

TE Lvwg Erkenntnis 2020/3/2 LVwG-301-21/2019-R17

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 02.03.2020

Entscheidungsdatum

02.03.2020

Norm

GVG VlbG 2004 §4 Abs1 litc

GVG VlbG 2004 §6 Abs2 lit a

GVG VlbG 2004 §6 Abs2 lit d

ABGB §472

1. ABGB § 472 heute
2. ABGB § 472 gültig ab 01.01.1812

Text

Im Namen der Republik!

Erkenntnis

Das Landesverwaltungsgericht Vorarlberg hat durch sein Mitglied Dr. Stefanie Wachter über die Beschwerde der A A, V, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Edwin Gantner, Schruns, gegen den Bescheid der Grundverkehrs-Landeskommission vom 07.10.2019 betreffend Versagung der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung, zu Recht erkannt: Das Landesverwaltungsgericht Vorarlberg hat durch sein Mitglied Dr. Stefanie Wachter über die Beschwerde der A A, römisch fünf, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Edwin Gantner, Schruns, gegen den Bescheid der Grundverkehrs-Landeskommission vom 07.10.2019 betreffend Versagung der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung, zu Recht erkannt:

Gemäß § 28 Abs 1 und 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) wird der Beschwerde keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass der Spruch wie folgt zu lauten hat: „Dem Rechtserwerb durch A A, V, im Sinne des Kaufvertrages vom 22.03.2019, betreffend den Erwerb von Eigentum an GST-NR WWW, KG S und die Einräumung zweier Dienstbarkeiten auf den GST-NRN XXX und YYY, KG S (gemäß § 8 des Kaufvertrages) wird gemäß § 6 Abs 1 lit a und § 6 Abs 2 lit a Grundverkehrsgesetz (GVG), LGBl Nr 42/2004, idF LGBl Nr 5/2019, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt.“ Gemäß Paragraph 28, Absatz eins und 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) wird der Beschwerde keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass der Spruch wie folgt zu lauten hat: „Dem Rechtserwerb durch A A, römisch fünf, im Sinne des Kaufvertrages vom 22.03.2019, betreffend den Erwerb von Eigentum an GST-NR WWW, KG S und die Einräumung zweier Dienstbarkeiten auf den GST-NRN römisch 30 und YYY, KG S (gemäß Paragraph 8, des

Kaufvertrages) wird gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Litera a und Paragraph 6, Absatz 2, Litera a, Grundverkehrsgesetz (GVG), Landesgesetzblatt Nr 42 aus 2004,, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 5 aus 2019,, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt.“

Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Paragraph 25 a, Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig.

Begründung

1. Mit angefochtenem Bescheid wurde der Beschwerdeführerin die grundverkehrsbehördliche Bewilligung zum Erwerb des GST-NR WWW, KG S, im Ausmaß von 56 m², nach § 6 Abs 1 lit a und § 6 Abs 2 lit a GVG versagt. 1. Mit angefochtenem Bescheid wurde der Beschwerdeführerin die grundverkehrsbehördliche Bewilligung zum Erwerb des GST-NR WWW, KG S, im Ausmaß von 56 m², nach Paragraph 6, Absatz eins, Litera a und Paragraph 6, Absatz 2, Litera a, GVG versagt.

2. Gegen diesen Bescheid hat die Beschwerdeführerin rechtzeitig Beschwerde erhoben. In dieser bringt sie im Wesentlichen vor, dass der Bescheid an einem Verfahrensmangel leide, weil der Beschwerdeführerin nicht zu allen amtlichen Erhebungen Parteiengehör gewährt worden sei. Die belangte Behörde stütze sich auf eine Äußerung der Grundverkehrs-Ortskommission, von welcher sie keine Kenntnis habe und seien die dortigen Ausführungen unrichtig. Es handle sich nicht um ein zusammenhängendes landwirtschaftliches Objekt (Maisäb und Nebengebäude) und entspreche das Objekt nicht den Vorgaben des Maisäbcharakters. Die Durchführung eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens hätte ergeben, dass das vertragsgegenständliche Gebäude seit mehr als 50 Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werde. Die GST-NRN XXX und YYY würden lediglich nutzbare landwirtschaftliche Flächen von ca 3.270 m² aufweisen. Die Heuernte dieser Grundstücke sei zu keiner Zeit in einem auf diesen Grundstücken befindlichen Wirtschaftsgebäude untergebracht worden. Im nördlichen Bereich befinde sich ein Holzschuppen und sei dieser nicht geeignet, für landwirtschaftliche Zwecke herangezogen zu werden. Zur landwirtschaftlichen Nutzung seien diese Objekte nicht genutzt worden. Das Objekt sei stets zu Ferienzwecken genutzt worden. Sohin sei im Rahmen der Änderung des RPG im Jahr 1993 dieses Objekt als Ferienobjekt zur Anzeige gebracht und gemäß LGBl Nr 27/1993 zur Nutzung als Ferienwohnung gewidmet worden. Die Eigentümerin habe das Zufahrtsrecht zugunsten eines namentlich genannten Eigentümer nach Nordwesten verlegt, sodass die Zufahrt ausschließlich über eine wesentlich geringere landwirtschaftliche Fläche und nicht mehr zwischen den Gebäuden erfolge. Es werde die Einholung eines landwirtschaftlichen Gutachtens beantragt. 2. Gegen diesen Bescheid hat die Beschwerdeführerin rechtzeitig Beschwerde erhoben. In dieser bringt sie im Wesentlichen vor, dass der Bescheid an einem Verfahrensmangel leide, weil der Beschwerdeführerin nicht zu allen amtlichen Erhebungen Parteiengehör gewährt worden sei. Die belangte Behörde stütze sich auf eine Äußerung der Grundverkehrs-Ortskommission, von welcher sie keine Kenntnis habe und seien die dortigen Ausführungen unrichtig. Es handle sich nicht um ein zusammenhängendes landwirtschaftliches Objekt (Maisäb und Nebengebäude) und entspreche das Objekt nicht den Vorgaben des Maisäbcharakters. Die Durchführung eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens hätte ergeben, dass das vertragsgegenständliche Gebäude seit mehr als 50 Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werde. Die GST-NRN römisch 30 und YYY würden lediglich nutzbare landwirtschaftliche Flächen von ca 3.270 m² aufweisen. Die Heuernte dieser Grundstücke sei zu keiner Zeit in einem auf diesen Grundstücken befindlichen Wirtschaftsgebäude untergebracht worden. Im nördlichen Bereich befinde sich ein Holzschuppen und sei dieser nicht geeignet, für landwirtschaftliche Zwecke herangezogen zu werden. Zur landwirtschaftlichen Nutzung seien diese Objekte nicht genutzt worden. Das Objekt sei stets zu Ferienzwecken genutzt worden. Sohin sei im Rahmen der Änderung des RPG im Jahr 1993 dieses Objekt als Ferienobjekt zur Anzeige gebracht und gemäß Landesgesetzblatt Nr 27 aus 1993, zur Nutzung als Ferienwohnung gewidmet worden. Die Eigentümerin habe das Zufahrtsrecht zugunsten eines namentlich genannten Eigentümer nach Nordwesten verlegt, sodass die Zufahrt ausschließlich über eine wesentlich geringere landwirtschaftliche Fläche und nicht mehr zwischen den Gebäuden erfolge. Es werde die Einholung eines landwirtschaftlichen Gutachtens beantragt.

