassen, wenn der Erwerber Nicht-Landwirt sei. Es sei offensichtlich, dass der Berufungswerber Landwirt sei. Die "Interessentenregelung" hätte daher in seinem Fall nicht angewendet werden dürfen. Zum Nichtvorliegen sonstiger Bewilligungshindernisse werde Folgendes festgehalten: Das Wesen eines Vorsäßes bestehe darin, dass es nicht ganzjährig bewirtschaftet werde, sondern saisonal. Die restliche Zeit des Jahres würden die Mehrzahl der Maisäße in anderer Weise oder gar nicht genutzt werden. Der angefochtene Bescheid unterstelle dem Berufungswerber, er "meine", dass er als Landwirt uneingeschränkt die landwirtschaftlichen Grundstücke erwerben könne und zwar auch dann, wenn er diese nicht im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftete. Hier scheine der Begriff der Selbstbewirtschaftung durch, den der Verfassungsgerichtshof gerade derzeit prüfe, weil die Selbstbewirtschaftungspflicht mit dem Urteil Ospelt vom 23.9.2003, C-452/01, des Europäischen Gerichtshofes nicht vereinbar sei. Allerdings treffe es gar nicht zu, dass der Berufungswerber die Vertragsliegenschaft in Zukunft nicht landwirtschaftlich zu nützen beabsichtige. Die Distanz für eine Sömmern seines Viehs von E zur Vertragsliegenschaft sei bedeutend kürzer als beispielsweise die Distanz von D zur traditionellen D Alpe W in L. Auch der anscheinend existierende Interessent würde nicht mehr Rechte erwerben können als der Berufungswerber. Auch für den Interessenten würde daher das gleiche gelten wie für den Berufungswerber. Wenn der Berufungswerber Miteigentümer sei, werde eine Lösung unter den Miteigentümern unter Wahrung allfälliger Pachtverträge zu treffen sein. Nicht nachvollziehbar sei daher die Andeutung des angefochtenen Bescheides (der generell nur andeute, anstatt Dinge dezidiert auszusprechen), dass der Berufungswerber am Standort auf Grund der räumlichen Entfernung keinen landwirtschaftlichen Mehrwert erzielen könnte. Wie bereits erwähnt, sei das Vorsäß seiner Art nach dahingehend konzipiert, nur für einen begrenzten Zeitraum vor und nach der Alpung genützt zu werden. Für diese jeweils befristete Periode könne er dann auch mit seinem Vieh auf der Liegenschaft wohnen. In diesem Zusammenhang sei anzumerken, dass Alpwirtschaft auch deshalb öffentlich gefördert werde, weil der Klimawechsel, die "Sommerfrische", auch für die Gesundheit des Viehs äußerst zuträglich sei. Wenn der Berufungswerber in Zukunft nach Vorliegen der entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen sein Vieh auf dem Vorsäß sömmern werde, werde dies für sein Vieh

eine willkommene Abwechslung bedeuten. Es gebe sohin keinen Grund, dem angezeigten Grundverkehrsgeschäft die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu verweigern. Tatsächlich bedeute der angefochtene Bescheid eine glatte Diskriminierung deutscher Haupterwerbslandwirte.

3. Während des Berufungsverfahrens hat sich der Unabhängige Verwaltungssenat den Bedenken des Verfassungsgerichtshofes (Beschluss Zlen B 1055/02 und B 1093/02) gegen die Verfassungsmäßigkeit des § 6 Abs 1 lit a Grundverkehrsgesetz angeschlossen. Das Berufungsverfahren musste daher bis zum Eintreffen des diesbezüglichen Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes unterbrochen werden. In diesem inzwischen vorliegenden Erkenntnis (G 159/04 ua) ist der Verfassungsgerichtshof zum Ergebnis gekommen, dass der § 6 Abs 1 lit a Grundverkehrsgesetz nicht verfassungswidrig ist.3. Während des Berufungsverfahrens hat sich der Unabhängige Verwaltungssenat den Bedenken des Verfassungsgerichtshofes (Beschluss Zlen B 1055/02 und B 1093/02) gegen die Verfassungsmäßigkeit des Paragraph 6, Absatz eins, Litera a, Grundverkehrsgesetz angeschlossen. Das Berufungsverfahren musste daher bis zum Eintreffen des diesbezüglichen Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes unterbrochen werden. In diesem inzwischen vorliegenden Erkenntnis (G 159/04 ua) ist der Verfassungsgerichtshof zum Ergebnis gekommen, dass der Paragraph 6, Absatz eins, Litera a, Grundverkehrsgesetz nicht verfassungswidrig ist.

