

TE Lvwg Erkenntnis 2022/9/28 KLVwG-S3-749-751/13/2022

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.09.2022

Entscheidungsdatum

28.09.2022

Index

50/01 Gewerbeordnung

L67002 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Kärnten

22/03 Außerstreitverfahren

23/04 Exekutionsordnung

Norm

GewO 1994 §2 Abs4 Z1

GewO 1994 §2 Abs4 Z10

GVG Krnt 2002 §10 Abs2 litk

GVG Krnt 2002 §10 Abs4

LiegenschaftsbewertungsG 1992 §4

LiegenschaftsbewertungsG 1992 §5

LiegenschaftsbewertungsG 1992 §6

1. GewO 1994 § 2 heute
2. GewO 1994 § 2 gültig ab 03.01.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 107/2017
3. GewO 1994 § 2 gültig von 18.07.2017 bis 02.01.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 94/2017
4. GewO 1994 § 2 gültig von 12.08.2016 bis 17.07.2017 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 82/2016
5. GewO 1994 § 2 gültig von 10.07.2015 bis 11.08.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 81/2015
6. GewO 1994 § 2 gültig von 29.05.2013 bis 09.07.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2013
7. GewO 1994 § 2 gültig von 14.09.2012 bis 28.05.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2012
8. GewO 1994 § 2 gültig von 01.09.2012 bis 13.09.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 99/2011
9. GewO 1994 § 2 gültig von 30.04.2011 bis 31.08.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 107/2010
10. GewO 1994 § 2 gültig von 01.01.2010 bis 29.04.2011 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2009
11. GewO 1994 § 2 gültig von 27.02.2008 bis 31.12.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 42/2008
12. GewO 1994 § 2 gültig von 01.11.2007 bis 26.02.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 60/2007
13. GewO 1994 § 2 gültig von 01.01.2007 bis 31.10.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2006
14. GewO 1994 § 2 gültig von 24.01.2006 bis 31.12.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 15/2006
15. GewO 1994 § 2 gültig von 01.09.2005 bis 23.01.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2005
16. GewO 1994 § 2 gültig von 15.01.2005 bis 31.08.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2004
17. GewO 1994 § 2 gültig von 30.11.2004 bis 14.01.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2004

18. GewO 1994 § 2 gültig von 01.08.2002 bis 29.11.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2002
19. GewO 1994 § 2 gültig von 01.08.2002 bis 31.07.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 65/2002
20. GewO 1994 § 2 gültig von 24.07.2002 bis 31.07.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2002
21. GewO 1994 § 2 gültig von 02.12.2000 bis 23.07.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2000
22. GewO 1994 § 2 gültig von 01.06.1998 bis 01.12.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 116/1998
23. GewO 1994 § 2 gültig von 01.07.1997 bis 31.05.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 63/1997
24. GewO 1994 § 2 gültig von 01.07.1996 bis 30.06.1997 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/1997
25. GewO 1994 § 2 gültig von 17.10.1995 bis 30.06.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 691/1995
26. GewO 1994 § 2 gültig von 01.07.1994 bis 16.10.1995 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 314/1994
27. GewO 1994 § 2 gültig von 01.07.1994 bis 30.06.1994
28. GewO 1994 § 2 gültig von 19.03.1994 bis 30.06.1994

1. GewO 1994 § 2 heute
2. GewO 1994 § 2 gültig ab 03.01.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 107/2017
3. GewO 1994 § 2 gültig von 18.07.2017 bis 02.01.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 94/2017
4. GewO 1994 § 2 gültig von 12.08.2016 bis 17.07.2017 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 82/2016
5. GewO 1994 § 2 gültig von 10.07.2015 bis 11.08.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 81/2015
6. GewO 1994 § 2 gültig von 29.05.2013 bis 09.07.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2013
7. GewO 1994 § 2 gültig von 14.09.2012 bis 28.05.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2012
8. GewO 1994 § 2 gültig von 01.09.2012 bis 13.09.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 99/2011
9. GewO 1994 § 2 gültig von 30.04.2011 bis 31.08.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 107/2010
10. GewO 1994 § 2 gültig von 01.01.2010 bis 29.04.2011 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2009
11. GewO 1994 § 2 gültig von 27.02.2008 bis 31.12.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 42/2008
12. GewO 1994 § 2 gültig von 01.11.2007 bis 26.02.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 60/2007
13. GewO 1994 § 2 gültig von 01.01.2007 bis 31.10.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2006
14. GewO 1994 § 2 gültig von 24.01.2006 bis 31.12.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 15/2006
15. GewO 1994 § 2 gültig von 01.09.2005 bis 23.01.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2005
16. GewO 1994 § 2 gültig von 15.01.2005 bis 31.08.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2004
17. GewO 1994 § 2 gültig von 30.11.2004 bis 14.01.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2004
18. GewO 1994 § 2 gültig von 01.08.2002 bis 29.11.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2002
19. GewO 1994 § 2 gültig von 01.08.2002 bis 31.07.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 65/2002
20. GewO 1994 § 2 gültig von 24.07.2002 bis 31.07.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2002
21. GewO 1994 § 2 gültig von 02.12.2000 bis 23.07.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2000
22. GewO 1994 § 2 gültig von 01.06.1998 bis 01.12.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 116/1998
23. GewO 1994 § 2 gültig von 01.07.1997 bis 31.05.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 63/1997
24. GewO 1994 § 2 gültig von 01.07.1996 bis 30.06.1997 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/1997
25. GewO 1994 § 2 gültig von 17.10.1995 bis 30.06.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 691/1995
26. GewO 1994 § 2 gültig von 01.07.1994 bis 16.10.1995 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 314/1994
27. GewO 1994 § 2 gültig von 01.07.1994 bis 30.06.1994
28. GewO 1994 § 2 gültig von 19.03.1994 bis 30.06.1994

Text

Das Landesverwaltungsgericht Kärnten, Senat xxx, hat durch die Vorsitzende Mag. xxx, die Berichterstatterin Mag. xxx und die beiden Laienrichter KAD Mag. xxx, Bakk. und KAD DI xxx, über die Beschwerde des xxx, xxx, xxx, des DI xxx, xxx, xxx, xxx und der Dr. xxx, xxx, xxx, alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. xxx, xxx, xxx, gegen den Bescheid der Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft xxx vom 29.03.2022, Zahl: xxx, wegen Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Kaufvertrages, zu Recht erkannt:

I.römisch eins.

Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz - VwGVG als unbegründet
Die Beschwerde wird gemäß Paragraph 28, Absatz eins, Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz - VwGVG als unbegründet
abgewiesen.

II.römisch zwei.

Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG
Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Paragraph 25 a, VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG

unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

I.römisch eins.

Verfahrensgang:

Mit Kaufvertrag vom 28.10.2021 verkaufte xxx, xxx, xxx, als Verkäufer das Grundstück Parz. Nr. xxx, KG xxx, im Ausmaß von 50.434 m², an die Käufer DI xxx, xxx, xxx, xxx, und Dr. xxx, xxx, xxx. Das kaufgegenständliche Grundstück weist die Widmung „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ auf. Der Miteigentumsanteil der Käufer am genannten Grundstück beträgt für DI xxx 4/5 und für Dr. xxx 1/5.

Mit Schriftsatz vom 29.10.2021, eingelangt bei der Bezirkshauptmannschaft xxx am 02.11.2021, beantragten die Kaufvertragsparteien, vertreten durch Dr. xxx, Rechtsanwalt, in xxx, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung dieses Rechtsgeschäftes nach dem Kärntner Grundverkehrsgesetz. Im Antrag wurde ausgeführt, dass Dr. xxx Meisterin der Landwirtschaft ist. Beigelegt wurde diesbezüglich ein Zeugnis der land- und forstwirtschaftlichen Lehrlings- und Fachausbildungsstelle bei der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Kärnten. Weiters wurde dazu ausgeführt, dass Frau Dr. xxx somit befähigt sei, den noch zu errichtenden landwirtschaftlichen Betrieb in Form einer Almwirtschaft mit Käserei zu betreiben.

Der landwirtschaftliche Amtssachverständige Ing. xxx führte in seiner Stellungnahme vom 22.11.2021 aus, dass die als „Grünland“ gewidmeten Flächen der EZ xxx, GB xxx, im Ausmaß von 5,0434 ha (Alm) Bestandteil eines landwirtschaftlichen Betriebes sind, sie derzeit land/forstwirtschaftlich genutzt werden und landwirtschaftlich genutzt waren und weiterhin so nutzbar sind. Er führte weiters aus, dass die Käufer nicht als Landwirte im Sinne des K-GVG anzusehen sind. Der Verfahrensgegenstand sei zur Aufstockung geeignet und werde die Veröffentlichung vorgeschlagen. In der Begründung der Stellungnahme wurde ausgeführt, dass der Verkäufer einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb im Gemeindegebiet von xxx (Rinderproduktion, Grünland – Alm- und Forstwirtschaft) besitzt und bewirtschaftet. Die Kaufwerber besitzen und bewirtschaften keine weiteren land- und forstwirtschaftlichen Flächen und keinen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb. Beim Kaufgegenstand handelt es sich um ebene Almflächen durch die Zubringerwege führen. Die Flächen sind aufgrund ihrer guten Erreichbarkeit und geringen Neigung mit den üblichen land- und forstwirtschaftlichen Maschinen und Geräten für etwaige Bearbeitungsschritte und für den Tierzu- und -abtransport durchaus leicht bewirtschaftbar. Die Alm verfügt über einen ganzflächigen Almrasenbewuchs und im östlichen Bereich bilden sich einige Lärchenüberschirmungen als Unterstandsmöglichkeit für das gealpte Vieh. Aus fachlicher Sicht kann festgehalten werden, dass der Kaufgegenstand zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehört. Aufgrund der geringen land- und forstwirtschaftlichen Flächenausstattung und der dadurch geringen land- und forstwirtschaftlichen Einkommensmöglichkeiten können die Kaufwerber auch nach Erwerb nicht als Landwirte gemäß K-GVG bezeichnet werden. Aufgrund der guten Lage, optimalen Ausformung (rechteckig) und der vorhandenen Größe ist eine Aufstockungseignung für einkommensschwache bäuerliche Betrieb an und für sich gegeben.

Aufgrund behördlicher Aufforderung übermittelten die Kaufvertragsparteien am 29.11.2021 ein Zeugnis der land- und forstwirtschaftlichen Lehrlings- und Fachausbildungsstelle bei der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Kärnten betreffend die Käuferin Dr. xxx, ein Diplom der xxx, Institut für Wirtschaftswissenschaften, dass Dr. xxx den Universitätslehrgang für Tourismusmanagement absolviert hat und die Bezeichnung „Akademische Tourismusmanagerin“ zu führen berechtigt ist, weiters eine Bestätigung, dass Dr. xxx am Betrieb ihres Bruders mit der Betriebsnummer xxx am Betrieb mitarbeitende Familienangehörige ist, eine Erklärung des Verkäufers xxx, dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Grundstückes weiterhin von ihm gemeinsam mit seinen beiden anderen Grundstücken durch eine Rinderhaltung vorgenommen werde, sowie eine Projektbeschreibung „xxx“. In der Projektbeschreibung ist ausgeführt wie folgt:

„

?

Ganzjährig betriebene, lebende Almwirtschaft mit Käserei

?

1 Almhütte für die Verabreichung von Speisen und Getränken

?

1 Viehunterstand für Weidevieh und für die Kleintierhaltung

?

1 Käserei mit Produktion vor Ort

?

Almfläche: 50.434 m² davon ca. 30.000 m² touristisches Entwicklungsgebiet

?

Weitere 38.305 m² angrenzende Almfläche wurden durch ein Vorkaufsrecht gesichert (Zuerwerb innerhalb der nächsten 3 Jahre)

Die Almwirtschaft umfasst 50.434 m² Almfläche, davon entfallen laut örtlichem Entwicklungskonzept der Gemeinde xxx etwa 3 ha auf touristisches Entwicklungsgebiet. Geplant ist es, auf diesem Standort im Kerngebiet der xxx eine lebende und ganzjährige Almwirtschaft nach dem Vorbild der xxx Almdörfer (xxx Alm, xxx Alm) zu betreiben. Dazu gehören der traditionelle Almauftrieb und die Bewirtschaftung durch Rinder, eine Kleintierhaltung, sowie die Produktion und der Verkauf regionaler Produkte.

Für die Beweidung der Almflächen hält der bisherige Besitzer xxx seine Beweidung aufrecht. Hinzu kommt die Bereitstellung eines Milchkontingents, also die regelmäßige Anlieferung von Biomilch, durch die Biobauern der umliegenden Gemeinden. Die Verarbeitung der Biomilch erfolgt direkt vor Ort in der Käserei der Almwirtschaft. Die Produkte können direkt vor Ort auf der „xxx“ gekauft werden. Parallel dazu wird eine Vermarktungsschiene aufgestellt.

Die Bewirtschaftung erfolgt durch Dr. xxx, die im Bedarfsfall auch auf landwirtschaftliche Lehrlinge oder teilzeitbeschäftigte Aushilfskräfte aufnehmen kann.

Frau xxx ist Landwirtschaftsmeisterin und verfügt über die gewerbliche Konzession zur Führung eines Gastronomiebetriebes. Sie ist dazu berechtigt, Lehrlinge auszubilden.

Phase I 2021-2022

Die Phase umfasst die detaillierte Projektierung und Entwurfsplanung, die Aufbereitung und Ansuchenstellung zur Erlangung der Naturschutzrechtlichen Bewilligung und Ansuchen von Förderanträgen. In weiterer Folge wird die Baugenehmigung eingeholt und ein Betreibervertrag erstellt. Die Almhütte wird in enger Zusammenarbeit mit der xxx geplant. Der Wintertourismus auf der xxx ermöglicht die ganzjährige Bewirtschaftung. Der Sommertourismus wird durch das breit gefächerte Wanderwegenetz forciert. Die Almhütte wird eine Hommage an die Kärntner Baukultur. Das umfasst die Verwendung von Altholz und Naturmaterialien und das Einfließen von traditioneller und regionaler Handwerkskunst aus dem xxx und der Kärntner xxxberge. Mit dem Hauptaugenmerk auf eine urige Atmosphäre und regionale Authentizität. Bewirtschaftung als Ganzjahresbetrieb (10 Monate), wobei die Monate April und November für Adaptierungsarbeiten und für die Vorproduktion genutzt werden.

?

Detaillierte Projektierung

?

Entwurfsplanung der Almhütte mit gewerblichem Ausschank (Almwirtschaft) mit Terrasse und ausgestalteten Erholungsflächen, Käserei und Vertrieb von Produkten.

?

Planung des Viehunterstandes und der Tierhaltung (Ziegen, Schafe, ...)

?

Ansuchenstellung Naturschutzrechtliche Bewilligung

?

Ansuchen der Förderanträge

?