Hinzukomme, dass die Beschwerdeführerin die Sicherstellung der ortsüblichen landwirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke gewährleisten werde und sei diese jederzeit gewillt, diesbezüglich eine entsprechende Auflage zu akzeptieren. Derzeit erfolge die Bewirtschaftung durch einen benachbarten Landwirt, welcher auch Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sei. Die Beschwerdeführerin ist an der Erhaltung und Weiternutzung des Objektes im bisherigen Umfang interessiert. Sie beabsichtige das Objekt zu eigenen Erholungszwecken zu nutzen. Sie sei bestrebt,

die Originalität und die Ursprünglichkeit des Objektes in der entsprechend gegebenen Form weiterhin zu wahren, sodass der Charakter des Gebäudes weiterhin in das Landschaftsbild passe. Die Nutzung des Wohnteils bzw eines Maisäßgebäudes ohne Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung stelle eine Nutzung zu Ferienzwecken dar. Diese sei bei vertragsgegenständlichem Gebäude auf GST-NR WWW bereits seit Jahrzehnten gegeben. Die Heuernte sei seit jeher in dem ca 150 m weiter südlich gelegenen Stallgebäude auf GST-NR ZZZ untergebracht worden. Das Stallgebäude auf ZZZ stünde die letzten Jahrzehnte im selben Eigentum, wie das streitgegenständliche Gebäude und würde diese drei GST-NRN WWW, XXX und YYY seit jeher zum landwirtschaftlichen Anwesen einer namentlich genannten Familie gehören. Die Veräußerin sei nach wie vor Miteigentümerin des GST-NR ZZZ. Die belangte Behörde hätte einen Lokalausweis durchführen müssen. Sie wäre dann zum Schluss gekommen, dass das gegenständliche Wohngebäude für die landwirtschaftliche Nutzung in keiner wie immer gearteten Weise notwendig sei und auch keine zusammenhängende geschlossene Wirtschaftseinheit darstelle. Auch seien näher ausgeführte Feststellungen falsch getroffen worden. Es sei unzutreffend, dass durch den Abverkauf des GST-NR WWW mit 56 m2 samt Wohngebäude ein Anwesen aus einer geschlossenen Wirtschaftseinheit entzogen werde und diese Einheit aufgehoben werde. Das Gebäude sei nicht für landwirtschaftliche Zwecke genutzt worden. Eine Entziehung der landwirtschaftlichen Nutzung sei nicht gegeben. Hinzukomme, dass die Beschwerdeführerin die Sicherstellung der ortsüblichen landwirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke gewährleisten werde und sei diese jederzeit gewillt, diesbezüglich eine entsprechende Auflage zu akzeptieren. Derzeit erfolge die Bewirtschaftung durch einen benachbarten Landwirt, welcher auch Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sei. Die Beschwerdeführerin ist an der Erhaltung und Weiternutzung des Objektes im bisherigen Umfang interessiert. Sie beabsichtige das Objekt zu eigenen Erholungszwecken zu nutzen. Sie sei bestrebt, die Originalität und die Ursprünglichkeit des Objektes in der entsprechend gegebenen Form weiterhin zu wahren, sodass der Charakter des Gebäudes weiterhin in das Landschaftsbild passe. Die Nutzung des Wohnteils bzw eines Maisäßgebäudes ohne Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung stelle eine Nutzung zu Ferienzwecken dar. Diese sei bei vertragsgegenständlichem Gebäude auf GST-NR WWW bereits seit Jahrzehnten gegeben. Die Heuernte sei seit jeher in dem ca 150 m weiter südlich gelegenen Stallgebäude auf GST-NR ZZZ untergebracht worden. Das Stallgebäude auf ZZZ stünde die letzten Jahrzehnte im selben Eigentum, wie das streitgegenständliche Gebäude und würde diese drei GST-NRN WWW, römisch 30 und YYY seit jeher zum landwirtschaftlichen Anwesen einer namentlich genannten Familie gehören. Die Veräußerin sei nach wie vor Miteigentümerin des GST-NR ZZZ. Die belangte Behörde hätte einen Lokalausweis durchführen müssen. Sie wäre dann zum Schluss gekommen, dass das gegenständliche Wohngebäude für die landwirtschaftliche Nutzung in keiner wie immer gearteten Weise notwendig sei und auch keine zusammenhängende geschlossene Wirtschaftseinheit darstelle. Auch seien näher ausgeführte Feststellungen falsch getroffen worden. Es sei unzutreffend, dass durch den Abverkauf des GST-NR WWW mit 56 m2 samt Wohngebäude ein Anwesen aus einer geschlossenen Wirtschaftseinheit entzogen werde und diese Einheit aufgehoben werde. Das Gebäude sei nicht für landwirtschaftliche Zwecke genutzt worden. Eine Entziehung der landwirtschaftlichen Nutzung sei nicht gegeben.