4. Der Verwaltungssenat hat in dieser Angelegenheit eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Folgender Sachverhalt steht fest: Gegenstand des Rechtserwerbes ist ein Viertel-Miteigentumsanteil an den GST-NRN WWW, XXX, YYY und ZZZ, alle KG S, mit einem Gesamtausmaß von 38.210 m². Auf dem GST-NR ZZZ, KG S, befindet sich das Vorsäßgebäude L, welches der Berufungswerber und zuvor dessen Eltern aufgrund eines unbefristeten Mietvertrages aus dem Jahre 1955 zu Ferienzwecken nutzt bzw genutzt haben. Die gegenständlichen Grundstücke sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde S - mit Ausnahme des Waldgrundstückes GST-NR XXX und Teilflächen des GST-NR YYY (ca 1.096 m²) und des GST-NR WWW (ca 941 m²) - als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet ausgewiesen.4. Der Verwaltungssenat hat in dieser Angelegenheit eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Folgender Sachverhalt steht fest: Gegenstand des Rechtserwerbes ist ein Viertel-Miteigentumsanteil an den GST-NRN WWW, römisch 30 , YYY und ZZZ, alle KG S, mit einem Gesamtausmaß von 38.210 m². Auf dem GST-NR ZZZ, KG S, befindet sich das Vorsäßgebäude L, welches der Berufungswerber und zuvor dessen Eltern aufgrund eines unbefristeten Mietvertrages aus dem Jahre 1955 zu Ferienzwecken nutzt bzw genutzt haben. Die gegenständlichen Grundstücke sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde S - mit Ausnahme des Waldgrundstückes GST-NR römisch 30 und Teilflächen des GST-NR YYY (ca 1.096 m²) und des GST-NR WWW (ca 941 m²) - als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet ausgewiesen.

Das Vorsäßgebäude L wurde gemäß den Übergangsbestimmungen des Art II des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBI Nr 27/1993, als Ferienwohnung angezeigt und darf somit zu Ferienzwecken verwendet werden.Das Vorsäßgebäude L wurde gemäß den Übergangsbestimmungen des Artikel römisch zwei, des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, Landesgesetzblatt Nr 27 aus 1993,, als Ferienwohnung angezeigt und darf somit zu Ferienzwecken verwendet werden.

Der Berufungswerber hat seinen Hauptwohnsitz in E, Deutschland. Nach seinen Angaben besitzt er einen landwirtschaftlichen Biobetrieb in Deutschland; er bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen in E, L und F, wobei er Biorindfleisch durch Mutterkuhhaltung produziere. Die Kaufliegenschaften sind ca 40 km vom Heimbetrieb des Berufungswerbers in E entfernt.

Derzeit steht die Kaufliegenschaft zu einem Viertel im Eigentum der Veräußererin und – nach einem Verkauf des weiteren ¾-Miteigentumsanteiles durch L H – zu je drei Achtel im Eigentum der beiden Brüder F (Kaufvertrag vom 13.6.2005) und T M (Kaufvertrag vom 2.4.2004). Die landwirtschaftlichen Liegenschaften in S werden derzeit durch den Miteigentümer und Landwirt F M, S, bewirtschaftet.

Die Grundverkehrs-Ortskommission der Gemeinde S hat zu gegenständlichem Rechtserwerb eine ablehnende Äußerung abgegeben. Sie begründete dies im Wesentlichen damit, dass beim gegenständlichen Rechtsgeschäft die Sicherung der Bewirtschaftung aus der räumlichen Distanz nicht gegeben sei. Der Erwerber wohne in Deutschland. Die Erzielung von Gewinnen solle im Vordergrund stehen, was im vorliegenden Fall nicht realisierbar sei.