Einholen der Baugenehmigung

Phase II 2023

Diese Phase umfasst die Projektumsetzung, Förderabwicklung und Detailplanung des Betriebsmanagements ab dem Jahre 2023. Hierfür wird unter den Miteigentümern eine Arbeitsgemeinschaft gegründet, welche die einzelnen Aufgaben festlegt. Die Finanzierung übernimmt die Privatperson DI xxx, Betreiber und Betriebsführer der Almwirtschaft wird Dr. xxx. Nach Aufnahme des laufenden Betriebes wird eine im Vorverkaufsrecht gesicherte Erweiterungsfläche der Alm dazu erworben. Somit erweitert sich die Almfläche auf insgesamt ca. 9 ha.

?

Projektumsetzung

?

Förderabwicklung

?

Detailplanung des Betriebsmanagement“

In der Sitzung der Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft xxx vom 07.12.2021 wurde der Beschluss verfasst, gemäß § 10 Abs. 3 des Kärntner Grundverkehrsgesetzes ein öffentliches Bekanntmachungsverfahren durchzuführen. In der Sitzung der Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft xxx vom 07.12.2021 wurde der Beschluss verfasst, gemäß Paragraph 10, Absatz 3, des Kärntner Grundverkehrsgesetzes ein öffentliches Bekanntmachungsverfahren durchzuführen.

In der Folge wurde vom landwirtschaftlichen Sachverständigen Ing. xxx folgendes Gutachten vom 27.01.2022 erstattet:

„Beschreibung des Grundstückes:

Beim Kaufgegenstand handelt es sich um die gesamte Liegenschaft EZ xxx GB xxx, bestehend aus dem Grundstück xxx KG xxx im katastralen Ausmaß von 5,0434 ha. Diese stellt ebene Almflächen dar, durch die Zubringerwege führen. Die Flächen sind aufgrund ihrer guten Erreichbarkeit und geringen Neigung mit den üblichen land- und forstwirtschaftlichen Maschinen und Geräten für etwaige Bearbeitungsschritte und für den Tierzu- und -abtransport durchaus leicht bewirtschaftbar. Die Alm verfügt über einen ganzflächigen Almrassenbewuchs und im östlichen Bereich bilden sich einige Lärchenüberschirmungen als Unterstandsmöglichkeit für das gealpte Vieh. Im südlichen Bereich des vertragsgegenständlichen Grundstückes befindet sich eine Naßstelle.

Der Kaufgegenstand ist Bestandteil einer 8,87 ha großen aktiv bewirtschafteten, zusammenhängenden Almeinheit des Verkäufers.

Als Mindestkriterien für eine Bezeichnung „Alm“ versteht man: (Quelle: Kärntner Almkataster, Richtlinie EU-Kofinanzierter Ausgleichszahlungen):

1.
Bewirtschaftung erfolgt getrennt vom Heimbetrieb aus
2.
Weidefläche von mehr als 5 ha, mindestens 3 ha reine Futterfläche
3.
Viehbesatz von mindestens 3 GVE, durchgehend 60 Tage
4.
Über Dauersiedlungsgebiet, zusammenhängende Einheit
5.
Betriebseinrichtungen, Zaun, Tränken, Gebäude,...sind vorhanden
6.
Überwiegend Weidezwecken dienend
7.
Als ALPE im Grundbuch bzw. im Almkataster eingetragen.

Die Mindestkriterien für eine Alm können durchwegs erfüllt werden.

Gutachten:

Zweck dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes bzw. des von der Grundverkehrsbehörde geforderten Wertes der genannten Liegenschaft (ohne Berücksichtigung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, Vergleich nur mit Grundstücken derselben Widmungskategorie) im gegenständlichen Grundverkehrsverfahren.

Der Verkehrswert ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 der Wert, der bei einer Veräußerung einer Sache im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Die Bewertung von Grund und Boden erfolgt in der gegenständlichen Angelegenheit nach dem Vergleichswertverfahren.

Vergleichspreise:

Die ermittelten Vergleichspreise stammen von Kaufgeschäften aus der Katastralgemeinde und den angrenzenden Katastralgemeinden der letzten 4 Jahre.

Bei den 2 angeführten Grundstücken bzw. Grundstückskomplexen handelt es sich um solche, die im jeweiligen Flächenwidmungsplan der Gemeinde als „Grünland-Landwirtschaft“ ausgewiesen sind und die jeweils eine eigene Bewirtschaftungseinheit bilden. Andere Grundstücke, die nicht dieser Eigenschaft entsprechen, wurden als Vergleichspreise nicht herangezogen.

Jahr

Grundstücke/EZ

Kategorie

Grundstücksfläche in m2

Preis in Euro

1

2017

xxx KG xxx

Alpe-xxx

176.145

1,70

2

2021

EZ xxx,xxx,xxx KG xxx

Alpe-xxx

2.426.905

1,90

Mittel

wert

1,8

Aufgrund der guten Erreichbarkeit über das öffentliche Straßennetz und der relativ zentralen Lage wird aus sachverständiger Sicht für die Ermittlung des Verkehrswertes ein Zuschlag von 50% herangezogen.

Berechnung:

Flächenausmaß in m²

Preis in Euro pro m²

Gesamtpreis in Euro

50.434

(1,8 plus 50%) = 2,7

136.171,8

Verkehrswert

136.171,8

Zusammenfassung:

Für den Kaufgegenstand wird vom ha. ASV ein Verkehrswert von

136.171,8 Euro

berechnet.

Abschließend sei nochmals darauf hingewiesen, dass bei der Ermittlung des Verkehrswertes etwaige weitere Entwicklungsmöglichkeiten auftragsgemäß im Gutachten nicht mitberücksichtigt worden sind.“

In Folge des durchgeführten Interessentenverfahrens hat ein Aufstockungswerber ein Anbot erstattet, dieses jedoch in der Folge wieder zurückgezogen.

Mit Bescheid der Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft xxx vom 29.03.2022, Zahl: xxx, wurde dem zwischen xxx als Verkäufer und DI xxx und Dr. xxx als Käufer am 28.10.2021 über die Liegenschaft EZ xxx, GB xxx, im Ausmaß von 50.434 m² abgeschlossenen Kaufvertrag gemäß § 10 Abs. 2 lit. k des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 2002 – K-GVG die Genehmigung versagt. Im Bescheid wurde unter anderem ausgeführt: Mit Bescheid der Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft xxx vom 29.03.2022, Zahl: xxx, wurde dem zwischen xxx als Verkäufer und DI xxx und Dr. xxx als Käufer am 28.10.2021 über die Liegenschaft EZ xxx, GB xxx, im Ausmaß von 50.434 m² abgeschlossenen Kaufvertrag gemäß Paragraph 10, Absatz 2, Litera k, des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 2002 – K-GVG die Genehmigung versagt. Im Bescheid wurde unter anderem ausgeführt:

„Zur Versagung der Genehmigung:

Der § 10 Abs. 1 des Kärntner Grundverkehrsgesetzes besagt: Der Paragraph 10, Absatz eins, des Kärntner Grundverkehrsgesetzes besagt:

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.

Der § 10 Abs. 2 lit. k des Kärntner Grundverkehrsgesetzes besagt: Der Paragraph 10, Absatz 2, Litera k, des Kärntner Grundverkehrsgesetzes besagt:

Ein Rechtsgeschäft widerspricht jedenfalls dem in Abs. 1 erster Satz beschriebenen Interesse, wenn das Grundstück

offensichtlich nur zur spekulativen Kapitalanlage oder zu dem Zweck erworben wird, um es als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiterzuveräußern. Ein Rechtsgeschäft widerspricht jedenfalls dem in Absatz eins, erster Satz beschriebenen Interesse, wenn das Grundstück offensichtlich nur zur spekulativen Kapitalanlage oder zu dem Zweck erworben wird, um es als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiterzuveräußern.

Verfassungsgerichtshof B127/68:

„Der VfGH ist der Ansicht, daß eine Regelung über die Höhe der Gegenleistung mit der Materie des Grundverkehrsrechtes untrennbar verknüpft ist. Ohne eine Einflußnahme auf die Preise könnte das Ziel der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht erreicht werden.“

siehe auch Landesverwaltungsgericht Kärnten Geschäftszahl: KLVWG-S3-1612-1613/19/2019

Unter Zugrundelegung der vorhin angeführten Sach- und Rechtslage wird Folgendes erwogen:

Der Kaufpreis des Kaufgegenstandes im Kaufvertrag beträgt € 460.000,00. Der durch den amtlichen Sachverständigen festgestellte Verkehrswert des Kaufgegenstandes beträgt € 136.171,80.

Bei den Grundverkehrsbehörden hat sich in den letzten Jahrzehnten zur Bestimmung des § 10 Abs. 2 lit. k leg. cit. die Vollzugspraxis herausgebildet, dass eine Gegenleistung, die den Verkehrswert bis etwa einem Viertel bis höchstens einem Drittel übersteigt, zu tolerieren ist. Sollte die Gegenleistung den Verkehrswert also um mehr als 25-30 % übersteigen, ist die Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 lit. k des Kärntner Grundverkehrsgesetzes zu versagen. Im gegenständlichen Fall übersteigt der Kaufpreis den Verkehrswert um das Dreifache. Damit wurde der Versagungstatbestand erfüllt. Bei den Grundverkehrsbehörden hat sich in den letzten Jahrzehnten zur Bestimmung des Paragraph 10, Absatz 2, Litera k, leg. cit. die Vollzugspraxis herausgebildet, dass eine Gegenleistung, die den Verkehrswert bis etwa einem Viertel bis höchstens einem Drittel übersteigt, zu tolerieren ist. Sollte die Gegenleistung den Verkehrswert also um mehr als 25-30 % übersteigen, ist die Genehmigung gem. Paragraph 10, Absatz 2, Litera k, des Kärntner Grundverkehrsgesetzes zu versagen. Im gegenständlichen Fall übersteigt der Kaufpreis den Verkehrswert um das Dreifache. Damit wurde der Versagungstatbestand erfüllt.

Es ist damit offensichtlich, dass der Kaufgegenstand nur zur spekulativen Kapitalanlage oder zu dem Zweck erworben wurde, um es als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiterzuveräußern und so dieses Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse an der Schaffung und Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen oder wirtschaftlich leistungsfähiger bäuerliche Betriebe widerspricht.“

Gegen den Bescheid der Grundverkehrskommission vom 29.03.2022 wurde Beschwerde mit folgendem Inhalt erhoben:

1.)

Anfechtungserklärung:

Der angefochtene Bescheid wird insofern bekämpft, als dem zwischen Herrn xxx einerseits und Herrn DI xxx und Frau Dr. xxx andererseits am 28.10.2021 abgeschlossenen Kaufvertrag über die Liegenschaft EZ xxx KG xxx die beantragte grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt wurde.

Ziel der Anfechtung ist die Erteilung der beantragten grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des gegenständlichen Rechtsgeschäftes.

2.)

Sachverhalt und Verfahrensgang:

Mit Eingabe vom 29.10.2021 haben die Beschwerdeführer als Vertragsparteien die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des zwischen Ihnen abgeschlossenen Kaufvertrages vom 28.10.2021 über die Liegenschaft EZ xxx KG xxx mit einem Kaufpreis in Höhe von € 460.000,-- beantragt.

Mit E-Mail der belangten Behörde vom 17.11.2021 wurden die Antragssteller aufgefordert nachstehende Punkte der Behörde mitzuteilen:

?

Sind die Kaufparteien landwirtschaftlich tätig?

?

Nachweise von Eigentumsfläche, Pachtverträgen, Nutzungsverträgen, etc.

?

Art der Tierhaltung (Nachweise, Einnahmen aus der Tierhaltung, ...)

?

Wie soll der Kaufgegenstand künftig bewirtschaftet werden?

Dieses E-Mail wurde mit dem im angefochtenen Bescheid abgebildeten E-Mail des Vertreters der Beschwerdeführer vom 29.11.2021 mit den darin genannten, ebenfalls im bekämpften Bescheid abgebildeten Beilagen beantwortet. In weiterer Folge hat die belangte Behörde mit Schreiben vom 10.12.2021 einen landwirtschaftlichen Sachverständigen mit der gutachterlichen Feststellung des Verkehrswertes ersucht (einseitig formuliert wurde der Auftrag insofern, als ersucht wurde die vertragsgegenständlichen Liegenschaft mit Grünlandflächen derselben Widmungskategorie zu vergleichen und das örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde xxx dabei nicht einzubeziehen).

Mit dem ebenfalls im bekämpften Bescheid abgebildeten Verkehrswertfeststellungsgutachten des Herrn SV Ing. xxx wurde aufgrund des vorgeschriebenen Vergleichsverfahrens und ohne Berücksichtigung der Positionierung des Grundstückes im OEK ein Verkehrswert in Höhe von lediglich € 136.171,08 ermittelt.

Auf Basis dieses Gutachtens wurde der beantragten Genehmigung des Kaufvertrages vom 28.10.2021 mit dem KP in Höhe von € 460.000,-- die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt.

Als Begründung wird angeführt, dass zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem vom Amtssachverständigen ermittelten Verkehrswert eine über 25-30 %-ige Überschreitung des Verkehrswertes vorliegt, sodass infolge der Überschreitung der Toleranzgrenze der Versagungsgrund gemäß § 10 (2) lit k des Kärntner Grundverkehrsgesetzes verwirklicht worden wäre. Als Begründung wird angeführt, dass zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem vom Amtssachverständigen ermittelten Verkehrswert eine über 25-30 %-ige Überschreitung des Verkehrswertes vorliegt, sodass infolge der Überschreitung der Toleranzgrenze der Versagungsgrund gemäß Paragraph 10, (2) Litera k, des Kärntner Grundverkehrsgesetzes verwirklicht worden wäre.

3.)

Beschwerdegründe:

Als Beschwerdegründe werden Rechtswidrigkeit in Folge Verletzung von Verfahrensvorschriften, sowie Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht. Im Einzelnen wird hiezu folgendes ausgeführt:

3.1.) Zum Beschwerdegrund in Folge Verletzung von Verfahrensvorschriften:

Die Beschwerdeführer erblicken eine grobe Verletzung von Verfahrensvorschriften in dem an den landwirtschaftlichen SV zur Feststellung des Verkehrswertes erteilten Gutachtensauftrag. Dieser lautete

„Der landwirtschaftliche Sachverständigen wurde weiters ersucht, die vertrags-gegenständliche Liegenschaft mit Grünlandflächen derselben Widmungskategorie zu vergleichen und das örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde xxx dabei nicht einzubeziehen.“

Allein der Gutachtensauftrag deutet schon darauf hin, dass – aus welchen Gründen auch immer – eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung des gegenständlichen Rechtsgeschäftes nicht gewollt bzw. gewünscht gewesen ist. Abgesehen davon, dass es sich um einen landeseigenen Gutachter handelt, ist der Auftrag zu eng – und zwar zu Lasten der Beschwerdeführer – erfolgt.

Dem SV wurde die Verkehrswertermittlung ohne nähere Begründung mit dem Vergleichsverfahren vorgeschrieben.