Es liege eine unrichtige rechtliche Beurteilung vor. Die Liegenschaft werde nicht der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, weil sie seit Jahrzehnten nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werde. Die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 6 Abs 1 lit c GVG würden vorliegen. Es liege jedenfalls im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes und des Landschaftsschutzes, dass dieses Gebäude entsprechend Instand gesetzt und zukünftig erhalten werde. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung (Verfall) des Gebäudes das Interesse an der „neuen/bisherigen Verwendung“ überwiegen würden. Durch den Rechtserwerb würden die öffentlichen sowie die kulturellen Interessen gewahrt werden. Die Beschwerdeführerin sei gewillt und daran interessiert, auch zeitnah Instandsetzungsaufwendungen für das Gebäude zu tätigen und das Gebäude zukünftig auch entsprechend Instand zu halten. Bei richtiger rechtlicher Beurteilung sei das Rechtsgeschäft aus grundverkehrsbehördliche Sicht zu genehmigen. Es liege eine unrichtige rechtliche Beurteilung vor. Die Liegenschaft werde nicht der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, weil sie seit Jahrzehnten nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werde. Die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach Paragraph 6, Absatz eins, Litera c, GVG würden vorliegen. Es liege jedenfalls im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes und des Landschaftsschutzes, dass dieses Gebäude entsprechend Instand gesetzt und zukünftig erhalten werde. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung (Verfall) des Gebäudes das Interesse an der „neuen/bisherigen Verwendung“ überwiegen würden. Durch den Rechtserwerb würden die öffentlichen sowie die kulturellen Interessen

gewahrt werden. Die Beschwerdeführerin sei gewillt und daran interessiert, auch zeitnah Instandsetzungsaufwendungen für das Gebäude zu tätigen und das Gebäude zukünftig auch entsprechend Instand zu halten. Bei richtiger rechtlicher Beurteilung sei das Rechtsgeschäft aus grundverkehrsbehördliche Sicht zu genehmigen.

3. Das Landesverwaltungsgericht hat in dieser Angelegenheit eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Folgender Sachverhalt steht fest:

3.1. Die Beschwerdeführerin beabsichtigt von A V (im Folgenden als Veräußerin bezeichnet) die Liegenschaft GST-NR WWW, KG S, mit einem Ausmaß von 56 m², zu erwerben (Kaufvertrag vom 22.03.2019). Diese Liegenschaft ist mit einem Gebäude bebaut, das zu Ferienwohnzwecken (rechtmäßig) genutzt wird. Diese Liegenschaft ist gemeinsam mit den GST-NRN XXX und YYY, KG S, Bestandteil des Gutsbestands der EZ XX. Alle Liegenschaften in EZ XX sind im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde S als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet ausgewiesen. 3.1. Die Beschwerdeführerin beabsichtigt von A römisch fünf (im Folgenden als Veräußerin bezeichnet) die Liegenschaft GST-NR WWW, KG S, mit einem Ausmaß von 56 m², zu erwerben (Kaufvertrag vom 22.03.2019). Diese Liegenschaft ist mit einem Gebäude bebaut, das zu Ferienwohnzwecken (rechtmäßig) genutzt wird. Diese Liegenschaft ist gemeinsam mit den GST-NRN römisch 30 und YYY, KG S, Bestandteil des Gutsbestands der EZ römisch zwanzig. Alle Liegenschaften in EZ römisch zwanzig sind im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde S als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet ausgewiesen.

Die Beschwerdeführerin betreibt keine Landwirtschaft.

Ob für dieses Gebäude ein Baukonsens vorliegt, kann nicht festgestellt werden. Das Gebäude besteht aus zwei Stockwerken, die Wohnzwecken dienen. Es wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt; seit wann dies der Fall ist, kann nicht festgestellt werden.

Das gegenständliche Gebäude gehört zusammen mit weiteren Gebäudeobjekten, sowie mit land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften zum ganzjährig bewohnten und bewirtschafteten landwirtschaftlichen Anwesen der Familie V (die Veräußerin ist Miteigentümerin dieses Anwesens). Dieses Anwesen liegt ca 150 m vom gegenständlichen Gebäude entfernt. Das gegenständliche Gebäude wurde von der Familie V in den letzten 50 Jahren nicht landwirtschaftlich genutzt. Das gegenständliche Gebäude gehört zusammen mit weiteren Gebäudeobjekten, sowie mit land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften zum ganzjährig bewohnten und bewirtschafteten landwirtschaftlichen Anwesen der Familie römisch fünf (die Veräußerin ist Miteigentümerin dieses Anwesens). Dieses Anwesen liegt ca 150 m vom gegenständlichen Gebäude entfernt. Das gegenständliche Gebäude wurde von der Familie römisch fünf in den letzten 50 Jahren nicht landwirtschaftlich genutzt.

Vielmehr wurde es um 1990 vom Vater der Veräußerin F K zu Ferienwohnzwecken überlassen, der das Gebäude auch entsprechend umgebaut hat. Im Grundbuch wurde F K nicht als Eigentümer eingetragen; das Gebäude stand lediglich in seinem außerbücherlichen Grundeigentum. Er übergab anschließend das Haus an seinen Sohn Dr. W K, der im Testament von E V (Vater der Veräußerin) als Vermächtnisnehmer für dieses Objekt eingesetzt wurde. Dr. W K wurde für den Rechtserwerb dieses Gebäudes im Jahr 2004 die grundverkehrsbehördliche Bewilligung versagt. Die Veräußerin hat anschließend ein Erbübereinkommen mit Dr. W K abgeschlossen und das Gebäude und die Liegenschaften GST-NRN XXX und YYY, KG S erworben. Vielmehr wurde es um 1990 vom Vater der Veräußerin F K zu Ferienwohnzwecken überlassen, der das Gebäude auch entsprechend umgebaut hat. Im Grundbuch wurde F K nicht als Eigentümer eingetragen; das Gebäude stand lediglich in seinem außerbücherlichen Grundeigentum. Er übergab anschließend das Haus an seinen Sohn Dr. W K, der im Testament von E römisch fünf (Vater der Veräußerin) als Vermächtnisnehmer für dieses Objekt eingesetzt wurde. Dr. W K wurde für den Rechtserwerb dieses Gebäudes im Jahr 2004 die grundverkehrsbehördliche Bewilligung versagt. Die Veräußerin hat anschließend ein Erbübereinkommen mit Dr. W K abgeschlossen und das Gebäude und die Liegenschaften GST-NRN römisch 30 und YYY, KG S erworben.

Das GST-NR WWW, KG S mit dem darauf befindlichen Objekt ist für die (landwirtschaftliche) Bewirtschaftung des GST-NR YYY, KG S nicht notwendig.

