

TE Vwgh Erkenntnis 2002/5/17 99/02/0119

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 17.05.2002

Index

L67008 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Vorarlberg;
001 Verwaltungsrecht allgemein;

Norm

GVG VlbG 1977 §7 Abs1;
GVG VlbG 1993 §4;
GVG VlbG 1993 §5 Abs1 litc;
GVG VlbG 1993 §5 Abs1;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Stoll und die Hofräte Dr. Riedinger, Dr. Holeschofsky, Dr. Beck und Dr. Bachler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Schlegel, über die Beschwerde 1. der R reg. Gen. m.b.H. in D und 2. des RK, Rechtsanwalt in B, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der Firma K, G Gesellschaft m.b.H. in W, beide vertreten durch Dr. Karl Schelling, Rechtsanwalt in Dornbirn, Schulgasse 22, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates des Landes Vorarlberg vom 2. März 1999, Zl. 3-1-01/99/K4, betreffend Versagung der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die beschwerdeführenden Parteien haben dem Land Vorarlberg zu gleichen Teilen Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 332.-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die beschwerdeführenden Parteien beantragten mit Schriftsatz vom 26. Juni 1998 gemäß § 4 des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes (kurz: GVG), LGBl. Nr. 61/1993, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Erwerbs des Grundstücks Nr. 1747, KG W., durch die erstbeschwerdeführende Partei, eine inländische Bank. In der Begründung dieses Antrags wird u.a. ausgeführt, dass dieses Grundstück landwirtschaftlich genutzt und von einem Bauern gemäht werde. Die erstbeschwerdeführende Partei sei Kreditgeberin der im Konkurs befindlichen G. Ges. m.b.H. (Gemeinschuldnerin). Die erstbeschwerdeführende Partei wolle das Grundstück ankaufen und verwerten. Dies entweder derart, dass sie dieses Grundstück einmal als Tauschgrundstück für eigene Zwecke verwenden wolle oder aber, dass sie dieses Grundstück zur Schadensminimierung an ein Unternehmen verkaufe. Der Ankauf erfolge im geschäftlichen Interesse der erstbeschwerdeführenden Partei.

Mit Bescheid vom 17. Dezember 1998 versagte die Grundverkehrs-Landeskommission für Vorarlberg der erstbeschwerdeführenden Partei gemäß § 5 Abs. 1 lit. a GVG die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zum Erwerb des vorgenannten Grundstücks von der zweitbeschwerdeführenden Partei.

Die belangte Behörde gab mit dem angefochtenen Bescheid vom 2. März 1999 der gegen den erstinstanzlichen Bescheid von beiden beschwerdeführenden Parteien erhobenen Berufung keine Folge.

In der Begründung des angefochtenen Bescheides wird u. a. ausgeführt, dass die gegenständliche Liegenschaft ein Ausmaß von 6.974 m² aufweise und als Betriebsgebiet-Erwartungsfläche gewidmet sei. Es handle sich dabei um eine ehemalige Streuwiese, die nunmehr als vernässte, mehrmähdige Wiese genutzt werde. Das Grundstück liege innerhalb eines ca. 40 ha großen Betriebserwartungsgebietes südlich des Güterbahnhofes W.

Die Erstbeschwerdeführerin habe angegeben, sie erwerbe das Grundstück insbesondere deshalb, um den durch die Finanzierung der Firma K. Gesellschaft m.b.H. entstandenen Schaden - über das Vermögen dieser Gesellschaft sei der Konkurs eröffnet worden - gering zu halten. Sie wolle das Grundstück als Tauschgrundstück für eigene Zwecke verwenden oder dieses an ein Unternehmen veräußern. Es handle sich beim gegenständlichen Grundstück um ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 61/1993 (kurz: GVG), weil dieses als mehrmähdige Wiese genutzt werde.

Aus § 5 Abs. 1 lit. c GVG - § 5 Abs. 1 lit. a leg. cit. sei im vorliegenden Fall nicht anzuwenden - ergebe sich, dass bei der Beurteilung der Frage, ob der Rechtserwerb genehmigt werden dürfe, eine Interessensabwägung vorzunehmen sei. Der landwirtschaftliche Sachverständige habe ausgeführt, das gegenständliche Grundstück zeige starke Vernässung, wodurch es wahrscheinlich nur nach längeren Schönwetterperioden mit landwirtschaftlichen Maschinen befahrbar sei. Dies stelle eine Situation dar, wie sie in dieser Region bei den meisten nicht drainierten Böden anzutreffen sei. Auf Grund der Dorfnähe, seiner Größe von beinahe 70 ar und seiner rechteckigen, ebenen Form sei das Feldstück für die Landwirtschaft aber doch als interessant und wertvoll zu bezeichnen.