Nach den allgemeinen Regeln für die Bewertung nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) stehen für die Ermittlung des Verkehrswertes einer Liegenschaft drei Verfahrensarten zur Verfügung. Diese sind entweder das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren.

Allein die Einschränkung im Gutachtensauftrag auf das Vergleichsverfahren ist als eklatante Verletzung von Verfahrensvorschriften zu qualifizieren, da dem SV hiemit eine objektive Entscheidungsmöglichkeit von vornherein entzogen wurde.

Eine weitere sachlich, nicht zu vertretene, behördenseits verfügte Einschränkung der gutachterlichen Tätigkeit liegt darin, dass dem SV vorgegeben wurde das örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde xxx bei der Verkehrswertermittlung zu ignorieren.

Ein entscheidendes Kriterium für den Wert einer Liegenschaft ist die künftige Verwendbarkeit derselben. Diese Zukunftsprognose ist dem aktuellen örtlichen Entwicklungskonzept zu entnehmen. Das OEK muss daher zwingend bei Liegenschaftsbewertungen mitberücksichtigt werden. Das Verkehrswertgutachten des Herrn SV Ing. xxx ist dermaßen fehlerhaft und kann daher nicht als Versagungsgrund herangezogen werden.

Allgemein bekannt ist, dass die Liegenschaftspreise generell in den letzten zwei bis drei Jahren enorm angestiegen sind. Insbesondere in touristisch interessanten Regionen wie das xxx erfolgt derzeit ein massiver wirtschaftlicher Aufschwung, der sich auch auf die Grundstückspreise auswirkt. Es ist daher ein weiterer Fehler des SV, wenn er für die Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft Vergleichspreise aus dem Jahr 2017 heranzieht. Allein dieses Argument spricht eindeutig dagegen lediglich das Vergleichswertverfahren für die Ermittlung des heutigen Wertes der kaufgegenständlichen Liegenschaft heranzuziehen.

Der SV hatte aufgrund dieser Vorgaben keine Möglichkeit ein, dem LBG entsprechendes, objektives Gutachten mit einem realistischen Verkehrswert – der wesentlich höher liegt, als der ermittelte und den angebotenen Kaufpreis rechtfertigt – zu erstellen.

Die Beschwerdeführerin Dr. xxx hat ein zwei-phasiges Projekt vorgestellt. Die Projektumsetzung sieht eine ganzjährig betriebene, lebende Almwirtschaft mit Käserei und Produktion vor Ort vor. Die Bewirtschaftung wird durch Frau Dr. xxx mit landwirtschaftlichen Lehrlingen und teilzeitbeschäftigten Arbeitskräften erfolgen. Verwiesen wird auf die vorliegende Projektbeschreibung.

Es liegt auf der Hand, dass jemand ein derartiges Projekt nur dann betreibt, wenn nach Amortisierung der erforderlichen finanziellen Investitionen in Zukunft Gewinne erzielt werden können. Es wäre daher zwingend notwendig gewesen, statt dem Vergleichswertverfahren das Ertragswertverfahren (zumindest in Kombination) für die Ermittlung eines objektiven Schätzwertes heranzuziehen. Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Dabei ist selbstverständlich auch auf das örtliche Entwicklungskonzept Rücksicht zu nehmen, da nicht auf jeder landwirtschaftlichen Nutzfläche ein Gewerbebetrieb in Form einer Käserei mit kleinem Imbissbetrieb errichtet werden kann.

Unter Einbeziehung des Ertragswertverfahrens in Verbindung mit der örtlichen Entwicklung der gegenständlichen Liegenschaft ergibt sich ein wesentlich höherer Schätzwert als der erzwungenermaßen nach dem Vergleichswertverfahren berechneter Schätzwert.

Das eingeholte Gutachten des Herrn SV Ing. xxx vom 27.01.2022 ist nicht geeignet den von der Behörde angezogenen Versagungsgrund der Genehmigung gem. § 10 (2) lit k des Kärntner Grundverkehrsgesetzes zu rechtfertigen. Um ein objektives Gutachtensergebnis zu gewährleisten, sollte anstelle eines weisungsgebundenen Amtssachverständigen ein gerichtlich beeideter SV aus dem Gebiet der Liegenschaftsbewertung mit einer Neubegutachtung herangezogen werden. Das eingeholte Gutachten des Herrn SV Ing. xxx vom 27.01.2022 ist nicht geeignet den von der Behörde angezogenen Versagungsgrund der Genehmigung gem. Paragraph 10, (2) Litera k, des Kärntner Grundverkehrsgesetzes zu rechtfertigen. Um ein objektives Gutachtensergebnis zu gewährleisten, sollte anstelle eines weisungsgebundenen Amtssachverständigen ein gerichtlich beeideter SV aus dem Gebiet der Liegenschaftsbewertung mit einer Neubegutachtung herangezogen werden.

3.2.) Zum Berufungsgrund der Rechtswidrigkeit des Inhaltes:

§ 10 (4) definiert den Begriff eines Landwirtes wie folgt Paragraph 10, (4) definiert den Begriff eines Landwirtes wie folgt:

„Als Landwirt im Sinne dieses Gesetzes ist anzusehen, wer einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbstständige Wirtschaftseinheit allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet und daraus seinen Lebensunterhalt oder den seiner Familie 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.“

Die Beschwerdeführer haben nachgewiesen, dass die Zweitkäuferin „MEISTERIN LANDWIRTSCHAFT“ ist (siehe Zeugnis der land- und forstwirtschaftlichen Lehrlings- und Fachausbildungsstelle bei der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Kärnten vom 28.06.2018).

Darüber hinaus hat sie eine Bestätigung vorgelegt, dass sie im landwirtschaftlichen Betrieb ihres Bruders xxx mit der Betriebsnummer xxx als mitarbeitende Familienangehörige beschäftigt gewesen ist.

Die Qualifikation als Landwirtin kann der Zweitkäuferin keinesfalls abgesprochen werden, da sie auf Grund ihrer praktischen Tätigkeit und fachlichen Ausbildung die hierzu erforderlichen Fähigkeiten besitzt.

Zusätzlich wurde von den Beschwerdeführern die zwei-phasige Projektbeschreibung für die künftige Nutzung des Kaufgegenstandes (Perioden 2021-2022 und 2023) vorgelegt.

Zu guter Letzt hat auch der in dieses Projekt eingebundene Verkäufer, Herr xxx, die Erklärung abgegeben, dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung – vor allem die Milchproduktion für die Käserei – des kaufgegenständlichen Grundstückes weiterhin von ihm durch Rinderhaltung vorgenommen wird.

An der bisherigen Nutzung wird sich daher nur insofern etwas ändern, als die Beschwerdeführer zusätzlich zur Viehwirtschaft eine Schaukäserei mit angeschlossenem kleinen Imbissbetrieb und einen Viehunterstand errichten werden.

Die landwirtschaftliche Nutzung des Kaufgegenstandes ist daher nachhaltig gesichert.

4.)

Zusammenfassung:

Rechtserwerben an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist grundsätzlich die Genehmigung zu erteilen, wenn es dem allgemeinen Interesse an der Schaffung und Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen, oder wirtschaftlich leistungsfähiger bäuerlicher Betriebe nicht widerspricht.

Nach den vorgelegten Urkunden kann nicht darauf geschlossen werden, dass der gegenständliche Erwerb nur zum Zweck einer spekulativen Kapitalanlage erfolgt. Vielmehr ist die Schaffung eines auf die Erzeugung von Käse spezialisierte Landwirtschaft mit der Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region das Ziel des Erwerbes.

Auch selbst wenn man unterstellen würde, dass die Beschwerdeführer keine Landwirte seien (im Falle der Zweitkäuferin zu Unrecht), ist von der Interessentenregelung nach dem Grundverkehrsgesetz Kärnten (GVG-K) zu Gunsten der Beschwerdeführer auszugehen.

Nach dem GVG-K ist die Genehmigung eines Erwerbes land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen durch einen Nicht-Landwirt davon abhängig, ob gemäß GVG-K bevorzugte Interessenten (Aufstockungswerber) auftreten, welche bereit sind, die erwerbsgegenständliche Fläche zum – allenfalls um 10 % erhöhten – Verkehrswert zu kaufen.

Wie bescheidmäßig zutreffend festgestellt wurde, wurde die gegenständliche Veräußerung durch die belangte Behörde im Amtsblatt der Kärntner Landeszeitung kundgemacht. Es haben sich jedoch keine interessierten Aufstockungswerber innerhalb der gesetzlichen Monatsfrist gefunden, die ein entsprechendes Angebot gestellt hätten. Nur bei Auftreten aufstockungsbedürftiger Interessenten ist der Erwerb durch den ursprünglichen Antragssteller zu versagen.

Aus all diesen Gründen stellen die Beschwerdeführer nachstehende

ANTRÄGE:

Das Landesverwaltungsgerichtshof möge nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung und Einvernehmung der drei Beschwerdeführer der Beschwerde Folge geben und

1.)

den Bescheid der belangten Behörde vom 29.03.2022 dahingehend abändern, dass dem vorliegenden Rechtsgeschäft die grundverkehrsbehördliche Genehmigung antragsgemäß erteilt wird;

in eventu

2.)

den bekämpften Bescheid im Umfang der Abweisung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung aufheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung, jedenfalls nach ergänzender Beweisaufnahme durch ein einzuholendes SV-Gutachten eines gerichtlich beeideten SV über den Verkehrswert der kaufgegenständlichen Liegenschaft, an die belangte Behörde zurückzuverweisen.“

Mit Schreiben des Landesverwaltungsgerichtes Kärnten vom 30.06.2022 wurden die Beschwerdeführer aufgefordert ein land- und forstwirtschaftliches Betriebskonzept zur Bewirtschaftung der kaufgegenständlichen Grundflächen sowie Angaben über die bisherigen beruflichen Tätigkeiten der Käufer vorzulegen.

Mit Schriftsatz vom 11.07.2022 wurden nochmals die im Akt erliegenden Zeugnisse betreffend Dr. xxx der land- und forstwirtschaftlichen Lehrlings- und Fachausbildungsstelle und der xxx über den Universitätslehrgang für Tourismusmanagement sowie die Bestätigung über die Mitarbeit als Familienangehörige im landwirtschaftlichen Betrieb des Bruders der Dr. xxx, die zweiphasige Projektbeschreibung „xxx“ und die Bewirtschaftungserklärung des Verkäufers xxx vorgelegt.

Über Ersuchen des Landesverwaltungsgerichtes Kärnten erstattete der landwirtschaftliche Amtssachverständige DI xxx folgendes Gutachten vom 22.08.2022:

„3. Befund

Vertragsgegenstand des Rechtsgeschäftes zwischen dem Verkäufer, Herrn xxx, und den Käufern, Herrn DI xxx (4/5) und Frau Dr. xxx (1/5), ist die Einlagezahl xxx KG xxx, die einzig das Grundstück Nr. xxx KG xxx beinhaltet. Bei dem kaufggst. Grundstück handelt es sich um eine 50.434 m² große Almfläche, die an das Skigebiet xxx angrenzt. Für das kaufggst. Grundstück wurde ein Kaufpreis iHv. € 460.000,- vereinbart, wobei der Verkäufer für die Lastenfreistellung der EZ xxx KG xxx zu sorgen hat.

Der Verkäufer, Herr xxx, bewirtschaftet die Almfläche der vertragsggst. EZ gemeinsam mit weiteren land- und forstwirtschaftlichen Flächen selbst. Damit verbunden hält er 17 Rinder. Laut dem land- und forstwirtschaftlichen Register bewirtschaftet Herr xxx 19,31 ha Grünland und 14,41 ha Wald. Die Hofstelle zu diesen Flächen befindet sich in xxx, xxx. Das kaufggst. Grundstück bildet gemeinsam mit zwei weiteren Grundstücken des Verkäufers (Nr. xxx u. xxx KG xxx) eine selbstbewirtschaftete Almfläche von 8,87 ha. Für die beiden weiteren Grundstücke haben sich die Käufer ein Vorkaufsrecht einrichten lassen. Auch hierfür ist nach Angaben der Käufer ein Erwerb für die nächsten Jahre geplant. Die Almflächen sollen jedoch auch nach dem Verkauf weiterhin von Herrn xxx bewirtschaftet werden.

Das kaufggst. Grundstück weist die Widmung „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ auf. Jedoch ist im örtlichen Entwicklungskonzept in der südlichen Hälfte des Grundstückes eine Standorteignung für Tourismus markiert. Nach Angaben der Gemeinde wird dort jedoch zukünftig ausschließlich eine gewerblich-touristische Nutzung möglich sein. Diese Nutzung ist entsprechend dem Örtlichen Entwicklungskonzept für die Zukunft geplant, aktuell hat das Grundstück jedoch noch die landwirtschaftliche Widmung und wird dementsprechend genutzt.

Die Käufer planen auf dem kaufggst. Grundstück einen Gastronomiebetrieb (Almhütte) samt Käserei zu errichten. Wie die Käufer angeben, ist keine Eigenbewirtschaftung der Almflächen geplant, womit auch nur ein kleiner Teil der kaufggst. Fläche für das Projektvorhaben benötigt wird. Die Grundlage für die Käseproduktion bildet die zugekaufte Milch des Verkäufers und von anderen Biobauern aus der Region. Die von den Bauern produzierte Milch soll somit regelmäßig von deren Hofstellen zur Käserei der Käufer geliefert werden.

Die Produktion in der Käserei bzw. die Bewirtschaftung der Almhütte soll ganzjährig erfolgen, wobei die Monate April und November für Adaptierungen und für die Vorproduktion genutzt werden sollen. In der Almhütte sollen aber nicht nur Produkte aus der Käserei, sondern auch weitere zugekaufte Urprodukte aus der Region (Fleischprodukte usw.) angeboten werden. Parallel dazu soll auch eine Vermarktungsschiene für die Produkte der Käserei aufgebaut werden. Als Vorbild gelten hierbei andere Almen wie die xxx Alm im xxx.

Darüber hinaus planen die Käufer einen Viehunterstand auf der kaufgegenständlichen Fläche zu errichten. Dieser soll einerseits den Weidetieren des Herrn xxx bzw. auch einzelnen Schafen und Ziegen Unterstand bieten. Die Schafe und Ziegen sollen nach Angaben der Käuferin, Frau Dr. xxx, touristischen Zwecken (Attraktion für Gäste) dienen.

Die beiden Käufer sind beide im außerlandwirtschaftlichen Bereich berufstätig. Herr DI xxx machte trotz der Aufforderung des Landesverwaltungsgerichts vom 30.06.2022 keine Angaben zu seinen beruflichen Tätigkeiten. Er dürfte jedoch in der Baubranche (Bauträger usw.) als Projektentwickler berufstätig sein, wie Internetrecherchen ergaben. Die zweite Käuferin, Frau Dr. xxx, ist hauptberuflich Geschäftsführerin der xxx GmbH. Diese Gesellschaft mit dem Firmenzweck „Führung einer Immobilienagentur“ handelt mit Immobilien bzw. setzt Immobilienprojekte gemeinsam mit Investoren um. Auf der Homepage des Unternehmens ist ersichtlich, dass Häuser, Wohnungen und weitere Immobilien vermittelt werden. Dahingehend stoßt man auch auf Objekte auf dem xxx.

