

# TE Vwgh Erkenntnis 2001/10/19 99/02/0293

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 19.10.2001

## Index

L67008 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Vorarlberg;

## Norm

GVG VlbG 1993 §2 Abs1;

GVG VlbG 1993 §5 Abs1 lit.a;

GVG VlbG 1993 §5 Abs2;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Stoll und die Hofräte Dr. Riedinger und Dr. Holeschovsky als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Zeller, über die Beschwerde der K GmbH in Salzburg, vertreten durch Dr. Karl Strobl und Mag. Gernot Strobl, Rechtsanwälte in Salzburg, Petersbrunnstraße 1a, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates des Landes Vorarlberg vom 11. Juni 1999, Zl. 3-1-38/98/K4, betreffend grundverkehrsbehördliche Genehmigung, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Vorarlberg Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid vom 11. Juni 1999 versagte die belangte Behörde der Beschwerdeführerin die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zum Erwerb eines näher bezeichneten, in der Katastralgemeinde M. gelegenen Grundstückes gemäß § 5 Abs. 1 lit. a des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes 1993 (im Folgenden: GVG) und führte dazu begründend aus, dass die gegenständliche Liegenschaft ein Gesamtausmaß von 4.250 m<sup>2</sup> habe und auf einem steil geneigten Nordwesthang nordöstlich vom Ortszentrum R. auf ca. 1.150 m Seehöhe liege. Der untere Bereich der Liegenschaft (1.800 m<sup>2</sup>) sei bewaldet. Die landwirtschaftlich genutzte Restfläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup> werde von der Verkäuferin des gegenständlichen Grundstückes, der Landwirtin G., als Hutweide bewirtschaftet. Inmitten der landwirtschaftlich genutzten Fläche befinde sich das Objekt S., bei welchem es sich um ein ehemaliges Bauernhaus in Holzstrickbauweise handle. Dieses werde seit vielen Jahren als Ferienhaus genutzt. Die Kaufliegenschaft sei im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde M. als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet ausgewiesen. Weiters sei das Objekt S. gemäß Art. II Abs. 2 und Abs. 3 des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 27/1993, als Ferienwohnung angezeigt worden und dürfe daher als Ferienwohnung verwendet werden. Das Wohnhaus sei aber raumplanungsrechtlich nach wie vor ein Landwirtschaftsgebäude "mit der

Bewilligung, die darin gelegene Wohnung für andere Zwecke zu nutzen". Daraus ergebe sich, dass die Genehmigungsvoraussetzungen des § 5 Abs. 1 und 2 des GVG zu erfüllen seien. Die Beschwerdeführerin habe vorgebracht, sie wolle das gegenständliche Grundstück zu Ferienzwecken nützen. Damit werde aber das gegenständliche Grundstück einem landwirtschaftlichen Betrieb entzogen. Eine Nutzung für Erholungszwecke sei kein ausreichender Grund, ein landwirtschaftliches Gut einer seiner Beschaffenheit entsprechenden Bewirtschaftung zu entziehen. Daran könne auch der Umstand nichts ändern, dass nach den Ausführungen des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen das Objekt S. landwirtschaftlich nicht nutzbar sei. Zwar handle es sich nach dem Gutachten bei dem landwirtschaftlich genutzten Teil der Kaufliegenschaft auf Grund der steilen Hanglänge, der schlechten Erreichbarkeit und Befahrbarkeit um eine extensiv genutzte Hutweide mit nur geringem landwirtschaftlichem Wert, es sei jedoch dennoch davon auszugehen, dass die gegenständliche Liegenschaft landwirtschaftlich genutzt werde und nutzbar sei. Flächen, die nach dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet gewidmet seien, sollten nach den Intentionen des Grundverkehrsgesetzes von Landwirten im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet und erworben werden. Hinsichtlich des Erfordernisses der Selbstbewirtschaftung sei zu bedenken, dass der einzige Gesellschafter der Beschwerdeführerin, Rechtsanwalt Dr. S., weder Landwirt sei, noch Vieh besitze und über keinen landwirtschaftlichen Betrieb verfüge, in dessen Rahmen die gegenständliche Liegenschaft genutzt werden könnte. Der Erwerb erfolge nach den Angaben der Beschwerdeführerin auch nicht zur Nutzung im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes. Vielmehr sei der primäre Zweck des beabsichtigten Eigentumserwerbs die Schaffung einer Ferienmöglichkeit. Im Grundverkehrsrecht sei jedoch seit jeher der Gedanke tragend, dass es entscheidend sei, ob ein ausreichender Grund zur Annahme bestehe, der Erwerber werde die landwirtschaftliche Liegenschaft selbst bewirtschaften. Im Übrigen habe die gegenständliche Liegenschaft lediglich ein Ausmaß von 4.250 m<sup>2</sup>, was - wie auch die Beschwerdeführerin eingestehe - keinesfalls als Basis für einen leistungsfähigen und wirtschaftlich gesunden Betrieb ausreiche. Die belangte Behörde sei daher zur Auffassung gelangt, dass der gegenständliche Rechtserwerb dem in § 5 Abs. 1 GVG normierten öffentlichen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes sowie der Erhaltung und Schaffung eines gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspreche.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, welcher deren Behandlung mit Beschluss vom 27. September 1999, B 1288/99-3, ablehnte und sie gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat. Dieser hat in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