Der Vertreter der Gemeinde W habe dargelegt, im Industrieentwicklungskonzept der Gemeinde W vom 19. Jänner 1988 sei ein wesentlicher Teil des gegenständlichen Grundstücks als besonders schützenswert (Streuwiese) festgehalten. Nach diesem Konzept solle das Betriebs-Erwartungsgebiet in drei Entwicklungsstufen erschlossen werden. In einer ersten Phase sollten in den nächsten 10 Jahren ca. 14 ha entlang der B 190 erschlossen werden. Der nächste Schritt werde nach Auffassung der Gemeinde frühestens in 15 Jahren erfolgen, wobei derzeit hinsichtlich des gegenständlichen Grundstücks nicht klar sei, wie weit dieses vom nächsten Entwicklungsschritt erfasst werde. Ebenso gebe es Überlegungen in Richtung einer Rückwidmung des gegenständlichen Bereiches in Freifläche-Landwirtschaftsgebiet. Die Frage einer allfälligen Rückwidmung werde in Zusammenhang mit der "Aufwidmung" des ersten Entwicklungsgebietes von ca. 14 ha Betriebsgebiet aktuell.

Bei Abwägung der gegenteiligen Interessen gelange die belangte Behörde zur Ansicht, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung das Interesse an der Verwendung durch die Erstbeschwerdeführerin übersteige. Einerseits sei nach dem aktuellen Stand frühestens in 15 Jahren mit einer Umwidmung des gegenständlichen Grundstücks zu rechnen. Andererseits habe die Erwerberin nicht konkret dargetan, für welche Zwecke sie das gegenständliche Grundstück benötige; insbesondere habe sie auch nie behauptet, sie selbst habe einen konkreten Bedarf nach einem Tauschgrundstück. Die von der Erwerberin geltend gemachte "Schadensminimierung" vermöge jedenfalls einen der im § 5 Abs. 1 lit. c GVG genannten Zwecke nicht zu begründen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Ob ein Grundstück ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück ist, ist gemäß § 2 Abs. 1 des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes (kurz: GVG 1993), LGBl. Nr. 61/1993, nicht nach der aus dem Grundsteuer- oder Grenzkataster ersichtlichen Benützungsart, sondern nach seiner Beschaffenheit und der Art seiner tatsächlichen Verwendung zu beurteilen. Als landwirtschaftliche Grundstücke gelten jedenfalls Grundstücke, die als Landwirtschaftsgebiet gewidmet sind. Keine land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind Baugrundstücke.

Unbestritten ist, dass es sich bei der gegenständlichen Liegenschaft um ein landwirtschaftliches Grundstück handelt, weil es landwirtschaftlich genutzt wird (mehrmähdige Wiese), selbst wenn es in einem Betriebs-Erwartungsgebiet liegt.

Gemäß § 5 Abs. 1 GVG 1993 darf der Rechtserwerb nur genehmigt werden,

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

b) - im Falle forstwirtschaftlicher Grundstücke - wenn er dem Interesse der Forstwirtschaft im Besondern und dem allgemeinen volkswirtschaftlichen Interesse nicht widerspricht,

c) wenn er zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben, zum Zwecke des Wohnbaus sowie für industrielle oder gewerbliche Anlagen erfolgt und nicht das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung des Grundstücks das Interesse an der neuen Verwendung überwiegt.

Abweichend von der von der Grundverkehrs-Landeskommission in erster Instanz vertretenen Rechtsansicht gehen sowohl die belangte Behörde als auch die beschwerdeführenden Parteien davon aus, dass im Beschwerdefall nicht § 5 Abs. 1 lit. a, sondern § 5 Abs. 1 lit. c GVG 1993 anzuwenden ist.

In den Erläuterungen zu § 5 Abs. 1 lit. c GVG (Regierungsvorlage, 44. Beilage im Jahre 1993 zu den Sitzungsberichten des XXV. Vorarlberger Landtages, S. 24) wird ausgeführt, dass Abs. 1 lit. c "unabhängig von der lit. a oder b eine eigene Genehmigungsvoraussetzung" statuiere. Im Hinblick auf die grundsätzliche Trennung von Baugrundstücksverkehr und Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken werde ein Rechtserwerb für diese Zwecke nur ausnahmsweise und unter der vorgesehenen Interessensabwägung vorgenommen. Ein Rechtserwerb könne im öffentlichen Interesse gelegen sein z.B. für die Errichtung von Sportanlagen, Tauschgrundstücken, Erwerb von Naturschutzgebieten von Naturschutzorganisationen. Die lit. c entspreche - bezogen auf die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes - dem § 7 Abs. 1 des Grundverkehrsgesetzes (gemeint: des GVG, LGBl. Nr. 18/1977, kurz: GVG 1977).

Wie sich aus diesen Erläuterungen zeigt, stellt § 5 Abs. 1 lit. c GVG 1993 eine spezielle Regelung für den Fall des Erwerbs von in § 4 leg. cit. näher genannten Rechten an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken für eine nicht land- und forstwirtschaftliche Nutzung von solchen Grundstücken dar.

