

TE Lvwg Erkenntnis 2024/2/7 E 124/09/2023.001/021

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.02.2024

Entscheidungsdatum

07.02.2024

Index

L67001 Grundverkehr

Norm

Bgld. GVG 2007 §4

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Burgenland erkennt durch seinen Richter Mag. Leitner im Verfahren über die Beschwerden der BF1 GmbH (Erstbeschwerdeführerin), *** (1.) – vertreten durch den Geschäftsführer: AA, rechtsfreundlich vertreten durch die RA1 Rechtsanwälte GmbH, ***, sowie der Frau BF2 (Zweitbeschwerdeführerin), *** (2.), rechtsfreundlich vertreten durch die RA2 Rechtsanwälte GmbH, in ***, beide vom 03.07.2023, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft *** vom 22.05.2023, Zl. ***, ***, in einem Verfahren nach dem Burgenländischen Grundverkehrsgesetz (Bgld. GVG 2007),

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.römisch eins. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässigrömisch zwei. Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

Verfahrensverlauf:

Mit Bescheid der Grundverkehrsbezirkskommission bei der Bezirkshauptmannschaft *** vom 22.05.2023, ***, ***, wurde der Antrag der Erstbeschwerdeführerin und der Zweitbeschwerdeführerin auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtserwerbes mit Kaufvertrag vom 29.07.2022 entschieden und der Rechtserwerb gemäß § 4 Abs. 1 iVm Abs. 2 Z. 1 und Abs. 3 Z. 2 Bgld. GVG 2007 nicht genehmigt.Mit Bescheid der Grundverkehrsbezirkskommission bei der Bezirkshauptmannschaft *** vom 22.05.2023, ***, ***, wurde der Antrag der Erstbeschwerdeführerin und der Zweitbeschwerdeführerin auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtserwerbes mit Kaufvertrag vom 29.07.2022 entschieden und der Rechtserwerb gemäß Paragraph 4, Absatz eins, in Verbindung mit Absatz 2, Ziffer eins und Absatz 3, Ziffer 2, Bgld. GVG 2007 nicht genehmigt.

In der Begründung dieses Bescheides wird ausgeführt:

Mit Eingabe vom 24.08.2022 an die Grundverkehrsbezirkskommission bei der Bezirkshauptmannschaft *** wurde folgender Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des nachstehenden Kaufvertrages vom 29.07.2022 eingebracht:

„Grundstück: KG [KG], EZ [EZ], Verkäufer: BF2, ***, ***, Käufer: BF1 GmbH, ***, ***, Gst. Nr. [NR1] landwirtschaftlich genutzt, neu gebildet durch Teilung des Gst. Nr. [NR2], Teilfläche von *** m2 Begründung: verpachtet an Bio Bauern sowie an landwirtschaftliche Unternehmen, die Erwerberin tritt in sämtliche Pachtverträge ein. Kaufpreis gesamt: *** €, Kaufpreis pro m2: 3*,** Euro.“

Die Grundverkehrsbezirkskommission habe im Rahmen des Ermittlungsverfahrens Stellungnahmen der Gemeinde [KG], des Amtssachverständigen für Landwirtschaft, Dipl.-Ing. BB, und der Abteilung - Landesplanung eingeholt.

Mit Stellungnahme vom 02.12.2022 habe die Gemeinde [KG] darauf hingewiesen, dass derzeit an einem Örtlichen Entwicklungskonzept gearbeitet werde. In der Gemeinde seien nach wie vor große Baulandreserven vorhanden und daher könne eine Entwicklung als Bauland für die nächsten 10 bis 20 Jahre ausgeschlossen werden. Diese Baulandreserven alleine würden sich auf die Infrastruktur der Gemeinde auswirken, daher sehe sich die Gemeinde gezwungen, mit weiteren Baulandwidmungen sehr sorgfältig umzugehen.

Der landwirtschaftliche Amtssachverständige habe mit Schriftsatz vom 15.12.2022 ein Gutachten erstattet, in dem er, unter anderem, ausgeführt habe, dass es sich, wie eine Abfrage über die Wertigkeit des Ackerlandes ergeben habe, um „geringwertiges Ackerland“ handle. Die potentiellen Nutzungsarten, eine konventionelle und biologische Bewirtschaftung sowie die daraus resultierenden Erlösmöglichkeiten und die standardisierten Werte der Region Parndorfer Platte bzw. Trockengebiet seien miteinkalkuliert worden. Daher ergebe sich, unter Berücksichtigung der oben angeführten Umstände, ein Preis pro Quadratmeter zwischen 1,** € und 2,** €.

In der Stellungnahme der Bgld. Landesregierung (Referat Örtliche Raumplanung) vom 02.01.2023 werde ausgeführt, dass es sich bei dem Ort [KG] gemäß Punkt 3.1.3.3. LEP 2011 um einen Betriebs-, Gewerbe- und Industriestandort der Stufe 2 handle bzw. der Raum [KG] zur Industriekernzone zähle und aus Sicht der örtlichen Raumplanung prinzipiell keine Bedenken bestünden, sofern keine überörtlichen Interessen beeinträchtigt würden.

In den Stellungnahmen der nunmehrigen Beschwerdeführer zu diesem Verfahrensergebnis werde bestritten, dass Versagungsgründe vorliegen würden. Eine vorwiegend spekulative Kapitalanlage sei nicht beabsichtigt. Dies ergebe sich aus der Stellungnahme der Gemeinde [KG], wonach derzeit große Baulandreserven vorhanden seien und eine Umwidmung der gegenständlichen Liegenschaft für die nächsten 10 bis 20 Jahre ausgeschlossen werde. Es komme daher in naher Zukunft zu keiner wesentlichen Vermögenssteigerung.

Weiters wurde vorgebracht, dass die Gegenleistung den Verkehrswert nicht erheblich übersteige. Aus den Gesetzesmaterialien ergebe sich, dass sich der Verkehrswert aus dem Preis, der üblicherweise erzielt werden kann, ergebe. Der Verkehrswert komme vor allem in einem Markt- oder Börsenpreis zum Ausdruck. Keineswegs könne für die Beurteilung des Verkehrswertes, wie dies von der Behörde intendiert sei, ein am Ertrag orientierter Preis herangezogen werden. Der Verkehrswert zeige sich daher durch Preise vergleichbarer Liegenschaften und seien dazu die Verkaufspreise zu ausgewählten Verkäufen angeführt. Diese würden zwischen € 2*,**/m2 und € 3*,**/m2 liegen.

Zum Gutachten, das von der Behörde im gegenständlichen Verfahren beauftragt wurde, werde vorgebracht, dass dieses mehrere Mängel und Unvollständigkeiten aufweise. Im Gutachten sei außer Acht gelassen, dass sich auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ein leistungsfähiger Grundwasserbrunnen befinde. Auch sei die Beurteilung der gegenständlichen Liegenschaft als „geringwertiges Ackerland“ unrichtig. Diese ergebe sich nur aufgrund einer Abfrage in der digitalen Bodenkarte des Bundesforschungszentrums für Wald. Tatsächlich bringe die gegenständliche Liegenschaft jedoch hohe Erntemengen hervor und handle es sich um fruchtbaren Boden.

Die gegenständliche Liegenschaft werde durch den Rechtserwerb der weiteren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nicht entzogen. Diesbezüglich werde von der Käuferin beabsichtigt, in bestehende Pachtverträge einzutreten und das Grundstück für eine Dauer von 5 bis 10 Jahre zu verpachten.

Die Behörde führt dazu begründend weiter aus:

Aus den von der Grundverkehrsbehörde bewilligten Rechtserwerben an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in der Gemeinde [KG] im Zeitraum 2020 bis 2022 ergebe sich ein durchschnittlicher Verkaufspreis pro m2 von € 1*,**. Verglichen mit dem Verkaufspreis pro m2 im gegenständlichen Verfahren ergebe sich daraus eine Preissteigerung von 251,51 %. Im Durchschnittspreis von € 1*,** seien zwei Rechtserwerbe an Grundstücken enthalten, die aufgrund ihrer besonderen Lage einen höheren Wert aufweisen würden. Bei Außerachtlassung dieser Rechtserwerbe ergebe sich ein durchschnittlicher Preis pro m2 von € 1*,**, was eine Preissteigerung im gegenständlichen Verfahren von 318,36 % bedeute.

Aus dem Gutachten des Dipl.-Ing. BB zur Ermittlung der Höhe des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft ergebe sich ein Preis von € 1,** bis € 2,** pro m2. Dies entspreche dem Wert, den ein Land- und Forstwirt bei wirtschaftlicher Betrachtung zu bezahlen bereit sei, unter der Voraussetzung, dass das Grundstück weiterhin land- und forstwirtschaftlich genutzt werde. Dem Gutachten werde nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Es werde daher als erwiesen angenommen, dass die verfahrensgegenständliche Liegenschaft einen Verkehrswert von € 1,** bis € 2,** pro m2 aufweise. Dieser Preis entspreche dem Verkehrswert unter wirtschaftlicher Betrachtung bei fortdauernder land- und forstwirtschaftlicher Nutzung.

Weiters werde als erwiesen angenommen, dass land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in der Gemeinde [KG] in den Jahren 2020 bis 2022 durchschnittlich zu einem Preis von € 1*,** pro m2, bei Außerachtlassung von Grundstücken, die aufgrund der Lage einen besonderen Wert aufweisen, zu einem Preis von € 1*,** pro m2 verkauft worden seien. Diese Werte ergeben sich aus den vorliegenden Akten der Grundverkehrsbehörde über genehmigte Rechtserwerbe in der Gemeinde [KG]. Als durchschnittlicher Marktpreis, ohne Berücksichtigung der Voraussetzung, ob ein Land- und Forstwirt unter wirtschaftlicher Betrachtung bei fortdauernder land- und forstwirtschaftlicher Nutzung bereit ist diesen zu bezahlen, sei daher € 1*,** bis € 1*,** pro m2 anzunehmen. Dem Parteivorbringen zum Verkehrswert werde nicht gefolgt bzw. erscheine dieses zum Nachweis des Verkehrswertes als ungeeignet. Dabei handle es sich lediglich um eine Aneinanderreihung von Grundstücksverkäufen in der Gemeinde [KG] mit einem möglichst hohen Verkaufspreis pro m2. Keinesfalls lasse sich aus einer Aufstellung über Grundstücksverkäufe mit hohem Verkaufspreis pro m2 ein Marktpreis ableiten. Das Vorbringen beschränke sich auf ausgewählte Rechtserwerbe und bildeten diese daher keinen durchschnittlichen Verkaufspreis ab. Auch seien in der Aufstellung lediglich ausgewählte, nicht aktuelle, Zeiträume herangezogen worden, sodass sich daraus ein möglichst hoher Durchschnittspreis pro m2 ergebe. Ein Marktpreis ergebe sich jedoch keinesfalls aus der Betrachtung ausgewählter Rechtserwerbe, vielmehr seien dafür sämtliche land- und forstwirtschaftliche Grundstückserwerbe eines abgeschlossenen Zeitraumes heranzuziehen. Das Parteivorbringen erscheine unter diesen Umständen als völlig ungeeignet, einen Marktpreis abzubilden und sei daher nicht zu berücksichtigen gewesen.

Nach Zitierung der einschlägigen Gesetzesbestimmungen wird in der Begründung weiter ausgeführt:

Mit gegenständlich zu bewilligendem Kaufvertrag solle Eigentum an einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück erworben werden und unterliege dieser der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung gem. § 4 Abs. 1 Z. 1 Bgld. GVG 2007. Mit gegenständlich zu bewilligendem Kaufvertrag solle Eigentum an einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück erworben werden und unterliege dieser der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung gem. Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer eins, Bgld. GVG 2007.

Als Voraussetzung für die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung normiere § 4 Abs. 2 Bgld. GVG 2007 unter anderem, dass der Erwerb dem Ziel dieses Gesetzes gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 nicht widerspreche. Diese Voraussetzung müsse kumulativ dazu vorliegen, dass von der Rechtserwerberin glaubhaft gemacht werde, dass dadurch das zu erwerbende Grundstück der weiteren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nicht entzogen werde. Als Voraussetzung für die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung normiere Paragraph 4, Absatz 2, Bgld. GVG 2007 unter anderem, dass der Erwerb dem Ziel dieses Gesetzes gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, nicht widerspreche. Diese Voraussetzung müsse kumulativ dazu vorliegen, dass von der Rechtserwerberin glaubhaft gemacht werde, dass dadurch das zu erwerbende Grundstück der weiteren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nicht entzogen werde.

In § 1 Abs. 1 Bgld. GVG 2007 definiere der Gesetzgeber Ziele des Grundverkehrsrechtes. Diese würden einerseits in § 4 Abs. 2 Z. 1 leg. cit. als verbindliche Bewilligungsvoraussetzungen festgeschrieben, andererseits seien diese als Auslegungsmaxime für sonstige Bestimmungen des Grundverkehrsrechtes heranzuziehen. Daraus ergebe sich, dass

das Grundverkehrsrecht zu verhindern habe, dass der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder an der Erhaltung und Schaffung eines mittleren und kleineren landwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspreche. Es sollten damit ausreichende bewirtschaftbare Flächen für eine dauerhafte land- und forstwirtschaftlich Nutzung sichergestellt werden und sei dieser Grundsatz bei Auslegung des Grundverkehrsgesetzes zu berücksichtigen. Zur Verwirklichung der angeführten Zielbestimmung reiche nicht aus, dass der Erwerber die landwirtschaftliche Bewirtschaftung durch andere Personen sicherstelle. Die bloße Sicherstellung, dass auf landwirtschaftlichen Flächen, allenfalls zeitlich befristet landwirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt werde, reiche zur Verwirklichung der Zielbestimmung nicht aus. Ziel sei es daher, dass bäuerliche Betriebe durch den Erwerb von Eigentum an land- und forstwirtschaftlichen Grundflächen zu angemessenen Preisen gestärkt und erhalten würden. Durch die Zielbestimmung solle im Einzelfall verhindert werden, dass der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines lebensfähigen Bauernstandes widerspreche. Um einen lebensfähigen Bauernstand zu gewährleisten, sei sicherzustellen, dass diesem ausreichende bewirtschaftbare land- und forstwirtschaftliche Flächen zur Verfügung stehen. Diese müssten zu einem Wert zur Verfügung stehen, den ein Land- und Forstwirt bei wirtschaftlicher Betrachtung zu bezahlen bereit sei, unter der Voraussetzung, dass das Grundstück weiterhin land- und forstwirtschaftlich genutzt werde. Nur unter diesen Voraussetzungen sei, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte, gewährleistet, dass das Grundstück der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nicht dauerhaft entzogen werde. Entsprechend dem vorliegenden Gutachten liege dieser Wert bei € 1,** bis € 2,** pro m2. Dem gegenständlich zu bewilligenden Rechtserwerb liege ein Kaufvertrag mit einem vereinbarten Kaufpreis von € 3*,** pro m2 zugrunde und stehe der vereinbarte Kaufpreis im Widerspruch zur Zielbestimmung des § 1 Abs. 1 Bgld. GVG 2007. Ein Land- und Forstwirt sei bei wirtschaftlicher Betrachtung und fortdauernder land- und forstwirtschaftlicher Nutzung nur bereit einen Preis von € 1,** bis € 2,** pro m2 für gegenständliches Grundstück zu bezahlen. Daraus ergebe sich, dass durch einen Kaufpreis von € 3*,** pro m2 zu befürchten sei, dass die Grundfläche auf Dauer der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werde und der Rechtserwerb daher dem Ziel des Bgld. GVG 2007 widerspreche. Die Bewilligungsvoraussetzungen seien nicht erfüllt und die grundverkehrsbehördliche Genehmigung daher nicht zu erteilen. In Paragraph eins, Absatz eins, Bgld. GVG 2007 definiere der Gesetzgeber Ziele des Grundverkehrsrechtes. Diese würden einerseits in Paragraph 4, Absatz 2, Ziffer eins, leg. cit. als verbindliche Bewilligungsvoraussetzungen festgeschrieben, andererseits seien diese als Auslegungsmaxime für sonstige Bestimmungen des Grundverkehrsrechtes heranzuziehen. Daraus ergebe sich, dass das Grundverkehrsrecht zu verhindern habe, dass der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder an der Erhaltung und Schaffung eines mittleren und kleineren landwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspreche. Es sollten damit ausreichende bewirtschaftbare Flächen für eine dauerhafte land- und forstwirtschaftlich Nutzung sichergestellt werden und sei dieser Grundsatz bei Auslegung des Grundverkehrsgesetzes zu berücksichtigen. Zur Verwirklichung der angeführten Zielbestimmung reiche nicht aus, dass der Erwerber die landwirtschaftliche Bewirtschaftung durch andere Personen sicherstelle. Die bloße Sicherstellung, dass auf landwirtschaftlichen Flächen, allenfalls zeitlich befristet landwirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt werde, reiche zur Verwirklichung der Zielbestimmung nicht aus. Ziel sei es daher, dass bäuerliche Betriebe durch den Erwerb von Eigentum an land- und forstwirtschaftlichen Grundflächen zu angemessenen Preisen gestärkt und erhalten würden. Durch die Zielbestimmung solle im Einzelfall verhindert werden, dass der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines lebensfähigen Bauernstandes widerspreche. Um einen lebensfähigen Bauernstand zu gewährleisten, sei sicherzustellen, dass diesem ausreichende bewirtschaftbare land- und forstwirtschaftliche Flächen zur Verfügung stehen. Diese müssten zu einem Wert zur Verfügung stehen, den ein Land- und Forstwirt bei wirtschaftlicher Betrachtung zu bezahlen bereit sei, unter der Voraussetzung, dass das Grundstück weiterhin land- und forstwirtschaftlich genutzt werde. Nur unter diesen Voraussetzungen sei, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte, gewährleistet, dass das Grundstück der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nicht dauerhaft entzogen werde. Entsprechend dem vorliegenden Gutachten liege dieser Wert bei € 1,** bis € 2,** pro m2. Dem gegenständlich zu bewilligenden Rechtserwerb liege ein Kaufvertrag mit einem vereinbarten Kaufpreis von € 3*,** pro m2 zugrunde und stehe der vereinbarte Kaufpreis im Widerspruch zur Zielbestimmung des Paragraph eins, Absatz eins, Bgld. GVG 2007. Ein Land- und Forstwirt sei bei wirtschaftlicher Betrachtung und fortdauernder land- und forstwirtschaftlicher Nutzung nur bereit einen Preis von € 1,** bis € 2,** pro m2 für gegenständliches Grundstück zu bezahlen. Daraus ergebe sich, dass durch einen Kaufpreis

von € 3*,** pro m2 zu befürchten sei, dass die Grundfläche auf Dauer der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werde und der Rechtserwerb daher dem Ziel des Bgld. GVG 2007 widerspreche. Die Bewilligungsvoraussetzungen seien nicht erfüllt und die grundverkehrsbehördliche Genehmigung daher nicht zu erteilen.

§ 4 Abs. 3 Bgld. GVG 2007 normiere Gründe unter denen der Rechtserwerb durch die Grundverkehrsbehörde jedenfalls zu untersagen sei. Gemäß Z. 2 leg. cit. sei ein Rechtserwerb jedenfalls zu untersagen, wenn die Gegenleistung den Verkehrswert erheblich übersteige. Somit sei bei erheblicher Diskrepanz zwischen Kaufpreis und Verkehrswert des land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu untersagen. Als Kaufpreis sei € 3*,** pro m2 vereinbart.Paragraph 4, Absatz 3, Bgld. GVG 2007 normiere Gründe unter denen der Rechtserwerb durch die Grundverkehrsbehörde jedenfalls zu untersagen sei. Gemäß Ziffer 2, leg. cit. sei ein Rechtserwerb jedenfalls zu untersagen, wenn die Gegenleistung den Verkehrswert erheblich übersteige. Somit sei bei erheblicher Diskrepanz zwischen Kaufpreis und Verkehrswert des land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu untersagen. Als Kaufpreis sei € 3*,** pro m2 vereinbart.