3.2. Die Beschwerdeführerin beabsichtigt das Gebäude auf GST-NR WWW, KG S, für eigene Freizeit- und Ferienzwecke zu nutzen und zu erhalten. Zwischen der Beschwerdeführerin und der Veräußerin wurde ein Kaufpreis von 60.000

Euro vereinbart. In § 8 des Kaufvertrages vom 22.03.2019 räumt die Veräußerin der Beschwerdeführerin eine Dienstbarkeit zur Nutzung von Teilen des GST-NR YYY, KG S ein. Davon sind jene Flächen betroffen, die sich unmittelbar um das Gebäude auf GST-NR WWW, KG S befinden. Diese Fläche beträgt in etwa 750 m². Die Beschwerdeführerin beabsichtigt das Gebäude auf GST-NR WWW, KG S, für eigene Freizeit- und Ferienzwecke zu nutzen und zu erhalten. Zwischen der Beschwerdeführerin und der Veräußerin wurde ein Kaufpreis von 60.000 Euro vereinbart. In Paragraph 8, des Kaufvertrages vom 22.03.2019 räumt die Veräußerin der Beschwerdeführerin eine Dienstbarkeit zur Nutzung von Teilen des GST-NR YYY, KG S ein. Davon sind jene Flächen betroffen, die sich unmittelbar um das Gebäude auf GST-NR WWW, KG S befinden. Diese Fläche beträgt in etwa 750 m².

Diese Dienstbarkeitsvereinbarung (§ 8 lit a des Kaufvertrages vom 22.03.2019) lautet auszugsweise wie folgt: „... a) das uneingeschränkte Dienstbarkeitsrecht zur Nutzung der GST-NR YYY im Ausmaß von 10 m rund um das kaufgegenständliche Gebäude, verbunden mit dem Recht zum Materialaushub, Errichtung von Fundamenten, Stützmauern beim Gebäude, Hangsicherung, Errichtung einer Dreikammerabwasseranlage für das Gebäude, Aufstellen von Gerüsten und Baugeräten, Errichtung von Anbauten an das Gebäude, Parkieren von Fahrzeugen aller Art sowie der uneingeschränkten und alleinigen Nutzung dieser Grundstücksfläche, wie dies in beiliegendem Lageplan rot schraffiert eingezeichnet ist, auf GST-NR YYY für GST-NR WWW; ...“ Diese Dienstbarkeitsvereinbarung (Paragraph 8, Litera a, des Kaufvertrages vom 22.03.2019) lautet auszugsweise wie folgt: „... a) das uneingeschränkte Dienstbarkeitsrecht zur Nutzung der GST-NR YYY im Ausmaß von 10 m rund um das kaufgegenständliche Gebäude, verbunden mit dem Recht zum Materialaushub, Errichtung von Fundamenten, Stützmauern beim Gebäude, Hangsicherung, Errichtung einer Dreikammerabwasseranlage für das Gebäude, Aufstellen von Gerüsten und Baugeräten, Errichtung von Anbauten an das Gebäude, Parkieren von Fahrzeugen aller Art sowie der uneingeschränkten und alleinigen Nutzung dieser Grundstücksfläche, wie dies in beiliegendem Lageplan rot schraffiert eingezeichnet ist, auf GST-NR YYY für GST-NR WWW; ...“

Zusätzlich wurde eine Dienstbarkeit für die Errichtung von zwei Parkplätzen auf GST-NR XXX, KG S, zugunsten der Liegenschaft GST-NR WWW, KG S, vereinbart (im Ausmaß von etwa 25 m²). Zusätzlich wurde eine Dienstbarkeit für die Errichtung von zwei Parkplätzen auf GST-NR römisch 30, KG S, zugunsten der Liegenschaft GST-NR WWW, KG S, vereinbart (im Ausmaß von etwa 25 m²).

Beide Dienstbarkeiten sollen im Grundbuch einverleibt werden. Die Zufahrt zum Gebäude ist aufgrund einer Grunddienstbarkeit rechtlich gesichert (Dienstbarkeitsvertrag vom 11.09.2018).

Die Beschwerdeführerin beabsichtigt derzeit die Flächen, für die ihr eine Grunddienstbarkeit eingeräumt wurden, nicht zu verändern. Sie möchte auf diesen Flächen zwei Liegestühle und eine Bank aufstellen und die Flächen weiterhin von einem Landwirt (jenem Landwirt, der auf die restliche Fläche des GST-NR YYY, KG S, bewirtschaftet), bewirtschaften lassen. Aufgrund der vereinbarten Dienstbarkeit, die im Grundbuch einverleibt wird, hat sie das uneingeschränkte Nutzungsrecht der direkt um das Gebäude liegenden Fläche im Ausmaß von ca 750 m².

Mit dieser Dienstbarkeitsvereinbarung werden die derzeit land- und forstwirtschaftlichen nutzbaren und auch genutzten Flächen (rot schraffiert lt Kaufvertrag) auf GST-NR YYY und XXX, KG S, de facto der land-/forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen bzw für außerlandwirtschaftliche Zwecke reserviert (Mitnutzung für Ferien- und Freizeitwecke durch den jeweiligen Eigentümer des Ferienobjektes GST-NR WWW, KG S). Mit dieser Dienstbarkeitsvereinbarung werden die derzeit land- und forstwirtschaftlichen nutzbaren und auch genutzten Flächen (rot schraffiert lt Kaufvertrag) auf GST-NR YYY und römisch 30, KG S, de facto der land-/forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen bzw für außerlandwirtschaftliche Zwecke reserviert (Mitnutzung für Ferien- und Freizeitwecke durch den jeweiligen Eigentümer des Ferienobjektes GST-NR WWW, KG S).

4. Dieser Sachverhalt wird auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens, insbesondere auf Grund des landwirtschaftlichen Gutachtens des Amtssachverständigen Ing. D M, MBA, der Einvernahme der Beschwerdeführerin, der Mitbeteiligten A V und der Zeugin B V als erwiesen angenommen. 4. Dieser Sachverhalt wird auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens, insbesondere auf Grund des landwirtschaftlichen Gutachtens des Amtssachverständigen Ing. D M, MBA, der Einvernahme der Beschwerdeführerin, der Mitbeteiligten A römisch fünf und der Zeugin B römisch fünf als erwiesen angenommen.

4.1. Die Feststellungen zur Kaufliegenschaft ergeben sich einerseits aus dem Kaufvertrag vom 22.03.2019 und andererseits aus dem Gutachten des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen.

Es ist unbestritten, dass die Beschwerdeführerin keine Landwirtschaft betreibt.