Unbestritten ist, dass der Erwerb des gegenständlichen Grundstücks durch die erstbeschwerdeführende Partei nicht zu landwirtschaftlichen Zwecken, sondern primär den geschäftlichen Interessen der erstbeschwerdeführenden Partei (schadensminimierende Verwertung eines Pfandrechtes an dieser Liegenschaft) diene. Es ist daher zu prüfen, ob im Beschwerdefall die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 5 Abs. 1 lit. c GVG 1993 vorliegen.

Die beschwerdeführenden Parteien wenden insbesondere ein, dass der Erwerb eines Grundstücks zur Rettung eines Pfandrechtes bzw. zur Schadensminimierung einer finanzierenden Bank zumindest gleichwertig anzusehen sei wie der Erwerb des diesbezüglichen Grundstücks durch ein Unternehmen als Betriebsvorsorgegrundstück. Dies umso mehr, wenn das Grundstück als "Betriebsgebietserwartung" gewidmet sei. Eine geordnete Finanzierungsgrundlage setze voraus, dass das Grundstück, welches die pfandrechtliche Sicherheit darstelle, angemessen verwertbar sei. Es komme in der Praxis oft vor, dass das Bankinstitut zur Verhinderung einer Veräußerung von Grundstücken unter dem Verkehrswert das Grundstück selbst erwerbe, um es ohne unwirtschaftlichen Zeitdruck wiederum weiterveräußern zu können. Ohne diese Möglichkeit des Zwischenerwerbs durch die Bank müssten Grundstücke, die Finanzierungsbasis der Banken seien, um einiges stärker abgewertet werden. Dies zur Mitberücksichtigung des Risikos, dass zum Zeitpunkt der Zwangsversteigerung gerade kein geeigneter Käufer vorhanden sei. Nach dem GVG 1993 sei der Pfandrechtserwerb nach wie vor genehmigungsfrei, die Begünstigung des § 7 Abs. 4 GVG 1977 sei aber gestrichen worden. Bei richtiger Würdigung des Willens des Gesetzgebers und der neuen Bestimmungen des GVG 1993 könne dies aber nur dahin ausgelegt werden, dass der Gesetzgeber zwar die Begünstigung der Bankinstitute weglassen habe wollen, zumindest aber von einer Gleichwertigkeit des Interesses zur Rettung eines Pfandrechtes mit dem Interesse des Bankschuldners "an der Anschaffung des Grundstückes selbst" ausgegangen sei.

Nach § 7 Abs. 4 GVG 1977 war ein Rechtserwerb im Exekutionsverfahren zu genehmigen, wenn er zur Deckung eigener Forderungen von einem Kreditinstitut erfolgte, das in seiner Satzung die Verpflichtung enthielt, im Zuge des Exekutionsverfahrens erworbene Liegenschaften wieder zu veräußern, sobald dies ohne Nachteil für das Institut geschehen konnte.

Zutreffend verweisen die beschwerdeführenden Parteien darauf, dass eine dem § 7 Abs. 4 GVG 1977 entsprechende Bestimmung in das GVG 1993 nicht aufgenommen wurde. Schon durch die Verwendung des Wortes "nur" im Einleitungssatz des § 5 Abs. 1 GVG 1993 sowie durch die Aufzählung bestimmter Zwecke in lit. c dieser Bestimmung kommt hinreichend deutlich zum Ausdruck, dass der Gesetzgeber eine Genehmigung - und somit eine Ausnahme von einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung solcher Grundstücke - ausschließlich in den in lit. c angeführten Fällen und nicht auch noch darüber hinaus ermöglichen wollte. Es besteht auf Grund der von der erstbeschwerdeführenden Partei beabsichtigten und gegenüber der Behörde bekannt gegebenen Verwendung des gegenständlichen Grundstücks jedoch kein Anhaltspunkt dafür, dass der Erwerb etwa für industrielle oder gewerbliche Anlagen im Sinne des § 5 Abs. 1 lit. c GVG 1993 erfolgen sollte. Überdies wurde von landwirtschaftlichen Sachverständigen im Zuge der mündlichen Verhandlung vor der belangten Behörde dargetan, dass auf Grund der Ausformung und der Ortsnähe sehr wohl ein - von der belangten Behörde zutreffend als überwiegend qualifiziertes - Interesse an der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung dieses Grundstückes besteht, sodass die belangten Behörde zu Recht vom Fehlen der Voraussetzungen für die Erteilung einer Genehmigung nach § 5 Abs. 1 lit. c GVG 1993 ausgegangen ist. Es kam daher auch nicht darauf an, ob und in welchem Umfang Dritten in der näheren Umgebung des gegenständlichen Grundstücks allenfalls eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung nach § 5 Abs. 1 lit. c GVG 1993 erteilt wurde (wie dies etwa auch in einem von den beschwerdeführenden Parteien nachträglich vorgelegten Schriftsatz behauptet wurde).

Aus den dargelegten Gründen war daher die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 501/2001.

Wien, am 17. Mai 2002

Schlagworte

Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Bindung an den Wortlaut des Gesetzes VwRallg3/2/1 Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2002:1999020119.X00

Im RIS seit

18.09.2002

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at