Das Bgld. GVG 2007 definiere selbst nicht, was unter dem Verkehrswert zu verstehen sei. Aus den Erläuterungen zum Bgld. GVG 2007 ergebe sich, dass sich der Verkehrswert aus dem Preis ergibt, der üblicherweise erzielt werden kann. Er komme vor allem in einem Markt- oder Börsenpreis zum Ausdruck. Dem sich aus den Erläuterungen ergebenden Willen des Gesetzgebers könne jedoch keinesfalls eine Wertung gegeben werden, welche im Widerspruch zu ausdrücklich normierten Zielbestimmungen des Bgld. GVG 2007 stehe. Stehe der Marktpreis im Widerspruch zu den ausdrücklich normierten und verbindlichen Zielbestimmungen des Bgld. GVG 2007, so könne dieser keinesfalls als relevanter Verkehrswert herangezogen werden. Vielmehr seien die erläuternden Bemerkungen dahingehend zu verstehen, dass der Verkehrswert üblicherweise in einem Marktpreis zum Ausdruck komme, unter der Annahme, dass der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundflächen nur zwischen Land- und Forstwirten erfolge. Diesfalls würde, wie in den erläuternden Bemerkungen angenommen, der Verkehrswert in einem Marktpreis zum Ausdruck kommen. Werde der Markt jedoch durch nicht land- und forstwirtschaftliche Erwerber gestört, so sei die in den Erläuterungen angeführte Annahme nicht mehr zutreffend und der Begriff des Verkehrswertes unter Heranziehung der Zielbestimmungen des Bgld. GVG 2007 auszulegen. Um Wiederholungen zu vermeiden, werde auf die Ausführungen zur Zielbestimmung gem. § 1 Abs. 1 Bgld. GVG 2007 verwiesen. Daraus ergebe sich, dass der Begriff des Verkehrswertes so auszulegen sei, dass dadurch bäuerliche Betriebe durch den Erwerb von Eigentum an land- und forstwirtschaftlichen Grundflächen zu angemessenen Preisen gestärkt und erhalten würden. Diesem Ziel werde nur Rechnung getragen, wenn als Verkehrswert jener Wert herangezogen werde, den ein Land- und Forstwirt bei wirtschaftlicher Betrachtung zu bezahlen bereit sei, unter der Voraussetzung, dass das Grundstück weiterhin land- und forstwirtschaftlich genutzt werde. Nur diesfalls werde eine dauerhafte land- und forstwirtschaftliche Nutzung gewährleistet, den Zielbestimmungen und dem Gesetzeszweck entsprochen.Das Bgld. GVG 2007 definiere selbst nicht, was unter dem Verkehrswert zu verstehen sei. Aus den Erläuterungen zum Bgld. GVG 2007 ergebe sich, dass sich der Verkehrswert aus dem Preis ergibt, der üblicherweise erzielt werden kann. Er komme vor allem in einem Markt- oder Börsenpreis zum Ausdruck. Dem sich aus den Erläuterungen ergebenden Willen des Gesetzgebers könne jedoch keinesfalls eine Wertung gegeben werden, welche im Widerspruch zu ausdrücklich normierten Zielbestimmungen des Bgld. GVG 2007 stehe. Stehe der Marktpreis im Widerspruch zu den ausdrücklich normierten und verbindlichen Zielbestimmungen des Bgld. GVG 2007, so könne dieser keinesfalls als relevanter Verkehrswert herangezogen werden. Vielmehr seien die erläuternden Bemerkungen dahingehend zu verstehen, dass der Verkehrswert üblicherweise in einem Marktpreis zum Ausdruck komme, unter der Annahme, dass der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundflächen nur zwischen Land- und Forstwirten erfolge. Diesfalls würde, wie in den erläuternden Bemerkungen angenommen, der Verkehrswert in einem Marktpreis zum Ausdruck kommen. Werde der Markt jedoch durch nicht land- und forstwirtschaftliche Erwerber gestört, so sei die in den Erläuterungen angeführte Annahme nicht mehr zutreffend und der Begriff des Verkehrswertes unter Heranziehung der Zielbestimmungen des Bgld. GVG 2007 auszulegen. Um Wiederholungen zu vermeiden, werde auf die Ausführungen zur Zielbestimmung gem. Paragraph eins, Absatz eins, Bgld. GVG 2007 verwiesen. Daraus ergebe sich, dass der Begriff des Verkehrswertes so auszulegen sei, dass dadurch bäuerliche Betriebe durch den Erwerb von Eigentum an land- und forstwirtschaftlichen Grundflächen zu angemessenen Preisen gestärkt und erhalten würden. Diesem Ziel werde nur Rechnung getragen, wenn als Verkehrswert jener Wert herangezogen werde, den ein Land- und Forstwirt bei wirtschaftlicher Betrachtung

zu bezahlen bereit sei, unter der Voraussetzung, dass das Grundstück weiterhin land- und forstwirtschaftlich genutzt werde. Nur diesfalls werde eine dauerhafte land- und forstwirtschaftliche Nutzung gewährleistet, den Zielbestimmungen und dem Gesetzeszweck entsprochen.

Welcher Wert als Verkehrswert iSd § 4 Abs. 3 Z. 2 Bgld. GVG 2007 heranzuziehen sei, könne an dieser Stelle jedoch dahingestellt bleiben. Ein Vergleich des Kaufpreises von € 3*,** pro m², sowohl mit dem Verkehrswert entsprechend dem Gutachten des Dipl.-Ing. BB von € 1**, bis € 2**, pro m², als auch mit den durchschnittlichen Marktpreisen in der Gemeinde [KG] in den Jahren 2020 bis 2022 von € 1**, bis € 1**, pro m², ergebe eine erhebliche Diskrepanz zwischen Gegenleistung und Verkehrswert. Selbst bei Annahme des für die Antragstellerin günstigsten Szenarios eines Verkehrswertes von € 1**, pro m² ergebe sich, dass die Gegenleistung den Verkehrswert um über 250 % übersteige und sei diese Diskrepanz jedenfalls als erheblich anzusehen. Da die Gegenleistung den Verkehrswert erheblich übersteige, sei der Rechtserwerb gem. § 4 Abs. 3 Z. 2 Bgld. GVG 2007 jedenfalls zu untersagen. Welcher Wert als Verkehrswert iSd Paragraph 4, Absatz 3, Ziffer 2, Bgld. GVG 2007 heranzuziehen sei, könne an dieser Stelle jedoch dahingestellt bleiben. Ein Vergleich des Kaufpreises von € 3*,** pro m², sowohl mit dem Verkehrswert entsprechend dem Gutachten des Dipl.-Ing. BB von € 1**, bis € 2**, pro m², als auch mit den durchschnittlichen Marktpreisen in der Gemeinde [KG] in den Jahren 2020 bis 2022 von € 1**, bis € 1**, pro m², ergebe eine erhebliche Diskrepanz zwischen Gegenleistung und Verkehrswert. Selbst bei Annahme des für die Antragstellerin günstigsten Szenarios eines Verkehrswertes von € 1**, pro m² ergebe sich, dass die Gegenleistung den Verkehrswert um über 250 % übersteige und sei diese Diskrepanz jedenfalls als erheblich anzusehen. Da die Gegenleistung den Verkehrswert erheblich übersteige, sei der Rechtserwerb gem. Paragraph 4, Absatz 3, Ziffer 2, Bgld. GVG 2007 jedenfalls zu untersagen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die Beschwerde der Erstbeschwerdeführerin.

In der Beschwerde werden nach Ausführungen zu den formalen Beschwerde Voraussetzungen und Wiedergabe des Sachverhalts folgende Beschwerdegründe vorgebracht:

Die belangte Behörde habe ihre Begründungspflicht gemäß § 58 Abs. 2 AVG verletzt. Sie beschränke ihre Begründung im angefochtenen Bescheid auf die einseitigen Berechnungen des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. BB, welche einen Verkehrswert von € 1**, bis € 2**, je m² darlegen würden und führe durchschnittliche Marktpreise der Gemeinde [KG] von € 1**, bis € 1**, je m² an. Die belangte Behörde habe sich nicht mit dem Vorbringen der Erstbeschwerdeführerin auseinandergesetzt, dass sie bereits Eigentümerin eines direkt an das verfahrensgegenständliche Grundstück angrenzende land- und forstwirtschaftliche Grundstück sei, welches zur GZ *** am 22.03.2022 von der belangten Behörde gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Bgld. GVG 2007 genehmigt worden sei. Im Zuge des Verkaufs sei das erste Grundstück geteilt und dieser Teil an die Erstbeschwerdeführerin zum Kaufpreis von € 3**,/m² verkauft worden. Sowohl der Kaufpreis als auch die Vertragsparteien seien bei beiden Rechtserwerben ident und würden die Grundstücke der geteilten EZ direkt nebeneinanderliegen. § 58 Abs. 2 AVG sehe vor, dass Bescheide zu begründen seien, wenn dem Standpunkt der Partei nicht vollinhaltlich Rechnung getragen oder über Einwendungen oder Anträge von Beteiligten abgesprochen wird. Gemäß § 60 AVG seien in der Begründung die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens, die bei der Beweiswürdigung maßgebenden Erwägungen und die darauf gestützte Beurteilung der Rechtsfrage, klar und übersichtlich zusammenzufassen. Die Begründung muss erkennen lassen, welchen konkreten Sachverhalt die Behörde im Einzelnen als erwiesen angenommen und daher ihrer Entscheidung zugrunde gelegt habe. Bei Berücksichtigung dieses bereits genehmigten Erwerbs des unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücks hätte die belangte Behörde feststellen müssen, dass der verfahrensgegenständliche Erwerb gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Bgld. GVG 2007 zu genehmigen sei. Die belangte Behörde habe ihre Begründungspflicht gemäß Paragraph 58, Absatz 2, AVG verletzt. Sie beschränke ihre Begründung im angefochtenen Bescheid auf die einseitigen Berechnungen des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. BB, welche einen Verkehrswert von € 1**, bis € 2**, je m² darlegen würden und führe durchschnittliche Marktpreise der Gemeinde [KG] von € 1**, bis € 1**, je m² an. Die belangte Behörde habe sich nicht mit dem Vorbringen der Erstbeschwerdeführerin auseinandergesetzt, dass sie bereits Eigentümerin eines direkt an das verfahrensgegenständliche Grundstück angrenzende land- und forstwirtschaftliche Grundstück sei, welches zur GZ *** am 22.03.2022 von der belangten Behörde gemäß Paragraph 4, Absatz eins und 2 Bgld. GVG 2007 genehmigt worden sei. Im Zuge des Verkaufs sei das erste Grundstück geteilt und dieser Teil an die Erstbeschwerdeführerin zum Kaufpreis von € 3**,/m² verkauft worden. Sowohl der Kaufpreis als auch die Vertragsparteien seien bei beiden Rechtserwerben ident und würden die Grundstücke der geteilten EZ direkt nebeneinanderliegen. Paragraph 58, Absatz 2, AVG sehe vor, dass Bescheide zu begründen seien, wenn dem

Standpunkt der Partei nicht vollinhaltlich Rechnung getragen oder über Einwendungen oder Anträge von Beteiligten abgesprochen wird. Gemäß Paragraph 60, AVG seien in der Begründung die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens, die bei der Beweiswürdigung maßgebenden Erwägungen und die darauf gestützte Beurteilung der Rechtsfrage, klar und übersichtlich zusammenzufassen. Die Begründung muss erkennen lassen, welchen konkreten Sachverhalt die Behörde im Einzelnen als erwiesen angenommen und daher ihrer Entscheidung zugrunde gelegt habe. Bei Berücksichtigung dieses bereits genehmigten Erwerbs des unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücks hätte die belangte Behörde feststellen müssen, dass der verfahrensgegenständliche Erwerb gemäß Paragraph 4, Absatz eins und 2 Bgld. GVG 2007 zu genehmigen sei.

Für die Erstbeschwerdeführerin sei nicht nachvollziehbar, weshalb die belangte Behörde nicht auf dieses Vorbringen der Erstbeschwerdeführerin eingegangen ist, wo sich doch die Gegebenheiten hinsichtlich der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung beider Grundstücke nahezu gleichen würden.

Verletzung der Pflicht zur Erforschung der materiellen Wahrheit:

Grund dieses massiven Begründungsmangels sei auch ein Verstoß der belangten Behörde gegen die ihr obliegende Pflicht zur Erforschung der materiellen Wahrheit gemäß § 37 AVG. Grund dieses massiven Begründungsmangels sei auch ein Verstoß der belangten Behörde gegen die ihr obliegende Pflicht zur Erforschung der materiellen Wahrheit gemäß Paragraph 37, AVG.

Wie sich nachfolgend zeigen werde, habe die Behörde ihre Pflicht zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhaltes mehrfach dadurch verletzt, dass sie weder auf den Inhalt der ergänzenden Stellungnahme der Erstbeschwerdeführerin vom 31.05.2023, noch auf das Vorbringen über die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des benachbarten Grundstücks und auch nicht auf das Vorbringen der Erstbeschwerdeführerin über die Erforderlichkeit der Eigentumsübertragung seitens der Verkäuferin in Punkt 4. der Stellungnahme der Erstbeschwerdeführerin eingegangen sei.

Der verfahrensgegenständliche Bescheid lasse dazu sowohl Feststellungen als auch eine Begründung vermissen.

Die Behörde habe sich zudem nicht mit den Äußerungen der Erstbeschwerdeführerin zur ergänzenden Stellungnahme vom 31.05.2023 und dem in der Verordnung, LGBL. 40/2023, festgesetzten durchschnittlichen Kaufpreis für Grünflächen in [KG] in Höhe von € 3*,**/m2 befasst. Die Behörde habe es daher unterlassen, den Angaben der Erstbeschwerdeführerin in Form eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens nachzugehen. Die Behörde habe sich zudem nicht mit den Äußerungen der Erstbeschwerdeführerin zur ergänzenden Stellungnahme vom 31.05.2023 und dem in der Verordnung, Landesgesetzblatt 40 aus 2023,, festgesetzten durchschnittlichen Kaufpreis für Grünflächen in [KG] in Höhe von € 3*,**/m2 befasst. Die Behörde habe es daher unterlassen, den Angaben der Erstbeschwerdeführerin in Form eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens nachzugehen.

Die Behörde sei verpflichtet, für die Durchführung aller zur Klarstellung des Sachverhaltes erforderlichen Beweise zu sorgen und auf das Parteivorbringen, soweit es für die Feststellung des Sachverhaltes von Bedeutung sein kann, einzugehen.

Darüber hinaus finden sich im gesamten Bescheid keine Ausführungen der Behörde zur Erforderlichkeit des Verkaufs seitens der Verkäuferin. Die Erstbeschwerdeführerin bringe dazu im Punkt 4. der Stellungnahme vom 21.02.2023 vor, dass berücksichtigungswürdige persönliche und wirtschaftliche Gründe auf Seiten der Verkäuferin den Verkauf gemäß § 6 Abs. 1 Bgld. GVG 2007 erforderlich machen würden. Die Verkäuferin lege selbst in ihrer Stellungnahme im Punkt 4.1. eingehend dar, dass ein Verkauf des verfahrensgegenständlichen Grundstücks aufgrund der hohen Kreditraten aus mehreren Kreditverträgen, der stark steigenden Zinsbelastungen, der stark gestiegenen Energiekosten und des damit einhergehenden Anstiegs der Produktionskosten im Betrieb der Verkäuferin als Alleingesellschafterin der CC GmbH, FN ***, unumgänglich sei und ansonsten ein Fortbetrieb des lang eingesessenen Betriebs der Verkäuferin gefährdet wäre. Die Verkäuferin habe angeboten, ihrer Mitwirkungspflicht nachzukommen und noch weitere, allenfalls erforderliche, Unterlagen und Informationen der belangten Behörde unverzüglich zukommen zu lassen. Wären für die Behörde Unklarheiten hiezu im Raum gestanden, hätte sie ohne Weiteres amtswegig Ermittlungen durchführen müssen. Darüber hinaus finden sich im gesamten Bescheid keine Ausführungen der Behörde zur Erforderlichkeit des Verkaufs seitens der Verkäuferin. Die Erstbeschwerdeführerin bringe dazu im Punkt 4. der Stellungnahme vom 21.02.2023 vor, dass berücksichtigungswürdige persönliche und wirtschaftliche Gründe auf Seiten der Verkäuferin den Verkauf gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Bgld. GVG 2007 erforderlich machen würden. Die

Verkäuferin lege selbst in ihrer Stellungnahme im Punkt 4.1. eingehend dar, dass ein Verkauf des verfahrensgegenständlichen Grundstücks aufgrund der hohen Kreditraten aus mehreren Kreditverträgen, der stark steigenden Zinsbelastungen, der stark gestiegenen Energiekosten und des damit einhergehenden Anstiegs der Produktionskosten im Betrieb der Verkäuferin als Alleingesellschafterin der CC GmbH, FN ***, unumgänglich sei und ansonsten ein Fortbetrieb des lang eingesessenen Betriebs der Verkäuferin gefährdet wäre. Die Verkäuferin habe angeboten, ihrer Mitwirkungspflicht nachzukommen und noch weitere, allenfalls erforderliche, Unterlagen und Informationen der belangten Behörde unverzüglich zukommen zu lassen. Wären für die Behörde Unklarheiten hiezu im Raum gestanden, hätte sie ohne Weiteres amtswegig Ermittlungen durchführen müssen.

Land- und forstwirtschaftliche Nutzung durch Pacht:

Wie bereits in der Stellungnahme der Erstbeschwerdeführerin in Punkt 5. ausgeführt, solle das Grundstück durch die Eigentumsübertragung keinesfalls der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, sondern diese durch die gleichen Pächter, wie bisher, weitergeführt werden. Die Pächter würden ein großes Interesse am Fortbestand und der Verlängerung des Pachtverhältnisses hegen. Es sei daher davon auszugehen, dass das Pachtverhältnis zwischen der Erstbeschwerdeführerin und den Pächtern des verfahrensgegenständlichen Grundstücks verlängert werde bzw. der Vertrag übernommen werde. Vor diesem Hintergrund hätten auch die Geschäftsführer der Erstbeschwerdeführerin vor der belangten Behörde an Eides statt erklärt, dass sie beabsichtigen, die Pachtverträge zu übernehmen bzw. den Pachtvertrag für das gegenständliche Grundstück im Ausmaß von *** m² für eine Dauer von mindestens 10 Jahren an die Pächter oder einen anderen Pächter zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung zu den derzeitigen Konditionen (wertgesichert) zu verpachten.

Darüber hinaus habe bereits der EuGH in der RS Ospelt deutlich gemacht, dass eine Genehmigung nicht nur deswegen versagt werden dürfe, weil der Erwerber die betreffenden Grundstücke nicht selbst im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet und im Betrieb seinen Wohnsitz hat (EuGH 23.09.2003, C-452/01). Auch regle das Bgld. GVG 2007 nicht explizit, wer einen geeigneten Erwerber darstellt. Festzuhalten sei, dass die Verkäuferin des gegenständlichen Grundstücks selbst nicht Landwirtin sei und daher eine Bewirtschaftung des Grundstücks auch bislang durch Dritte sichergestellt worden sei.

Es sei daher, entgegen der Ansicht der Behörde, jedenfalls nicht davon auszugehen, dass die Ziele des Grundverkehrsrechts im Sinne des § 1 Abs. 1 Bgld. GVG 2007 durch diesen Rechtserwerb nicht sichergestellt werden könnten. Es sei daher, entgegen der Ansicht der Behörde, jedenfalls nicht davon auszugehen, dass die Ziele des Grundverkehrsrechts im Sinne des Paragraph eins, Absatz eins, Bgld. GVG 2007 durch diesen Rechtserwerb nicht sichergestellt werden könnten.

Wenn der belangten Behörde gefolgt werde, müssten bewirtschaftbare land- und forstwirtschaftliche Flächen zu einem Wert zur Verfügung stehen, den ein Land- und Forstwirt bei wirtschaftlicher Betrachtung zu bezahlen bereit sei, unter der Voraussetzung, dass das Grundstück weiterhin land- und forstwirtschaftlich genutzt werde. Aus den vorgelegten Pachtverträgen ergebe sich unweigerlich, dass land- und forstwirtschaftliche Betriebe um ein Vielfaches mehr für die Nutzung des gegenständlichen Grundstücks zu zahlen bereit seien als vom Amtssachverständigen berechnet worden sei.

Daraus folge, dass auch der Verkehrswert zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung erheblich höher wäre als vom Amtssachverständigen festgelegt wurde. Die Behörde hätte daher vielmehr feststellen müssen, dass der zu genehmigende Rechtserwerb der Zielbestimmung des § 1 Abs. 1 Bgld. GVG 2007 nicht widerspreche und die Gegenleistung den Verkehrswert nicht erheblich übersteige. Daraus folge, dass auch der Verkehrswert zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung erheblich höher wäre als vom Amtssachverständigen festgelegt wurde. Die Behörde hätte daher vielmehr feststellen müssen, dass der zu genehmigende Rechtserwerb der Zielbestimmung des Paragraph eins, Absatz eins, Bgld. GVG 2007 nicht widerspreche und die Gegenleistung den Verkehrswert nicht erheblich übersteige.

Verletzung im Gleichheitsrecht:

Aus den bisherigen Ausführungen ergebe sich, dass die belangte Behörde die Erstbeschwerdeführerin in ihrem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Gleichheitsrecht im Sinne des Art. 7 B-VG iVm Art. 2 StGG verletzt habe. Der belangten Behörde sei Willkür vorzuwerfen (Walter/Mayer/Kucsko-Stadlmayer (2007) Bundesverfassungsrecht Rz 1369 ff). Aus den bisherigen Ausführungen ergebe sich, dass die belangte Behörde die Erstbeschwerdeführerin in

ihrem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Gleichheitsrecht im Sinne des Artikel 7, B-VG in Verbindung mit Artikel 2, StGG verletzt habe. Der belangten Behörde sei Willkür vorzuwerfen (Walter/Mayer/Kucsko-Stadlmayer (2007) Bundesverfassungsrecht Rz 1369 ff).

Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit vor dem Gesetz könne nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes nur vorliegen, wenn die angefochtene Entscheidung auf einer dem Gleichheitsgebot widersprechenden Rechtsgrundlage beruhe, wenn der angewendeten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstelle oder wenn es bei Erlassung der Entscheidung Willkür geübt wurde. Ein willkürliches Verhalten, das in die Verfassungssphäre eingreife, liege unter anderem in einer gehäuften Verkennung der Rechtslage, aber auch im Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder dem Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insbesondere in Verbindung mit einem Ignorieren des Parteienvorbringens und einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (VfGH 1599/2019; 3911/2019; VfSlg. 7.455; 16.640 je mwN). Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit vor dem Gesetz könne nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes nur vorliegen, wenn die angefochtene Entscheidung auf einer dem Gleichheitsgebot widersprechenden Rechtsgrundlage beruhe, wenn der angewendeten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstelle oder wenn es bei Erlassung der Entscheidung Willkür geübt wurde. Ein willkürliches Verhalten, das in die Verfassungssphäre eingreife, liege unter anderem in einer gehäuften Verkennung der Rechtslage, aber auch im Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder dem Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insbesondere in Verbindung mit einem Ignorieren des Parteienvorbringens und einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (VfGH 1599 aus 2019,; 3911 aus 2019,; VfSlg. 7.455; 16.640 je mwN).

Wie bereits oben näher ausgeführt, sei die Behörde in einem wesentlichen Punkt ihrer Begründungs- und Ermittlungspflicht nicht nachgekommen, wodurch sich ihre Entscheidung als objektiv willkürlich erweise (VfGH 3911/2019; 2979/2021). Wie bereits oben näher ausgeführt, sei die Behörde in einem wesentlichen Punkt ihrer Begründungs- und Ermittlungspflicht nicht nachgekommen, wodurch sich ihre Entscheidung als objektiv willkürlich erweise (VfGH 3911 aus 2019,; 2979 aus 2021,).

Darüber hinaus sei der belangten Behörde die mangelnde Durchführung eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens vorzuwerfen, da sie trotz der konkreten Angaben der Erstbeschwerdeführerin nicht weiter überprüft hat, ob eine sachliche Rechtfertigung der unterschiedlichen Behandlung zwischen den beiden direkt aneinander angrenzenden Grundstücken zur grundverkehrsbehördlichen Genehmigung der Erwerbe vorlag oder nicht. Unterschiedliche Regelungen seien nämlich nur dann zulässig, wenn sie durch objektive Gründe oder durch „Unterschiede im Tatsächlichen“ gerechtfertigt werden könnten (Berka, Verfassungsrecht Rz 1645).

Aus den vorangeführten Gründen resultiere überdies ein in die Verfassungssphäre eingreifendes, gehäuftes Verkennen der Rechtslage, das den angefochtenen Bescheid zusätzlich mit Willkür belaste.

Sachverständigengutachten mangelhaft:

Das von der belangten Behörde eingeholte Sachverständigengutachten sei mit wesentlichen Mängeln behaftet. Die vom Sachverständigen vorgenommene Analyse reiche nicht aus, um eine geeignete und korrekte Bewertung des Grundstücks vornehmen zu können.

Durch den Sachverständigen seien weder die Werthaltigkeit des Grundstücks und die tatsächlichen Bodenverhältnisse berücksichtigt, noch der bereits bestehende, leistungsfähige und werterhöhende Grundwasserbrunnen im Gutachten sowie der Berechnung einkalkuliert worden.

Der gegenständliche Bescheid gründe sich vorwiegend auf dieses mangelhafte Gutachten.

Die vorstehenden Verfahrensmängel seien insofern relevant, als die belangte Behörde entsprechend ihrer Verpflichtung den maßgeblichen Sachverhalt vollständig und korrekt ermittelt hätte, zu einem vom Bescheid abweichenden Ergebnis gekommen wäre. Entgegen der Ansicht der belangten Behörde wäre der verfahrensgegenständliche Erwerb nämlich durch die belangte Behörde zu genehmigen gewesen.

Die Erstbeschwerdeführerin stellt nachstehende Anträge:

Das Landesverwaltungsgericht Burgenland wolle eine mündliche Verhandlung durchführen; in der Sache selbst entscheiden, der gegenständlichen Beschwerde Folge geben und den angefochtenen Bescheid der Bezirkshauptmannschaft *** vom 22.05.2023 zu GZ ***, ***, ***, dahingehend abändern, dass der verfahrensgegenständliche Kaufvertrag betreffend einer Teilfläche im Ausmaß von *** m² des GSt. Nr. [NR2], KG [KG], die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt werde; in eventu den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und zur Verfahrensergänzung und Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Behörde zurückverweisen.

In der Beschwerde der Zweitbeschwerdeführerin, der sich ebenfalls gegen den oben zitierten Bescheid richtet, werden nach Wiedergabe des Sachverhalts und des Verfahrensverlaufs, sowie Angaben zur Rechtzeitigkeit und Zulässigkeit, folgende Beschwerdegünde ausgeführt:

Es würden beim gegenständlichen Erwerb weder Untersagungsgründe verwirklicht noch würden sonstige Gründe für eine Untersagung der Genehmigung vorliegen. Die Untersagung erfolge sohin rechtswidrig, es sei der Behörde eine unrichtige rechtliche Beurteilung vorzuwerfen und seien der Behörde im Verfahren im Übrigen wesentliche Verfahrensfehler unterlaufen, bei deren Vermeidung die Behörde zu einem anderen Ergebnis gelangt wäre.

Hierzu sei im Detail Folgendes auszuführen:

Kein Untersagungsgrund der den Verkehrswert erheblich übersteigenden Gegenleistung (§ 4 Abs. 3 Z. 2 Bgld. GVG 2007): Kein Untersagungsgrund der den Verkehrswert erheblich übersteigenden Gegenleistung (Paragraph 4, Absatz 3, Ziffer 2, Bgld. GVG 2007):

Die belangte Behörde habe die grundverkehrsbehördliche Genehmigung unter Verweis auf § 4 Abs. 3 Z. 2 Bgld. GVG 2007 mit der Begründung versagt, dass der vereinbarte Kaufpreis von € 3*,**/m² den Verkehrswert des GSt. Nr. (neu) [NR1] erheblich übersteige. Dies sei gegenständlich nicht der Fall und sei der Bescheid daher mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit belastet. Die belangte Behörde habe die grundverkehrsbehördliche Genehmigung unter Verweis auf Paragraph 4, Absatz 3, Ziffer 2, Bgld. GVG 2007 mit der Begründung versagt, dass der vereinbarte Kaufpreis von € 3*,**/m² den Verkehrswert des GSt. Nr. (neu) [NR1] erheblich übersteige. Dies sei gegenständlich nicht der Fall und sei der Bescheid daher mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit belastet.

Markt- und Börsenpreis als Verkehrswert:

Das Bgld. GVG 2007 definiert selbst nicht, was unter dem „Verkehrswert“ zu verstehen sei. Sehr wohl ergebe sich die Definition aber aus den Gesetzesmaterialien unter Bezugnahme auf § 4 Abs. 3 Z. 2 leg. cit.: „Der Verkehrswert (ergibt sich) aus dem Preis, der üblicherweise erzielt werden kann. Er kommt vor allem in einem Markt- und Börsenpreis zum Ausdruck.“ Das Bgld. GVG 2007 definiert selbst nicht, was unter dem „Verkehrswert“ zu verstehen sei. Sehr wohl ergebe sich die Definition aber aus den Gesetzesmaterialien unter Bezugnahme auf Paragraph 4, Absatz 3, Ziffer 2, leg. cit.: „Der Verkehrswert (ergibt sich) aus dem Preis, der üblicherweise erzielt werden kann. Er kommt vor allem in einem Markt- und Börsenpreis zum Ausdruck.“

Der Gesetzgeber wolle somit ausdrücklich und unmissverständlich den üblichen Markt- oder Börsenpreis als Maßstab für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Gegenleistung herangezogen wissen. Keineswegs einen, wie von der belangten Behörde mit dem Gutachten von Dipl.-Ing. BB herangezogenen, am Ertrag orientierten Preis bzw. einen nur von einem Landwirt zu zahlenden Preis.

Die zum Ausdruck gebrachte Absicht des Gesetzgebers, schlicht den Markt-bzw. Börsenpreis als Grundlage heranzuziehen, widerspreche hier auch nicht - wie von der belangten Behörde unterstellt - den Zielbestimmungen des Bgld. GVG 2007, sondern füge sich vielmehr widerspruchsfrei in die Systematik des Gesetzes ein.

So sei weder eine Selbstbewirtschaftung durch den Käufer eines land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstückes Voraussetzung für den Erwerb gemäß Bgld. GVG 2007 noch sei ein Erwerb durch Nicht-Landwirte schlicht unzulässig.

Im Sinne des Schutzzweckes des Gesetzes habe die Festlegung des Verkehrswertes vielmehr dahingehend zu erfolgen, „dass das Preisniveau in jenem Rahmen bleibt, der nach Auffassung des Marktes im Falle einer landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes [...] gerechtfertigt ist, und so das Preisniveau von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nicht durch das Preisniveau von anders genutzten Grundstücken gesteigert wird.“ Durch den zwischen der Erstbeschwerdeführerin und der Käuferin vereinbarten markt- und ortsüblichen Kaufpreis für das GSt. Nr. (neu) [NR1], der sogar unter dem von der Burgenländischen Landesregierung aufgeführten Kaufpreis für Grünflächen

in der Gemeinde [KG] (siehe dazu unten) liege, komme es damit gerade nicht zu einer ungewollten Hebung des Preisniveaus landwirtschaftlicher Liegenschaften.

Die Festlegung des Verkehrswertes mit € 1,** bis € 2,** durch die belangte Behörde sei schon daher rechtlich verfehlt und bilde keine taugliche Grundlage für die Versagung der grundverkehrsrechtlichen Genehmigung des gegenständlichen Kaufvertrages.

Der Kaufpreis entspreche Vorgaben der Bgld. Landesregierung für durchschnittliche Preise für Grünflächen.

Die Burgenländische Landesregierung habe auf Basis von § 24b Abs. 5 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 mit Verordnung vom 16. Mai 2023, mit der leistbare Kaufpreise für Baulandgrundstücke im Burgenland festgelegt werden (LGBI Nr. 40/2023), für jede burgenländische Gemeinde durchschnittliche Kaufpreise für Grünflächen festgelegt. Die Burgenländische Landesregierung habe auf Basis von Paragraph 24 b, Absatz 5, Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 mit Verordnung vom 16. Mai 2023, mit der leistbare Kaufpreise für Baulandgrundstücke im Burgenland festgelegt werden (Landesgesetzblatt Nr. 40 aus 2023), für jede burgenländische Gemeinde durchschnittliche Kaufpreise für Grünflächen festgelegt.

Mit € 3*,**/m² liege der gegenständliche Kaufpreis sogar unter dem von der Bgld. Landesregierung dabei ausdrücklich genannten Durchschnittskaufpreis für Grünflächen in der Gemeinde [KG], welcher mit € 3*,**/m² festgesetzt wurde.

Die Verordnung LGBI. Nr. 40/2023 diene der Festlegung „leistbarer Kaufpreise“ für jede Gemeinde, mit dem Ziel, den Gemeindebürgerinnen leistbares Bauland zur Verfügung zu stellen. Grundlage der „leistbaren Kaufpreise“ bildeten die gemäß § 24b Abs. 5 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 durch Sachverständige für Immobilienbewertung für jede Gemeinde festgelegten durchschnittlichen Kaufpreise für Grünflächen. Auch diese Kaufpreise für Grünflächen seien in der Verordnung bzw. Anlage 1 zu dieser Verordnung ausdrücklich gemeindebezogen festgelegt. Für [KG] sei der durchschnittliche Kaufpreis für Grünflächen mit € 3*,** pro m² festgelegt worden. Die Verordnung Landesgesetzblatt Nr. 40 aus 2023, diene der Festlegung „leistbarer Kaufpreise“ für jede Gemeinde, mit dem Ziel, den Gemeindebürgerinnen leistbares Bauland zur Verfügung zu stellen. Grundlage der „leistbaren Kaufpreise“ bildeten die gemäß Paragraph 24 b, Absatz 5, Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 durch Sachverständige für Immobilienbewertung für jede Gemeinde festgelegten durchschnittlichen Kaufpreise für Grünflächen. Auch diese Kaufpreise für Grünflächen seien in der Verordnung bzw. Anlage 1 zu dieser Verordnung ausdrücklich gemeindebezogen festgelegt. Für [KG] sei der durchschnittliche Kaufpreis für Grünflächen mit € 3*,** pro m² festgelegt worden.

Klarzustellen sei diesbezüglich vorab, dass die angeführten Preise nicht für als Bauland gewidmete Grundstücke, sondern vielmehr ausdrücklich für Grünflächen gelten. Und zwar solche, die aus raumplanungsfachlicher Sicht Umwidmungspotential aufweisen. Hierzu sei gegenständlich Folgendes zu beachten:

Vorauszuschicken sei, dass das Gesetz nicht definiere, woran das Umwidmungspotential von Grünflächen konkret festzulegen sei und damit diese Beurteilung auch ausdrücklich nicht näher einschränkt auf z. B. besonders gewidmete Grundstücke oder auf einen bestimmten Zeithorizont, binnen welcher derartige Grünflächen Baulandwidmungen erhalten sollen.

Das kaufgegenständliche Grundstück schließe unmittelbar an Baulandgrundstücke an. Der Raum [KG] zähle zur Industriekernzone. Es sei, soweit ersichtlich, keine örtliche oder überörtliche Festlegung in Geltung, welche dem kaufgegenständlichen Grundstück sein Umwidmungspotential absprechen würde.

Ein Schluss, wonach der in der Verordnung genannte durchschnittliche Kaufpreis von € 3*,** pro m² für das kaufgegenständliche Grundstück bzw. die Beurteilung der Rechtmäßigkeit seiner Höhe nicht relevant wäre, lasse sich sohin auf dieser Grundlage gerade nicht ziehen.

Klarzustellen sei auch, dass die von der belangten Behörde eingeholte (rudimentäre) Stellungnahme der Gemeinde [KG], nach welcher „aus heutiger Sicht eine Entwicklung als Bauland für die nächsten 10 bis 20 Jahre ausgeschlossen“ werden könne, jedenfalls keine hinreichende Grundlage für ein Verneinen des Umwidmungspotentials des Grundstückes wäre. Denn, abgesehen davon, dass kein Örtliches Entwicklungskonzept vorliege, welches diese Aussage stützen könnte, ließe sich weder aus Gesetz noch Judikatur schließen, dass eine Umwidmung in Bauland erst in 10 bis 20 Jahren einem Grundstück dessen „Umwidmungspotential“ - im Sinne der Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 16. Mai 2023 (LGBI. Nr. 40/2023) - schlicht absprechen würde (vgl. auch die diesbezügliche, auf den Einzelfall abstellende, und die diversen Begriffe wie Bauerwartungsland,

Grünland mit Entwicklungspotential behandelnde, höchstgerichtliche Rechtsprechung, u. a. 1 Ob 201/13k, 1 Ob 138/13w). Klarzustellen sei auch, dass die von der belangten Behörde eingeholte (rudimentäre) Stellungnahme der Gemeinde [KG], nach welcher „aus heutiger Sicht eine Entwicklung als Bauland für die nächsten 10 bis 20 Jahre ausgeschlossen“ werden könne, jedenfalls keine hinreichende Grundlage für ein Verneinen des Umwidmungspotential des Grundstückes wäre. Denn, abgesehen davon, dass kein Örtliches Entwicklungskonzept vorliege, welches diese Aussage stützen könnte, ließe sich weder aus Gesetz noch Judikatur schließen, dass eine Umwidmung in Bauland erst in 10 bis 20 Jahren einem Grundstück dessen „Umwidmungspotential“ - im Sinne der Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 16. Mai 2023 Landesgesetzblatt Nr. 40 aus 2023,) - schlicht absprechen würde vergleiche auch die diesbezügliche, auf den Einzelfall abstellende, und die diversen Begriffe wie Bauerwartungsland, Grünland mit Entwicklungspotential behandelnde, höchstgerichtliche Rechtsprechung, u. a. 1 Ob 201/13k, 1 Ob 138/13w).

Die oben genannten Umstände würden gerade nicht auf eine Verneinung des Umwidmungspotential in Zukunft hinweisen - anderes sei sachverständig und behördlich auch nicht festgestellt worden. Es sei vielmehr von dessen Umwidmungs- und Entwicklungspotential auszugehen.

Im Ergebnis ist für die Ermittlung des Verkehrswertes und damit des zulässigen Rahmens für den Kaufpreis des kaufgegenständlichen Grundstückes (auch) die Verordnung LGBL. Nr. 40/2023 und der in deren Anhang genannte durchschnittliche Kaufpreis von € 3*,**/m² heranzuziehen. Auf dieser Basis ergebe sich klar, dass der gegenständliche Kaufpreis von € 3*,**/m² den Verkehrswert nicht nur nicht übersteigt, sondern sogar unterschreitet, und somit der Untersagungsgrund des § 4 Abs. 3 Z. 2 Bgld. GVG 2007 hier nicht erfüllt sei. Im Ergebnis ist für die Ermittlung des Verkehrswertes und damit des zulässigen Rahmens für den Kaufpreis des kaufgegenständlichen Grundstückes (auch) die Verordnung Landesgesetzblatt Nr. 40 aus 2023, und der in deren Anhang genannte durchschnittliche Kaufpreis von € 3*,**/m² heranzuziehen. Auf dieser Basis ergebe sich klar, dass der gegenständliche Kaufpreis von € 3*,**/m² den Verkehrswert nicht nur nicht übersteigt, sondern sogar unterschreitet, und somit der Untersagungsgrund des Paragraph 4, Absatz 3, Ziffer 2, Bgld. GVG 2007 hier nicht erfüllt sei.

Kaufpreis entspricht durchschnittlichen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke:

Nicht nachvollziehbar und im Ergebnis unrichtig sei auch der zweite von der belangten Behörde als möglich genannte Betrag von € 1*,**, der laut eigener Erklärungen durchschnittlichen Verkaufspreis pro m² bei von der belangten Behörde bewilligten Rechtserwerben an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in der Gemeinde [KG] im Zeitraum 2020 bis 2022 widerspiegeln soll.

Die Zweitbeschwerdeführerin habe in ihren Stellungnahmen im behördlichen Verfahren hinreichend dargelegt, dass der durchschnittliche Kaufpreis für vergleichbare Grundstücke (welche ebenso allesamt als landwirtschaftlich genutzte Grünfläche gewidmet waren und immer noch so gewidmet sind) und sich in unmittelbarer Nähe zum hier gegenständlichen GST. Nr. (neu) [NR1] befinden, dem gegenständlich vereinbarten Kaufpreis entspreche. Diese Preise seien, entgegen der Ansicht der belangten Behörde, sehr wohl geeignet, die markt- und ortsüblichen Preise in diesem bestimmten Teil [KG] abzubilden.

Die Beurteilung der belangten Behörde, es wäre nur ein Kaufpreis in Höhe von € 1*,**/m² als zulässig anzusehen, halte aber schon aus dem Grund einer Prüfung nicht stand, als sie selbst noch am 22.03.2022 den Erwerb des unmittelbar benachbarten, gleich gewidmeten und genutzten Grundstückes der Zweitbeschwerdeführerin an dieselbe Käuferin zu einem Kaufpreis von € 3*,**/m² grundverkehrsrechtlich genehmigt habe (zu AZ ***). Die nunmehrige abweichende Beurteilung sei sachlich nicht gerechtfertigt, wie schon oben dargelegt. Diese Ungleichmäßigkeit im zeitlichen Verlauf der Spruchpraxis ohne taugliche sachliche Begründung sei schon auf Basis der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes willkürlich und damit gleichheits- und rechtswidrig. Bestärkt werde dies dadurch, dass es die Behörde auch verabsäume, auf diesen - hier maßgeblichen - Aspekt überhaupt einzugehen, es mangelt der Entscheidung an jeder diesbezüglichen Begründung.

Mangelhaftes Sachverständigengutachten:

Selbst wenn bei der Verkehrswertberechnung vom Ertragswert auszugehen wäre, sei das von der belangten Behörde eingeholte Gutachten schon von daher mit wesentlichen Mängeln behaftet, als die vom Gutachter angestellten Untersuchungen nicht zureichen, um eine konkrete Aussage über den Wert des Grundstückes treffen zu können.

Insbesondere sei weder der bestehende leistungsfähige Grundwasserbrunnen, welcher den Wert des Grundstückes in mehrfacher Hinsicht erhöhe, bei der Gutachtenserstellung berücksichtigt, noch sei auf die tatsächlichen Bodenverhältnisse und dessen Werthaltigkeit Bezug genommen und diese bei der Berechnung richtig einbezogen worden.

Indem die Behörde ihre Entscheidung auf ein derart mangelhaftes Gutachten stützte, sei der Bescheid auch insoweit rechtswidrig und unterlag die Behörde einem wesentlichen Verfahrensfehler.