Im erstinstanzlichen Verfahren wurde eine Interessentensuche iSd § 5 Grundverkehrsgesetz durchgeführt; dabei hat sich F M als Interessent gemeldet.Im erstinstanzlichen Verfahren wurde eine Interessentensuche iSd Paragraph 5, Grundverkehrsgesetz durchgeführt; dabei hat sich F M als Interessent gemeldet.

Gemäß § 2 Abs 3 lit a des Grundverkehrsgesetzes gilt als Landwirt, wer einen landwirtschaftlichen Betrieb allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder mit den darüber hinaus allenfalls erforderlichen landwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet. Gemäß Paragraph 2, Absatz 3, Litera a, des Grundverkehrsgesetzes gilt als Landwirt, wer einen landwirtschaftlichen Betrieb allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder mit den darüber hinaus allenfalls erforderlichen landwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet.

Zufolge § 2 Abs 4 leg cit ist ein landwirtschaftlicher Betrieb jede selbständige wirtschaftliche Einheit, mit der landwirtschaftliche Grundstücke bodenabhängig bewirtschaftet werden und die geeignet ist, zum Lebensunterhalt des Bewirtschafters bzw seiner Familie beizutragen (Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb). Zufolge Paragraph 2, Absatz 4, leg cit ist ein landwirtschaftlicher Betrieb jede selbständige wirtschaftliche Einheit, mit der landwirtschaftliche Grundstücke bodenabhängig bewirtschaftet werden und die geeignet ist, zum Lebensunterhalt des Bewirtschafters bzw seiner Familie beizutragen (Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb).

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. 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.

Gemäß § 6 Abs 2 Grundverkehrsgesetz sind die Voraussetzungen des Abs 1 insbesondere dann nicht erfüllt, wenn ua anzunehmen ist, dass die Bewirtschaftung durch einen Landwirt nicht gesichert ist (lit d), oder eine Mitteilung nach § 5 Abs 4 vorliegt, der entsprechende 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 (lit g). Gemäß Paragraph 6, Absatz 2, Grundverkehrsgesetz sind die Voraussetzungen des Absatz eins, insbesondere dann nicht erfüllt, wenn ua anzunehmen ist, dass die Bewirtschaftung durch einen Landwirt nicht gesichert ist (Litera d.), oder eine Mitteilung nach Paragraph 5, Absatz 4, vorliegt, der entsprechende 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 (Litera g.).

6.1. Wie der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 8.6.2005, G 159/04, ausgeführt hat, stellt § 6 Abs 1 lit a des Grundverkehrsgesetzes eine Generalklausel dar, der zu Folge der Rechtserwerb an landwirtschaftlichen Grundstücken grundsätzlich nur dann zu genehmigen sei, "wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspricht...". Für den Fall, dass - etwa bei Rechtserwerben zu anderen Zwecken als der Landwirtschaft - ein solches allgemeines Interesse nicht in Frage kommt, wird jedoch eine "Widerspruchslösung" normiert: Die Genehmigung ist in diesem Fall schon zu erteilen, wenn der Rechtserwerb "der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht". Die in § 6 Abs 2 des Grundverkehrsgesetzes umschriebenen besonderen Versagungsgründe wirken jedoch absolut. Die Genehmigung ist jedenfalls und ohne weitere Prüfung nach der Generalklausel zu versagen (siehe auch VwGH 23.3.1999, 97/02/0127 ua).