Zu der Nutzung des Gebäudes wurden einerseits die Verkäuferin und andererseits deren Schwester als Zeugin in der mündlichen Verhandlung befragt. Beide gaben nachvollziehbar und schlüssig an, dass das Gebäude von ihrer Familie in den letzten 50 Jahren nicht landwirtschaftlich genutzt worden sei. Ihre Familie habe die Flächen geheut, die Ernte stets zum nur etwa 150 m entfernten Hof gebracht.

Die Veräußerin als Mitbeteiligte gab in der mündlichen Verhandlung zur Verwendung des Gebäudes im Wesentlichen an, dass es dann so gewesen sei, dass ihr Vater, der vor drei Jahren verstorben sei, und Herr F K das irgendwie arrangiert hätten, dass das der F K nutzen könne. Sie wisse aber nicht mehr genau, wann das gewesen sei, sie sei da jedenfalls nicht mehr zu Hause gewesen. Der F habe dann eben das Gebäude genutzt und sie hätten aber trotzdem die Flächen rundum bewirtschaftet und geheut. Sie hätten dabei dieses Gebäude nicht mehr verwendet. F K sei dann gestorben und dann habe es eigentlich der Sohn Dr. W K bekommen. Es sei dann so, dass dann ihre Eltern ihnen ca 2012 und 2013 das Elternhaus überschrieben hätten. Nachdem dann ihr Vater gestorben sei, sei W K an sie herangetreten und habe gefragt, ob sie ihm das Haus nicht abkaufen wolle. Sie habe ihm dann 26.500 Euro für das Haus bezahlt und jetzt gehöre es ihr. Sie nutze das Haus gar nicht. Sie vermute, dass das Gebäude um das Jahr 1990 von F K umgebaut wurde.

Die Schilderungen der Verkäuferin zur Historie der Nutzung des Gebäudes sind nachvollziehbar und schlüssig und ergeben sich diese auch teilweise aus dem Gutachten des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen.

Die Feststellung, dass das gegenständliche Objekt für die Bewirtschaftung des GST-NR YYY, KG S nicht notwendig ist, konnte aufgrund des schlüssigen und nachvollziehbaren landwirtschaftlichen Gutachtens getroffen werden. Der landwirtschaftliche Amtssachverständige führte dazu sinngemäß aus, dass das auf den 3.400 m² geerntete Heu heutzutage zum Heimbetrieb abtransportiert werde und dort für die Winterfütterung zwischengelagert werde. Bei der gegenständlichen Widmung „FL“ wäre in der heutigen Zeit ein Objekt für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung der GST-NRN WWW, XXX und YYY, KG S gemäß den Bestimmungen des § 18 Abs 3 RPG aus landwirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr erforderlich. Für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sei das zu Ferienwohnzwecken nutzbare Gebäudeobjekt auf GST-NR WWW eher als „hinderlich“ zu bezeichnen, da es einen „außerlandwirtschaftlichen Fremdkörper“ darstelle und Mehraufwände verursache (händische Mehrarbeit, Nutzung ungünstigerer Fahrlinien, etc.). Die Feststellung, dass das gegenständliche Objekt für die Bewirtschaftung des GST-NR YYY, KG S nicht notwendig ist, konnte aufgrund des schlüssigen und nachvollziehbaren landwirtschaftlichen Gutachtens getroffen werden. Der landwirtschaftliche Amtssachverständige führte dazu sinngemäß aus, dass das auf den 3.400 m² geerntete Heu heutzutage zum Heimbetrieb abtransportiert werde und dort für die Winterfütterung zwischengelagert werde. Bei der gegenständlichen Widmung „FL“ wäre in der heutigen Zeit ein Objekt für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung der GST-NRN WWW, römisch 30 und YYY, KG S gemäß den Bestimmungen des Paragraph 18, Absatz 3, RPG aus landwirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr erforderlich. Für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sei das zu Ferienwohnzwecken nutzbare Gebäudeobjekt auf GST-NR WWW eher als „hinderlich“ zu bezeichnen, da es einen „außerlandwirtschaftlichen Fremdkörper“ darstelle und Mehraufwände verursache (händische Mehrarbeit, Nutzung ungünstigerer Fahrlinien, etc.).

4.2. Die Feststellungen zu den vereinbarten Grunddienstbarkeiten und deren konkreten Inhalt konnten aufgrund des Kaufvertrages vom 22.03.2019 getroffen werden (insbesondere § 8 des Kaufvertrages). 4.2. Die Feststellungen zu den vereinbarten Grunddienstbarkeiten und deren konkreten Inhalt konnten aufgrund des Kaufvertrages vom 22.03.2019 getroffen werden (insbesondere Paragraph 8, des Kaufvertrages).

Die Beschwerdeführerin gab dazu in der mündlichen Verhandlung im Wesentlichen an, dass die ganze Parzelle zu groß für sie sei und sie ja keine Landwirtin sei. Ihnen reiche ja die Nutzung rundum das Haus als Dienstbarkeit vollkommen aus. Natürlich hätten sie Interesse daran, die gesamte Parzelle zu erwerben. Sie wolle die Flächen rundum das Haus nicht irgendwie verändern. Vielleicht würde sie da zwei Liegestühle und eine Bank aufstellen wollen, um in die Ferne schauen zu können. Verändern wolle sie daran aber nichts. Sie wolle auch keine Hecke oder Ähnliches anpflanzen oder errichten. Ihr sei es ganz wichtig, dass es so erhalten bleibe und auch keine direkte Zufahrt zum Haus bestehe, sondern dass diese Wiese so bleibe. Sie sei bestrebt, dass der bisherige Landwirt das weiterhin auch bis zum Gebäude mitbewirtschafte und pflege.

Die Beschwerdeführerin machte auf das Gericht einen glaubwürdigen Eindruck. Jedoch steht es für das Gericht

aufgrund der umfangreichen Einräumung der Dienstbarkeit (s Punkt 3.2.) fest, dass die Absicht, alles so zu belassen, wie es sei, nur als aktuelle Pläne und nicht als Plan für die Zukunft festgestellt werden kann. Ansonsten ist aus Sicht des Gerichtes die Vereinbarung einer Grunddienstbarkeit nicht erforderlich. Mit dieser Grunddienstbarkeit wollte sich die Beschwerdeführerin offensichtlich absichern, dass sie das alleinige Nutzungsrecht für die Flächen rund um das Haus herum im Ausmaß von ca 750 m2 innehat und zusätzlich über zwei Stellplätze für Fahrzeuge verfügt. Insbesondere zu bedenken ist, dass die Dienstbarkeit dingliche Wirkung hat und sich ein allfälliger Rechtsnachfolger darauf berufen kann.