Genehmigungsfähigkeit des gegenständlichen Erwerbs gemäß § 4 Abs. 2 und Abs. 3 Bgld. GVG 2007: Genehmigungsfähigkeit des gegenständlichen Erwerbs gemäß Paragraph 4, Absatz 2 und Absatz 3, Bgld. GVG 2007:

Übrige Untersagungsgründe gemäß § 4 Abs. 3 Bgld. GVG 2007 seien von der Behörde gegenständlich nicht als erfüllt genannt worden. Sie seien auch nicht gegeben bzw. einschlägig, insbesondere sei gegenständlich - wie von der Zweitbeschwerdeführerin und der Käuferin bereits im behördlichen Verfahren dargelegt - auch keine spekulative Kapitalanlage beabsichtigt und daher auch der Untersagungsgrund des § 4 Abs. 3 Z. 1 Bgld. GVG 2007 nicht erfüllt. Übrige Untersagungsgründe gemäß Paragraph 4, Absatz 3, Bgld. GVG 2007 seien von der Behörde gegenständlich nicht als erfüllt genannt worden. Sie seien auch nicht gegeben bzw. einschlägig, insbesondere sei gegenständlich - wie von der Zweitbeschwerdeführerin und der Käuferin bereits im behördlichen Verfahren dargelegt - auch keine spekulative Kapitalanlage beabsichtigt und daher auch der Untersagungsgrund des Paragraph 4, Absatz 3, Ziffer eins, Bgld. GVG 2007 nicht erfüllt.

Erfüllt sei jedoch gegenständlich die Genehmigungsvoraussetzung des § 4 Abs. 2 Bgld. GVG 2007, da der Erwerb der Zielsetzung des Bgld. GVG 2007 (gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 leg. cit.) nicht widerspreche und im behördlichen Verfahren auch von der Rechtserwerberin glaubhaft gemacht habe werden können, dass durch den Erwerb das Grundstück der weiteren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nicht entzogen werde. Erfüllt sei jedoch gegenständlich die Genehmigungsvoraussetzung des Paragraph 4, Absatz 2, Bgld. GVG 2007, da der Erwerb der Zielsetzung des Bgld. GVG 2007 (gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, leg. cit.) nicht widerspreche und im behördlichen Verfahren auch von der Rechtserwerberin glaubhaft gemacht habe werden können, dass durch den Erwerb das Grundstück der weiteren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nicht entzogen werde.

Im Einzelnen: Die Zielsetzung der grundverkehrsrechtlichen Genehmigungspflicht bestimmter Rechtserwerbe an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sei gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 Bgld. GVG 2007 dem öffentlichen Interesse zur Sicherung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken unter Berücksichtigung kleinbäuerlicher Strukturen und ökologischer Verträglichkeit Rechnung zu tragen, um einen lebensfähigen Bauernstand zu erhalten, zu stärken oder zu schaffen, sowie den Grundstückserwerb zu vorwiegend spekulativen Zwecken zu unterbinden. Im Einzelnen: Die Zielsetzung der grundverkehrsrechtlichen Genehmigungspflicht bestimmter Rechtserwerbe an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sei gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, Bgld. GVG 2007 dem öffentlichen Interesse zur Sicherung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken unter Berücksichtigung kleinbäuerlicher Strukturen und ökologischer Verträglichkeit Rechnung zu tragen, um einen lebensfähigen Bauernstand zu erhalten, zu stärken oder zu schaffen, sowie den Grundstückserwerb zu vorwiegend spekulativen Zwecken zu unterbinden.

Die Käuferin sei eine Gesellschaft mit Sitz im Burgenland, die bereits mehrere Ackerflächen in ihrem Eigentum habe. Sie habe sich im Kaufvertrag zudem ausdrücklich dazu verpflichtet, in die bestehenden Pachtverträge einzutreten. Daraus sei die Absicht der langfristigen, nachhaltigen landwirtschaftlichen Nutzung des gegenständlichen Grundstücks unmissverständlich erkennbar und werde die weitere landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Grundstückes nahtlos gewährleistet.

Im Übrigen sei anzumerken, dass auch die Zweitbeschwerdeführerin selbst nicht Landwirtin ist, und daher schon derzeit die Bewirtschaftung durch Dritte sicherstellen müsse und auch sicherstelle. Der Erwerb des GSt. Nr. (neu) [NR1] durch die Käuferin habe somit weder qualitativ noch quantitativ negative Auswirkungen auf die Bewirtschaftung. Eine Änderung in der landwirtschaftlichen Nutzung trete nicht ein.

Indem, seitens der Rechtsprechung als Zweck einer Genehmigungsuntersagung die Verhinderung der Änderung gegenwärtiger Besitzverhältnisse in eine agrarpolitisch unerwünschte Richtung beschrieben sei, werde damit klar, dass

die Versagung der Genehmigung im gegenständlichen Fall schon von daher nicht rechtsrichtig erfolge, da Hinweise für eine derartige unerwünschte Änderung gerade nicht vorliegen würden.

Nicht nachvollziehbar und im Übrigen rechtlich unbegründet seien die Ausführungen der belangten Behörde, wonach für eine Sicherstellung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung durch andere Personen eine Verpachtung nicht ausreichend sei. Die Selbstbewirtschaftung sei nämlich keine Genehmigungsvoraussetzung. Vielmehr habe schon der EuGH klargestellt, dass eine Genehmigung nicht versagt werden dürfe, nur weil der Erwerber das betreffende Grundstück nicht selbst bewirtschaftet. So sei auch im Bgld. GVG 2007 nicht ausdrücklich geregelt, wer ein geeigneter Erwerber sei und welche Voraussetzungen dieser für den Erwerb „mitbringen“ und erfüllen müsse. Die Bewirtschaftung durch Dritte - im vorliegenden Fall durch die beiden bisherigen Pächter, die jeweils Landwirte mit entsprechender betrieblicher Struktur seien - widerspreche aber eben gerade nicht der Zielsetzung des Grundverkehrsrechts, sondern sei auch hierdurch vielmehr eine nachhaltige land- und forstwirtschaftliche Nutzung sichergestellt.

Somit sei die Versagung der grundverkehrsrechtlichen Genehmigung auch aus diesem Grund rechtswidrig.

Berücksichtigungswürdige wirtschaftliche und persönliche Gründe gemäß § 6 Bgld. GVG 2007: Berücksichtigungswürdige wirtschaftliche und persönliche Gründe gemäß Paragraph 6, Bgld. GVG 2007:

Ungeachtet des Umstandes, dass die Genehmigung schon aufgrund Erfüllens der Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 Bgld. GVG 2007 und mangels Bestehens von Untersagungsgründen nach § 4 Abs. 3 Bgld. GVG 2007 hätte erteilt werden müssen, habe die Behörde es auch verabsäumt, zu prüfen und festzustellen, dass der gegenständliche Verkauf des GSt. Nr. (neu) [NR1] schon nach Maßgabe des § 6 Bgld. GVG 2007 zu genehmigen war. Ungeachtet des Umstandes, dass die Genehmigung schon aufgrund Erfüllens der Voraussetzungen des Paragraph 4, Absatz 2, Bgld. GVG 2007 und mangels Bestehens von Untersagungsgründen nach Paragraph 4, Absatz 3, Bgld. GVG 2007 hätte erteilt werden müssen, habe die Behörde es auch verabsäumt, zu prüfen und festzustellen, dass der gegenständliche Verkauf des GSt. Nr. (neu) [NR1] schon nach Maßgabe des Paragraph 6, Bgld. GVG 2007 zu genehmigen war.

Denn der Verkauf sei aus den im behördlichen Verfahren im Detail dargelegten und belegten berücksichtigungswürdigen wirtschaftlichen und persönlichen Gründen auf Seiten der Veräußerin erforderlich.

Der Verkauf des Grundstückes erfolge durch die Zweitbeschwerdeführerin wirtschaftlich notgedrungen und sei unabwendbar. Die Zweitbeschwerdeführerin sei Alleingesellschafterin der CC GmbH, FN ***. Sie beziehe ihre gesamten Einkünfte aus dem Betrieb der Rollrasenproduktion. Die CC GmbH stehe derzeit erheblichen Kreditbelastungen gegenüber, welche die Zweitbeschwerdeführerin als Alleineigentümerin unmittelbar belasten würden.

Die Zweitbeschwerdeführerin habe hohe Kreditraten aus mehreren Kreditverträgen zu tilgen, aufgrund der hohen aushaftenden, variabel verzinsten Kreditvaluta und der rapide steigenden Zinsen ist die Zweitbeschwerdeführerin zur Veräußerung des gegenständlichen Grundstückes gezwungen, um die Kreditvaluta entsprechend zu reduzieren. Andernfalls wäre es der Zweitbeschwerdeführerin durch die ihr zur Verfügung stehenden monatlichen Einnahmen nicht möglich, die laufenden Kreditraten zu begleichen. Es drohe aufgrund bestellter Sicherheiten (Pfandrechte an Liegenschaften) eine Zwangsversteigerung von betriebsnotwendigen Liegenschaften der CC GmbH.

§ 6 Abs. 2 ff Bgld. GVG 2007 gebe das bei Unabwendbarkeit der Übertragung zu erfolgende Verfahren klar vor, wobei dieses von der belangten Behörde von Amts wegen einzuleiten gewesen wäre. Paragraph 6, Absatz 2, ff Bgld. GVG 2007 gebe das bei Unabwendbarkeit der Übertragung zu erfolgende Verfahren klar vor, wobei dieses von der belangten Behörde von Amts wegen einzuleiten gewesen wäre.

Eine Nichtzulassung des Erwerbes ohne weiteres Verfahren (§ 6 Abs. 2 Bgld. GVG 2007) wäre gesetzlich nur dann möglich, wenn der Kaufpreis „erheblich über dem ortsüblichen Verkehrswert“ liege. Wie ausführlich dargelegt, liege der gegenständliche Kaufpreis nicht über dem Verkehrswert und seien die Bestimmungen des § 6 Bgld. GVG 2007 daher einschlägig. Eine Nichtzulassung des Erwerbes ohne weiteres Verfahren (Paragraph 6, Absatz 2, Bgld. GVG 2007) wäre gesetzlich nur dann möglich, wenn der Kaufpreis „erheblich über dem ortsüblichen Verkehrswert“ liege. Wie ausführlich dargelegt, liege der gegenständliche Kaufpreis nicht über dem Verkehrswert und seien die Bestimmungen des Paragraph 6, Bgld. GVG 2007 daher einschlägig.

Die Behörde habe es jedoch verabsäumt, auf § 6 Bgld. GVG 2007 und das diesbezügliche Vorbringen der Zweitbeschwerdeführerin überhaupt einzugehen. Eine Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung ohne ein Verfahren entspreche somit auch nicht den gesetzlichen Vorgaben des § 6 Bgld. GVG 2007. Die Behörde habe es jedoch verabsäumt, auf Paragraph 6, Bgld. GVG 2007 und das diesbezügliche Vorbringen der Zweitbeschwerdeführerin überhaupt einzugehen. Eine Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung ohne ein Verfahren entspreche somit auch nicht den gesetzlichen Vorgaben des Paragraph 6, Bgld. GVG 2007.

Der angefochtene Bescheid werde seinem gesamten Inhalt nach angefochten.

Aus den dargelegten Gründen sei die Untersagung der Genehmigung rechtswidrig erfolgt und stelle die Zweitbeschwerdeführerin an das zuständige Landesverwaltungsgericht Burgenland die Anträge, gemäß § 24 VwGVG eine mündliche Verhandlung durchzuführen und gemäß Art. 130 Abs. 4 B-VG iVm § 28 Abs. 2 VwGVG in der Sache selbst zu entscheiden und den angefochtenen Bescheid dahingehend abzuändern, dass die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt wird, in eventuelle den angefochtenen Bescheid gemäß § 28 Abs. 3 VwGVG mit Beschluss aufzuheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Behörde zurückzuverweisen. Aus den dargelegten Gründen sei die Untersagung der Genehmigung rechtswidrig erfolgt und stelle die Zweitbeschwerdeführerin an das zuständige Landesverwaltungsgericht Burgenland die Anträge, gemäß Paragraph 24, VwGVG eine mündliche Verhandlung durchzuführen und gemäß Artikel 130, Absatz 4, B-VG in Verbindung mit Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG in der Sache selbst zu entscheiden und den angefochtenen Bescheid dahingehend abzuändern, dass die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt wird, in eventuelle den angefochtenen Bescheid gemäß Paragraph 28, Absatz 3, VwGVG mit Beschluss aufzuheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Behörde zurückzuverweisen.

Sachverhalt:

Gegenstand des Verfahrens ist der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des nachstehenden Kaufvertrages vom 29.07.2022:

„Grundstück: KG [KG], EZ [EZ], Verkäufer: BF2, ***, ***, Käufer: BF1 GmbH, ***, ***, Gst. Nr. [NR1], landwirtschaftlich genutzt, neu gebildet durch Teilung des Gst. Nr. [NR2], Teilfläche von *** m² Begründung: verpachtet an Bio Bauern sowie an landwirtschaftliche Unternehmen, die Erwerberin tritt in sämtliche Pachtverträge ein. Kaufpreis gesamt: *** €, Kaufpreis pro m²: 3*,** Euro.“

Der Verkehrswert des Grundstückes Nr. [NR1], KG [KG], beträgt *** Euro. Das entspricht einem Preis von € 1*,** pro m².

Beweiswürdigung:

Der Verfahrensverlauf, der Inhalt des von der Behörde eingeholten Gutachtens, des Bescheides der Grundverkehrsbehörde und des Vorbringens der Beschwerdeführer ergibt sich aus dem von der Behörde vorgelegten Verfahrensakt.

Das Landesverwaltungsgericht bestellte zur Beurteilung der Frage, wie hoch der Verkehrswert des Grundstückes Nr. [NR1], KG [KG], anzusetzen ist, mit Bescheid einen nichtamtlichen Sachverständigen und erteilte diesem den Auftrag, aus sachverständiger Sicht zu beurteilen, wie hoch der Verkehrswert des Grundstückes Nr. [NR1], KG [KG], anzusetzen ist und ein Gutachten zur Beurteilung dieser Frage zu erstellen.

Dabei waren vom Sachverständigen aufgrund des Beschwerdevorbringens auch folgende Punkte zu berücksichtigen: Der mit der Verordnung der Bgld. Landesregierung, LGBl. 40/2023, festgesetzte durchschnittliche Kaufpreis für Grünflächen in [KG] in Höhe von € 3*,**/m², der Fortbestand des für das Grst. Nr. [NR1] bestehenden Pachtverhältnisses für zumindest 10 Jahre, die Beurteilung der tatsächlichen Bodenverhältnisse (Fruchtbarkeit, Nährstoffgehalt - handelt es sich um „geringwertiges Ackerland“ oder „fruchtbaren Boden“?), der Einfluss der Höhe des derzeit erzielten Pachtzinses, der behauptete bestehende Brunnen auf dem Grst. Nr. [NR1], die Beurteilung des „Umwidmungspotentials“ des Grundstückes und des Faktums, dass das Grundstück unmittelbar an Baulandgrundstücke anschließt, die Berücksichtigung des durchschnittlichen Kaufpreises vergleichbarer Grundstücke in räumlicher Nähe im Zeitraum 2020 - 2022 (insbesondere aufgrund der von den Beschwerdeführern vorgelegten Unterlagen - Standortexposee der *** GmbH vom 20.03.2023) und die Beurteilung des Werts des bereits verkauften Nachbargrundstücks (GZ: ***). Dabei waren vom Sachverständigen aufgrund des Beschwerdevorbringens auch

folgende Punkte zu berücksichtigen: Der mit der Verordnung der Bgld. Landesregierung, Landesgesetzblatt 40 aus 2023,, festgesetzte durchschnittliche Kaufpreis für Grünflächen in [KG] in Höhe von € 3*,**/m2, der Fortbestand des für das Grst. Nr. [NR1] bestehenden Pachtverhältnisses für zumindest 10 Jahre, die Beurteilung der tatsächlichen Bodenverhältnisse (Fruchtbarkeit, Nährstoffgehalt - handelt es sich um „geringwertiges Ackerland“ oder „fruchtbaren Boden“?), der Einfluss der Höhe des derzeit erzielten Pachtzinses, der behauptete bestehende Brunnen auf dem Grst. Nr. [NR1], die Beurteilung des „Umwidmungspotentials“ des Grundstücks und des Faktums, dass das Grundstück unmittelbar an Baulandgrundstücke anschließt, die Berücksichtigung des durchschnittlichen Kaufpreises vergleichbarer Grundstücke in räumlicher Nähe im Zeitraum 2020 - 2022 (insbesondere aufgrund der von den Beschwerdeführern vorgelegten Unterlagen - Standortexposee der *** GmbH vom 20.03.2023) und die Beurteilung des Werts des bereits verkauften Nachbargrundstücks (GZ: ***).

Das aufgrund dieses Auftrags erstellte Gutachten des nichtamtlichen Sachverständigen hat folgenden Inhalt:

„1. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

Gemäß Auftrag soll für folgendes Grundstücke der Verkehrswert festgestellt werden:

KG

Gst.Nr.

Ges. Fläche in m2

[KG]

[NR1]

Vom Landesgericht Burgenland übermittelte und zur Verfügung gestellte Unterlagen:

?

Beschluss des Landesverwaltungsgerichtes Burgenland vom 16.08.2023, Zahl ***

?

Vermessungsurkunde vom 12.09.2022, Geometer DI DD

?

Schreiben der Gemeinde [KG] vom 02.12.2022, Zahl ***

?

Sachverhalt, Befund und Gutachten des Landes Burgenland, Abteilung 4 – Agrarwesen, Natur- und Klimaschutz, Referat Agrarwesen und Agrarpolitik

?

Div. Stellungnahmen und Kaufverträge,

?

eidesstattliche Erklärung der Käufer vom 21.02.2023

Besichtigung vor Ort am 15. September 2023

Vom Sachverständigen erhobene Unterlagen:

?

Erhebung von Vergleichswerten, ZT Datenforum eGen, Graz

?

Grundbuchsauszug vom 8.10.2023

Weitere Grundlagen für die Bewertung:

?

Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 i. d. g. F.

?

Eisenbahnenteignungsentschädigungsgesetz 71/1954 i. d. g. F. Eisenbahnenteignungsentschädigungsgesetz 71 aus 1954, i. d. g. F.

?

HR Friedrich Bauer, Verkehrswert landw. Liegenschaften, Liegenschaftsbewertungsakademie GmbH, Graz, September 2004

?

Techn. Rat BM Ing. Kainz, Die Verkehrswertermittlung, Liegenschaftsbewertungsakademie GmbH, Graz, August 2004

?

Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Manz, Mai 2017

?

Dr. Stephan Probst, Grundeinlöse und Enteignung, Manz, Wien 2017

?

ÖNORM B1802 i. d. g. F.

2.

BEWERTUNGSRICHTLINIEN

2.1

Liegenschaftsbewertungsgesetz

Die Bewertung von Liegenschaften erfolgt nach dem Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz) BGBl. Nr. 150/1992 in der geltenden Fassung. Die Bewertung von Liegenschaften erfolgt nach dem Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz) Bundesgesetzblatt Nr. 150 aus 1992, in der geltenden Fassung.

Der Geltungsbereich ist im § 1 (1) folgendermaßen definiert: „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.“ Der Geltungsbereich ist im Paragraph eins, (1) folgendermaßen definiert: „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.“

In Abs. (2) wird festgehalten, dass dieses Bundesgesetz auch für die Bewertung der in Abs. 1 genannten Sachen in Verfahren auf Grund von bundesgesetzlichen Verwaltungsvorschriften gilt, 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. In Abs. (2) wird festgehalten, dass dieses Bundesgesetz auch für die Bewertung der in Absatz eins, genannten Sachen in Verfahren auf Grund von bundesgesetzlichen Verwaltungsvorschriften gilt, 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.

Der Bewertungsgrundsatz ist im § 2 in der Form geregelt, dass, sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, der Verkehrswert der Sache zu ermitteln ist. Der Verkehrswert ist dabei jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. Der Bewertungsgrundsatz ist im Paragraph 2, in der Form geregelt, dass, sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, der Verkehrswert der Sache zu ermitteln ist. Der Verkehrswert ist dabei jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere

das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Vergleichswertverfahren (Paragraph 4),

das Ertragswertverfahren (§ 5) das Ertragswertverfahren (Paragraph 5,)

und das Sachwertverfahren (§ 6) und das Sachwertverfahren (Paragraph 6,)

in Betracht.

2.2

Bewertung von Grund und Boden

2.2.1

Das Vergleichswertverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von unbebautem und landwirtschaftlich genutztem Grund und Boden wird üblicherweise das Vergleichswertverfahren herangezogen. Dabei ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

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.

2.2.2

Sachliche Eigenschaften

Die sachlichen Eigenschaften ergeben sich aus der Bodenbeschaffenheit (Zusammensetzung des Bodens, Humusgehalt, Kalkgehalt, Tonanteil, etc.), aus der Geländegestaltung (Ebene, Hangneigung), der Verkehrslage (Entfernung zum Hof, Erreichbarkeit) sowie aus der Größe und Form des Grundstückes. Weiters sind die mikroklimatischen Verhältnisse (z. B. Waldschatten, Frostgefährdung durch exponierte Lage, etc.), die Wasserverhältnisse (feuchte Böden, trockene Böden) sowie die Lage betreffend Überschwemmungsgefahr von Bedeutung.