6.1. Wie der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 8.6.2005, G 159/04, ausgeführt hat, stellt Paragraph 6, Absatz eins, Litera a, des Grundverkehrsgesetzes eine Generalklausel dar, der zu Folge der Rechtserwerb an landwirtschaftlichen Grundstücken grundsätzlich nur dann zu genehmigen sei, "wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspricht...". Für den Fall, dass - etwa bei Rechtserwerben zu anderen Zwecken als der Landwirtschaft - ein solches allgemeines Interesse nicht in Frage kommt, wird jedoch eine "Widerspruchslösung" normiert: Die Genehmigung ist in diesem Fall schon zu erteilen, wenn der Rechtserwerb "der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht". Die in Paragraph 6, Absatz 2, des Grundverkehrsgesetzes umschriebenen besonderen Versagungsgründe wirken jedoch absolut. Die Genehmigung ist jedenfalls und ohne weitere Prüfung nach der Generalklausel zu versagen (siehe auch VwGH 23.3.1999, 97/02/0127 ua).

6.2. Nach Überzeugung des Unabhängigen Verwaltungssenates kann im vorliegenden Fall auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens nicht davon ausgegangen werden, der Berufungswerber werde die Kaufliegenschaft im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften.

Gegen die Annahme einer solchen Bewirtschaftung durch den Berufungswerber spricht vor allem der Umstand, dass in dem von ihm selbst unterschriebenen Grundverkehrs-Antrag in der Rubrik "Erwerbszweck, hinkünftige Verwendung bzw Nutzung" ausdrücklich festgehalten wurde, die Bewirtschaftung durch J bzw F M solle auf Grund des gegenständlichen Kaufvertrages nicht geändert werden.

Auch auf den Vorhalt der Erstinstanz vom 18.1.2005, dass die gegenständlichen Grundstücke nicht in einem Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb des Genehmigungswerbers stünden, hat der nunmehr anwaltlich vertretene Berufungswerber in seiner Stellungnahme vom 16.2.2005 primär darauf hingewiesen, die Kaufliegenschaft sei seit 50 Jahren der Zweitwohnsitz des Antragstellers sei. Noch als er ein Säugling gewesen sei, hätten sich seine Eltern auf dem Vorsäß eingemietet. Seit 50 Jahren handle es sich bei den Vertragsgrundstücken um den Zweitwohnsitz des Antragstellers. Es verbinde ihn daher ein besonderes Band zur Vertragsliegenschaft. Erst in weiterer Folge bringt er in dieser Stellungnahme vor, er werde "sein Vieh auf den Vertragsliegenschaften sömmern, sobald er dazu berechtigt sein wird."

Nicht in seiner Stellungnahme vom 16.2.2005, sondern erst bei der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungssenat am 14.10.2005 hat der Berufungswerber schließlich vorgebracht, er habe die Angaben im Grundverkehrsansuchen, dass sich an der Bewirtschaftung des Grundstückes auf Grund des gegenständlichen Kaufvertrages nichts ändern solle, deswegen gemacht, weil sich nach der Rechtslage bestehende Pachtverträge durch einen Kauf nicht auflösen würden und weil er dem bisherigen Pächter die Angst nehmen habe wollen, dass er nunmehr durch den gegenständlichen Kauf die Pacht verliere. Diese Pacht laufe "seines Wissens" noch zwei Jahre, der bisherige Pächter sei dann im Rentenalter. (Anmerkung: Der von ihm jeweils als Bewirtschafter des Grundstückes mitgenannte und nunmehrige Miteigentümer F M ist allerdings erst 33 Jahre alt.) Er "denke", dass sich in diesen zwei Jahren herauskristalisieren werde, wie es dann weiter gehe bzw ob dann überhaupt noch Interesse an einer Weiterverpachtung an den bisherigen Pächter bestehe. Es sei so, dass auch hier Struktur- und Generationswechsel stattfänden. Auch diese letzte unbestimmte Angabe des Berufungswerbers und der Umstand, dass der Berufungswerber nie vorgebracht hat, er habe im Vorfeld des Grundverkehrs-Antrages mit der anderen Miteigentümerin Gespräche in Richtung einer späteren Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen durch den Berufungswerber geführt, sprechen nicht für eine ernsthafte Absicht, das Grundstück selbst zu bewirtschaften.