Der landwirtschaftliche Amtssachverständige hat in seinem Gutachten vom 20.02.2020 zu den Dienstbarkeiten im Wesentlichen ausgeführt, dass mit dieser Dienstbarkeitsvereinbarung die derzeit land- und forstwirtschaftlichen nutzbaren und auch genutzten Flächen auf GST-NRN YYY und XXX de facto der land-/forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen bzw für außerlandwirtschaftliche Zwecke reserviert werden würden (Mitnutzung für Ferienzwecke durch den Eigentümer des Ferienobjektes GST-NR WWW). Der landwirtschaftliche Amtssachverständige hat in seinem Gutachten vom 20.02.2020 zu den Dienstbarkeiten im Wesentlichen ausgeführt, dass mit dieser Dienstbarkeitsvereinbarung die derzeit land- und forstwirtschaftlichen nutzbaren und auch genutzten Flächen auf GST-NRN YYY und römisch 30 de facto der land-/forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen bzw für außerlandwirtschaftliche Zwecke reserviert werden würden (Mitnutzung für Ferienzwecke durch den Eigentümer des Ferienobjektes GST-NR WWW).

Diese Ausführungen des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen sind schlüssig und nachvollziehbar. Die Dienstbarkeit hätte nicht vereinbart werden müssen, wenn die Beschwerdeführerin nicht die Absicht hätte, die Fläche rund um das Haus und die Stellplätze für die PKW auch tatsächlich zu nutzen. Durch die (rechtlich mögliche) Nutzung der Fläche durch die Beschwerdeführerin, die keine Landwirtin ist, werden diese Fläche im Ausmaß von ca 750 m2 der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

5.1. Für den vorliegenden Fall sind folgende Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes (GVG), LGBl Nr 42/2004, idF LGBl Nr 5/2019, maßgeblich: 5.1. Für den vorliegenden Fall sind folgende Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes (GVG), Landesgesetzblatt Nr 42 aus 2004,, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 5 aus 2019,, maßgeblich:

„Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken

§ 4 Paragraph 4

Genehmigungspflicht

(1) Der Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken bedarf der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn er eines der nachstehenden Rechte zum Gegenstand hat:

a) das Eigentum;

...

c) das Gebrauchsrecht oder das Fruchtnießungsrecht;

...

§ 6 Paragraph 6

Voraussetzungen für die Genehmigung

(1) Der Rechtserwerb darf nur genehmigt werden,

a) – im Falle landwirtschaftlicher Grundstücke – wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspricht und der Erwerber das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaftet und im Betrieb auch seinen ständigen Wohnsitz hat oder, soweit ein solches nicht in Frage kommt, er der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht;

...

c) – wenn er zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben, zum Zwecke des Wohnbaus sowie für industrielle oder gewerbliche Anlagen erfolgt und nicht das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung des Grundstücks das Interesse an der neuen Verwendung überwiegt; erfolgt der Rechtserwerb durch das Land, eine Gemeinde, einen Gemeindeverband oder eine durch diese beherrschte oder eine durch deren Organe oder von

Personen, die hiezu von diesen bestellt sind, verwaltete Unternehmung, die zur Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben aktive Bodenpolitik betreibt, im Hinblick auf einen der genannten Zwecke, der innerhalb von sieben Jahren realisiert werden soll, bedarf es keiner Interessensabwägung.

(2) Die Voraussetzungen des Abs. 1 sind insbesondere dann nicht erfüllt, wenn (2) Die Voraussetzungen des Absatz eins, sind insbesondere dann nicht erfüllt, wenn

a) das Grundstück ohne wichtigen Grund der landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen würde;

...

d) anzunehmen ist, dass die Bewirtschaftung durch einen Landwirt nicht gesichert ist bzw. – falls kein Landwirt zur Bewirtschaftung zu ortsüblichen Bedingungen bereit ist – auch die ortsübliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung durch einen Nichtlandwirt nicht gesichert ist;

5.2. Gegenstand des Rechtsgeschäftes (Kaufvertrag) ist einerseits der Erwerb des Eigentumsrechtes an der Liegenschaft GST-NR WWW, KG S, die mit einem Haus bebaut ist (56 m²) und andererseits die Einräumung von Grunddienstbarkeiten an den Liegenschaften GST-NRN YYY und XXX, KG S im Ausmaß von ca 750 m² und 25 m² (s Punkt 3.2.). Mit der Grunddienstbarkeit wird der Beschwerdeführerin vertraglich das uneingeschränkte Nutzungsrecht an den festgestellten Liegenschaftsteilen eingeräumt (s Punkt 3.2.). Sowohl der Erwerb von Eigentum, als auch die Dienstbarkeiten (Gebrauchsrecht) unterliegen der grundverkehrsbehördlichen Bewilligungspflicht nach § 4 Abs 1 lit a und c GVG. 5.2. Gegenstand des Rechtsgeschäftes (Kaufvertrag) ist einerseits der Erwerb des Eigentumsrechtes an der Liegenschaft GST-NR WWW, KG S, die mit einem Haus bebaut ist (56 m²) und andererseits die Einräumung von Grunddienstbarkeiten an den Liegenschaften GST-NRN YYY und römisch 30, KG S im Ausmaß von ca 750 m² und 25 m² (s Punkt 3.2.). Mit der Grunddienstbarkeit wird der Beschwerdeführerin vertraglich das uneingeschränkte Nutzungsrecht an den festgestellten Liegenschaftsteilen eingeräumt (s Punkt 3.2.). Sowohl der Erwerb von Eigentum, als auch die Dienstbarkeiten (Gebrauchsrecht) unterliegen der grundverkehrsbehördlichen Bewilligungspflicht nach Paragraph 4, Absatz eins, Litera a und c GVG.

Nach der Judikatur des VwGH kommt es – infolge der Widmung als Freifläche - Landwirtschaftsgebiet im aktuellen Flächenwidmungsplan der Gemeinde S – auf die tatsächliche Nutzung nicht an (VwGH 31.03.2000, 98/02/0376). Da aufgrund der Widmung von einem landwirtschaftlichen Grundstück auszugehen ist, darf der Rechtserwerb daran gemäß § 6 Abs 1 lit a GVG nur genehmigt werden, wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspricht und der Erwerber das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaftet und im Betrieb auch seinen ständigen Wohnsitz hat oder, soweit ein solches nicht in Frage kommt, er der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen wirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht. Nach der Judikatur des VwGH kommt es – infolge der Widmung als Freifläche - Landwirtschaftsgebiet im aktuellen Flächenwidmungsplan der Gemeinde S – auf die tatsächliche Nutzung nicht an (VwGH 31.03.2000, 98/02/0376). Da aufgrund der Widmung von einem landwirtschaftlichen Grundstück auszugehen ist, darf der Rechtserwerb daran gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Litera a, GVG nur genehmigt werden, wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspricht und der Erwerber das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaftet und im Betrieb auch seinen ständigen Wohnsitz hat oder, soweit ein solches nicht in Frage kommt, er der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen wirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht.