3.

BEFUND

3.1

Allgemeine Angaben

Das zu bewertende Grundstück wurde durch die Vermessungsurkunde vom 12.09.2022, Geometer DI DD, aus dem Grundstück [NR2], EZ [EZ], mit einer Gesamtfläche von *** m² (mit der Anmerkung im Grundbuchsatzug „Änderung in Vorbereitung“) gebildet. Der Grundbuchsatzug vom 8.10.2023 weist für dieses Grundstück als Alleineigentümerin BF2, geb. ***, ***, ***, aus. Der Raiffeisenbank *** eGen (***) wurde ein Pfandrecht mit Pfandurkunde vom 13.12.2018 mit einem Höchstbetrag von EUR ***, - auf dieses Grundstück eingeräumt. Zusätzlich sind im Auszug simultan haftende Liegenschaften angeführt.

Das zu bewertende Grundstück [NR1] hat gemäß Vermessungsurkunde eine Gesamtfläche von *** m².

3.2

Nutzung und Flächenwidmung

Von der Gesamtfläche von *** m² sind in der Vermessungsurkunde folgende Nutzungen angeführt:

*** m² BF 1 (Bauf. Gebäude)

*** m² LN 1 (Landw. Feld/Wiese)

*** m² LN 3 (Landw. Verbuscht)

Auf der als BF 1 ausgewiesenen Fläche befindet sich ein Geräteschuppen.

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde [KG] wird das gesamte Grundstück mit der Widmung „landwirtschaftlich genutzte Grünfläche“ geführt.

In einem Gespräch mit dem Bürgermeister der Gemeinde [KG], Herr EE, am 20.09.2023 hat dieser den Inhalt des Schreibens der Gemeinde [KG] vom 02.12.2022, Zahl *** (Anhang) bestätigt und ergänzt, dass diese Fläche im kurz vor der Fertigstellung stehendem neuem Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) keinesfalls als Hoffungsgebiet für Bauland-Wohnen und auch nicht als sonstiges Hoffungsgebiet vorgesehen ist.

Bei der Besichtigung vor Ort wurde eine landwirtschaftliche Nutzung mit Ackerkultur Mais vorgefunden.

3.3

Ansicht und Lage des Grundstückes

(Aufnahmen vom 15. September 2023)

[Fotos wurden entfernt]

3.4

Grundstückbeschreibungen

Das betroffene Grundstück ist eben, grenzt im nördlichen Bereich an eine vorbeiführende Straße an und ist daher gut erreichbar. Es liegt zwischen zwei Grundstücken, welche ebenfalls landwirtschaftlich genutzt werden, am südlichen Ende grenzt es an ein eingezäuntes Grundstück eines Industriebetriebes an, welches gemäß Flächenwidmungsplan der Gemeinde [KG] als „Bauland Industriegebiet“ gewidmet ist.

3.5

Bodenbeschaffenheit

Gemäß österreichischer Bodenkartierung vom Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft ((BFW) 2023, „eBOD“, Digitale Bodenkarte Österreichs) handelt es sich beim Bodentyp um einen Paratschernosem aus kalkfreiem Fein- und Grobmaterial über Schotter. Bezüglich der Wasserverhältnisse wird dieser als sehr trocken, mit geringer Speicherkraft und einer sehr hohen Durchlässigkeit beschrieben, schwach sauer reagierend und mäßig windgefährdet.

Die Bodenhorizonte A1p(25); A2(30-40); AD(40-50); D(100) (jeweils untere Begrenzung in cm) sind folgendermaßen zusammengesetzt:

Bodenart und Grobanteil

A1p,A2

sandiger Lehm mit geringem bis hohem Grobanteil (Kies, Schotter)

AD

sandiger Lehm mit sehr hohem Grobanteil (Kies, Schotter)

D

vorherrschend Kies und Schotter

Humusverhältnisse:

A1p,A2

mittelhumos; Mull

AD

mittelhumos bis schwach humos; Mull

Die Bearbeitung ist durch die Grobanteile erschwert und hat eine erhöhte Geräteabnützung zur Folge. Es handelt sich demnach um geringwertiges Ackerland.

[Bild wurde entfernt]

Aufnahme vom 15.9.2023/***

4.

ANMERKUNGEN

Zu den im Gutachtensauftrag angeführten und zu berücksichtigenden Punkte wird wie folgt angemerkt:

° Der in der Verordnung der Bgld. Landesregierung, LGBl 40/2023, festgesetzte durchschnittliche Kaufpreis für Grünflächen in [KG] in Höhe von EUR 3*,**/m2 kann nicht nachvollzogen werden, auch seitens der Gemeinde bzw. des Bürgermeisters konnte dazu keine Erklärung abgegeben werden.° Der in der Verordnung der Bgld. Landesregierung, Landesgesetzblatt 40 aus 2023,, festgesetzte durchschnittliche Kaufpreis für Grünflächen in [KG] in Höhe von EUR 3*,**/m2 kann nicht nachvollzogen werden, auch seitens der Gemeinde bzw. des Bürgermeisters konnte dazu keine Erklärung abgegeben werden.

° Betreffend Fortbestand des für das Grst. Nr. [NR1] bestehenden Pachtverhältnisses für zumindest 10 Jahre ist

anzumerken, dass es sich bei der eidesstattlichen Erklärung der Käufer um eine Absicht handelt, den bestehenden Pachtvertrag zu übernehmen bzw. die Fläche an andere Pächter zu verpachten. Landwirtschaftliche Pachtverträge können, wenn nicht anders vereinbart, üblicherweise nach 5 Jahren jährlich gekündigt werden.

° Bezüglich Beurteilung der tatsächlichen Bodenverhältnisse (Fruchtbarkeit, Nährstoffgehalt - handelt es sich um „geringwertiges Ackerland“ oder „fruchtbaren Boden“?) wird auf den Punkt 3.5. „Bodenbeschaffenheit“ des Gutachtens verwiesen.

° Betreffend Einflusses der Höhe des derzeit erzielten Pachtzinses wird angemerkt, dass ein Einfluss der Pachtzinse auf den Verkehrswert üblicherweise nicht gegeben ist. Der derzeit erhöhte Pachtzins dürfte darauf zurückzuführen sein, dass die Pachtfläche unmittelbar an den Betriebsstandort einer Pächterin angrenzt und möglicherweise für Saatgutvermehrungen genutzt wird. Lt. Auskunft der örtlichen Landwirtschaftskammer, Bezirksreferat ***, liegen die Pachtpreise in diesem Gebiet im Bereich € 4**,** - € 6**,** je ha und Jahr.

° Ein Brunnen befindet sich nicht auf dem Grst. Nr. [NR1], dieser befindet sich lt. digitaler Katastralmappe auf dem verbleibenden Grst. Nr. [NR2].

° Das „Umwidmungspotential“ des Grundstücks kann meinerseits nicht beurteilt werden, da es sich dabei um eine raumplanerische Fragestellung handelt und mit der Entwicklung der örtlichen Raumordnung zusammenhängt. Das Grundstück grenzt wie im Pkt. 3.4. des Gutachtens ausgeführt unmittelbar an „Bauland Industriegebiet“ an, nicht aber an „Bauland - Wohngebiet“.

° Betreffend Berücksichtigung des durchschnittlichen Kaufpreises vergleichbarer Grundstücke in räumlicher Nähe im Zeitraum 2020-2022 ist anzumerken, dass diese bei der Verkehrswertfeststellung berücksichtigt sind. Die von den Beschwerdeführern angeführten Preise aus der vorgelegten Unterlage „Standortexposee der *** GmbH vom 20.03.2023, ist anzumerken, dass es sich mit Ausnahme einer Transaktion (Nr. 15) um Verkaufsfälle aus den Jahren 2012 und 2013 handelt und diese somit nicht als in „zeitlicher Nähe“ zu betrachten sind. Gemäß Auskunft bei der Gemeinde [KG] zu den damals erzielten Verkaufspreisen wurde erklärt, dass diese Flächen zum damaligen Zeitpunkt im örtlichen Entwicklungskonzept als „Hoffungsgebiet Betriebsgebiet“ geführt wurden, jedoch im jetzigen bzw. zukünftigen Entwicklungskonzept als Solche definitiv nicht mehr vorkommen.

° Bezüglich Beurteilung des Wertes des bereits verkauften Nachbargrundstücks (GZ: ***) kann ohne Kenntnis von vergleichbaren Transaktionen nur angemerkt werden, dass der ausgewiesene Preis möglicherweise darauf zurückzuführen ist, dass ein kleines Teilstück des Grundstückes [NR3], angrenzend an das Siedlungsgebiet, im örtlichen Entwicklungskonzept als Hoffungsgebiet für Bauland-Wohnen ausgewiesen ist und diese Teilfläche auch im zukünftigen Entwicklungskonzept dafür vorgesehen ist (siehe Schreiben der Gemeinde [KG] vom 2.12.2022).

5.

FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES

Die Feststellung des Verkehrswertes erfolgt nach den unter Pkt. 2 des Gutachtens angeführten Bewertungsrichtlinien.

Betrachtet wurden dabei Kauffälle der Jahre 2020 bis 18.09.2023. Kauffälle mit Preisen unter € 3**,**/m² wurden als Extremwerte bzw. nach den Kenntnissen des SV als nicht dem ortsüblichen Grundverkehr entsprechend betrachtet, oder aber es lag ein Naheverhältnis vor, so dass diese daher für die weiteren Auswertungen nicht herangezogen wurden. Ebenso wurden Kleinflächen mit einem Ausmaß von unter 3.000 m² nicht berücksichtigt.

Das arithmetische Mittel aus den Auswertungen ergibt (gerundet) einen Preis von

€ 1**,**/m²

Der Verkehrswert des Grundstücks Nr. [NR1] liegt demnach bei

€ ***

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine allfällige Änderung der Flächenwidmung beim gegenständlichen Grundstück auch eine Änderung des festgestellten Verkehrswertes zur Folge haben kann.

Anhänge:

Kaufpreissammlung und Auswertung Grundbuchsatzug Vermessungsurkunde

Schreiben der Gemeinde [KG] vom 2.12.2022

...."

In der mündlichen Verhandlung am 22.11.2023 hat der Sachverständige ergänzend ausgeführt:

„Auf Frage an den Sachverständige gestellt, warum die auch in der Beschwerde angeführte Transaktion für die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zur Zahl *** nicht berücksichtigt wurde, antwortet der Sachverständige, dass diese Transaktionen sei im Grundbuch noch nicht durchgeführt wurde.

Auf die Frage, warum bei der Berechnung die Fläche der Grundstücke nicht berücksichtigt wurde – der oben genannten Transaktion zu Grunde liegende Fläche beträgt *** m² – erklärt der Sachverständige, dass bei derartigen Gutachten das arithmetische Mittel der Preise unabhängig von der Größe der Fläche zugrunde gelegt wird. Eine Berücksichtigung der Grundstücksgröße erfolgt nur, wenn Abweichungen deutlich erkennbar bei mehreren Grundstücken feststellbar sind. Hinsichtlich der dem Gutachten zu entnehmenden Grundstücke liegt eine solche Abweichung nicht vor. Eine Gewichtung der Grundstücke hätte zu einem geringeren Durchschnittspreis geführt, das mit *** m² größte Grundstück hat einen durchschnittlichen Verkaufspreis von *** Euro.

Zur Festlegung des Beurteilungszeitraums mit den Jahren 2020 bis 2023 hält der Sachverständige fest, dass drei Jahre geübte Praxis bei der Erstellung der Gutachten sind. Zum Vorhalt, dass eine Einbeziehung der Jahre vor der Corona-Pandemie zu einem anderen Ergebnis geführt hätte, erklärt er, dass nach Sachkenntnis des Sachverständigen die Preise vor der Pandemie erheblich unter den festgestellten Durchschnittspreisen waren. Dem Anhang zur Verordnung der Burgenländischen Landesregierung, mit der maximale Baulandpreise je m² festgelegt wurden, LGBL. 40/2023, sind vier Verkaufsfälle aus den Jahren 2015, 2017 und 2018 zu entnehmen, bei den sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 4,*** Euro ergibt. Der für die Gemeinde [KG] in der Verordnung LGBL. 40/2023, festgelegte m² von 3,*** Euro ist weder für den Sachverständigen noch für die Grundverkehrsbehörde nachvollziehbar. Zur Festlegung des Beurteilungszeitraums mit den Jahren 2020 bis 2023 hält der Sachverständige fest, dass drei Jahre geübte Praxis bei der Erstellung der Gutachten sind. Zum Vorhalt, dass eine Einbeziehung der Jahre vor der Corona-Pandemie zu einem anderen Ergebnis geführt hätte, erklärt er, dass nach Sachkenntnis des Sachverständigen die Preise vor der Pandemie erheblich unter den festgestellten Durchschnittspreisen waren. Dem Anhang zur Verordnung der Burgenländischen Landesregierung, mit der maximale Baulandpreise je m² festgelegt wurden, Landesgesetzblatt 40 aus 2023,, sind vier Verkaufsfälle aus den Jahren 2015, 2017 und 2018 zu entnehmen, bei den sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 4,*** Euro ergibt. Der für die Gemeinde [KG] in der Verordnung Landesgesetzblatt 40 aus 2023,, festgelegte m² von 3,*** Euro ist weder für den Sachverständigen noch für die Grundverkehrsbehörde nachvollziehbar.

Auf die Frage, welches Gebiet berücksichtigt wurde, erklärt der Sachverständige, dass auf die räumliche Nähe zum Beurteilungspunkt abgestellt wird. Der Sachverständige erhebt ein Gebiet, in dem eine repräsentative Anzahl von Verkaufsfällen feststellbar ist, wobei, wie unter Punkt 5 des Gutachtens ausgeführt, bestimmte Extremfälle ausgenommen werden. Im konkreten Fall befinden sich die Grundstücke in den Katastralgemeinde GG, FF und JJ.

Zum Vorbringen, dass der Verkaufsfall zur Zahl *** insbesondere auf Grund der Grundstücksgröße hätte berücksichtigt werden müssen, verweist der Sachverständige neuerlich auf Punkt 4 letzter Punkt Seite 8 dieses Gutachtens. Aus der Stellungnahme der Gemeinde [KG] vom 02.12.2022 auf dem ein Auszug des Entwurfs des örtlichen Entwicklungskonzeptes dargestellt ist, ist laut dem Sachverständigen ersichtlich, dass ca. ein Drittel des zu einem Preis von 3,*** Euro verkauften Grundstücks als Hoffungsgebiet für Bauland - Wohnen ausgewiesen ist. Auf Grund dessen handelt es sich um keine vergleichbare Fläche mit dem vorliegenden Fall.

Eine Berechnung des durchschnittlichen Kaufpreises unter Hinzunahme des *** m² zu einem m²-Preis von 3,*** Euro und der Gewichtung aller Grundstücke ihrer Größe ergibt einen durchschnittlichen m²-Preis von 1,*** Euro.“

Die Grundverkehrsbehörde hat in ihrem Ermittlungsverfahren ein Sachverständigengutachten eines Amtssachverständigen für Landwirtschaft eingeholt:

„Zu Ihrem Schreiben vom 18. Oktober 2022 dürfen aus landwirtschaftlicher Sicht nachfolgend Sachverhalt, Befund und Gutachten übermittelt werden.

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 22.8.2022 wurde bei der Grundverkehrsbezirkskommission der BH *** ein Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung nachstehenden Kaufvertrages eingebracht:

„Grundstück: KG [KG], EZ [EZ]

Verkäufer: BF2, ***, ***

Käufer: BF1 GmbH, ***, ***

Gst. Nr. [NR2] landwirtschaftlich genutzt, Teilfläche von *** m²

Begründung: verpachtet an Bio-Bauern sowie an landwirtschaftliche Unternehmen, die Erwerberin tritt in sämtliche Pachtverträge ein.

Kaufpreis gesamt: ***- € Kaufpreis pro m²: 3*,**,- €"

Auftrag

Es soll ein Gutachten zur Höhe des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaftsflächen erstellt werden, wobei als „Verkehrswert jener Wert anzusehen ist, den ein Land- und Forstwirt bei wirtschaftlicher Betrachtung unter der Voraussetzung zu bezahlen bereit ist, dass er das Grundstück weiterhin land- und forstwirtschaftlich nutzt (vgl. VfSlg 7539, 12611). Es soll ein Gutachten zur Höhe des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaftsflächen erstellt werden, wobei als „Verkehrswert jener Wert anzusehen ist, den ein Land- und Forstwirt bei wirtschaftlicher Betrachtung unter der Voraussetzung zu bezahlen bereit ist, dass er das Grundstück weiterhin land- und forstwirtschaftlich nutzt vergleiche VfSlg 7539, 12611).

Befund

Das gegenständliche Grundstück befindet sich am östlichen Rand des Siedlungsgebietes der Gemeinde [KG]. Es hat eine nahezu rechteckige Form und lt. Burgenland-GIS - portal.bgld.gv.at - ein Flächenausmaß von *** m² - siehe Abbildung 1 [Abbildung 1 wurde entfernt]

Eine Abfrage über die Wertigkeit des Ackerlandes in der digitalen Bodenkarte des Bundesforschungszentrums für Wald - bodenkarte.at - ergibt, dass es sich um „geringwertiges Ackerland" handelt.

[Abbildung 2: Auszug aus der digitalen Bodenkarte wurde entfernt]

Auf dem Grundstück befindet sich ein genehmigter Brunnen mit einer Gesamtkonsensmenge von 54 lis bzw. 116.250 m³/a.

Zur Frage nach dem Wert, den ein Landwirt bei wirtschaftlicher Betrachtung für ein Grundstück zur weiteren landwirtschaftlichen Nutzung zu zahlen bereit ist, werden die potenziellen Nutzungsarten und die daraus resultierenden Erlösmöglichkeit betrachtet. Diese sind grundsätzlich betriebsspezifisch, werden hier aber aufgrund der vorhandenen Datenlage und der Auftragsformulierung mit standardisierten Werten der Region Parndorfer Platte bzw. Trockengebiet kalkuliert. Das Gebiet ist ein traditionelles Ackerbaugebiet ohne nennenswerte Bedeutung durch Obst oder Gemüse. Das Grundstück liegt in keiner Weinbauriede.

In der Landwirtschaft werden zur Kalkulation der Erlöse die Standarddeckungsbeiträge herangezogen. Diese werden von der Bundesanstalt für Agrarwirtschaft und Bergbauernfragen im Internet mit der Möglichkeit betriebsspezifische oder regionaltypische Daten (Trockengebiet) einzuspielen, zur Verfügung gestellt - idb.agrarforschung.at/default.html.

Zur Kalkulation des Kaufpreises wird davon ausgegangen, dass ein Landwirt bereit ist, einen Preis für ein Grundstück zu zahlen, welchen er innerhalb der zu erwartenden Bewirtschaftungszeit von

? 40 Jahren erwirtschaften kann und keine Schulden der künftigen Generation hinterlassen möchte.

„Als Kapitalisierungsfaktor wird der Rentenbarwertfaktor herangezogen, dessen Größe einerseits von der Laufzeit (Anzahl der Jahre = n) und andererseits vom unterstellten Zinssatz (= p in Prozent) abhängt. Mittels dieses Rentenbarwertfaktors werden die zukünftig zu erwartenden Reinerträgen mit ihrer unterschiedlichen Wertigkeit auf den Zeitpunkt null (= Bewertungsstichtag) bezogen. Als Zinssatz wird eine Veranlagungsform ähnlich sicher wie Grund und Boden herangezogen: Der Mittelwert aus Emissionsrendite und Sekundärmarktrendite bereinigt um die Inflationsrate."

Der Sachverständige, Heft 3/2014, Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. Helmut Haimböck Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Ermittlung des Übernahmepreises eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes aus fachlicher Sicht. Der Sachverständige, Heft 3 aus 2014,, Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. Helmut Haimböck Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Ermittlung des Übernahmepreises eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes aus fachlicher Sicht.

Gutachten

Zieht man eine konventionelle ackerbauliche Fruchtfolge der Parndorfer Platte mit Berechnungsmöglichkeit heran, so kann diese wie folgt aussehen: Körnermais, Wintergerste, Soja, Winterweichweizen (Premium).

Berechnung konventionelle Bewirtschaftung

Die dazu gehörigen Deckungsbeiträge sehen entsprechen der Kalkulationen der Bundesanstalt für Agrarwirtschaft und Bergbauernfragen wie folgt aus — siehe Anhänge:

Kultur

Deckungsbeitrag in Euro pro Hektar

Körnermais

279,70

Wintergerste

222,60

Soja

516,20

Premiumweizen

318,80

Durchschnitt

334,325

Dazu sind die öffentlichen Gelder hinzuzuzählen. Diese werden hier mit 250.- Euro Zahlungsanspruch und 250.- Euro ÖPUL-Prämien jeweils pro Hektar angenommen.

Damit erhöht sich der Deckungsbeitrag auf 834,33.- Euro pro Hektar.