Frau Dr. xxx, welche einen Meisterbrief für Landwirtschaft vorweisen kann, wird für die Umsetzung des zuvor beschriebenen Projektes am kaufggst. Grundstück hauptverantwortlich sein. Die Käuferin kann in diesem Zusammenhang auch eine akademische Ausbildung als Tourismusmanagerin belegen und hat nach eigenen Angaben die besten Voraussetzungen, um den geplanten Tourismusbetrieb zu führen. Auch die fachgerechte Milchverarbeitung zu hochwertigen Käseprodukten soll aufgrund der landwirtschaftlichen Ausbildung der Käuferin sichergestellt sein. In diesem Zusammenhang führt Frau Dr. xxx auch an, dass ihre Mutter, welche ebenso beim Projekt mitarbeiten soll, aufgrund ihrer Vergangenheit als landwirtschaftliche Betriebsführerin hervorragende Kenntnisse bei der Veredelung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte hat. Frau Dr. xxx gibt weiters an, dass sie ihre berufliche Zukunft beim Projektvorhaben am xxx sieht. Die Tätigkeit als Geschäftsführerin der xxx GmbH plant sie dahingehend aufzugeben. Weiters führt Frau Dr. xxx an, dass Herr DI xxx ebenso von dem Projekt begeistert ist und deshalb als Geldgeber eingestiegen ist.

4. Gutachten

Nach Erhebung des Sachverhalts soll in diesem Abschnitt versucht werden die Frage des Landesverwaltungsgerichtes Kärntens zu beantworten. Um über das Vorliegen des Versagungsgrundes des § 10 Abs. 2 lit. k K-GVG (spekulative Kapitalanlage) unter Beachtung des ortsüblichen Verkehrswertes Schlussfolgerungen zu ziehen, muss zunächst auf die Liegenschaft selbst, das Projektvorhaben, und die landwirtschaftliche Nutzung näher eingegangen werden. Nach Erhebung des Sachverhalts soll in diesem Abschnitt versucht werden die Frage des Landesverwaltungsgerichtes Kärntens zu beantworten. Um über das Vorliegen des Versagungsgrundes des Paragraph 10, Absatz 2, Litera k, K-GVG (spekulative Kapitalanlage) unter Beachtung des ortsüblichen Verkehrswertes Schlussfolgerungen zu ziehen, muss zunächst auf die Liegenschaft selbst, das Projektvorhaben, und die landwirtschaftliche Nutzung näher eingegangen werden.

Die kaufggst. Almfläche im Ausmaß von rund 5 Hektar ist zur Beweidung in den Sommermonaten bestens geeignet. Es handelt es sich um eine nahezu ebene, und perfekt erschlossene (asphaltierter Zufahrtsweg) Nutzfläche mit gesicherter Wasserversorgung und notwendigen Unterstandsflächen (Einzelbäume). Die Almfläche bietet somit ideale Voraussetzungen für den Almauftrieb von Mutterkühen oder Schafen. Aufgrund der günstigen Hangneigung treten nur geringe Trittschäden durch das Weidevieh auf und somit kann einer zunehmenden Verbuschung mit einer maschinellen Bearbeitung (Mulchen) leicht entgegengewirkt werden. Das genannte Flächenausmaß der Almfutterfläche stellt eine Weidefläche für rund zehn Großvieheinheiten zur Verfügung und trägt mit einer entsprechend großen Anzahl an Tieren zu einem positiven Weidemanagement bei. Somit ist der Kaufgegenstand aus landwirtschaftlicher Sicht bestens für die Weidewirtschaft geeignet.

Die beiden Käufer beabsichtigen, wie im Befund beschrieben, einen Almausschank mit angeschlossener Käserei zu betreiben. Da sämtliche Urprodukte (Milch, Fleisch usw.) zugekauft werden bzw. die Schafe und Ziegen der Käufer lediglich touristischen Zwecken dienen sollen, geht klar hervor, dass es sich bei dem Projektvorhaben um keine landwirtschaftliche Urproduktion handelt. Dies wird auch dadurch bestärkt, dass nur ein kleiner Teil der kaufggst. Liegenschaft für die Errichtung der Käserei, des Gastronomiebetriebes und des Viehunterstandes benötigt wird. Die übrige Fläche soll wie bisher mit den Rindern des Verkäufers beweidet werden. Diesbezüglich ist anzuführen, dass der Viehunterstand für die Rinder des Verkäufers nicht erforderlich wäre, wie die bisherige Beweidung zeigt.

Die gängigste Definition der land- und forstwirtschaftlichen Produktion findet sich in den Ausnahmebestimmungen der Gewerbeordnung wieder. Im § 2 der Gewerbeordnung wird angeführt, wie ein land- und forstwirtschaftlichen Betrieb von einem Gewerbebetrieb zu unterscheiden ist. Die Gewerbeordnung ordnet jedoch nicht nur die Erzeugung von pflanzlichen und tierischen Produkten, sowie die Jagd- und Fischerei der Land- und Forstwirtschaft zu, sondern auch weitere Nebengewerbe, die der Urproduktion untergeordnet sind. Unter anderem fallen unter diese Nebengewerbe

die von den Verkäufern angestrebte Be- und Verarbeitung sowie der Almausschank. Gemäß § 2 Abs. 4 Z 1 GeWo sind die Be- und Verarbeitung von Urprodukten (wie Milch) jedoch nur der Land- und Forstwirtschaft zuzurechnen, wenn der überwiegende Teil der Urprodukte aus der eigenen Produktion stammt. Auch beim Almausschank (§ 2 Abs. 4 Z 1 GeWo) im Sinne der Land- und Forstwirtschaft wird die Verabreichung selbsterzeugter Urprodukte vorausgesetzt. Somit geht klar hervor, dass beim Projektvorhaben von keiner land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit gesprochen werden kann. Vielmehr würde es sich bei dem entstehenden Betrieb um einen Gewerbebetrieb handeln. Die gängigste Definition der land- und forstwirtschaftlichen Produktion findet sich in den Ausnahmebestimmungen der Gewerbeordnung wieder. Im Paragraph 2, der Gewerbeordnung wird angeführt, wie ein land- und forstwirtschaftlichen Betrieb von einem Gewerbebetrieb zu unterscheiden ist. Die Gewerbeordnung ordnet jedoch nicht nur die Erzeugung von pflanzlichen und tierischen Produkten, sowie die Jagd- und Fischerei der Land- und Forstwirtschaft zu, sondern auch weitere Nebengewerbe, die der Urproduktion untergeordnet sind. Unter anderem fallen unter diese Nebengewerbe die von den Verkäufern angestrebte Be- und Verarbeitung sowie der Almausschank. Gemäß Paragraph 2, Absatz 4, Ziffer eins, GeWo sind die Be- und Verarbeitung von Urprodukten (wie Milch) jedoch nur der Land- und Forstwirtschaft zuzurechnen, wenn der überwiegende Teil der Urprodukte aus der eigenen Produktion stammt. Auch beim Almausschank (Paragraph 2, Absatz 4, Ziffer eins, GeWo) im Sinne der Land- und Forstwirtschaft wird die Verabreichung selbsterzeugter Urprodukte vorausgesetzt. Somit geht klar hervor, dass beim Projektvorhaben von keiner land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit gesprochen werden kann. Vielmehr würde es sich bei dem entstehenden Betrieb um einen Gewerbebetrieb handeln.

Die Führung eines Gewerbebetriebes auf einem land- und forstwirtschaftlich gewidmeten Grundstück würde ganz grundsätzlich zu einer widmungswidrigen Verwendung und gleichzeitig zu einem Versagungsgrund iSd K-GVG führen. Da jedoch eine touristische Standorteignung auf dem südlichen Teil des kaufggst. Grundstückes vermerkt ist, ist es aus landwirtschaftlicher Sicht schwierig zu beurteilen, ob nun tatsächlich eine widmungswidrige Verwendung vorliegt. Hierbei müsste die Gemeinde beurteilen, ob das genannte Projektvorhaben der zukünftig geplanten Widmung am kaufggst. Grundstück entspricht.

In Bezug auf die Bewertung der momentan landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Kritik der Partei gegenüber dem Erstgutachter hinsichtlich der verwendeten Bewertungsmethode nicht ganz nachvollziehbar. Dementsprechend wird nachfolgend das Ertragswertverfahren (aus landwirtschaftlicher Sichtweise) zum Vergleich angewendet. Hierfür ist der Barwert der Pachtzahlungen der nächsten 20 Jahre mit einem Zinssatz von 2 Prozent zu ermitteln. Hieraus ergibt sich bei einem Pachtwert von € 750 im Jahr (ortsüblicher Wert liegt bei rund € 150 pro Hektar) ein Ertragswert von € 12.263,58. Wie zu sehen ist, bringt diese Bewertungsmethode noch einen deutlich niedrigeren Verkehrswert hervor als jener mit dem Vergleichspreisverfahren. Dies liegt daran, dass die land- und forstwirtschaftlichen Grundstückspreise in den letzten Jahrzehnten um ein Vielfaches gestiegen sind, hingegen die Produktpreise für Urprodukte nahezu gleichgeblieben sind. Aus diesem Grund eignet sich das Vergleichspreisverfahren für die Bewertung landwirtschaftlicher Liegenschaften am besten.

Aus Sicht des ha. ASV kann Herrn Ing. xxx somit bei der Verwendung des Vergleichspreisverfahren zur Ermittlung des landwirtschaftlichen Verkehrswertes der Liegenschaft beigespflichtet werden. Auch der ermittelte Verkehrswert iHv. € 136.171,80 erscheint rein aus Sicht der praktischen Landwirtschaft korrekt. Aufgrund der touristischen Standorteignung am kaufggst. Grundstückes (ca. die Hälfte der Fläche betroffen) ist es jedoch auch nachvollziehbar, dass gerade von Gewerbetreibenden ein Verkaufspreis, der den Verkehrswert des Herrn Ing. xxx deutlich übersteigt, bezahlt wird. Aus diesem Grund ist es in diesem Fall schwierig anhand des bezahlten Verkaufspreises Spekulation zu unterstellen.

In Bezug auf die spekulative Kapitalanlage ist jedoch festzuhalten, dass die Käufer eigentlich nur einen kleinen Teil des kaufggst. Grundstückes für ihr Projektvorhaben benötigen. Die Bewirtschaftung der für das Projektvorhaben nicht benötigten Fläche wird zwar durch einen langfristigen Pachtvertrag mit dem Verkäufer sichergestellt, jedoch kann es nicht den allgemeinen Zielen der Land- und Forstwirtschaft entsprechen, dass auch nicht benötigte landwirtschaftliche Flächen in das Eigentum von Gewerbetreibenden übergehen. In diesem Zusammenhang sei angeführt, dass rund die Hälfte der kaufggst. Fläche gar keine touristische Standorteignung (dient langfristig der Land- und Forstwirtschaft) hat.

Angesichts der Ausübung der gewerblichen Tätigkeiten lediglich auf einer Teilfläche, ist es auch zu hinterfragen warum das gesamte kaufggst. Grundstück erworben wird. Die Käufer machen selbst die Angabe, dass ihr Gewerbebetrieb unabhängig von einer eigenen landwirtschaftlichen Produktion bzw. flächenungebunden betrieben werden kann. Dies

ist darauf zurückzuführen, dass die Käufer wie erwähnt sämtliche landwirtschaftliche Urprodukte zukaufen wollen. Somit ist erkennbar, dass der Hauptzweck des Erwerbes die touristische Nutzung einer Teilfläche des Kaufgegenstandes ist. Die übrige Fläche sowie die mit dem Vorkaufsrecht gesicherte Almfläche werden nur zum Zwecke des Rechtserwerbes und der Verpachtung erworben.

In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass es sich bei der kaufggst. Liegenschaft um eine hochproduktive Almfläche mit einer für die Bewirtschaftung entsprechenden Größe handelt. Diese kann einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb in seiner Existenz sichern. Daher stellt sich die kritische Frage, warum ein Großteil der Almfläche in Besitz von Gewerbetreibenden fallen soll, die diese für ihren Gewerbebetrieb gar nicht benötigen und diese rein zur Weiterverpachtung erwerben. Zudem sollen auch noch weitere angrenzende Almgrundstücke (Vorkaufsrecht) des Verkäufers mit knapp 4 ha erworben werden. Auch in Bezug auf diese Grundstücke gilt zu sagen, dass diese von den Käufern für die Bewirtschaftung des Gewerbebetriebes nicht benötigt werden bzw. haben diese keine touristische Standorteignung.

Nach einschlägiger Rechtsprechung des VwGH (VwGH 11.12.1986, 86/02/0107) ist von spekulativer Kapitalanlage zu sprechen, wenn der bloße Rechtserwerb und nicht die Nutzung der Sachwerte im Vordergrund steht. Diese Rechtsprechung erscheint für den vorliegenden Fall von Bedeutung zu sein. Wie erwähnt wird der Großteil des kaufggst. Grundstückes für die beabsichtigten Gewerbetätigkeiten nicht benötigt. Auch die Absicht nicht benötigte Grundstücksteile mit der touristischen Standorteignung weiter zu veräußern ist aus den genannten Gründen nicht völlig auszuschließen.

5. Zusammenfassung

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Käuferin Frau Dr. xxx aufgrund ihrer fundierten Ausbildungen in der Lage ist einen landwirtschaftlichen Betrieb zu führen bzw. auch die Be- und Verarbeitung von landwirtschaftlichen Urprodukten und deren Vermarktung (Almausschank, Direktvermarktung usw.) zu bewerkstelligen. Jedoch wurde klargestellt, dass die beiden Käufer im Zuge ihres Projektvorhabens als Gewerbetreibende anzusehen sind. Die Absicht einen Gewerbebetrieb zu führen, wird auch in der Beschwerde bestätigt. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass die partielle touristische Standorteignung am kaufggst. Grundstück das Projektvorhaben zumindest möglich erscheinen lässt. Jedoch werden seitens der Käufer lediglich 0,5 bis maximal 1 Hektar für die Errichtung der geplanten Gebäude benötigt. Daher ist in Frage zu stellen, warum das gesamte kaufgegenständliche Grundstück bzw. auch noch weitere angrenzende Almflächen angeschafft werden sollen, wenn ja ohnehin keine landwirtschaftliche Urproduktion betrieben wird. Auch das Mitwirken des im Baugewerbe tätigen Herrn DI xxx als Hauptgeldgeber ist dahingehend zu hinterfragen.