Der Verwaltungssenat kommt somit beweiswürdigend zum Ergebnis, dass der Berufungswerber tatsächlich – seinen ersten Angaben im Grundverkehrsansuchen entsprechend – nicht beabsichtigt, die gegenständlichen Grundstücke landwirtschaftlich zu nutzen. Vielmehr geht es ihm offensichtlich darum, die schon 50 Jahre lang dauernde Nutzung als Zweitwohnsitz durch seine Familie auch für die weitere Zukunft zu sichern.

Da außerdem auch nicht eine Verpachtung an einen Landwirt vorgesehen ist, ist anzunehmen, dass die Bewirtschaftung durch einen Landwirt nicht gesichert ist. Der gegenständliche Rechtserwerb ist daher schon nach § 6 Abs 2 lit d des Grundverkehrsgesetzes zu versagen. Da außerdem auch nicht eine Verpachtung an einen Landwirt vorgesehen ist, ist anzunehmen, dass die Bewirtschaftung durch einen Landwirt nicht gesichert ist. Der gegenständliche Rechtserwerb ist daher schon nach Paragraph 6, Absatz 2, Litera d, des Grundverkehrsgesetzes zu versagen.

6.3. Der Berufungswerber hat die Rechtsauffassung vertreten, dass es insbesondere im Zusammenhang mit der Frage der Notwendigkeit, ein Bekanntmachungsverfahren nach § 5 Grundverkehrsgesetz durchzuführen, genüge, wenn er Landwirt in Deutschland sei und kein Zusammenhang zwischen dem gegenständlichen Grundstück und seinem landwirtschaftlichen Betrieb in Deutschland bestehe. Diese Rechtsauffassung wird vom Unabhängigen Verwaltungssenat nicht geteilt. Sie würde einer nicht zu rechtfertigenden Privilegierung von Landwirten gleichkommen und einen krassen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz darstellen. Eine solche Auslegung ist auch mit dem § 1 Abs 3 des Grundverkehrsgesetzes über das Ziel dieses Gesetzes sowie dem § 6 Abs 1 lit a des Grundverkehrsgesetzes nicht in Einklang zu bringen. Die Frage der Staatsbürgerschaft spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle. Auch ein Landwirt aus Vorarlberg oder aus dem Burgenland hätte nicht das Recht, das gegenständliche landwirtschaftliche Grundstück nur im Hinblick auf ihren Beruf als Landwirt für den Zweck zu erwerben, das

Grundstück für einen Zweitwohnsitz zu nutzen. 6.3. Der Berufungswerber hat die Rechtsauffassung vertreten, dass es insbesondere im Zusammenhang mit der Frage der Notwendigkeit, ein Bekanntmachungsverfahren nach Paragraph 5, Grundverkehrsgesetz durchzuführen, genüge, wenn er Landwirt in Deutschland sei und kein Zusammenhang zwischen dem gegenständlichen Grundstück und seinem landwirtschaftlichen Betrieb in Deutschland bestehe. Diese Rechtsauffassung wird vom Unabhängigen Verwaltungssenat nicht geteilt. Sie würde einer nicht zu rechtfertigenden Privilegierung von Landwirten gleichkommen und einen krassen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz darstellen. Eine solche Auslegung ist auch mit dem Paragraph eins, Absatz 3, des Grundverkehrsgesetzes über das Ziel dieses Gesetzes sowie dem Paragraph 6, Absatz eins, Litera a, des Grundverkehrsgesetzes nicht in Einklang zu bringen. Die Frage der Staatsbürgerschaft spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle. Auch ein Landwirt aus Vorarlberg oder aus dem Burgenland hätte nicht das Recht, das gegenständliche landwirtschaftliche Grundstück nur im Hinblick auf ihren Beruf als Landwirt für den Zweck zu erwerben, das Grundstück für einen Zweitwohnsitz zu nutzen.