Zieht man nun den inflationsbereinigten Zinssatz der letzten 40 Jahre (1981 bis 2021) heran, um so mögliche kurzfristige Schwankungen auszuschalten, so beträgt dieser gerundet 2,2 %. Geht man von einer Bewirtschaftungsdauer durch den Landwirten von 40 Jahren aus, beträgt der Rentenbarwertfaktor 21,13.

Damit errechnet sich ein wirtschaftlich sinnvoller Kaufpreis pro Hektar wie folgt:

$834,33 \times 21,13 = 17.629,39$.- Euro

Daraus wiederum ergibt sich ein Quadratmeterpreis von gerundet 1,**.- Euro.

Berechnung biologische Bewirtschaftung

Parallel dazu kann eine Kalkulation auch für den Biobetrieb gemacht werden. Diese verändert sich im Bereich des Deckungsbeitrages in der Fruchtfolge:

Kultur

Deckungsbeitrag in Euro pro Hektar

Körnermais

488,50

Wintergerste

243,90

Soja

1.130

Premiumweizen

743,20

Durchschnitt

651,4

Dazu sind die öffentlichen Gelder hinzuzuzählen. Diese werden durch Herabsenkung der Bioförderung in der bevorstehenden Förderperiode gleich mit 250.- Euro Zahlungsanspruch und 250.- Euro Bio-Prämie jeweils pro Hektar angenommen.

Damit erhöht sich der Deckungsbeitrag auf 1.151,40.- Euro pro Hektar.

Zieht man nun den inflationsbereinigten Zinssatz der letzten 40 Jahre (1981 bis 2020) heran, um so mögliche kurzfristige Schwankungen auszuschalten, so beträgt dieser gerundet 2,2 %. Geht man von einer Bewirtschaftungsdauer durch den Landwirten von 40 Jahren aus, beträgt der Rentenbarwertfaktor 21,13.

Damit errechnet sich ein wirtschaftlich sinnvoller Kaufpreis für Biobetriebe pro Hektar wie folgt:

$1.151,40 \times 21,13 = 24.329,08$ - Euro

Daraus wiederum ergibt sich ein Quadratmeterpreis von gerundet 2,**- Euro.

Damit kann die Beauftragung dahingehend beantwortet werden, dass ein wirtschaftlich sinnvoller gerundeter Preis für eine ackerbauliche Nutzung mit durchschnittlicher Fruchtfolge der gegenständlichen Fläche

1,**- bis 2,**- Euro pro Quadratmeter beträgt.

Es besteht in der Kalkulation keine Betrachtung neuer Nutzungsmöglichkeiten, künftiger Umwidmungen, eines Erwerbs als Anlageobjektes zwecks Wertsteigerung, einer Entwicklung der öffentlichen Geldern oder anderer Umstände. Es sind hier also keine persönlichen Beweggründe für einen Kauf außerhalb einer klassischen agrarischen Nutzung berücksichtigt. Die Kalkulation erfolgt auf Basis von ackerbaulichen und ökonomischen Sachverhalten der Vergangenheit und der Gegenwart.

...."

Der Berechnung liegt das Ertragswertverfahren nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz zugrunde.

In der Begründung des angefochtenen Bescheides führt die Behörde aus, dass sich aus den von der Grundverkehrsbehörde bewilligten Rechtserwerben an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in der Gemeinde [KG] im Zeitraum 2020 bis 2022 ein durchschnittlicher Verkaufspreis pro m² von € 1*,** ergibt. Im Durchschnittspreis von € 1*,** enthalten seien zwei Rechtserwerbe an Grundstücken, die aufgrund ihrer besonderen Lage einen höheren Wert aufweisen. Bei Außerachtlassung dieser Rechtserwerbe ergebe sich ein durchschnittlicher Preis pro m² von € 1*,**.

Die Beschwerdeführer haben selbst kein Gutachten vorgelegt. Den beiden vorliegenden Gutachten wurde nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten.

Die dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegende Bewertung erfolgte, wie der Sachverständige unter 2.1. des Gutachtens festhält, nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992. Die dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegende Bewertung erfolgte, wie der Sachverständige unter 2.1. des Gutachtens festhält, nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 150 aus 1992,.

Aus § 2 Abs. 1 Liegenschaftsbewertungsgesetz ergibt sich, dass sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts Anderes bestimmt wird, der Verkehrswert der Sache zu ermitteln ist. Der Begriff Verkehrswert in dieser Bestimmung entspricht jenem in § 4 Abs. 3 Z. 2 Bgld. GVG 2007. Aus Paragraph 2, Absatz eins, Liegenschaftsbewertungsgesetz ergibt sich, dass sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts Anderes bestimmt wird, der Verkehrswert der Sache zu ermitteln ist. Der Begriff Verkehrswert in dieser Bestimmung entspricht jenem in Paragraph 4, Absatz 3, Ziffer 2, Bgld. GVG 2007.

Gemäß § 3 Abs. 1 leg. cit. sind für die Bewertung 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. Gemäß Paragraph 3, Absatz eins, leg. cit. sind für die Bewertung 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.

Bei der Frage der Bewertung der Tauglichkeit der Wertermittlungsmethode handelt es sich um eine Beweisfrage (Unbeschränktheit der Beweismittel; vgl. etwa VwGH 16.06.2014, Ro 2014/11/0069; 21.04.2017, Ro 2016/11/0004, 17.03.2022, Ra 2019/11/0120). Bei der Frage der Bewertung der Tauglichkeit der Wertermittlungsmethode handelt es sich um eine Beweisfrage (Unbeschränktheit der Beweismittel; vergleiche etwa VwGH 16.06.2014, Ro 2014/11/0069; 21.04.2017, Ro 2016/11/0004, 17.03.2022, Ra 2019/11/0120).

Gemäß § 7 Abs. 1 Liegenschaftsbewertungsgesetz hat der Sachverständige, soweit das Gericht nichts Anderes anordnet, 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. Gemäß Paragraph 7, Absatz eins, Liegenschaftsbewertungsgesetz hat der Sachverständige, soweit das Gericht nichts Anderes anordnet, 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.

Der Sachverständige führt in Punkt 2.2.1 seines Gutachtens aus, dass von den in § 4 bis § 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz genannten Wertermittlungsverfahren das Vergleichswertverfahren (§ 4 leg. cit.) bei der Ermittlung des Verkehrswerts von unbebauten Grundstücken und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken üblicherweise herangezogen wird. Der Sachverständige führt in Punkt 2.2.1 seines Gutachtens aus, dass von den in Paragraph 4 bis Paragraph 6, Liegenschaftsbewertungsgesetz genannten Wertermittlungsverfahren das Vergleichswertverfahren (Paragraph 4, leg. cit.) bei der Ermittlung des Verkehrswerts von unbebauten Grundstücken und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken üblicherweise herangezogen wird.

Gemäß § 4 Abs. 1 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist im Vergleichswertverfahren 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. Gemäß Paragraph 4, Absatz eins, Liegenschaftsbewertungsgesetz ist im Vergleichswertverfahren 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.

Gemäß Abs. 2 dieser Bestimmung sind zum Vergleich 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. Gemäß Absatz 2, dieser Bestimmung sind zum Vergleich 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.

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 (§ 4 Abs. 3 leg. cit.). 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 (Paragraph 4, Absatz 3, leg. cit.).

Der Sachverständige hat 15 Kauffälle im Zeitraum 01.01.2020 bis 18.09.2023 ermittelt, in denen unbebaute Flächen mit der Widmung „Grünfläche-landwirtschaftlich genutzt“ verkauft wurden. Er hat Fälle mit einer Grundfläche von weniger als 3.000 m² (das gegenständliche Grundstück hat *** m²) und Kaufpreise unter 3,** € pro m² nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfälle sind nachvollziehbar angeführt und beschrieben (§ 10 Abs. 1 Liegenschaftsbewertungsgesetz). Der Sachverständige hat 15 Kauffälle im Zeitraum 01.01.2020 bis 18.09.2023 ermittelt, in denen unbebaute Flächen mit der Widmung „Grünfläche-landwirtschaftlich genutzt“ verkauft wurden. Er hat Fälle mit einer Grundfläche von weniger als 3.000 m² (das gegenständliche Grundstück hat *** m²) und Kaufpreise unter 3,** € pro m² nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfälle sind nachvollziehbar angeführt und beschrieben (Paragraph 10, Absatz eins, Liegenschaftsbewertungsgesetz).

Die Vorgangsweise des Sachverständigen entspricht damit nachvollziehbar den aus § 4, § 7 Abs. 1, § 9 und § 10 Abs. 1 Liegenschaftsbewertungsgesetz zu entnehmenden Anforderungen. Die Vorgangsweise des Sachverständigen entspricht damit nachvollziehbar den aus Paragraph 4, Paragraph 7, Absatz eins, Paragraph 9 und Paragraph 10, Absatz eins, Liegenschaftsbewertungsgesetz zu entnehmenden Anforderungen.

Bei den für die Beurteilung herangezogenen 15 Fällen ergibt sich ein durchschnittlicher Verkehrswert von 1*,** € pro m².

Zum Fortbestand des für das Grst. Nr. [NR1] bestehenden Pachtverhältnisses für zumindest 10 Jahre führt der Sachverständige aus, dass ein Einfluss des Pachtzinses auf den Verkehrswert üblicherweise nicht gegeben sei (Punkt 4., 4. Anmerkung des Gutachtens). Gleiches gilt für die Länge des Pachtvertrages.

Dem Beschwerdevorbringen ist auch zu entnehmen, dass die tatsächlichen Bodenverhältnisse nicht berücksichtigt worden seien. Zur Beurteilung der tatsächlichen Bodenverhältnisse sind dem Gutachten unter Punkt 3.5. „Bodenbeschaffenheit“ nachvollziehbare Angaben zu entnehmen. Sowohl das Gutachten des landwirtschaftlichen Sachverständigen als auch das Gutachten des nicht amtlichen Sachverständigen vom 10.10.2023 kommen zum Ergebnis, dass es sich um „geringwertiges Ackerland“ handelt.

Der Sachverständige führt in seinem Gutachten auch aus, dass der bestehende Brunnen sich, entgegen dem Beschwerdevorbringen, nicht auf dem Grst. Nr. [NR1], sondern auf dem verbleibenden Teil des Grst. Nr. [NR2] befindet (Punkt 4., 5. Anmerkung des Gutachtens).

In dem von den Beschwerdeführern vorgelegten „Standortexposee der*** GmbH vom 20.02.2023“ werden, wie im Gutachten ausgeführt, mit einer Ausnahme Verkaufsfälle aus den Jahren 2012 und 2013 angeführt. Es fehlt daher die „zeitliche Nähe“ im Sinne des § 4 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz. Darüber hinaus hält der Sachverständige nachvollziehbar fest, dass diese Flächen zum damaligen Zeitpunkt im örtlichen Entwicklungskonzept als „Hoffungsgebiet Betriebsgebiet“ geführt wurden (Punkt 4., 7. Anmerkung des Gutachtens). Es handelt sich daher auch nicht um „vergleichbare Sachen“ im Sinne des § 4 Abs. 1 Liegenschaftsbewertungsgesetz. In dem von den Beschwerdeführern vorgelegten „Standortexposee der*** GmbH vom 20.02.2023“ werden, wie im Gutachten ausgeführt, mit einer Ausnahme Verkaufsfälle aus den Jahren 2012 und 2013 angeführt. Es fehlt daher die „zeitliche Nähe“ im Sinne des Paragraph 4, Absatz 2, Liegenschaftsbewertungsgesetz. Darüber hinaus hält der Sachverständige nachvollziehbar fest, dass diese Flächen zum damaligen Zeitpunkt im örtlichen Entwicklungskonzept als „Hoffungsgebiet Betriebsgebiet“ geführt wurden (Punkt 4., 7. Anmerkung des Gutachtens). Es handelt sich daher auch nicht um „vergleichbare Sachen“ im Sinne des Paragraph 4, Absatz eins, Liegenschaftsbewertungsgesetz.

Die belangte Behörde nimmt einen durchschnittlichen Marktpreis in der Gemeinde [KG] von € 1*,** bis € 1*,** je m² an, dieser ergibt sich aus vergleichbaren von der Behörde in den Jahren 2020 bis 2023 genehmigten Grunderwerben. Der vom Sachverständigen erhobene Marktpreis liegt mit 1*,** € innerhalb dieser Bandbreite.

Aus dem auf dem Ertragswertverfahren beruhenden Gutachten des Amtssachverständigen für Landwirtschaft ergibt sich ein Verkehrswert von € 1,** bis € 2,** je m². Dieser Wert ist damit noch erheblich niedriger als der nach dem Vergleichswertverfahren ermittelte Verkehrswert.

In der Beschwerde wird richtig ausgeführt, dass sich der Verkehrswert aus dem Preis, der üblicherweise erzielt werden

kann, ergibt, der in einem Markt- und Börsenpreis zum Ausdruck kommt. Es ist auch richtig, dass sich der aus dem Gutachten des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen zu entnehmende Preis am Ertrag orientiert. Aus diesem Grund wurde zur Ermittlung des Verkehrswerts ein weiteres Gutachten eingeholt. In diesem wird auch ausgeführt, dass das Vergleichswertverfahren bei der Bewertung von unbebautem und landwirtschaftlich genutztem Grund und Boden üblicherweise herangezogen wird.

In der Beschwerde wird auf den unter der GZ: *** am 22.03.2022 von der belangten Behörde gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Bgld. GVG 2007 genehmigten Verkauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks Bezug genommen. Es handelt sich dabei um ein unmittelbar angrenzendes Nachbargrundstücks, der Kaufpreis betrug 3*,** € pro m². In der Beschwerde wird auf den unter der GZ: *** am 22.03.2022 von der belangten Behörde gemäß Paragraph 4, Absatz eins und 2 Bgld. GVG 2007 genehmigten Verkauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks Bezug genommen. Es handelt sich dabei um ein unmittelbar angrenzendes Nachbargrundstücks, der Kaufpreis betrug 3*,** € pro m².

Im Gutachten des nicht amtlichen Sachverständigen wird zur Vergleichbarkeit der Grundstücke ausgeführt, dass der ausgewiesene Preis möglicherweise darauf zurückzuführen ist, dass ein kleines Teilstück des Grundstückes [NR3], angrenzend an das Siedlungsgebiet, im örtlichen Entwicklungskonzept als Hoffnungsgebiet für Bauland-Wohnen ausgewiesen ist und diese Teilfläche auch im zukünftigen Entwicklungskonzept dafür vorgesehen ist (siehe Schreiben der Gemeinde [KG] vom 02.12.2022).

In dem, der Stellungnahme des Bürgermeisters von [KG], zu entnehmenden Ausschnitt des zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Entwurfs des örtlichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde (§ 26 Bgld. RPG 2019) umfasst der als „Hoffnungsgebiet für Bauland-Wohnen“ ca. 1/3 des Grundstücks, das Gegenstand des Grundstücks, das Gegenstand der Genehmigung der Grundverkehrsbehörde zur GZ: *** war. In dem, der Stellungnahme des Bürgermeisters von [KG], zu entnehmenden Ausschnitt des zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Entwurfs des örtlichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde (Paragraph 26, Bgld. RPG 2019) umfasst der als „Hoffnungsgebiet für Bauland-Wohnen“ ca. 1/3 des Grundstücks, das Gegenstand des Grundstücks, das Gegenstand der Genehmigung der Grundverkehrsbehörde zur GZ: *** war.

Im Ergebnis kann aber dahinstehen, ob dieses Grundstück in die Beurteilung miteinbezogen wird. Die Miteinbeziehung würde bei Anwendung des arithmetischen Mittels ohne Berücksichtigung der Größe der Grundstücke zu einem durchschnittlichen m²-Preis von 1*,** €, bei Berücksichtigung der Größe der Grundstücke zu einem m²-Preis von 1*,** € führen. Damit würde sich am Ergebnis, dass ein Kaufpreis von 3*,** € den Verkehrswert erheblich überschreitet, jedenfalls nichts ändern. Hinsichtlich anderer zu berücksichtigender Grundstücke gibt es kein konkretes Vorbringen der Beschwerdeführer.

Dem Entwurf der Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 16. Mai 2023, mit der leistbare Kaufpreise für Baulandgrundstücke im Burgenland festgelegt werden, LGBl. Nr. 40/2023, ist ein Gutachten des Sachverständigenbüros Woschitz angeschlossen. Diesem Gutachten ist für jede Gemeinde eine Berechnung des „maximalen Baulandpreises je Quadratmeter“ zu entnehmen. Zur Gemeinde [KG] sind dazu vier Grundstücke, die in den Jahren 2015, 2017 und 2018 verkauft wurden, angeführt. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 4*,** € pro m², „valorisiert/wertgesichert“ 7*,** €. Anschließend wird ausgeführt, dass für das Jahr 2022 „keine brauchbaren Datensätze“ erhoben werden konnten. Unter „Basisdaten – nur informativer Charakter“ wird ausgeführt, dass der „Preis für Grünflächen mit Aufschließungspotential“ bei 60 m² liege. Als „Endergebnis“ wird ohne weitere Berechnung oder Erklärung ausgeführt: „Die an die Infrastruktur angepassten und abgeleiteten Grünlandpreise betragen 3*,** € pro m²“. Dem Entwurf der Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 16. Mai 2023, mit der leistbare Kaufpreise für Baulandgrundstücke im Burgenland festgelegt werden, Landesgesetzblatt Nr. 40 aus 2023, ist ein Gutachten des Sachverständigenbüros Woschitz angeschlossen. Diesem Gutachten ist für jede Gemeinde eine Berechnung des „maximalen Baulandpreises je Quadratmeter“ zu entnehmen. Zur Gemeinde [KG] sind dazu vier Grundstücke, die in den Jahren 2015, 2017 und 2018 verkauft wurden, angeführt. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 4*,** € pro m², „valorisiert/wertgesichert“ 7*,** €. Anschließend wird ausgeführt, dass für das Jahr 2022 „keine brauchbaren Datensätze“ erhoben werden konnten. Unter „Basisdaten – nur informativer Charakter“ wird ausgeführt, dass der „Preis für Grünflächen mit Aufschließungspotential“ bei 60 m² liege. Als „Endergebnis“ wird ohne weitere Berechnung oder Erklärung ausgeführt: „Die an die Infrastruktur angepassten und abgeleiteten Grünlandpreise betragen 3*,** € pro m²“.

Diese Beurteilung ist hinsichtlich der Berechnung nicht schlüssig, noch ist nachvollziehbar, auf welche Methode sie sich stützt. Der Einleitung des Gutachtens ist zwar ein Abschnitt „Gutachtensmethodik“ zu entnehmen, dieser beschränkt sich zunächst auf die Definitionen der Begriffe „Kaufpreis“, „Grünland“ und „Aufschließungsgebiet“ und der Wiedergabe der einschlägigen Rechtsbestimmungen. Zur Methode selbst wird ausgeführt, dass „Grünflächen mit Aufschließungspotential abgefragt“ wurden. Zur Plausibilisierung der erhobenen Daten wurden telefonische Anfragen bei den Gemeinden durchgeführt. Anschließend wurden vergleichbare Gemeinden in Gruppen zusammengefasst. Dabei wurde insbesondere abgestellt auf technische und soziale Infrastruktur, auf die Erreichbarkeit im Individualverkehr, öffentlichen Verkehr und auf die sonstigen relevanten Ausstattungsmerkmale. Bei in Gruppen zusammengefassten Gemeinden wurden die plausibelsten Transaktionsdaten aus den ***Abfragen und Gemeindeabfragen herangezogen. Wenn erforderlich, wurde innerhalb jeder Gruppe nach Standortqualität abgestuft. Aus dieser Kategorisierung ergibt sich, dass im Gutachten, FF, wie GG, HH und II, den Gemeinden zugeordnet wird, die eine sehr gute soziale Infrastruktur und eine sehr gute Verkehrsanbindung aufweisen. Diese Beurteilung ist hinsichtlich der Berechnung nicht schlüssig, noch ist nachvollziehbar, auf welche Methode sie sich stützt. Der Einleitung des Gutachtens ist zwar ein Abschnitt „Gutachtensmethodik“ zu entnehmen, dieser beschränkt sich zunächst auf die Definitionen der Begriffe „Kaufpreis“, „Grünland“ und „Aufschließungsgebiet“ und der Wiedergabe der einschlägigen Rechtsbestimmungen. Zur Methode selbst wird ausgeführt, dass „Grünflächen mit Aufschließungspotential abgefragt“ wurden. Zur Plausibilisierung der erhobenen Daten wurden telefonische Anfragen bei den Gemeinden durchgeführt. Anschließend wurden vergleichbare Gemeinden in Gruppen zusammengefasst. Dabei wurde insbesondere abgestellt auf technische und soziale Infrastruktur, auf die Erreichbarkeit im Individualverkehr, öffentlichen Verkehr und auf die sonstigen relevanten Ausstattungsmerkmale. Bei in Gruppen zusammengefassten Gemeinden wurden die plausibelsten Transaktionsdaten aus den ***Abfragen und Gemeindeabfragen herangezogen. Wenn erforderlich, wurde innerhalb jeder Gruppe nach Standortqualität abgestuft. Aus dieser Kategorisierung ergibt sich, dass im Gutachten, FF, wie GG, HH und römisch zwei, den Gemeinden zugeordnet wird, die eine sehr gute soziale Infrastruktur und eine sehr gute Verkehrsanbindung aufweisen.