Zusammenfassend kann die spekulative Kapitalanlage in Bezug auf die nicht benötigte landwirtschaftliche Restfläche nicht völlig ausgeschlossen werden. Die Absicht auch noch weite land- und forstwirtschaftliche Flächen, die für den Gewerbebetrieb gar nicht benötigt werden, zu erwerben, um diese zu einem geringen Pachtzins zu verpachten, verstärkt die Mutmaßung, dass nicht landwirtschaftliche Absichten im Vordergrund stehen.

Grund und Boden ist unvermehrbar und daher soll dieser auch in jenen Händen bleiben, die davon leben. Der Miterwerb landwirtschaftliche Flächen durch Gewerbetreibende zum Zwecke der Verpachtung kann somit nicht im Sinne des Kärntner Grundverkehrsgesetzes stehen. Besonders kritisch ist dieser Miterwerb zu sehen, da die Käufer den Großteil des Kaufgegenstandes für die Ausübung ihrer Gewerbetätigkeiten gar nicht benötigen bzw. die Almfläche für die land- und forstwirtschaftliche Urproduktion von hoher Bedeutung ist.“

Das Gutachten des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen DI xxx vom 22.08.2022 wurde zum Parteiengehör übermittelt. Es langte keine Stellungnahme dazu ein.

Am 28.09.2022 fand eine öffentliche mündliche Beschwerdeverhandlung statt. Die Sach- und Rechtslage wurde erörtert.

Il.römisch zwei.

Feststellungen:

Mit Kaufvertrag vom 28.10.2021 verkaufte xxx, xxx, xxx, als Verkäufer das Grundstück Parz. Nr. xxx, KG xxx, im Ausmaß von 50.434 m², an die Käufer DI xxx, xxx, xxx, xxx, und Dr. xxx, xxx, xxx. Der Miteigentumsanteil der Käufer am genannten Grundstück beträgt für DI xxx 4/5 und für Dr. xxx 1/5.

Das Grundstück grenzt an das Skigebiet xxx an. Es wurde ein Kaufpreis in der Höhe von € 460.000,- vereinbart.

Das kaufgegenständliche Grundstück weist die Widmung „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ auf.

Die als „Grünland“ gewidmeten Flächen der EZ xxx, GB xxx, im Ausmaß von 5,0434 ha (Alm) sind Bestandteil eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes. Sie werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und sind weiterhin so nutzbar. Es handelt sich gegenständlich um ein Land- und Forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des § 3 Abs 1 K-GVG. Die als „Grünland“ gewidmeten Flächen der EZ xxx, GB xxx, im Ausmaß von 5,0434 ha (Alm) sind Bestandteil eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes. Sie werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und sind weiterhin so nutzbar. Es handelt sich gegenständlich um ein Land- und Forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des Paragraph 3, Absatz eins, K-GVG.

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde xxx ist in der südlichen Hälfte des Grundstückes eine Standorteignung für Tourismus (gewerblich-touristische Nutzung) vorgesehen.

Der Verkäufer besitzt und bewirtschaftet einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb im Gemeindegebiet von xxx (Rinderproduktion, Grünland – Alm- und Forstwirtschaft). Der Kaufgegenstand ist Bestandteil einer 8,87 ha großen, aktiv bewirtschafteten, zusammenhängenden Almeinheit des Verkäufers. Damit verbunden hält er 17 Rinder. Laut dem land- und forstwirtschaftlichen Register bewirtschaftet Herr xxx 19,31 ha Grünland und 14,41 ha Wald. Die Hofstelle zu diesen Flächen befindet sich in xxx, xxx. Das Grundstück bildet gemeinsam mit zwei weiteren Grundstücken des Verkäufers (Nr. xxx u. xxx KG xxx) eine selbstbewirtschaftete Almfläche von 8,87 ha. Für die beiden weiteren Grundstücke haben sich die Käufer ein Vorkaufsrecht einrichten lassen. Auch hierfür ist nach Angaben der Käufer ein Erwerb für die nächsten Jahre geplant. Die Almflächen sollen jedoch auch nach dem Verkauf weiterhin von Herrn xxx bewirtschaftet werden.

Die Käufer besitzen und bewirtschaften keine weiteren land- und forstwirtschaftlichen Flächen und keinen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb.

Beim Kaufgegenstand handelt es sich um ebene Almflächen durch die Zubringerwege führen. Die Flächen sind aufgrund ihrer guten Erreichbarkeit und geringen Neigung mit den üblichen land- und forstwirtschaftlichen Maschinen und Geräten für etwaige Bearbeitungsschritte und für den Tierzu- und -abtransport durchaus leicht bewirtschaftbar. Die Alm verfügt über einen ganzflächigen Almrasenbewuchs und im östlichen Bereich bilden sich einige Lärchenüberschirmungen als Unterstandsmöglichkeit für das gealpte Vieh. Aufgrund der guten Lage, optimalen Ausformung (rechteckig) und der vorhandenen Größe ist eine Aufstockungseignung für einkommensschwache bäuerliche Betrieb gegeben.

Der Käufer DI xxx ist in der Baubranche tätig. Er finanziert das Projekt. Die Käuferin Dr. xxx ist hauptberuflich Geschäftsführerin der xxx GmbH. Dabei handelt es sich um eine Immobilienagentur. Dr xxx ist Meisterin der Landwirtschaft (Zeugnis der land- und forstwirtschaftlichen Lehrlings- und Fachausbildungsstelle bei der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Kärnten). Sie hat den Universitätslehrgang für Tourismusmanagement absolviert und ist berechtigt die Bezeichnung „Akademische Tourismusmanagerin“ zu führen (Diplom der xxx, Institut für Wirtschaftswissenschaften). Dr xxx ist am Betrieb ihres Bruders mit der Betriebsnummer xxx mitarbeitende Familienangehörige.

Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des kaufgegenständlichen Grundstückes soll weiterhin vom Verkäufer gemeinsam mit seinen beiden anderen Grundstücken in Form einer Rinderhaltung vorgenommen werden.

Aus der vorgelegten Projektbeschreibung „xxx“ ist zu entnehmen, dass das Projekt ausgeführt werden soll wie folgt:

„

?

Ganzjährig betriebene, lebende Almwirtschaft mit Käserei

?

1 Almhütte für die Verabreichung von Speisen und Getränken

?

1 Viehunderstand für Weidevieh und für die Kleintierhaltung

?

1 Käserei mit Produktion vor Ort

?

Almfläche: 50.434 m² davon ca. 30.000 m² touristisches Entwicklungsgebiet

?

Weitere 38.305 m² angrenzende Almfläche wurden durch ein Vorkaufsrecht gesichert (Zuerwerb innerhalb der nächsten 3 Jahre)

Die Almwirtschaft umfasst 50.434 m² Almfläche, davon entfallen laut örtlichem Entwicklungskonzept der Gemeinde xxx etwa 3 ha auf touristisches Entwicklungsgebiet. Geplant ist es, auf diesem Standort im Kerngebiet der xxx eine lebende und ganzjährige Almwirtschaft nach dem Vorbild der Karnischen Almdörfer (xxx Alm, xxx Alm) zu betreiben. Dazu gehören der traditionelle Almauftrieb und die Bewirtschaftung durch Rinder, eine Kleintierhaltung, sowie die Produktion und der Verkauf regionaler Produkte.

Für die Beweidung der Almflächen hält der bisherige Besitzer xxx seine Beweidung aufrecht. Hinzu kommt die Bereitstellung eines Milchkontingents, also die regelmäßige Anlieferung von Biomilch, durch die Biobauern der umliegenden Gemeinden. Die Verarbeitung der Biomilch erfolgt direkt vor Ort in der Käserei der Almwirtschaft. Die Produkte können direkt vor Ort auf der „xxx“ gekauft werden. Parallel dazu wird eine Vermarktungsschiene aufgestellt.

Die Bewirtschaftung erfolgt durch Dr. xxx, die im Bedarfsfall auch auf landwirtschaftliche Lehrlinge oder teilzeitbeschäftigte Aushilfskräfte aufnehmen kann.

Frau xxx ist Landwirtschaftsmeisterin und verfügt über die gewerbliche Konzession zur Führung eines Gastronomiebetriebes. Sie ist dazu berechtigt, Lehrlinge auszubilden.

Phase I 2021-2022

Die Phase umfasst die detaillierte Projektierung und Entwurfsplanung, die Aufbereitung und Ansuchenstellung zur Erlangung der Naturschutzrechtlichen Bewilligung und Ansuchen von Förderanträgen. In weiterer Folge wird die Baugenehmigung eingeholt und ein Betreibervertrag erstellt. Die Almhütte wird in enger Zusammenarbeit mit der Kammer für Land- und Forstwirtschaft geplant. Der Wintertourismus auf der xxx ermöglicht die ganzjährige Bewirtschaftung. Der Sommertourismus wird durch das breit gefächerte Wanderwegenetz forciert. Die Almhütte wird eine Hommage an die Kärntner Baukultur. Das umfasst die Verwendung von Altholz und Naturmaterialien und das Einfließen von traditioneller und regionaler Handwerkskunst aus dem xxx und der xxx. Mit dem Hauptaugenmerk auf eine urige Atmosphäre und regionale Authentizität. Bewirtschaftung als Ganzjahresbetrieb (10 Monate), wobei die Monate April und November für Adaptierungsarbeiten und für die Vorproduktion genutzt werden.

?

Detaillierte Projektierung

?

Entwurfsplanung der Almhütte mit gewerblichem Ausschank (Almwirtschaft) mit Terrasse und ausgestalteten Erholungsflächen, Käserei und Vertrieb von Produkten.

?

Planung des Viehunterstandes und der Tierhaltung (Ziehen, Schafe, ...)

?

Ansuchenstellung Naturschutzrechtliche Bewilligung

?

Ansuchen der Förderanträge

?

Einholen der Baugenehmigung

Phase II 2023

Diese Phase umfasst die Projektumsetzung, Förderabwicklung und Detailplanung des Betriebsmanagements ab dem Jahre 2023. Hierfür wird unter den Miteigentümern eine Arbeitsgemeinschaft gegründet, welche die einzelnen Aufgaben festlegt. Die Finanzierung übernimmt die Privatperson DI xxx, Betreiber und Betriebsführer der Almwirtschaft wird Dr. xxx. Nach Aufnahme des laufenden Betriebes wird eine im Vorverkaufsrecht gesicherte Erweiterungsfläche der Alm dazu erworben. Somit erweitert sich die Almfläche auf insgesamt ca. 9 ha.

?

Projektumsetzung

?

Förderabwicklung

?

Detailplanung des Betriebsmanagement“

Die Käufer planen auf dem Grundstück einen Gastronomiebetrieb (Almhütte) samt Käserei zu errichten. Es ist keine Eigenbewirtschaftung der Almflächen geplant. Es wird nur ein kleiner Teil der Fläche für das Projektvorhaben benötigt. Die Grundlage für die Käseproduktion bildet die zugekaufte Milch des Verkäufers und von anderen Biobauern aus der Region. Die von den Bauern produzierte Milch soll regelmäßig von deren Hofstellen zur Käserei der Käufer geliefert werden. Die Produktion in der Käserei bzw. die Bewirtschaftung der Almhütte soll ganzjährig erfolgen, wobei die Monate April und November für Adaptierungen und für die Vorproduktion genutzt werden sollen. In der Almhütte sollen aber nicht nur Produkte aus der Käserei, sondern auch weitere zugekaufte Urprodukte aus der Region (Fleischprodukte usw.) angeboten werden. Parallel dazu soll auch eine Vermarktungsschiene für die Produkte der Käserei aufgebaut werden. Als Vorbild gelten hierbei andere Almen wie die xxx Alm im xxx. Darüber hinaus planen die Käufer einen Viehunterstand auf der kaufgegenständlichen Fläche zu errichten. Dieser soll einerseits den Weidetieren des Verkäufers bzw. auch einzelnen Schafen und Ziegen Unterstand bieten. Die Schafe und Ziegen sollen touristischen Zwecken (Attraktion für Gäste) dienen.

Da sämtliche Urprodukte (Milch, Fleisch usw.) zugekauft werden bzw. die Schafe und Ziegen der Käufer lediglich touristischen Zwecken dienen sollen, wird keine landwirtschaftliche Urproduktion betrieben.

Die gängigste Definition der land- und forstwirtschaftlichen Produktion findet sich in den Ausnahmebestimmungen der Gewerbeordnung wieder. Im § 2 der Gewerbeordnung wird angeführt, wie ein land- und forstwirtschaftlichen Betrieb von einem Gewerbebetrieb zu unterscheiden ist. Die Gewerbeordnung ordnet jedoch nicht nur die Erzeugung von pflanzlichen und tierischen Produkten, sowie die Jagd- und Fischerei der Land- und Forstwirtschaft zu, sondern auch weitere Nebengewerbe, die der Urproduktion untergeordnet sind. Unter anderem fallen unter diese Nebengewerbe die von den Verkäufern angestrebte Be- und Verarbeitung sowie der Almausschank. Gemäß § 2 Abs. 4 Z 1 GeWo sind die Be- und Verarbeitung von Urprodukten (wie Milch) jedoch nur der Land- und Forstwirtschaft zuzurechnen, wenn der überwiegende Teil der Urprodukte aus der eigenen Produktion stammt. Auch beim Almausschank (§ 2 Abs. 4 Z 1 GeWo) im Sinne der Land- und Forstwirtschaft wird die Verabreichung selbsterzeugter Urprodukte vorausgesetzt. Beim Projektvorhaben kann von keiner land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit gesprochen werden. Es handelt sich bei dem entstehenden Betrieb um einen Gewerbebetrieb. Die gängigste Definition der land- und forstwirtschaftlichen Produktion findet sich in den Ausnahmebestimmungen der Gewerbeordnung wieder. Im Paragraph 2, der Gewerbeordnung wird angeführt, wie ein land- und forstwirtschaftlichen Betrieb von einem Gewerbebetrieb zu unterscheiden ist. Die Gewerbeordnung ordnet jedoch nicht nur die Erzeugung von pflanzlichen und tierischen Produkten, sowie die Jagd- und Fischerei der Land- und Forstwirtschaft zu, sondern auch weitere Nebengewerbe, die der Urproduktion untergeordnet sind. Unter anderem fallen unter diese Nebengewerbe die von den Verkäufern angestrebte Be- und Verarbeitung sowie der Almausschank. Gemäß Paragraph 2, Absatz 4, Ziffer eins, GeWo sind die Be- und Verarbeitung von Urprodukten (wie Milch) jedoch nur der Land- und Forstwirtschaft zuzurechnen, wenn der überwiegende Teil der Urprodukte aus der eigenen Produktion stammt. Auch beim Almausschank (Paragraph 2, Absatz 4, Ziffer eins, GeWo) im Sinne der Land- und Forstwirtschaft wird die Verabreichung selbsterzeugter Urprodukte vorausgesetzt. Beim Projektvorhaben kann von keiner land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit gesprochen werden. Es handelt sich bei dem entstehenden Betrieb um einen Gewerbebetrieb.