7. Gemäß § 5 Abs 1 Grundverkehrsgesetz 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. Z zufolge 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. 7. Gemäß Paragraph 5, Absatz eins, Grundverkehrsgesetz 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. Z zufolge 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 das gegenständliche Grundstück eine Fläche von mehr als 0,1 ha aufweist, kam die im § 5 Grundverkehrsgesetz normierte, so genannte Interessentenregelung zur Anwendung. Da das gegenständliche Grundstück eine Fläche von mehr als 0,1 ha aufweist, kam die im Paragraph 5, Grundverkehrsgesetz normierte, so genannte Interessentenregelung zur Anwendung.

Im vorliegenden Fall hat sich nach Bekanntmachung in der Gemeinde S der Landwirt und Miteigentümer der gegenständlichen Kaufliegenschaft F M als Interessent gemeldet. In seiner Mitteilung machte er ua geltend, dass die Kaufliegenschaft an ihr Vorsäß (gemeint wohl: an das Vorsäß seiner Familie) angrenze und schon seit vielen Jahren von ihnen als Pächter bewirtschaftet würde; er sei daher schwer interessiert, dieses zu einem ortsüblichen Preis selbst zu erwerben.

8.1. Der Unabhängige Verwaltungssenat hat im Verfahren einen landwirtschaftlichen Sachverständigen beigezogen. Dieser hat in seinem Gutachten zur Frage, ob der gegenständliche Interessent den Aufstockungsbedarf für seinen Betrieb nachgewiesen habe, im Wesentlichen ausgeführt, dass dieser mittels des mit Schreiben vom 11.2.2005 vorgelegten Mehrfachantrages 2004 dargelegt habe, dass er einen landwirtschaftlichen Betrieb in S mit einer Fläche von 15,58 ha und einem Viehstand von 10 Milchkühen mit Jungvieh bewirtschaftete. 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, 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. Diese Tendenz lasse sich auch eindeutig in der Gemeinde S feststellen. 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. 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 den vorgelegten Unterlagen (Fläche, Viehstand, Finanzierung) sei seiner Meinung nach der Aufstockungsbedarf für den Betrieb F M ausreichend nachgewiesen. Weiters sei die Aufstockungseignung dieser Liegenschaft für den Interessenten zu bejahen, weil der Interessent F M seit vielen Jahren mit seiner Familie das Vorsäß L bewirtschafte. Das heiße, dass die Familie von Mai bis September auf dem Vorsäß wohne und mit 10 Kühen diese Flächen im Ausmaß von 11,59 ha beweidet. Es handle sich hierbei um eine zusammenhängende Fläche, die auch die berufsgegenständliche Fläche beinhalte (1/4 Anteil an den GST-NRN WWW und YYY im Gesamtausmaß von 3,52 ha, davon 2,76 ha landwirtschaftlich genutzt). Laut Mehrfachantrag 2004 mache die Gesamtfläche des Betriebes F M 15,58 ha aus; das Vorsäß L sei somit quasi das Herzstück des landwirtschaftlichen Betriebes des Interessenten. 3/8 der berufsgegenständlichen Flächen befänden sich im Eigentum des F M und 3/8 befänden sich im Eigentum des Bruders des Interessenten. Die Restfläche des Vorsäß befinde sich ebenfalls zum Großteil im Eigentum der Familie des F M. Die Herauslösung dieses 1/4-Anteiles an den GST-NRN WWW und YYY aus dem Vorsäß L würde dem landwirtschaftlichen Betrieb des Interessenten F M erhebliche ökonomische Nachteile bringen. Es sei daher aus sachverständiger Sicht von einer klaren Aufstockungseignung für den Betrieb des Interessenten auszugehen.

8.2. 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. 8.2. 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. Auch der Berufungswerber hat nichts Konkretes gegen die Richtigkeit und Schlüssigkeit des Gutachtens vorgebracht. 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. Auch der Berufungswerber hat nichts Konkretes gegen die Richtigkeit und Schlüssigkeit des Gutachtens vorgebracht.

Erst nach der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungssenat hat der Vertreter des Berufungswerbers in einem Schriftsatz vom 18.1.2006 behauptet, er sei überfallsartig mit einem Gutachten des Sachverständigen konfrontiert worden, für den Berufungswerber sei das Gutachten und vor allem dessen Thema umso überraschender gewesen, als der Gutachtensauftrag für ihn so nicht deutbar gewesen sei, sowie der Berufungswerber habe davon ausgehen müssen, dass mit dem Wort "Interessent" er selbst gemeint sei.