Für alle vier Gemeinden wird in der Verordnung ein Quadratmeterpreis von 3*,** € festgelegt, obwohl die für die jeweilige Gemeinde erhobenen Daten wesentlich voneinander abweichen. So gibt es für GG weder Preise aufgrund abgefragter Grundstücke, noch Daten für die Preise für Grünland mit Aufschließungspotential, die Baulandpreise liegen bei 1**,** bis 2**,** € im Gegensatz zu 4**,** bis 4**,** € in FF. Für HH sind überhaupt keine Daten zu Grundstückspreisen von der Gemeinde erhoben worden. In II wurden die Preise Bauland Wohngebiet aufgeschlüsselt je nach Beschaffenheit und Lage für Gemeindebauplätze mit Bauzwang bei ca. 6*,** €/m² und für Privatgrundstücke bei ca. 3**,** €/m², die Preise für Grünflächen mit Aufschließungspotenzial mit ca. 2*,** €/m² angenommen. Für alle vier Gemeinden wird in der Verordnung ein Quadratmeterpreis von 3*,** € festgelegt, obwohl die für die jeweilige Gemeinde erhobenen Daten wesentlich voneinander abweichen. So gibt es für GG weder Preise aufgrund abgefragter Grundstücke, noch Daten für die Preise für Grünland mit Aufschließungspotential, die Baulandpreise liegen bei 1**,** bis 2**,** € im Gegensatz zu 4**,** bis 4**,** € in FF. Für HH sind überhaupt keine Daten zu Grundstückspreisen von der Gemeinde erhoben worden. In römisch zwei wurden die Preise Bauland Wohngebiet aufgeschlüsselt je nach Beschaffenheit und Lage für Gemeindebauplätze mit Bauzwang bei ca. 6*,** €/m² und für Privatgrundstücke bei ca. 3**,** €/m², die Preise für Grünflächen mit Aufschließungspotenzial mit ca. 2*,** €/m² angenommen.

Das der Festlegung des aus der Verordnung LGBl. 40/2023 zu entnehmenden Quadratmeterpreises für [KG] zugrundeliegende Gutachten ist damit jedenfalls nicht geeignet, das konkret auf vergleichbare Verkaufsfälle Bezug nehmende Gutachten des nicht amtlichen Sachverständigen zu entkräften. Das der Festlegung des aus der Verordnung Landesgesetzblatt 40 aus 2023, zu entnehmenden Quadratmeterpreises für [KG] zugrundeliegende Gutachten ist damit jedenfalls nicht geeignet, das konkret auf vergleichbare Verkaufsfälle Bezug nehmende Gutachten des nicht amtlichen Sachverständigen zu entkräften.

Wie in der rechtlichen Beurteilung unten näher ausgeführt, nimmt der Quadratmeterpreis nach der zitierten Verordnung auf Grundstücke mit Grünlandwidmung und „raumplanerischem Umwidmungspotential“ zu Bauland Bezug. Der Begriff ist weder in den anzuwendenden Rechtsnormen noch den Erläuterungen definiert. Aus auf vergleichbare Sachverhalte Bezug nehmender Judikatur des OGH ergibt sich, dass die „reale Möglichkeit einer solchen Verwendung bereits im Zeitpunkt der (im dort gegenständlichen Fall) Enteignung gegeben“ gegeben sein muss und „nicht erst für noch unbestimmte Zukunft erhofft“.

Rechtliche Beurteilung:

Die in diesem Verfahren anzuwendenden Bestimmungen des Gesetzes vom 1. Feber 2007 über die Regelung des Grundverkehrs im Burgenland (Burgenländisches Grundverkehrsgesetz 2007 - Bgld. GVG 2007), LGBL. Nr. 25/2007, zuletzt geändert durch LGBL. Nr. 7/2023, lauten: Die in diesem Verfahren anzuwendenden Bestimmungen des Gesetzes vom 1. Feber 2007 über die Regelung des Grundverkehrs im Burgenland (Burgenländisches Grundverkehrsgesetz 2007 - Bgld. GVG 2007), Landesgesetzblatt Nr. 25 aus 2007,, zuletzt geändert durch Landesgesetzblatt Nr. 7 aus 2023,, lauten:

„1. Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§ 1: Paragraph eins :

Ziel und Geltungsbereich

(1) Ziel dieses Gesetzes ist es,

1. dem öffentlichen Interesse zur Sicherung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken unter Berücksichtigung kleinbäuerlicher Strukturen, ökologischer Verträglichkeit Rechnung zu tragen, um einen lebensfähigen Bauernstand zu erhalten, zu stärken oder zu schaffen, sowie den Grundstückserwerb zu vorwiegend spekulativen Zwecken zu unterbinden,
2. im Interesse des Bedarfs an Baugrundstücken für Wohn- und Betriebszwecke bei anderen Nutzungen, insbesondere Nutzungen zu Freizeit Zwecken, Beschränkungen vorzusehen und
3. den Grunderwerb durch ausländische Staatsangehörige, die nicht durch das Recht der Europäischen Gemeinschaft oder aufgrund staatsrechtlicher Verpflichtungen inländischen Staatsangehörigen gleichgestellt sind, einzuschränken.

(2) Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegt der Verkehr mit

1. land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken;
2. Baugrundstücken;
3. Grundstücken, wenn ausländische Staatsangehörige Rechte erwerben.

(3) Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegen nicht Grundstücke, die

1. in das Eisenbahnbuch eingetragen sind oder
2. nach raumplanungsrechtlichen Vorschriften weder land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gemäß § 2 Abs. 1 noch Baugrundstücke gemäß § 2 Abs. 2 sind.
2. nach raumplanungsrechtlichen Vorschriften weder land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gemäß Paragraph 2, Absatz eins, noch Baugrundstücke gemäß Paragraph 2, Absatz 2, sind.

§ 2: Paragraph 2 :

Begriffsbestimmungen

(1) Land- und forstwirtschaftliche Nutzung besteht in der Hervorbringung und Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse mit Hilfe der Naturkräfte oder im Halten von Nutztieren zur Zucht, Mastung oder Gewinnung tierischer Erzeugnisse.

(2) Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind Grundstücke, die ganz oder teilweise im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs für land- und forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Als land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gelten weiters Grundstücke, die zwar nicht im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs, aber doch in einer für die Land- und Forstwirtschaft typischen Weise genutzt werden. Die Aussetzung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung eines Grundstücks, ohne dass es einer anderen Benutzung zugeführt wird, beendet die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Grundstück nicht. Keine land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind Baugrundstücke.

(3) Ökologisch verträgliche land- und forstwirtschaftliche Nutzung stellt auf die Herstellung von Nahrungsmitteln und anderen land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen auf Grundlage möglichst naturnaher Produktionsmethoden und unter Einbeziehung der Erkenntnisse der Ökologie ab (möglichste Vermeidung des Einsatzes von Pestiziden, chemische

Wachstumsförderer, chemisch-synthetische Düngemittel, Gentechnik etc.).

(4) (Anm.: verfassungswidrig aufgehoben mit LGBL. Nr. 69/2008)(4) Anmerkung, verfassungswidrig aufgehoben mit Landesgesetzblatt Nr. 69 aus 2008,)

(5) Als Baugrundstücke im Sinne dieses Gesetzes gelten

1. Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Bauland im Sinne des § 14 Burgenländisches Raumplanungsgesetz, LGBL. Nr. 18/1969, in der jeweils geltenden Fassung, gewidmet sind sowie 1. Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Bauland im Sinne des Paragraph 14, Burgenländisches Raumplanungsgesetz, Landesgesetzblatt Nr. 18 aus 1969,, in der jeweils geltenden Fassung, gewidmet sind sowie

2. alle tatsächlich mit Gebäuden, die für Wohnzwecke geeignet sind, bebaute Grundstücke außerhalb des Baulands, soweit es sich nicht um land- und forstwirtschaftliche Grundstücke handelt.

....

2. Abschnitt

Rechtserwerb an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

§ 4: Paragraph 4 :

Genehmigungspflicht

(1) Folgende Rechtserwerbe unter Lebenden an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon bedürfen, soweit nicht die Voraussetzungen des § 5 vorliegen, der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung:(1) Folgende Rechtserwerbe unter Lebenden an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon bedürfen, soweit nicht die Voraussetzungen des Paragraph 5, vorliegen, der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung:

1. der Erwerb des Eigentums;

2. der Erwerb des Fruchtnießungsrechts (§ 509 ABGB) oder des Rechts des Gebrauchs § 504 ABGB) oder der Dienstbarkeit der Wohnung (§ 521 ABGB);2. der Erwerb des Fruchtnießungsrechts (Paragraph 509, ABGB) oder des Rechts des Gebrauchs (Paragraph 504, ABGB) oder der Dienstbarkeit der Wohnung (Paragraph 521, ABGB);

3. der Erwerb eines Baurechts oder eines anderen Rechts zur Errichtung eines Bauwerks auf fremdem Grund;

4. die Bestandnahme oder sonstige Überlassung zur Nutzung, wenn das Ausmaß der überlassenen Grundstücke allein oder in Verbindung mit bereits überlassenen Grundstücken fünf ha überschreitet;

5. der Erwerb von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung, eingetragenen Erwerbsgesellschaften oder Personengesellschaften des Handelsrechts, wenn im Eigentum der Gesellschaft land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke stehen oder die Gesellschaft einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an solchen Grundstücken hat;

6. der Erwerb von Vermögensanteilen an Stiftungen, Privatstiftungen oder Fonds, wenn in deren Eigentum land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke stehen oder diese einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an solchen Grundstücken haben;

7. die Einräumung von Pfandrechten - ausgenommen für Banken oder Versicherungen - zu Gunsten von Nutzungsberechtigten, ausgenommen das Pfandrecht ist unmittelbar Bestandteil eines genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäfts.

(2) Eine Genehmigung für den Rechtserwerb nach Abs. 1 darf nur erteilt werden, wenn(2) Eine Genehmigung für den Rechtserwerb nach Absatz eins, darf nur erteilt werden, wenn

1. der Erwerb dem Ziel dieses Gesetzes gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 nicht widerspricht und von der Rechtserwerberin oder dem Rechtserwerber glaubhaft gemacht wird, dass dadurch das zu erwerbende Grundstück der weiteren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nicht entzogen wird oder1. der Erwerb dem Ziel dieses Gesetzes gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, nicht widerspricht und von der Rechtserwerberin oder dem Rechtserwerber glaubhaft gemacht wird, dass dadurch das zu erwerbende Grundstück der weiteren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nicht entzogen wird oder

2. der Erwerb für gewerbliche oder industrielle Zwecke, für Zwecke der Baulandbeschaffung oder zur Erfüllung gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben bestimmt ist, das öffentliche Interesse an der neuen Verwendung raumordnungsrechtlichen Zielen entspricht und jenes an der bisherigen Verwendung überwiegt und die land- und forstwirtschaftliche Nutzung allfällig verbleibender Grundstücke nicht erheblich erschwert oder unmöglich gemacht wird oder

3. land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke von einem Geldinstitut im Zuge einer Zwangsversteigerung erworben wurden und das Geldinstitut glaubhaft macht, dass der Erwerb zur Rettung seiner Geldforderung erforderlich ist und es diese Grundstücke ohne grundlose Verzögerung einer Erwerberin oder einem Erwerber gemäß Z 1 weiterveräußern wird.3. land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke von einem Geldinstitut im Zuge einer Zwangsversteigerung erworben wurden und das Geldinstitut glaubhaft macht, dass der Erwerb zur Rettung seiner Geldforderung erforderlich ist und es diese Grundstücke ohne grundlose Verzögerung einer Erwerberin oder einem Erwerber gemäß Ziffer eins, weiterveräußern wird.

(3) Ein Rechtserwerb nach Abs. 1 ist jedenfalls zu untersagen, wenn(3) Ein Rechtserwerb nach Absatz eins, ist jedenfalls zu untersagen, wenn

1. eine vorwiegend spekulative Kapitalsanlage beabsichtigt ist oder

2. die Gegenleistung den Verkehrswert erheblich übersteigt oder

3. das Grundstück in seiner Gesamtheit oder Teile dieses Grundstücks eines land- und forstwirtschaftlichen Großbetriebs oder einer Eigenjagd zur Bildung oder Vergrößerung eines land- und forstwirtschaftlichen Großbetriebs oder einer Eigenjagd erworben wird und das öffentliche Interesse gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 das Interesse an der Verwendung im Rahmen eines Großbetriebs oder einer Eigenjagd überwiegt, sofern eine Rechtserwerberin oder ein Rechtserwerber bereit oder imstande ist oder mehrere rechtserwerbende Personen bereit und imstande sind, den ortsüblichen Verkehrswert (Kaufpreis, Pachtzins) zu bezahlen oder3. das Grundstück in seiner Gesamtheit oder Teile dieses Grundstücks eines land- und forstwirtschaftlichen Großbetriebs oder einer Eigenjagd zur Bildung oder Vergrößerung eines land- und forstwirtschaftlichen Großbetriebs oder einer Eigenjagd erworben wird und das öffentliche Interesse gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, das Interesse an der Verwendung im Rahmen eines Großbetriebs oder einer Eigenjagd überwiegt, sofern eine Rechtserwerberin oder ein Rechtserwerber bereit oder imstande ist oder mehrere rechtserwerbende Personen bereit und imstande sind, den ortsüblichen Verkehrswert (Kaufpreis, Pachtzins) zu bezahlen oder

4. die im Zuge eines Agrarverfahrens erzielte günstige Bodenbesitzgestaltung ohne zwingenden Grund gestört würde oder

5. anzunehmen ist, dass zur Umgehung dieses Gesetzes Rechtsgeschäfte nur abgeschlossen wurden, um eine Genehmigung zu erwirken.

....

§ 6:Paragraph 6 :

Maßnahmen bei Unabwendbarkeit der Übertragung

(1) Die Übertragung des Eigentums durch Kauf ist ungeachtet des § 4 zu genehmigen, wenn sie aus berücksichtigungswürdigen persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen auf Seiten der Veräußerin oder des Veräußerers erforderlich ist.(1) Die Übertragung des Eigentums durch Kauf ist ungeachtet des Paragraph 4, zu genehmigen, wenn sie aus berücksichtigungswürdigen persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen auf Seiten der Veräußerin oder des Veräußerers erforderlich ist.

(2) Liegt der Preis für den Eigentumserwerb erheblich über dem ortsüblichen Verkehrswert, so ist der Erwerb ohne weiteres Verfahren nicht zuzulassen. Ansonsten hat die Grundverkehrsbehörde vor Erlassung des Bescheids die Gemeinde, in deren Bereich das Grundstück liegt, und die Burgenländische Landwirtschaftskammer zu benachrichtigen; diese haben alle Personen, die Interesse für das Rechtsgeschäft haben, innerhalb von sechs Wochen namhaft zu machen.

....

8. Abschnitt

Behörden, Antrag und Verfahren

§ 25: Paragraph 25 :

Behörden

(1) Grundverkehrsbehörde im Sinne dieses Gesetzes ist die Grundverkehrsbezirkskommission. Für den Bereich jeder Bezirkshauptmannschaft wird je eine Grundverkehrsbezirkskommission eingerichtet; der Bereich der Grundverkehrsbezirkskommission bei der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung umfasst auch die Gebiete der Freistädte Eisenstadt und Rust. Geschäftsstellen der Grundverkehrsbezirkskommissionen sind die jeweiligen Bezirkshauptmannschaften.

(2) Örtlich zuständig ist jene Grundverkehrsbezirkskommission, in deren Sprengel sich das den Gegenstand des Rechtserwerbs bildende Grundstück befindet. Liegen Grundstücke in mehreren Bezirken, so ist jene Grundverkehrsbezirkskommission zuständig, in deren Sprengel der flächenmäßig größere Teil der Grundstücke liegt.

....

§ 28: Paragraph 28 :

Antrag

(1) Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung ist von der Erwerberin oder dem Erwerber schriftlich zu beantragen. Der Antrag hat die Angaben und Unterlagen zu umfassen, die zur Beurteilung des Rechtserwerbs erforderlich sind, insbesondere Angaben über den Zweck des Rechtserwerbs sowie eine Ausfertigung der Urkunden, aus denen sich der Rechtsgrund des Rechtserwerbs ergibt.

(2) Besteht der Rechtsgrund in einem Vertrag, so muss innerhalb von drei Monaten nach Vertragsabschluß der Antrag auf Genehmigung eingebracht werden.

(3) Der Antrag auf Genehmigung ist bei der Geschäftsstelle der zuständigen Grundverkehrsbehörde einzubringen.

(4) Wird einem Antrag stattgegeben, so ist von der Grundverkehrsbehörde auf der zur Verbücherung bestimmten Urkunde ein Vermerk über die Genehmigung anzubringen."

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 Bgld. GVG 2007 ist Ziel dieses Gesetzes dem öffentlichen Interesse zur Sicherung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken unter Berücksichtigung kleinbäuerlicher Strukturen, ökologischer Verträglichkeit Rechnung zu tragen, um einen lebensfähigen Bauernstand zu erhalten, zu stärken oder zu schaffen, sowie den Grundstückserwerb zu vorwiegend spekulativen Zwecken zu unterbinden. Gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, Bgld. GVG 2007 ist Ziel dieses Gesetzes dem öffentlichen Interesse zur Sicherung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken unter Berücksichtigung kleinbäuerlicher Strukturen, ökologischer Verträglichkeit Rechnung zu tragen, um einen lebensfähigen Bauernstand zu erhalten, zu stärken oder zu schaffen, sowie den Grundstückserwerb zu vorwiegend spekulativen Zwecken zu unterbinden.

In § 2 Abs. 1 bis 3 Bgld. GVG 2007 werden die Begriffe „land- und forstwirtschaftliche Nutzung“, „land- und forstwirtschaftliche Grundstücke“ und „Ökologisch verträgliche land- und forstwirtschaftliche Nutzung“ definiert. In Paragraph 2, Absatz eins bis 3 Bgld. GVG 2007 werden die Begriffe „land- und forstwirtschaftliche Nutzung“, „land- und forstwirtschaftliche Grundstücke“ und „Ökologisch verträgliche land- und forstwirtschaftliche Nutzung“ definiert.

Gemäß § 4 Abs. 1 Z. 1 Bgld. GVG 2007 bedarf der Erwerb des Eigentums unter Lebenden an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken soweit nicht die Voraussetzungen des § 5 vorliegen, der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Gemäß Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer eins, Bgld. GVG 2007 bedarf der Erwerb des Eigentums unter Lebenden an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken soweit nicht die Voraussetzungen des Paragraph 5, vorliegen, der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung.

Eine Genehmigung für diesen Rechtserwerb nach § 4 Abs. 1 Bgld. GVG 2007 darf gemäß § 4 Abs. 2 nur erteilt werden, wenn die in den Absätzen 1 bis 3 dieser Bestimmung genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Eine Genehmigung für diesen Rechtserwerb nach Paragraph 4, Absatz eins, Bgld. GVG 2007 darf gemäß Paragraph 4, Absatz 2, nur erteilt werden, wenn die in den Absätzen 1 bis 3 dieser Bestimmung genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Ein Rechtserwerb nach § 4 Abs. 3 Z. 2 Bgld. GVG 2007 ist jedoch jedenfalls zu untersagen, wenn die Gegenleistung den Verkehrswert erheblich übersteigt. Ein Rechtserwerb nach Paragraph 4, Absatz 3, Ziffer 2, Bgld. GVG 2007 ist jedoch jedenfalls zu untersagen, wenn die Gegenleistung den Verkehrswert erheblich übersteigt.

Für das Vorliegen der anderen in § 4 Abs. 3 Bgld. GVG 2007 genannten Tatbestände (Z. 1 bzw. 3 - 5) gibt es aufgrund des vorliegenden Sachverhalts keine Anhaltspunkte. Für das Vorliegen der anderen in Paragraph 4, Absatz 3, Bgld. GVG 2007 genannten Tatbestände (Ziffer eins, bzw. 3 - 5) gibt es aufgrund des vorliegenden Sachverhalts keine Anhaltspunkte.

Gemäß § 6 Abs. 1 Bgld. GVG 2007 ist die Übertragung des Eigentums durch Kauf ungeachtet des § 4 zu genehmigen, wenn sie aus berücksichtigungswürdigen persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen auf Seiten der Veräußerin oder des Veräußerers erforderlich ist. Gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Bgld. GVG 2007 ist die Übertragung des Eigentums durch Kauf ungeachtet des Paragraph 4, zu genehmigen, wenn sie aus berücksichtigungswürdigen persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen auf Seiten der Veräußerin oder des Veräußerers erforderlich ist.

Liegt jedoch der Preis für den Eigentumserwerb erheblich über dem ortsüblichen Verkehrswert, so ist der Erwerb gemäß § 6 Abs. 2 Bgld. GVG 2007 ohne weiteres Verfahren nicht zuzulassen. Liegt jedoch der Preis für den Eigentumserwerb erheblich über dem ortsüblichen Verkehrswert, so ist der Erwerb gemäß Paragraph 6, Absatz 2, Bgld. GVG 2007 ohne weiteres Verfahren nicht zuzulassen.