Die Führung eines Gewerbebetriebes auf einem land- und forstwirtschaftlich gewidmeten Grundstück führt zu einer widmungswidrigen Verwendung iSd 10 Abs 2 lit j K-GVG. Die Führung eines Gewerbebetriebes auf einem land- und forstwirtschaftlich gewidmeten Grundstück führt zu einer widmungswidrigen Verwendung iSd 10 Absatz 2, Litera j, K-GVG.

Verkehrswert:

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert wie folgt bestimmt:

Vergleichspreise:

Die ermittelten Vergleichspreise stammen von Kaufgeschäften aus der Katastralgemeinde und den angrenzenden

Katastralgemeinden der letzten 4 Jahre.

Bei den 2 angeführten Grundstücken bzw. Grundstückskomplexen handelt es sich um solche, die im jeweiligen Flächenwidmungsplan der Gemeinde als „Grünland-Landwirtschaft“ ausgewiesen sind und die jeweils eine eigene Bewirtschaftungseinheit bilden. Andere Grundstücke, die nicht dieser Eigenschaft entsprechen, wurden als Vergleichspreise nicht herangezogen.

Jahr

Grundstücke/EZ

Kategorie

Grundstücksfläche in m2

Preis in Euro

1

2017

xxx KG xxx

Alpe-xxx

176.145

1,70

2

2021

EZ xxx,xxx,xxx KG xxx

Alpe-xxx

2.426.905

1,90

Mittel

wert

1,8

Aufgrund der guten Erreichbarkeit über das öffentliche Straßennetz und der relativ zentralen Lage wird für die Ermittlung des Verkehrswertes ein Zuschlag von 50% herangezogen.

Berechnung:

Flächenausmaß in m2

Preis in Euro pro m2

Gesamtpreis in Euro

50.434

(1,8 plus 50%) = 2,7

136.171,8

Verkehrswert

136.171,8

Zusammenfassung:

Für den Kaufgegenstand wird ein Verkehrswert von 136.171,8 Euro berechnet.

Das örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde xxx wurde bei der Verkehrswertermittlung des Grundstückes außer Acht gelassen.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert wie folgt bestimmt:

Hierfür ist der Barwert der Pachtzahlungen der nächsten 20 Jahre mit einem Zinssatz von 2 Prozent zu ermitteln. Hieraus ergibt sich bei einem Pachtwert von € 750 im Jahr (ortsüblicher Wert liegt bei rund € 150 pro Hektar) ein Ertragswert von € 12.263,58.

Die Bewertungsmethode nach dem Ertragswertverfahren bringt einen deutlich niedrigeren Verkehrswert hervor als jener mit dem Vergleichspreisverfahren. Dies liegt daran, dass die land- und forstwirtschaftlichen Grundstückspreise in den letzten Jahrzehnten um ein Vielfaches gestiegen sind, hingegen die Produktpreise für Urprodukte nahezu gleichgeblieben sind.

Seitens der Käufer wird lediglich 0,5 bis maximal 1 Hektar des Grundstückes für die Errichtung der geplanten Gebäude benötigt. Die übrige Fläche sowie die mit dem Vorkaufsrecht gesicherte Almfläche werden zum Zwecke des Rechtserwerbes und der Verpachtung erworben. Bei der kaufgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine hochproduktive Almfläche mit einer für die Bewirtschaftung entsprechenden Größe. Diese kann einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb in seiner Existenz sichern. Der Großteil der Almfläche wird für den Gewerbebetrieb nicht benötigt und zur Weiterverpachtung erworben. Zudem sollen auch noch weitere angrenzende Almgrundstücke (Vorkaufsrecht) des Verkäufers mit knapp 4 ha erworben werden. Auch in Bezug auf diese Grundstücke gilt zu sagen, dass diese von den Käufern für die Bewirtschaftung des Gewerbebetriebes nicht benötigt werden bzw. haben diese keine touristische Standorteignung.

Infolge des gemäß § 10 Abs. 3 des Kärntner Grundverkehrsgesetzes durchgeführten öffentlichen Bekanntmachungsverfahrens hat sich zunächst ein Aufstockungswerber gemeldet. Dieser hat sein Anbot wieder zurückgezogen. Infolge des gemäß Paragraph 10, Absatz 3, des Kärntner Grundverkehrsgesetzes durchgeführten öffentlichen Bekanntmachungsverfahrens hat sich zunächst ein Aufstockungswerber gemeldet. Dieser hat sein Anbot wieder zurückgezogen.

III.römisch drei.

Beweiswürdigung:

Die Feststellungen stützen sich auf den vorliegenden Verwaltungsakt, hiebei insbesondere auf das Verkehrswertgutachten des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen Ing. xxx vom 27.01.2022 in dem er schlüssig und nachvollziehbar aufgrund von durchgeführten Grundstücksverkäufen der letzten Jahre den Verkehrswert mittels des Vergleichspreisverfahrens ermittelt hat. Der Verkehrswert in der Höhe von EUR 136.171,80 wurde auch vom landwirtschaftlichen Amtssachverständigen Ing. xxx in seinem Gutachten vom 22.08.2022 aus Sicht der praktischen Landwirtschaft als korrekt ermittelter Verkehrswert bezeichnet. Die Feststellungen hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung des Grundstückes ergeben sich aus der von den Beschwerdeführern vorgelegten Projektbeschreibung „xxx“ sowie aus dem schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen DI xxx vom 22.08.2022, der als Grundlage für seinen Befund und Gutachten Auskünfte der Gemeinde und der Käuferin Dr. xxx herangezogen hat.

Beide Amtssachverständigen sind aufgrund ihrer Ausbildung und Tätigkeit als land- und forstwirtschaftliche Sachverständige befähigt im Bereich der Land- und Forstwirtschaft ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Sie sind fachlich geeignet und kann eine Befangenheit, die zu einer unsachlichen Bewertung führen könnte, nicht erkannt werden.

Dass ein Gewerbebetrieb errichtet werden soll, ergibt sich auch aus der Beschwerde („Dabei ist selbstverständlich auch

auf das örtliche Entwicklungskonzept Rücksicht zu nehmen, da nicht auf jeder landwirtschaftlichen Nutzfläche ein Gewerbebetrieb in Form einer Käserei mit kleinem Imbissbetrieb errichtet werden kann.“) und aus der Projektbeschreibung „xxx“.

IV.römisch vier.

Rechtsgrundlagen:

§ 1 Kärntner Grundverkehrsgesetz 2002 – K-GVG Paragraph eins, Kärntner Grundverkehrsgesetz 2002 – K-GVG

LGBl. Nr. 9/2004 idgF LGBl. Nr. 104/2020 Landesgesetzblatt Nr. 9 aus 2004, idgF Landesgesetzblatt Nr. 104 aus 2020,

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)
die Beschränkung von Rechtserwerben an Grundstücken durch Ausländer.

§ 2 K-GVG Paragraph 2, K-GVG

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)
allen Grundstücken, an Teilen dieser Grundstücke sowie an Gebäuden oder Teilen von Gebäuden, wie Wohnungen, wenn Ausländer Rechte erwerben.

§ 3 K-GVG Paragraph 3, K-GVG

(1) 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 (§ 27 Abs. 2 Z 3 K-ROG 2021), bestimmt sind, sofern diese Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan für die Land- und Forstwirtschaft oder als Grünland - Erholung, ohne dass eine spezifische Erholungsnutzung festgelegt ist (Paragraph 27, Absatz 2, Ziffer 3, K-ROG 2021), bestimmt sind, sofern diese
1.
zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehören oder
2.
land- oder forstwirtschaftlich genutzt sind oder
3.
land- oder forstwirtschaftlich genutzt waren und weiterhin land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind;
- b)
Grundstücke, die in einem Flächenwidmungsplan als Dorfgebiet (§ 17 K-ROG 2021) gewidmet sind, sofern sich auf ihnen land- oder forstwirtschaftliche Wohn- oder Wirtschaftsgebäude befinden; Grundstücke, die in einem Flächenwidmungsplan als Dorfgebiet (Paragraph 17, K-ROG 2021) gewidmet sind, sofern sich auf ihnen land- oder forstwirtschaftliche Wohn- oder Wirtschaftsgebäude befinden;
- c)
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. 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) Keine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke sind jedenfalls:

a)

Baugrundstücke, und zwar

1.

alle bebauten oder in einem Flächenwidmungsplan als zur Bebauung bestimmten Grundstücke, sofern nicht ein Fall nach Abs. 1 lit. b vorliegt, und alle bebauten oder in einem Flächenwidmungsplan als zur Bebauung bestimmten Grundstücke, sofern nicht ein Fall nach Absatz eins, Litera b, vorliegt, und

2.

alle tatsächlich mit Gebäuden, die für Wohnzwecke geeignet sind, bebauten Grundstücke außerhalb des in einem Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes, soweit es sich nicht um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke (Abs. 1) handelt; alle tatsächlich mit Gebäuden, die für Wohnzwecke geeignet sind, bebauten Grundstücke außerhalb des in einem Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes, soweit es sich nicht um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke (Absatz eins,) handelt;

b)

Grundstücke, die im Eisenbahnbuch eingetragen sind.

§ 8 Abs. 1 lit. a K-GVG Paragraph 8, Absatz eins, Litera a, K-GVG

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 die Übertragung des Eigentums 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 die Übertragung des Eigentums zum Gegenstand haben.

§ 10 K-GVG Paragraph 10, K-GVG

(1) 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) Ein Rechtsgeschäft widerspricht jedenfalls dem in Abs. 1 erster Satz beschriebenen Interesse, wenn (2) Ein 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; 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; 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 l, 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; 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 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 Pachtzin 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.

(3) Eine Information über den beabsichtigten Rechtserwerb (Abs. 2 lit. l) und die Einladung an Eigentümer von vergrößerungs- oder verstärkungsbedürftigen Betrieben, entsprechende Angebote (Abs. 2 lit. l) 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 Angebote sind binnen einem Monat nach Aufnahme der Einladung in die „Kärntner Landeszeitung“ zu stellen. Werden Angebote 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.(3) Eine Information über den beabsichtigten Rechtserwerb (Absatz 2, Litera I,) und die Einladung an Eigentümer von vergrößerungs- oder verstärkungsbedürftigen Betrieben, entsprechende Angebote (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 Anschlagens an der Amtstafel und durch die Landwirtschaftskammer durch Bekanntmachung in ihrem Mitteilungsblatt zu erfolgen. Entsprechende Angebote sind binnen einem Monat nach Aufnahme der Einladung in die „Kärntner Landeszeitung“ zu stellen. Werden Angebote 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.

(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.

§ 2 Gewerbeordnung 1994 – GewO, BGBl. Nr. 194/1994 idgF Paragraph 2, Gewerbeordnung 1994 – GewO, Bundesgesetzblatt Nr. 194 aus 1994, idgF

(1) Dieses Bundesgesetz ist – unbeschadet weiterer ausdrücklich angeordneter Ausnahmen durch besondere bundesgesetzliche Vorschriften – auf die in den nachfolgenden Bestimmungen angeführten Tätigkeiten nicht anzuwenden:

1.

die Land- und Forstwirtschaft (Abs. 2 und 3) die Land- und Forstwirtschaft (Absatz 2 und 3);

2.

die Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft (Abs. 4) die Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft (Absatz 4,);

...

(2) Die Ausnahme der Land- und Forstwirtschaft von den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes (Abs. 1 Z 1) gilt nicht für die Bestimmungen des § 53 Abs. 5 und § 367 Z 19. (2) Die Ausnahme der Land- und Forstwirtschaft von den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes (Absatz eins, Ziffer eins,) gilt nicht für die Bestimmungen des Paragraph 53, Absatz 5 und Paragraph 367, Ziffer 19,

(3) Zur Land- und Forstwirtschaft im Sinne dieses Bundesgesetzes (Abs. 1 Z 1) gehören(3) Zur Land- und Forstwirtschaft im Sinne dieses Bundesgesetzes (Absatz eins, Ziffer eins,) gehören

1.

die Hervorbringung und Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse mit Hilfe der Naturkräfte, einschließlich des Wein- und Obstbaues, des Gartenbaues und der Baumschulen; hinsichtlich des Weinbaues ferner der Zukauf von höchstens 1 500 l aus dem EWR stammenden Wein oder 2 000 kg aus dem EWR stammenden Trauben pro Hektar bewirtschafteter Betriebsfläche und Kalenderjahr; im Bundesland Steiermark der Zukauf von höchstens 3 000 kg Trauben pro Hektar bewirtschafteter Betriebsfläche und Kalenderjahr, die insgesamt aus demselben Weinbaugebiet (§ 25 Abs. 3 des Weingesetzes 1985) stammen, in dem der Betrieb gelegen ist; hinsichtlich aller Betriebszweige mit Ausnahme des Weinbaues ferner der Zukauf von aus dem EWR stammenden Erzeugnissen des jeweiligen Betriebszweiges, wenn deren Einkaufswert nicht mehr als 25 vH des Verkaufswertes aller Erzeugnisse des jeweiligen Betriebszweiges beträgt; die Hervorbringung und Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse mit Hilfe der Naturkräfte, einschließlich des Wein- und Obstbaues, des Gartenbaues und der Baumschulen; hinsichtlich des Weinbaues ferner der Zukauf von höchstens 1 500 l aus dem EWR stammenden Wein oder 2 000 kg aus dem EWR stammenden Trauben pro Hektar bewirtschafteter Betriebsfläche und Kalenderjahr; im Bundesland Steiermark der Zukauf von höchstens 3 000 kg Trauben pro Hektar bewirtschafteter Betriebsfläche und Kalenderjahr, die insgesamt aus demselben Weinbaugebiet (Paragraph 25, Absatz 3, des Weingesetzes 1985) stammen, in dem der Betrieb gelegen ist; hinsichtlich aller Betriebszweige mit Ausnahme des Weinbaues ferner der Zukauf von aus dem EWR stammenden Erzeugnissen des

jeweiligen Betriebszweiges, wenn deren Einkaufswert nicht mehr als 25 vH des Verkaufswertes aller Erzeugnisse des jeweiligen Betriebszweiges beträgt;

hinsichtlich aller Betriebszweige ferner der Zukauf von aus dem EWR stammenden Erzeugnissen des jeweiligen Betriebszweiges im ernsteausfallsbedingten Umfang;

2.

das Halten von Nutztieren zur Zucht, Mästung oder Gewinnung tierischer Erzeugnisse;

3.

Jagd und Fischerei,

4.

das Einstellen von höchstens 25 Einstellpferden, sofern höchstens 2 Einstellpferde pro ha landwirtschaftlich genutzter Fläche gehalten werden und diese Flächen sich in der Region befinden.

(3a) Der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit hat im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, dem Bundesminister für soziale Sicherheit und Generationen und dem Bundesminister für Finanzen durch Verordnung festzulegen, welche von Land- und Forstwirten hergestellten Produkte der land- und forstwirtschaftlichen Urproduktion zugehörig sind. Dabei ist vom alten Herkommen, der langjährigen Übung, der Abnehmererwartung hinsichtlich Angebotsform und -zustand des Produktes, der sich wandelnden Auffassung über eine Vermarktungsfähigkeit und den Erfordernissen einer Sicherung der Nahversorgung im ländlichen Raum auszugehen.