Diese Behauptungen sind nicht nachvollziehbar. So wurde dem Berufungswerber in seiner Ladung zur Verhandlung der genaue Wortlaut der vom Sachverständigen zu begutachtenden Fragen mitgeteilt. Auf Grund des gesamten Verfahrensablaufes und des Wortlautes der Fragen waren diese nur so deutbar, dass der Interessent F M und nicht der Berufungswerber selbst gemeint war. Auch der anwaltlich vertretene Berufungswerber hat in seiner Berufung im Zusammenhang mit dem § 5 des Grundverkehrsgesetzes von der "Interessentenregelung" gesprochen sowie ausdrücklich zwischen dem "Berufungswerber" und dem "Interessenten" unterschieden. Diese Behauptungen sind nicht nachvollziehbar. So wurde dem Berufungswerber in seiner Ladung zur Verhandlung der genaue Wortlaut der vom Sachverständigen zu begutachtenden Fragen mitgeteilt. Auf Grund des gesamten Verfahrensablaufes und des Wortlautes der Fragen waren diese nur so deutbar, dass der Interessent F M und nicht der Berufungswerber selbst

gemeint war. Auch der anwaltlich vertretene Berufungswerber hat in seiner Berufung im Zusammenhang mit dem Paragraph 5, des Grundverkehrsgesetzes von der "Interessentenregelung" gesprochen sowie ausdrücklich zwischen dem "Berufungswerber" und dem "Interessenten" unterschieden.

Auch hat der Berufungswerber in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungssenat nichts von einem solchen falschen Verständnis der an den Sachverständigen gerichteten Fragen erwähnt. Ebenso hat er in dieser Verhandlung nicht gerügt, er habe sich nicht ausreichend vorbereiten können. Schließlich hat er weder in dieser Verhandlung noch in seinem Schriftsatz vom 18.1.2006 einen Antrag gestellt, ihm die Gelegenheit zur Abgabe einer späteren Stellungnahme zum Gutachten zu geben oder ihm die Möglichkeit zur Vorlage eines Gegengutachtens einzuräumen.

Da somit ein absoluter Versagungsgrund gemäß § 6 Abs 2 lit g Grundverkehrsgesetz vorliegt, kann die grundverkehrsbehördliche Genehmigung auch aus diesem Grund nicht erteilt werden. Da somit ein absoluter Versagungsgrund gemäß Paragraph 6, Absatz 2, Litera g, Grundverkehrsgesetz vorliegt, kann die grundverkehrsbehördliche Genehmigung auch aus diesem Grund nicht erteilt werden.

9. Der Berufungswerber hat die Frage aufgeworfen, wie T M im Zusammenhang mit einem anderen Rechtserwerb als dem gegenständlichen die grundverkehrsbehördliche Bewilligung erteilt worden sei, nachdem T M im diesbezüglichen Vertrag als Angestellter aufscheine. Dieses Vorbringen des Berufungswerbers stellt lediglich einen Erkundungsbeweis dar. Dem dabei gestellten Antrag des Berufungswerbers, den Grundverkehrsakt betreffend den Erwerb der 3/8-Anteile an gegenständlicher Liegenschaft durch T M einzuholen, war daher nicht stattzugeben, zumal der Berufungswerber auch nie die Behauptung aufgestellt hat, der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung für den Grunderwerb durch T M seien nicht die im Grundverkehrsgesetz genannten Kriterien zugrunde gelegt worden. Abgesehen davon könnte eine allfällige unrechtmäßige Anwendung des Gesetzes im Falle des Grunderwerbs durch T M nicht zu einer Bewilligung des gegenständlichen Grunderwerbs führen.

Schlagworte

Landwirtschaftlicher Grundverkehr, Landwirt beabsichtigt Grundstück als Zweitwohnsitz zu nutzen, Versagung

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