§ 4 Abs. 3 Bgld. GVG 2007 ist hinsichtlich des Eigentumserwerbes von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken unter Lebenden ein absoluter gesetzlicher Ausschlussgrund. Wenn daher bei dem zu beurteilenden Rechtserwerb die Gegenleistung den Verkehrswert erheblich übersteigt, ist die Genehmigung von der Grundverkehrsbehörde zu versagen, ohne dass die Kriterien nach § 4 Abs. 2 und § 6 Abs. 1 Bgld. GVG 2007 zu prüfen sind. Paragraph 4, Absatz 3, Bgld. GVG 2007 ist hinsichtlich des Eigentumserwerbes von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken unter Lebenden ein absoluter gesetzlicher Ausschlussgrund. Wenn daher bei dem zu beurteilenden Rechtserwerb die Gegenleistung den Verkehrswert erheblich übersteigt, ist die Genehmigung von der Grundverkehrsbehörde zu versagen, ohne dass die Kriterien nach Paragraph 4, Absatz 2 und Paragraph 6, Absatz eins, Bgld. GVG 2007 zu prüfen sind.

Beschwerdevorbringen zu § 4 Abs. 3 Z. 2 Bgld. GVG 2007: Beschwerdevorbringen zu Paragraph 4, Absatz 3, Ziffer 2, Bgld. GVG 2007:

Die dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegende Bewertung erfolgte, wie der Sachverständige unter 2.1. des Gutachtens festhält, nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992. Die dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegende Bewertung erfolgte, wie der Sachverständige unter 2.1. des Gutachtens festhält, nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 150 aus 1992,.

Wie in der Beweiswürdigung dargestellt, erfüllt das Gutachten die aus diesem Gesetz zu entnehmenden Voraussetzungen für die Erstellung eines Gutachtens nach dem Vergleichswertverfahren.

In der Beschwerde wird ausgeführt, dass die Behörde durch die unterschiedliche Behandlung des gegenständlichen Falls und des von der Grundverkehrsbehörde bewilligten Verkaufs des Nachbargrundstücks das verfassungsgesetzlich gewährleistete Gleichheitsrecht im Sinne des Art. 7 B-VG iVm Art. 2 StGG verletzt habe. Der belangten Behörde sei Willkür vorzuwerfen (Walter/Mayer/Kucsko-Stadlmayer (2007) Bundesverfassungsrecht Rz 1369 ff). In der Beschwerde wird ausgeführt, dass die Behörde durch die unterschiedliche Behandlung des gegenständlichen Falls und des von der Grundverkehrsbehörde bewilligten Verkaufs des Nachbargrundstücks das verfassungsgesetzlich gewährleistete Gleichheitsrecht im Sinne des Artikel 7, B-VG in Verbindung mit Artikel 2, StGG verletzt habe. Der belangten Behörde sei Willkür vorzuwerfen (Walter/Mayer/Kucsko-Stadlmayer (2007) Bundesverfassungsrecht Rz 1369 ff).

Diesem Vorbringen steht jedoch die ständige Judikatur beider Höchstgerichte entgegen.

Der Verfassungsgerichtshof hat in ständiger Rechtsprechung ausgesprochen, dass ein Fehlverhalten der Behörde anderen Personen nicht das Recht auf ein gleiches Fehlverhalten der Behörde gibt, da das Ergebnis ein Anspruch auf Nichtanwendung des Gesetzes trotz gegebener Tatbestandsmäßigkeit wäre (vgl. VfSlg. 6072/1969, 7656/1975, 7836/1976, 7856/1976, 10.007/1984, 11.435/1987, 12.796/1991; B 893/97). Der Verfassungsgerichtshof hat in ständiger Rechtsprechung ausgesprochen, dass ein Fehlverhalten der Behörde anderen Personen nicht das Recht auf ein

gleiches Fehlverhalten der Behörde gibt, da das Ergebnis ein Anspruch auf Nichtanwendung des Gesetzes trotz gegebener Tatbestandsmäßigkeit wäre vergleiche VfSlg. 6072 aus 1969,, 7656 aus 1975,, 7836 aus 1976,, 7856 aus 1976,, 10.007 aus 1984,, 11.435 aus 1987,, 12.796 aus 1991,,; B 893/97).

Im Erkenntnis vom 26.09.1987, B 1284/86 (Slg. Nr. 11435), wurde dies sogar ausdrücklich zu einem nach einem Grundverkehrsgesetz genehmigungspflichtigen Erwerb judiziert: „Soweit die Beschwerdeführerin verneint, die belangte Behörde hätte in vergleichbaren Fällen einem Rechtserwerb die Zustimmung erteilt, dem angefochtenen Bescheid läge also eine unsachliche Differenzierung zu Grunde, genügt es, darauf zu verweisen, daß selbst dann, wenn die bel. Beh. tatsächlich in anderen Fällen zu Unrecht einem Rechtserwerb zugestimmt hätte, von der Bf. daraus kein Recht auf ein gleiches Fehlverhalten abgeleitet werden könnte.“

Auch der Verwaltungsgerichtshof stützt sich auf diese Judikatur, wenn er ausführt, dass nach der ständigen Judikatur des VfGH ein - gesetzmäßiger - Bescheid nicht gleichheitswidrig ist, wenn die Behörde ein Gesetz abweichend von ihrer sonstigen Praxis in einem Einzelfall anwendet. Es hat niemand einen Anspruch darauf, daß sich eine Behörde, die sich in anderen Fällen rechtswidrig verhält, auch ihm gegenüber rechtswidrig verhält (Stammrechtssatz VwGH 30.05.1997, 96/19/0965, zuletzt: 14.10.2015, 2013/17/0232).

Verordnung der Bgld. Landesregierung, LGBl. 40/2023:

„§ 24b Abs. 1 Bgld. RPG 2019: Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass den Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürgern leistbares Bauland zur Verfügung steht, welches den voraussichtlichen Bedarf der nächsten fünf bis zehn Jahre deckt.“ § 24b Absatz eins, Bgld. RPG 2019: Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass den Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürgern leistbares Bauland zur Verfügung steht, welches den voraussichtlichen Bedarf der nächsten fünf bis zehn Jahre deckt.

(2) Die Gemeinden haben ein laufendes Monitoring durchzuführen, das die Interessensbekundungen von Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürgern, die zum Kauf angebotenen und die tatsächlich verkauften Baulandgrundstücke sowie die erzielten Preise dokumentiert. Dessen Ergebnis ist für jedes Kalenderjahr bis zum 31. März des Folgejahres der Landesregierung vorzulegen.

....“

Die Verpflichtung zur Vorlage der Ergebnisse des Monitorings entfällt, wenn und solange im Gebiet einer Gemeinde nachweislich kein Mangel an leistbarem Bauland besteht.

§ 24b Abs. 5 Bgld. RPG 2019: Paragraph 24 b, Absatz 5, Bgld. RPG 2019:

„Die Landesregierung hat mit Verordnung einen maximalen Quadratmeterpreis für jede Gemeinde festzulegen. Die Landesregierung hat dabei von einem durchschnittlichen Kaufpreis für Grünflächen auszugehen, die aus raumplanungsfachlicher Sicht Umwidmungspotential aufweisen. Dieser Kaufpreis ist jedenfalls im Rahmen der erstmaligen Festlegung durch Gutachten von Sachverständigen für Immobilienbewertung zu ermitteln. Der Bewertungsstichtag darf nicht mehr als sechs Monate vor dem Inkrafttreten der Verordnung liegen. Zum ermittelten Kaufpreis ist ein Aufschlag für durchschnittliche Aufschließungskosten zu berücksichtigen. Im Fall erheblicher Unterschiede innerhalb des Gemeindegebietes können für Teilbereiche unterschiedliche Werte festgelegt werden. Anpassungen können anhand von fachlich geeigneten Indexwerten erfolgen. Die entsprechende Verordnung kann auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden.“

Den Erläuterungen ist zur Berechnung des Kaufpreises nichts Näheres zu entnehmen.

Der Gesetzgeber nimmt auf Grünflächen Bezug, die aus raumplanungsfachlicher Sicht Umwidmungspotential aufweisen. Der Begriff „Umwidmungspotential“ ist weder in der Verordnung noch im Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 definiert. Auch den Erläuterungen zur Verordnung ist nur zu entnehmen, dass die Grundstücke aus „raumplanungsfachlicher Sicht Umwidmungspotential“ aufweisen müssen.

Das kommt auch in der Verordnung zum Ausdruck:

Gemäß § 1 Abs. 2 Z. 1 der Verordnung LGBl. Nr. 40/2023 ist Ziel dieser Verordnung die Festlegung von maximalen Baulandpreisen je Quadratmeter für jede Gemeinde. Aus § 2 Abs. 2 leg. cit. ergibt sich, dass gemäß § 24b Abs. 5 Bgld. RPG 2019 die in der Anlage 1 dargestellten Kaufpreise als maximale Quadratmeterpreise für jede Gemeinde im Burgenland festgelegt werden. Gemäß Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, der Verordnung

Landesgesetzblatt Nr. 40 aus 2023, ist Ziel dieser Verordnung die Festlegung von maximalen Baulandpreisen je Quadratmeter für jede Gemeinde. Aus Paragraph 2, Absatz 2, leg. cit. ergibt sich, dass gemäß Paragraph 24 b, Absatz 5, Bgld. RPG 2019 die in der Anlage 1 dargestellten Kaufpreise als maximale Quadratmeterpreise für jede Gemeinde im Burgenland festgelegt werden.

In der Verordnung wird für die Gemeinde [KG] ein Kaufpreis von 3*,** € pro m² ohne Aufschlag für die Aufschließungskosten festgelegt. Wie bereits ausgeführt, ist nicht nachvollziehbar, wie dieser Preis zustande kommt.

Es ist richtig, dass das kaufgegenständliche Grundstück unmittelbar an Baulandgrundstücke anschließt.

Aus den beiden vorliegenden Stellungnahmen des Bürgermeisters der Gemeinde [KG] vom 02.12.2022 und 20.09.2023 ergibt sich jedoch, dass diese Fläche im kurz vor der Fertigstellung stehenden neuen Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) keinesfalls als Hoffungsgebiet für Bauland-Wohnen und auch nicht als sonstiges Hoffungsgebiet vorgesehen ist.

In der Beschwerde wird auf das Urteil des OGH zur Zahl 1 Ob 201/13k, 1 Ob 138/13w, verwiesen. Aus diesem Urteil ergibt sich, soweit für die vorliegende Entscheidung relevant, dass die Möglichkeit einer künftigen Verwendung als Bauland grundsätzlich zu berücksichtigen ist, sofern die reale Möglichkeit einer solchen Verwendung bereits im Zeitpunkt der Enteignung gegeben war und nicht erst für eine noch unbestimmte Zukunft erhofft worden ist und deshalb auch gar nicht verlässlich geschätzt werden könnte (vgl. RZ 1969,107, 5 Ob 152/75). Das Ermittlungsverfahren hat ergeben, dass im gegenständlichen Verfahren eine Umwidmung in einer „unbestimmten Zukunft“ liegt. In der Beschwerde wird auf das Urteil des OGH zur Zahl 1 Ob 201/13k, 1 Ob 138/13w, verwiesen. Aus diesem Urteil ergibt sich, soweit für die vorliegende Entscheidung relevant, dass die Möglichkeit einer künftigen Verwendung als Bauland grundsätzlich zu berücksichtigen ist, sofern die reale Möglichkeit einer solchen Verwendung bereits im Zeitpunkt der Enteignung gegeben war und nicht erst für eine noch unbestimmte Zukunft erhofft worden ist und deshalb auch gar nicht verlässlich geschätzt werden könnte (vergleiche RZ 1969,107, 5 Ob 152/75). Das Ermittlungsverfahren hat ergeben, dass im gegenständlichen Verfahren eine Umwidmung in einer „unbestimmten Zukunft“ liegt.

Nach dem zitierten Urteil kann auch eine nachträgliche Entwicklung der tatsächlichen Verhältnisse, die im Zeitpunkt der Enteignung als wahrscheinlich vorausgesehen werden konnte, die Höhe des (zu ersetzenden) Verkehrswertes beeinflussen. Wenn am Rande einer sich allmählich vergrößernden Stadt ausschließlich wegen der Erwartung der Einbeziehung dieser Randgebiete in das verbaute Gebiet kein oder nur ein geringer Grundstücksverkehr in Bezug auf die bisher rein landwirtschaftlich genutzten Grundstücke stattfindet, dann können diese Gebiete mit Recht als Bauerwartungsland angesprochen werden, auch wenn ein nachfolgender Flächenwidmungsplan sie noch als Grünland einstufte. Ihr Verkehrswert wird dementsprechend zu beurteilen sein.

Aus der Stellungnahme des Bürgermeisters ergibt sich jedoch, dass die Gemeinde [KG] über ausreichend Baulandreserven verfügt. Diese würden laut Bürgermeister für eine Einwohnerzahl von *** Personen ausreichen. [KG] hatte am 01.01.2023 5.326 Einwohner: Selbst, wenn sich das Bevölkerungswachstum in der bisherigen Dynamik linear fortsetzen sollte - 2011 hatte die Gemeinde *** Einwohner, wäre die Grenze von *** Einwohnern erst in mehr als 15 Jahren erreicht.

Es besteht kein Anlass, die Stellungnahme des Bürgermeisters von [KG], in der die Frage, ob in absehbarer Zeit mit einer Umwidmung zu rechnen ist, eindeutig beantwortet wird, in Zweifel zu ziehen. Die Verordnung ist daher auf das gegenständliche Grundstück nicht anwendbar.

Darüber hinaus ist, wie in der Beweiswürdigung ausgeführt, festzuhalten, dass der in der Verordnung festgesetzte Quadratmeterpreis von 7*,** € nicht nachvollziehbar ist.

Weiteres Beschwerdevorbringen:

Die Burgenländische Rechtslage wurde bereits mit dem Burgenländischen Grundverkehrsgesetz 2007, LGBl. 25/2007, an die einschlägige, in der Beschwerde zitierten, Rechtsprechung des EUGH und des VfGH angepasst (vgl. den Allgemeinen Teil der Erläuterungen zur Regierungsvorlage). Die Burgenländische Rechtslage wurde bereits mit dem Burgenländischen Grundverkehrsgesetz 2007, Landesgesetzblatt 25 aus 2007, an die einschlägige, in der Beschwerde zitierten, Rechtsprechung des EUGH und des VfGH angepasst (vergleiche den Allgemeinen Teil der Erläuterungen zur Regierungsvorlage).

Das Beschwerdevorbringen, die weitere landwirtschaftliche Bewirtschaftung sei sichergestellt, ist nachvollziehbar,

ändert aber nichts daran, dass ein für diesen Erwerb entscheidender Ausschlussgrund nach § 4 Abs. 3 Z. 2 Bgld. GVG 2007 vorliegt. Das Beschwerdevorbringen, die weitere landwirtschaftliche Bewirtschaftung sei sichergestellt, ist nachvollziehbar, ändert aber nichts daran, dass ein für diesen Erwerb entscheidender Ausschlussgrund nach Paragraph 4, Absatz 3, Ziffer 2, Bgld. GVG 2007 vorliegt.

Ebenso wenig ist dem Beschwerdevorbringen, die übrigen Untersagungsgründen gemäß § 4 Abs. 3 Bgld. GVG 2007 (Z. 1 bzw. Z. 2 - 5) seien von der Behörde gegenständlich nicht als erfüllt genannt worden, entgegenzutreten. Auch das ändert jedoch nichts am Vorliegen des Ausschlussgrundes nach § 4 Abs. 3 Z. 2 Bgld. GVG 2007. Ebenso wenig ist dem Beschwerdevorbringen, die übrigen Untersagungsgründen gemäß Paragraph 4, Absatz 3, Bgld. GVG 2007 (Ziffer eins, bzw. Ziffer 2, - 5) seien von der Behörde gegenständlich nicht als erfüllt genannt worden, entgegenzutreten. Auch das ändert jedoch nichts am Vorliegen des Ausschlussgrundes nach Paragraph 4, Absatz 3, Ziffer 2, Bgld. GVG 2007.

Auch das Beschwerdevorbringen, der Erwerb widerspreche nicht den Zielsetzungen des § 1 Abs. 1 Z. 1 Bgld. GVG 2007, ist nicht zielführend, da der Gesetzgeber diese Zielbestimmung unter anderem durch § 4 Abs. 3 Z. 2 Bgld. GVG 2007 dadurch hat, dass die vom Gesetzgeber festgelegten Ziele nicht erfüllt sind, wenn die Gegenleistung den Verkehrswert erheblich übersteigt. Auch das Beschwerdevorbringen, der Erwerb widerspreche nicht den Zielsetzungen des Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, Bgld. GVG 2007, ist nicht zielführend, da der Gesetzgeber diese Zielbestimmung unter anderem durch Paragraph 4, Absatz 3, Ziffer 2, Bgld. GVG 2007 dadurch hat, dass die vom Gesetzgeber festgelegten Ziele nicht erfüllt sind, wenn die Gegenleistung den Verkehrswert erheblich übersteigt.

Dem Beschwerdevorbringen ist unter anderem die Behauptung des Vorliegens von berücksichtigungswürdigen persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen auf Seiten der Veräußerin gemäß § 6 Abs. 1 Bgld. GVG 2007 zu entnehmen. Dem Beschwerdevorbringen ist unter anderem die Behauptung des Vorliegens von berücksichtigungswürdigen persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen auf Seiten der Veräußerin gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Bgld. GVG 2007 zu entnehmen.

Gemäß § 6 Abs. 1 Bgld. GVG 2007 ist die Übertragung des Eigentums durch Kauf ungeachtet des § 4 zu genehmigen, wenn sie aus berücksichtigungswürdigen persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen auf Seiten der Veräußerin oder des Veräußerers erforderlich ist. Gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Bgld. GVG 2007 ist die Übertragung des Eigentums durch Kauf ungeachtet des Paragraph 4, zu genehmigen, wenn sie aus berücksichtigungswürdigen persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen auf Seiten der Veräußerin oder des Veräußerers erforderlich ist.

Aus § 6 Abs. 2 Bgld. GVG 2007 ergibt sich jedoch, dass der Erwerb ohne weiteres Verfahren nicht zuzulassen ist, wenn der Preis für den Eigentumserwerb erheblich über dem ortsüblichen Verkehrswert liegt. Die Bestimmung nimmt schon nach ihrem klaren Wortlaut auf § 4 Abs. 3 Z. 3 Bgld. GVG 2007 Bezug. Neuerlich kann daher nur betont werden, dass bei Vorliegen dieses Ausschlussgrundes auch die Bestimmung des § 6 Abs. 1 leg. cit. nicht anwendbar ist. Auf das inhaltliche Vorbringen zu dieser Bestimmung ist daher nicht weiter einzugehen. Aus Paragraph 6, Absatz 2, Bgld. GVG 2007 ergibt sich jedoch, dass der Erwerb ohne weiteres Verfahren nicht zuzulassen ist, wenn der Preis für den Eigentumserwerb erheblich über dem ortsüblichen Verkehrswert liegt. Die Bestimmung nimmt schon nach ihrem klaren Wortlaut auf Paragraph 4, Absatz 3, Ziffer 3, Bgld. GVG 2007 Bezug. Neuerlich kann daher nur betont werden, dass bei Vorliegen dieses Ausschlussgrundes auch die Bestimmung des Paragraph 6, Absatz eins, leg. cit. nicht anwendbar ist. Auf das inhaltliche Vorbringen zu dieser Bestimmung ist daher nicht weiter einzugehen.

Im gegenständlichen Fall ist die Gegenleistung mehr als 2,* mal so hoch wie der Verkehrswert und übersteigt diese damit in jedem Fall erheblich im Sinne des § 4 Abs. 3 Z. 2 Bgld. GVG 2007. Im gegenständlichen Fall ist die Gegenleistung mehr als 2,* mal so hoch wie der Verkehrswert und übersteigt diese damit in jedem Fall erheblich im Sinne des Paragraph 4, Absatz 3, Ziffer 2, Bgld. GVG 2007.

Die Grundverkehrsbehörde hat die Genehmigung zu Recht versagt, die Beschwerde ist abzuweisen.

Unzulässigkeit der Revision:

Die Revision ist unzulässig, weil 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. Die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist einheitlich. Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu

lösenden Rechtsfrage liegen nicht vor. Die Revision ist unzulässig, weil 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. Die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist einheitlich. Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage liegen nicht vor.

Schlagworte

grundverkehrsbehördliche Genehmigung, Gegenleistung übersteigt den Verkehrswert, § 6 Abs. 1 Bgld. GVG ist nicht anwendbar, Verordnung der Bgld. Landesregierung LGBl 40/2023

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGBU:2024:E.124.09.2023.001.021

Zuletzt aktualisiert am

29.04.2024

Quelle: Landesverwaltungsgericht Burgenland LVwg Burgenland, <http://verwaltungsgericht.bgld.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at