(4) Unter Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft im Sinne dieses Bundesgesetzes (Abs. 1 Z 2) sind zu verstehen:(4) Unter Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft im Sinne dieses Bundesgesetzes (Absatz eins, Ziffer 2,) sind zu verstehen:

1.

die Verarbeitung und Bearbeitung überwiegend des eigenen Naturproduktes unter der Voraussetzung, daß der Charakter des jeweiligen Betriebes als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb gewahrt bleibt; die Be- und Verarbeitung kann auch durch einen befugten Gewerbetreibenden im Lohnverfahren erfolgen; der Wert der allenfalls mitverarbeiteten Erzeugnisse muß gegenüber dem Wert des bearbeiteten oder verarbeiteten Naturproduktes untergeordnet sein;

...

10.

die Verabreichung und das Ausschanken selbsterzeugter Produkte sowie von ortsüblichen, in Flaschen abgefüllten Getränken im Rahmen der Almbewirtschaftung.

...

§ 1 Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, BGBl. Nr. 150/1992 idgFParagraph eins, Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, Bundesgesetzblatt Nr. 150 aus 1992, idgF

(1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Ermittlung des Wertes (Bewertung) von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Überbauten im Sinn des § 435 ABGB sowie von damit verbundenen Rechten und darauf ruhenden Lasten in allen gerichtlichen Verfahren.(1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Ermittlung des Wertes (Bewertung) von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Überbauten im Sinn des Paragraph 435, ABGB sowie von damit verbundenen Rechten und darauf ruhenden Lasten in allen gerichtlichen Verfahren.

(2) Dieses Bundesgesetz gilt auch für die Bewertung der in Abs. 1 genannten Sachen in Verfahren auf Grund von bundesgesetzlichen Verwaltungsvorschriften, sofern vorgesehen ist, daß der Bescheid, zu dessen Erlassung der Wert ermittelt wird, mit der Anrufung eines Gerichts außer Kraft tritt, und sofern die Verwaltungsvorschriften nichts anderes bestimmen.(2) Dieses Bundesgesetz gilt auch für die Bewertung der in Absatz eins, genannten Sachen in Verfahren auf Grund von bundesgesetzlichen Verwaltungsvorschriften, sofern vorgesehen ist, daß der Bescheid, zu dessen Erlassung der Wert ermittelt wird, mit der Anrufung eines Gerichts außer Kraft tritt, und sofern die Verwaltungsvorschriften nichts anderes bestimmen.

§ 2 LBGParagraph 2, LBG

(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu

ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

§ 3 LBG Paragraph 3, LBG

(1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.(1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (Paragraph 4.), das Ertragswertverfahren (Paragraph 5,) und das Sachwertverfahren (Paragraph 6,) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den Paragraphen 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

(4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

§ 4 LBG Paragraph 4, LBG

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

§ 5 LBG Paragraph 5, LBG

(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist

nur abziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

§ 6 LBG Paragraph 6, LBG

(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

§ 7 LBG Paragraph 7, LBG

(1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. (2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (Paragraph 3, Absatz 2,), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

V.römisch fünf.

Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 1 des Kärntner Grundverkehrsgesetzes sind Ziele dieses Gesetzes die Sicherung einer den Grundsätzen der Raumordnung entsprechenden Nutzung von Grund und Boden, die Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes und die Beschränkung von Rechtserwerben an Grundstücken durch Ausländer. Gemäß Paragraph eins, des Kärntner Grundverkehrsgesetzes sind Ziele dieses Gesetzes die Sicherung einer den Grundsätzen der Raumordnung entsprechenden Nutzung von Grund und Boden, die Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes und die Beschränkung von Rechtserwerben an Grundstücken durch Ausländer.

Im vorliegenden Fall wird mit Kaufvertrag vom 28.10.2021, das die Flächenwidmung „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland“ aufweisende Grundstück Parzelle Nr. xxx, KG xxx, bei dem es sich um eine 50.434 m² große Almfläche handelt, die vom Verkäufer xxx im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet wird und nach Abschluss des Kaufvertrages weiter bewirtschaftet werden soll, an die Käufer DI xxx zu 4/5 und Dr. xxx zu 1/5 verkauft.

DI xxx ist in der Baubranche tätig und kein Landwirt. Dr. xxx ist hauptberuflich Geschäftsführerin der xxx GmbH. Dabei

handelt es sich um eine Immobilienagentur. Die Käuferin Dr. xxx ist aufgrund ihrer fachlichen Ausbildung als Meisterin der Landwirtschaft befähigt als Landwirtin tätig zu sein. Als Landwirtin im Sinne des § 10 Abs. 4 K-GVG gilt auch, wer nach Erwerb von Grundstücken einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbstständige 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). DI xxx ist in der Baubranche tätig und kein Landwirt. Dr. xxx ist hauptberuflich Geschäftsführerin der xxx GmbH. Dabei handelt es sich um eine Immobilienagentur. Die Käuferin Dr. xxx ist aufgrund ihrer fachlichen Ausbildung als Meisterin der Landwirtschaft befähigt als Landwirtin tätig zu sein. Als Landwirtin im Sinne des Paragraph 10, Absatz 4, K-GVG gilt auch, wer nach Erwerb von Grundstücken einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbstständige 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).

In der vorgelegten Projektbeschreibung „xxx“ ist enthalten, dass am gegenständlichen Grundstück unter anderem eine Almhütte errichtet werden soll, in der Speisen und Getränke verabreicht werden. Ebenso soll eine Käserei mit Käseproduktion vor Ort errichtet werden. Die Milch für die Käserei soll von Bauern der Umgebung bezogen werden, ebenso die Zutaten für die Speisen und die Getränke. Die Beweidung der Almflächen erfolgt durch den Verkäufer weiter.

Bei den von den Verkäufern beschriebenen Tätigkeiten handelt es sich um keine land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeiten, da sie selbst vor Ort keine Urproduktion land- und forstwirtschaftlicher Produkte betreiben. Es erfolgt lediglich die Verarbeitung eines Urproduktes in Form der Milch zu Käse und wird dieses Urprodukt, das heißt die Milch, nicht selbst erzeugt, sondern von den Bauern der Umgebung zugekauft. Dasselbe gilt für die in der Almhütte angebotenen Speisen und Getränke. Auch diese oder die Zutaten sollen zugekauft werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 Z 1 GewO 1994 ist ein Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft nur dann gegeben, wenn die Verarbeitung und Bearbeitung überwiegend des eigenen Naturproduktes unter der Voraussetzung, dass der Charakter des jeweiligen Betriebes als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb gewahrt bleibt, erfolgt. Daraus folgend muss der Wert der allenfalls mitverarbeiteten Erzeugnisse gegenüber dem Wert des bearbeiteten oder verarbeiteten Naturproduktes untergeordnet sein. Diese Voraussetzung für ein landwirtschaftliches Nebengewerbe ist im gegenständlichen Fall keinesfalls gegeben, da keine eigenen Naturprodukte (Milch etc.) erzeugt werden. Weiters ist jedoch auch kein land- oder forstwirtschaftliches Nebengewerbe gemäß § 2 Abs. 4 Z 10 GewO 1994 vorliegend, da hierfür vorausgesetzt wird, dass im Rahmen der Almbewirtschaftung selbst erzeugte Produkte verabreicht und ausgeschenkt werden. Aus der Projektbeschreibung lässt sich eine Almbewirtschaftung und in der Folge auch die Voraussetzung der Verabreichung und des Ausschanks selbst erzeugter Produkte nicht entnehmen. Gemäß Paragraph 2, Absatz 4, Ziffer eins, GewO 1994 ist ein Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft nur dann gegeben, wenn die Verarbeitung und Bearbeitung überwiegend des eigenen Naturproduktes unter der Voraussetzung, dass der Charakter des jeweiligen Betriebes als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb gewahrt bleibt, erfolgt. Daraus folgend muss der Wert der allenfalls mitverarbeiteten Erzeugnisse gegenüber dem Wert des bearbeiteten oder verarbeiteten Naturproduktes untergeordnet sein. Diese Voraussetzung für ein landwirtschaftliches Nebengewerbe ist im gegenständlichen Fall keinesfalls gegeben, da keine eigenen Naturprodukte (Milch etc.) erzeugt werden. Weiters ist jedoch auch kein land- oder forstwirtschaftliches Nebengewerbe gemäß Paragraph 2, Absatz 4, Ziffer 10, GewO 1994 vorliegend, da hierfür vorausgesetzt wird, dass im Rahmen der Almbewirtschaftung selbst erzeugte Produkte verabreicht und ausgeschenkt werden. Aus der Projektbeschreibung lässt sich eine Almbewirtschaftung und in der Folge auch die Voraussetzung der Verabreichung und des Ausschanks selbst erzeugter Produkte nicht entnehmen.

Die Befugnis gemäß Abs 4 Z 10 leg. cit. bezieht sich auf die in der modernen Tourismuswirtschaft üblich gewordene Bewirtung von Gästen bzw Wanderern auf Almen in Gebirgsregionen. Sie berechtigt zur Verabreichung und zum Ausschanken „selbsterzeugter Produkte“, also von Speisen und Getränken, die in der betreffenden Almwirtschaft bzw im allenfalls dazugehörigen landwirtschaftlichen Betrieb in Tallage erzeugt werden, wie zB Milch und Milchprodukte (saure Milch, Käse etc.), Tee, Kaffee, Suppen, Eiergerichte etc. Die Befugnis gemäß Abs 4 Z 10 GewO gilt nur „im Rahmen der Almbewirtschaftung“, also als Nebengewerbe zur in den Sommermonaten in den Gebirgsregionen üblichen Bewirtschaftung von Hochweiden in Form des Haltens von Nutztieren wie zB Kühe, Schafe, Pferde (Grabler, Stolzlechner, Wendl in GewO, 3., vollständig überarbeitete Auflage, Springer Kommentar der Rechtswissenschaft).Die

Befugnis gemäß Absatz 4, Ziffer 10, leg. cit. bezieht sich auf die in der modernen Tourismuswirtschaft üblich gewordene Bewirtung von Gästen bzw Wanderern auf Almen in Gebirgsregionen. Sie berechtigt zur Verabreichung und zum Ausschanken „selbsterzeugter Produkte“, also von Speisen und Getränken, die in der betreffenden Almwirtschaft bzw im allenfalls dazugehörigen landwirtschaftlichen Betrieb in Tallage erzeugt werden, wie zB Milch und Milchprodukte (saure Milch, Käse etc.), Tee, Kaffee, Suppen, Eiergerichte etc. Die Befugnis gemäß Absatz 4, Ziffer 10, GewO gilt nur „im Rahmen der Almbewirtschaftung“, also als Nebengewerbe zur in den Sommermonaten in den Gebirgsregionen üblichen Bewirtschaftung von Hochweiden in Form des Haltens von Nutztieren wie zB Kühe, Schafe, Pferde (Grabler, Stolzlechner, Wendl in GewO, 3., vollständig überarbeitete Auflage, Springer Kommentar der Rechtswissenschaft).

Ein Gasthaus- und ein Molkereibetrieb ohne Almbewirtschaftung in Form des Haltens von Tieren stellen kein land- und forstwirtschaftliches Nebengewerbe dar. Darüber hinaus ist dem Begriff des Nebengewerbes immanent, dass maximal 25 % zu den selbst erzeugten Urprodukten zugekauft wird.

In der Gesamtbetrachtung ist daher zu folgern, dass die Käufer beabsichtigen am gegenständlichen landwirtschaftlichen Grundstück einen Gewerbebetrieb zu errichten. Da das Grundstück nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen soll, ist davon auszugehen, dass das Rechtsgeschäft offensichtlich zu einer dem Flächenwidmungsplan widersprechenden Verwendung führen soll. Es liegt daher der Versagungsgrund des § 10 Abs. 1 lit. k des Kärntner Grundverkehrsgesetzes vor. In der Gesamtbetrachtung ist daher zu folgern, dass die Käufer beabsichtigen am gegenständlichen landwirtschaftlichen Grundstück einen Gewerbebetrieb zu errichten. Da das Grundstück nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen soll, ist davon auszugehen, dass das Rechtsgeschäft offensichtlich zu einer dem Flächenwidmungsplan widersprechenden Verwendung führen soll. Es liegt daher der Versagungsgrund des Paragraph 10, Absatz eins, Litera k, des Kärntner Grundverkehrsgesetzes vor.

Der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist zu entnehmen, dass § 3 Abs 1 K-GVG auf die bestehende Widmung der Grundstücke im Flächenwidmungsplan abstellt (VwGH 14.11.2016, Ra 2016/11/0124). Es ist nur auf den aktuell gültigen Flächenwidmungsplan abzustellen. Dass im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde xxx am kaufvertragsgegenständlichen Grundstück eine touristische Standorteignung ausgewiesen ist, ändert nichts an der Tatsache, dass aktuell gegenständlich eine Widmung als für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche vorliegend ist. Der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist zu entnehmen, dass Paragraph 3, Absatz eins, K-GVG auf die bestehende Widmung der Grundstücke im Flächenwidmungsplan abstellt (VwGH 14.11.2016, Ra 2016/11/0124). Es ist nur auf den aktuell gültigen Flächenwidmungsplan abzustellen. Dass im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde xxx am kaufvertragsgegenständlichen Grundstück eine touristische Standorteignung ausgewiesen ist, ändert nichts an der Tatsache, dass aktuell gegenständlich eine Widmung als für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche vorliegend ist.

Es kann nicht nur der Käufer DI xxx, sondern auch die Käuferin Dr. xxx trotz ihrer fachlichen Befähigung, auch nach Kauf des gegenständlichen Grundstückes nicht als Landwirtin angesehen werden kann, da der Projektbeschreibung eindeutig zu entnehmen ist, dass kein landwirtschaftlicher Betrieb, sondern ein Gewerbebetrieb am gegenständlichen Grundstück errichtet werden soll. Aus der Bewirtschaftung der Restfläche des Grundstückes, der nicht für den Gewerbebetrieb benötigt wird und bei der projektgemäß die Beweidung durch den Verkäufer weiterhin erfolgen soll, kann aufgrund der geringen Größe des Grundstückes von ca. 5 ha nicht davon ausgegangen werden, dass es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb als selbstständige Wirtschaftseinheit handelt, die die Käuferin allein oder zusammen mit Angehörigen oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet und daraus ihren Lebensunterhalt zur Gänze, vorwiegend oder doch zu einem Teil bestreitet. Auch wenn die Beschwerdeführer kein Betriebskonzept vorgelegt haben, das detailliert Angaben über Investitionen und Einkünfte auch betragsmäßig beziffert enthält, ist aufgrund der geringen Grundstücksgröße davon auszugehen, dass auch nach Kauf des Grundstückes kein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb vorliegend ist. Hiezu wären Einnahmen jedenfalls zwischen 20 bis 25 % des außerlandwirtschaftlichen Einkommens der Beschwerdeführerin Dr. xxx, die hauptberuflich als Geschäftsführerin einer Immobilienagentur arbeitet, erforderlich. Aufgrund der geringen Fläche des vertragsgegenständlichen Grundstückes kann nicht von einem lebens- und leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieb gesprochen werden. Als eine denkbare wirtschaftliche Existenzgrundlage kommt diese Fläche im Zusammenhang mit landwirtschaftlicher Urproduktion nicht in Betracht.