Sachverhaltsbezogen müsste daher der Rechtserwerb durch die Erwerber dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entsprechen und der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlichen gesunden, mittleren und kleinen wirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widersprechen (VwGH 21.03.2000, 98/025/0376).

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 23.03.1999, 97/02/0127, ausgeführt hat, bildet § 6 Abs 1 lit a des Grundverkehrsgesetzes eine Generalklausel, nach der der Rechtserwerb an landwirtschaftlichen Grundstücken grundsätzlich nur dann zu genehmigen sei, „wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspricht. ...“. Für den Fall, dass – etwa bei Rechtserwerben zu anderen Zwecken als der Landwirtschaft – ein solches allgemeines Interesse nicht in Frage kommt, wird jedoch eine „Widerspruchslösung“ normiert: Die Genehmigung ist in diesem Fall schon zu erteilen, wenn der Rechtserwerb „der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht

widerspricht“.Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 23.03.1999, 97/02/0127, ausgeführt hat, bildet Paragraph 6, Absatz eins, Litera a, des Grundverkehrsgesetzes eine Generalklausel, nach der der Rechtserwerb an landwirtschaftlichen Grundstücken grundsätzlich nur dann zu genehmigen sei, „wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspricht. ...“. Für den Fall, dass – etwa bei Rechtserwerben zu anderen Zwecken als der Landwirtschaft – ein solches allgemeines Interesse nicht in Frage kommt, wird jedoch eine „Widerspruchslösung“ normiert: Die Genehmigung ist in diesem Fall schon zu erteilen, wenn der Rechtserwerb „der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht“.

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 11.06.2001, 97/02/0514, ausgesprochen hat, ist die Genehmigung jedenfalls und ohne weitere Prüfung nach der Generalklausel des § 6 Abs 1 lit a GVG dann zu versagen, wenn einer der im § 6 Abs 2 des Grundverkehrsgesetzes umschriebenen besonderen Versagungsgründe vorliegt.Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 11.06.2001, 97/02/0514, ausgesprochen hat, ist die Genehmigung jedenfalls und ohne weitere Prüfung nach der Generalklausel des Paragraph 6, Absatz eins, Litera a, GVG dann zu versagen, wenn einer der im Paragraph 6, Absatz 2, des Grundverkehrsgesetzes umschriebenen besonderen Versagungsgründe vorliegt.

5.3. Gemäß § 6 Abs 2 lit a GVG sind die Voraussetzungen des Abs 1 insbesondere dann nicht erfüllt, wenn das Grundstück ohne wichtigen Grund der landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen würde.5.3. Gemäß Paragraph 6, Absatz 2, Litera a, GVG sind die Voraussetzungen des Absatz eins, insbesondere dann nicht erfüllt, wenn das Grundstück ohne wichtigen Grund der landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen würde.

Wie bereits ausgeführt wurde, ist einerseits der Eigentumserwerb an GST-NR WWW, KG S und andererseits der Erwerb der Dienstbarkeiten an Teilflächen der GST-NRN YYY und XXX, KG S Gegenstand des Rechtserwerbs.Wie bereits ausgeführt wurde, ist einerseits der Eigentumserwerb an GST-NR WWW, KG S und andererseits der Erwerb der Dienstbarkeiten an Teilflächen der GST-NRN YYY und römisch 30 , KG S Gegenstand des Rechtserwerbs.

Wie unter Punkt 3.2. festgestellt wurde, hat die Beschwerdeführerin mit der Veräußerin im Kaufvertrag vom 22.03.2019 eine uneingeschränkte Dienstbarkeit von den Flächen, die rund um das Haus liegen (auf GST-NR YYY, KG S), vereinbart. Diese Dienstbarkeit soll ins Grundbuch einverleibt werden. Durch diese Dienstbarkeit werden die landwirtschaftlichen Flächen im Ausmaß von ca 750 m2 der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Bisher werden diese Flächen von einem Landwirt bewirtschaftet. Die Beschwerdeführerin hat sich in der mündlichen Verhandlung bereit erklärt, diese Flächen einem Landwirt zu verpachten.

Nach § 472 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) wird ein Eigentümer durch das Recht der Dienstbarkeit verbunden, zum Vorteile eines Andern in Rücksicht seiner Sache etwas zu dulden oder zu unterlassen. Es ist ein dingliches, gegen jeden Besitzer der dienstbaren Sache wirksames Recht.Nach Paragraph 472, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) wird ein Eigentümer durch das Recht der Dienstbarkeit verbunden, zum Vorteile eines Andern in Rücksicht seiner Sache etwas zu dulden oder zu unterlassen. Es ist ein dingliches, gegen jeden Besitzer der dienstbaren Sache wirksames Recht.

Nach § 485 ABGB lässt sich keine Servitut eigenmächtig von der dienstbaren Sache absondern, noch auf eine andere Sache oder Person übertragen. Auch wird jede Servitut insofern für unteilbar gehalten, als das auf dem Grundstücke haftende Recht durch Vergrößerung, Verkleinerung oder Zerstücklung desselben, abgesehen von dem im § 847 bezeichneten Falle, weder verändert noch geteilt werden kann.Nach Paragraph 485, ABGB lässt sich keine Servitut eigenmächtig von der dienstbaren Sache absondern, noch auf eine andere Sache oder Person übertragen. Auch wird jede Servitut insofern für unteilbar gehalten, als das auf dem Grundstücke haftende Recht durch Vergrößerung, Verkleinerung oder Zerstücklung desselben, abgesehen von dem im Paragraph 847, bezeichneten Falle, weder verändert noch geteilt werden kann.