Der Verwaltungsgerichtshof hält zu einem „Betriebskonzept“ in seiner ständigen Judikatur fest, dass die beabsichtigte

landwirtschaftliche Nutzung anhand eines konkreten, von den Gegebenheiten im Zeitpunkt der Entscheidung der Behörde ausgehenden Betriebskonzeptes zu beurteilen ist. Die geplante landwirtschaftliche Nutzung muss somit im Rahmen eines solchen Betriebskonzeptes dargelegt werden, wobei das Vorliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung streng anhand dieses Betriebskonzeptes zu prüfen ist. Ein solches Betriebskonzept hat daher konkrete Anhaltspunkte über Umfang und Art des Landwirtschaftsbetriebes dahingehend zu enthalten, dass vom Sachverständigen beurteilt werden kann, ob sich aus der beabsichtigten Betriebsführung wenigstens mittelfristig ein Gewinn erzielen lässt. Das Betriebskonzept hat sämtliche Teile der Tätigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes und alle notwendigen Angaben und Berechnungen, insbesondere im Hinblick auf den zu erwirtschaftenden Gewinn zu enthalten (VwGH 31.03.2008, 2007/05/0024).

Die im gegenständlichen Verfahren vorgelegte Projektbeschreibung „xxx“, entspricht, wenn es als Betriebskonzept gewertet werden soll, nicht diesen Anforderungen. Da jedoch im gegenständlichen Verfahren der einzige Aufstockungswerber sein Anbot zurückgezogen hat, kommt der Versagungsgrund des § 10 Abs 2 lit b K-GVG nicht in Betracht, weshalb die fehlende Landwirteeigenschaft - für diesen Versagungsgrund - ohne Belang ist. Die im gegenständlichen Verfahren vorgelegte Projektbeschreibung „xxx“, entspricht, wenn es als Betriebskonzept gewertet werden soll, nicht diesen Anforderungen. Da jedoch im gegenständlichen Verfahren der einzige Aufstockungswerber sein Anbot zurückgezogen hat, kommt der Versagungsgrund des Paragraph 10, Absatz 2, Litera b, K-GVG nicht in Betracht, weshalb die fehlende Landwirteeigenschaft - für diesen Versagungsgrund - ohne Belang ist.

Zu einer spekulativen Kapitalanlage ist die erwiesene oder aus den Umständen erschießbare Absicht des Erwerbers erforderlich, aus einer erhofften Steigerung des Wertes der angeschafften Grundstücke in näherer Zukunft ein normales wirtschaftliches Ausmaß (z.B. einer Kapitalverzinsung) übersteigenden Vermögensvorteil zu erzielen. Unter einer Kapitalanlage ist die Anschaffung von Sachwerten zu dem Zweck zu verstehen, vorhandenes Kapital, das nicht zum kurzfristigen Konsum bestimmt ist, für eine allfällige spätere Verwendung zu binden. Dabei steht der bloße Rechtserwerb und nicht die Nutzung der Sachwerte im Vordergrund (VwGH 11.12.1986, 86/02/0107).

Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 25.02.1991, Zahl:B 1186/90, ausgeführt, dass der Verfassungsgerichtshof im Erkenntnis VfSlg 7539/1975 dargetan hat, dass die Grundverkehrsbehörde damals denkmöglich davon ausgegangen sei, der „wahre Wert“ eines Grundstückes sei der am Ertrag orientierte ortsübliche Verkehrswert, nicht aber etwa der Preis für Bauerwartungsland. Hierbei berief sich der Gerichtshof auf seine Vorjudikatur VfSlg 5831/1968 und 6572/1971. Im Erkenntnis VfSlg 5831/1968 führt er zu § 8 Abs. 2 lit. i des NÖ-GVG 1964 (nach welchem ein Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes widerstreitet, wenn die Gegenleistung den ortsüblichen Verkehrswert ohne ausreichende Begründung erheblich übersteigt) aus, dass eine Regelung über die Höhe der Gegenleistung mit der Materie des Grundverkehrsrechtes untrennbar verknüpft ist und dass ohne Einflussnahme auf die Preise das Ziel der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht erreicht werden kann. Zum Inhalt dieser Regelung wurde gesagt, dass die Beschränkung der Gegenleistung auf den ortsüblichen Verkehrswert für den Verkäufer eine Härte bedeuten mag, dass sie es jedoch einem Käufer ermöglicht, Grundstücke zu diesem Preis zu erwerben. Diese Vorschrift konkretisierte den Grundsatz des § 8 Abs. 1 NÖ-GVG 1964, dass nur solchen Rechtsgeschäften zugestimmt werden darf, die dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder eines wirtschaftlich gesunden, mittleren oder kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerstreiten. Die Vorsorge, einem Übernehmer den Betrieb von land- und forstwirtschaftlichen Grund zu Bedingungen zu ermöglichen, damit er wohl bestehen könne, füge sich sachgemäß in die grundsätzlichen Anordnungen des § 8 Abs. 1 NÖ-GVG 1964. Im Erkenntnis VfSlg 6572/1971 nahm der Gerichtshof auf die soeben zitierte Entscheidung Bezug. Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 25.02.1991, Zahl:B 1186/90, ausgeführt, dass der Verfassungsgerichtshof im Erkenntnis VfSlg 7539 aus 1975, dargetan hat, dass die Grundverkehrsbehörde damals denkmöglich davon ausgegangen sei, der „wahre Wert“ eines Grundstückes sei der am Ertrag orientierte ortsübliche Verkehrswert, nicht aber etwa der Preis für Bauerwartungsland. Hierbei berief sich der Gerichtshof auf seine Vorjudikatur VfSlg 5831 aus 1968, und 6572 aus 1971, . Im Erkenntnis VfSlg 5831 aus 1968, führt er zu Paragraph 8, Absatz 2, Litera i, des NÖ-GVG 1964 (nach welchem ein Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes widerstreitet, wenn die Gegenleistung den ortsüblichen Verkehrswert ohne ausreichende Begründung erheblich übersteigt) aus, dass eine Regelung über die Höhe der Gegenleistung mit der Materie des Grundverkehrsrechtes untrennbar verknüpft ist und

dass ohne Einflussnahme auf die Preise das Ziel der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht erreicht werden kann. Zum Inhalt dieser Regelung wurde gesagt, dass die Beschränkung der Gegenleistung auf den ortsüblichen Verkehrswert für den Verkäufer eine Härte bedeuten mag, dass sie es jedoch einem Käufer ermöglicht, Grundstücke zu diesem Preis zu erwerben. Diese Vorschrift konkretisierte den Grundsatz des Paragraph 8, Absatz eins, NÖ-GVG 1964, dass nur solchen Rechtsgeschäften zugestimmt werden darf, die dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder eines wirtschaftlich gesunden, mittleren oder kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerstreiten. Die Vorsorge, einem Übernehmer den Betrieb von land- und forstwirtschaftlichen Grund zu Bedingungen zu ermöglichen, damit er wohl bestehen könne, füge sich sachgemäß in die grundsätzlichen Anordnungen des Paragraph 8, Absatz eins, NÖ-GVG 1964. Im Erkenntnis VfSlg 6572 aus 1971, nahm der Gerichtshof auf die soeben zitierte Entscheidung Bezug.

Ausgehend von dieser Vorjudikatur, von der abzurücken der Verfassungsgerichtshof keinen Anlass sah, ist die Annahme zumindest vertretbar, unter dem „ortsüblichen Preis“ oder dem „wahren Wert“ eines Grundstückes im Sinne der Grundverkehrsgesetze (wie immer ähnliche Begriffe in anderem Zusammenhang verstanden werden mögen) sei vornehmlich der am Ertrag orientierte Wert zu verstehen, also jener Wert, den ein Land- und Forstwirt bei wirtschaftlicher Betrachtung unter der Voraussetzung durchschnittlich zu zahlen bereit ist, dass er das Grundstück land- und forstwirtschaftlich (und nicht anders) nutzt. Das eben wird von den Grundverkehrsgesetzen intendiert.

Ebenso hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 31.03.2006, Zahl:2006/02/0060, ausgeführt, dass zur Ermittlung des ortsüblichen Preises die Annahme zumindest vertretbar ist, dass unter dem „ortsüblichen Preis“ eines Grundstückes vornehmlich der im Ertrag orientierte Wert zu verstehen ist, also jener Wert, den ein Land- und Forstwirt bei wirtschaftlicher Betrachtung unter der Voraussetzung durchschnittlich zu zahlen bereit ist, dass er das Grundstück land- und forstwirtschaftlich (und nicht anders) nutzt. Eine am Zweck des (Vlbg) Grundverkehrsgesetzes orientierte Auslegung legt daher eine solche Bewertungsmethode geradezu nahe. Ausgehend von dieser auch vom Verwaltungsgerichtshof geteilten Rechtsansicht kann der Verwaltungsgerichtshof daher eine Verletzung von subjektiven Rechten des Beschwerdeführers durch die Heranziehung bloß der Ertragswertmethode und sohin nicht eines Durchschnittes von Vergleichswert und Ertragswert, nicht erkennen.

Der Sachverständige Ing xxx hat in seinem unbedenklichen Gutachten einen Verkehrswert des landwirtschaftlichen Grundstückes im Wege des Vergleichspreisverfahrens in der Höhe von EUR 136.171,80 ermittelt. Unter Heranziehung des Ertragswertverfahrens hat der landwirtschaftliche Amtssachverständige DI xxx einen Ertragswert des Grundstückes in der Höhe von EUR 12.263,58 ermittelt. Hierbei wird der Barwert der Pachtzahlungen der nächsten 20 Jahre mit einem Zinssatz von 2 % ermittelt. Daraus ergibt sich bei einem Pachtwert von EUR 750,-- im Jahr (bei einem ortsüblichen Wert bei rund EUR 150,-- pro ha) der angenommene Ertragswert. Diese Bewertungsmethode ergibt einen deutlich niedrigeren Verkehrswert, als jener des Vergleichspreisverfahrens. Es wird daher gegenständlich vom Verkehrswert der im Rahmen des Vergleichspreisverfahrens ermittelt wurde ausgegangen, da in der Praxis folgt, dass die Landwirte der Umgebung zu diesem Preis ihre Grundstücke auch zu verkaufen bereit sind.

Gegenständlich erwirbt der Käufer DI xxx, der kein Landwirt und in der Baubranche tätig ist, das Grundstück zu 4/5, daher zu dem weit überwiegenden Teil. Die weitere Käuferin Dr. xxx, die die fachliche Befähigung zur Führung einer Landwirtschaft aufweist, die jedoch nur zu 20 % Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft werden soll, ist in der Immobilienbranche tätig. Das gegenständliche Grundstück befindet sich angrenzend an das Skigebiet xxx. Eine nicht landwirtschaftliche Nutzung ist auch bei der Nichtumsetzung des vorgelegten Gewerbeproyektes „xxx“ mehr als wahrscheinlich. Das Angrenzen eines Skigebietes und damit im Zusammenhang stehend die Tatsache, dass eine hohe Nachfrage für Freizeitzwecke gegeben ist, die die Immobilienpreise im Zusammenhang mit der Gesamtwirtschaft (hohe Inflation) steigen lässt, lässt den Schluss ziehen, dass das Grundstück entweder nur zur spekulativen Kapitalanlage oder zu dem Zweck erworben wird, um es als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiterzuveräußern.

Da der gegenständliche Kaufpreis in der Höhe von EUR 460.000,-- mehr als drei Mal so hoch ist als der ermittelte Verkehrswert nach dem Vergleichspreisverfahren und um das 37-fache höher als der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren, ist gegenständlich jedenfalls davon auszugehen, dass das Grundstück offensichtlich nur zur spekulativen Kapitalanlage oder zu dem Zweck erworben wird, um es als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiterzuveräußern. Es ist daher gegenständlich auch der Versagungsgrund des § 10 Abs. 2 lit. k K-GVG vorliegend. Da der gegenständliche Kaufpreis in der Höhe von EUR 460.000,-- mehr als drei Mal so hoch ist als der ermittelte Verkehrswert nach dem Vergleichspreisverfahren und um das 37-fache höher als der Verkehrswert nach dem

Ertragswertverfahren, ist gegenständlich jedenfalls davon auszugehen, dass das Grundstück offensichtlich nur zur spekulativen Kapitalanlage oder zu dem Zweck erworben wird, um es als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiterzuveräußern. Es ist daher gegenständlich auch der Versagungsgrund des Paragraph 10, Absatz 2, Litera k, K-GVG vorliegend.

Wenn die Beschwerdeführer vorbringen, dass das örtliche Entwicklungskonzept in die Verkehrswertermittlung einzufließen hat, ist darauf zu verweisen, dass von der tatsächlichen im Flächenwidmungsplan aktuell bestehenden Widmung auszugehen ist. Ein örtliches Entwicklungskonzept stellt ein Zukunftsszenario dar, welches von der Gemeinde jederzeit wieder abgeändert werden kann.

Unabhängig davon hat der Verwaltungsgerichtshof sowie Verfassungsgerichtshof in seiner Judikatur festgehalten, dass bei der Verkehrswertermittlung im Bereich der Grundverkehrsgesetze vom Ertragswertverfahren ausgegangen werden kann und dass hiebei lediglich die weiterführende land- und forstwirtschaftliche und nicht andere Nutzung des Grundstückes anzunehmen ist. Eine zukünftige andere Nutzung und damit auch entsprechende Widmung des Grundstückes ist in die aktuelle Betrachtung daher nicht einzubeziehen.

Das Rechtsgeschäft widerspricht dem allgemeinen Interesse an der Schaffung und Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen oder wirtschaftlich leistungsfähiger bäuerlicher Betriebe und damit den Zielen des § 10 Abs 1 K-GVG. Das Rechtsgeschäft widerspricht dem allgemeinen Interesse an der Schaffung und Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen oder wirtschaftlich leistungsfähiger bäuerlicher Betriebe und damit den Zielen des Paragraph 10, Absatz eins, K-GVG.

VI. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision: römisch sechs. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz – B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, Bundes-Verfassungsgesetz – B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, grundverkehrsbehördliche Genehmigung, Versagung, Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, gewerblich-touristische Nutzung, Tourismus

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGKA:2022:KLVwG.S3.749.751.13.2022

Zuletzt aktualisiert am

12.01.2024

Quelle: Landesverwaltungsgericht Kärnten LVwG Kärnten, <http://www.lvwg.ktn.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at