Als Dienstbarkeitsberechtigte steht der Beschwerdeführerin nicht das Recht zu, jene Flächen, die sie nutzen darf, an einen Dritten zu verpachten, sondern kommt ihr lediglich ein (uneingeschränktes) Nutzungsrecht zu. Die Verpachtung der Liegenschaft kann nur durch den Eigentümer erfolgen. Aus diesem Grund hat das Gericht nicht die Möglichkeit der

Beschwerdeführerin die Verpachtung der Flächen, für die die Dienstbarkeit vereinbart wurde, mittels Auflage vorzuschreiben. Eine solche Auflage ist nicht vollstreckbar, weil die Beschwerdeführerin als Dienstbarkeitsberechtigte kein Recht dazu hat, diese Flächen langfristig zu verpachten.

Durch die Einräumung der Dienstbarkeiten werden Flächen im Ausmaß von ca 750 m² (GST-NR YY) und ca 25 m² (GST-NR YY) der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen (s Punkt 3.2.).

Das GST-NR WWW, KG S hingegen, wird nicht der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, da es bereits seit vielen Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird und für die Bewirtschaftung der umliegenden Flächen nicht notwendig ist (s Punkt 3.1.).

Die Grundverkehrsbehörde kann ein Rechtsgeschäft entweder nur zur Gänze genehmigen oder ihm zur Gänze die Genehmigung versagen (VfGH 28.02.1986, VfSlg Nr 10.764). Der Kaufvertrag bildet eine untrennbare Einheit (vgl dazu VwGH 20.12.1996, 96/02/0070). Die Grundverkehrsbehörde kann ein Rechtsgeschäft entweder nur zur Gänze genehmigen oder ihm zur Gänze die Genehmigung versagen (VfGH 28.02.1986, VfSlg Nr 10.764). Der Kaufvertrag bildet eine untrennbare Einheit vergleiche dazu VwGH 20.12.1996, 96/02/0070).

Da Gegenstand des Rechtserwerbs nicht nur die Kaufliegenschaft ist, sondern auch das Gebrauchsrecht an zwei Liegenschaftsteilen, die wie oben ausgeführt wurde, durch die Einräumung der Dienstbarkeiten der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, liegt der Versagungsgrund des § 6 Abs 1 lit a iVm § 6 Abs 2 lit a GVG für das gesamte Rechtsgeschäft vor. Da Gegenstand des Rechtserwerbs nicht nur die Kaufliegenschaft ist, sondern auch das Gebrauchsrecht an zwei Liegenschaftsteilen, die wie oben ausgeführt wurde, durch die Einräumung der Dienstbarkeiten der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, liegt der Versagungsgrund des Paragraph 6, Absatz eins, Litera a, in Verbindung mit Paragraph 6, Absatz 2, Litera a, GVG für das gesamte Rechtsgeschäft vor.

5.3. Die Beschwerdeführer geht davon aus, dass die Voraussetzungen des § 6 Abs 1 lit c GVG vorliegen würden. Das Gebäude sei bei Nichtnutzung dem Verfall preisgegeben. Es liege im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes und des Landschaftsschutzes, dass dieses Gebäude entsprechend Instand gesetzt und auch zukünftig erhalten werde. Es sei ein öffentliches, gemeinnütziges und auch kulturelles Interesse gegeben. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung (Verfall) des Gebäudes, das Interesse an der „neuen/bisherigen“ Verwendung überwiege. 5.3. Die Beschwerdeführer geht davon aus, dass die Voraussetzungen des Paragraph 6, Absatz eins, Litera c, GVG vorliegen würden. Das Gebäude sei bei Nichtnutzung dem Verfall preisgegeben. Es liege im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes und des Landschaftsschutzes, dass dieses Gebäude entsprechend Instand gesetzt und auch zukünftig erhalten werde. Es sei ein öffentliches, gemeinnütziges und auch kulturelles Interesse gegeben. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung (Verfall) des Gebäudes, das Interesse an der „neuen/bisherigen“ Verwendung überwiege.

§ 6 Abs 1 lit c GVG stellt eine spezielle Regelung für den Fall des Erwerbs von Rechten iSd § 4 GVG an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken für eine nicht land- und forstwirtschaftliche Nutzung an solchen Grundstücken dar (VwGH 17.05.2002, 99/02/0119). In diesem Fall hat die Behörde eine Interessenabwägung zwischen den land- und forstwirtschaftlichen Interessen und den Interessen an der agrarfremden zukünftigen Nutzung des Grundstücks vorzunehmen (VfSlg 12.968, 14.211, 14.215; VwGH 27.04.2000, 99/02/0318). Paragraph 6, Absatz eins, Litera c, GVG stellt eine spezielle Regelung für den Fall des Erwerbs von Rechten iSd Paragraph 4, GVG an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken für eine nicht land- und forstwirtschaftliche Nutzung an solchen Grundstücken dar (VwGH 17.05.2002, 99/02/0119). In diesem Fall hat die Behörde eine Interessenabwägung zwischen den land- und forstwirtschaftlichen Interessen und den Interessen an der agrarfremden zukünftigen Nutzung des Grundstücks vorzunehmen (VfSlg 12.968, 14.211, 14.215; VwGH 27.04.2000, 99/02/0318).

Nach den MB zum GVG 1993 werde ein Rechtserwerb für diesen Zweck nur ausnahmsweise und unter der vorgesehenen Interessenabwägung vorgenommen; ein Rechtserwerb könne im öffentlichen Interesse gelegen sein zB für die Errichtung von Sportanlagen, Tauschgrundstücken, Erwerb von Naturschutzgebieten durch Naturschutzorganisationen.

Die Beschwerdeführerin hat kein Vorbringen dazu erstattet, weshalb die Einräumung der Dienstbarkeiten auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen im öffentlichen Interesse gelegen sein sollen. Es liegen keine öffentlichen Interessen vor, dass diese Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Es ist lediglich im privaten Interesse der Beschwerdeführerin gelegen, dass sie die Fläche rund um das Haus herum, uneingeschränkt nutzen

darf.

Aus diesem Grund erübrigt es sich, auf das weitere Vorbringen der Beschwerdeführerin zum angeblich vorliegenden öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Gebäudes näher einzugehen.

6. Die Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art 133 Abs 4 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 des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. 6. Die Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, 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 des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Schlagworte

landwirtschaftlicher Grundverkehr, Servitut, Verpachtungsauflage nicht möglich

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGVO:2020:LVwG.301.21.2019.R17

Zuletzt aktualisiert am

19.10.2020

Quelle: Landesverwaltungsgericht Vorarlberg LVwG Vorarlberg, <http://www.lvwg-vorarlberg.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at