Gemäß § 2 Abs. 1 des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes (GVG), LGBl. Nr. 61/1993, ist nicht nach der aus dem Grundsteuer- oder Grenzkataster ersichtlichen Benützungsort, sondern nach seiner Beschaffenheit und der Art seiner tatsächlichen Verwendung zu beurteilen, ob ein Grundstück ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück ist. Als landwirtschaftliche Grundstücke gelten jedenfalls Grundstücke, die als Landwirtschaftsgebiet gewidmet sind.

Nach § 2 Abs. 6 leg. cit. gilt als Erwerb zu Ferienzwecken der Erwerb zum Zwecke der Errichtung und Nutzung von Ferienwohnungen (§ 14 Abs. 13 des Raumplanungsgesetzes) sowie zur Überlassung an Dritte zu diesen Zwecken.

Nach § 4 Abs. 1 lit. a GVG bedarf der Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn er das Recht des Eigentums zum Gegenstand hat.

Gemäß § 5 Abs. 1 lit. a leg. cit. darf der Rechtserwerb - im Falle landwirtschaftlicher Grundstücke - nur genehmigt werden, wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspricht und der Erwerber das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaftet und im Betrieb auch seinen ständigen Wohnsitz hat oder, soweit ein solches nicht in Frage kommt, er der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht.

Nach § 5 Abs. 2 lit. d leg. cit. sind die Voraussetzungen des Abs. 1 insbesondere dann nicht erfüllt, wenn anzunehmen ist, dass die Selbstbewirtschaftung längerfristig nicht gesichert ist oder die zur Selbstbewirtschaftung erforderlichen fachlichen Kenntnisse nicht vorliegen.

Im Beschwerdefall ist unbestritten, dass es sich bei dem in Rede stehenden Grundstück im Ausmaß von 4.250 m<sup>2</sup> um eine Fläche handelt, die im diesbezüglichen Flächenwidmungsplan als "Freifläche-Landwirtschaftsgebiet" ausgewiesen ist. Da es jedoch bei im Flächenwidmungsplan als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet ausgewiesenen Liegenschaften nicht auf die tatsächliche Nutzung ankommt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. April 2000, Zl. 99/02/0318), kommt dem

Vorbringen der Beschwerdeführerin, dass die gegenständliche Liegenschaft nur einen geringen landwirtschaftlichen Wert habe, und auch keine Basis für einen leistungsfähigen und gesunden bäuerlichen Betrieb schaffen könne, keine Bedeutung zu.

Nach der ständigen hg. Rechtsprechung (vgl. das Erkenntnis vom 23. März 1999, Zl. 97/02/0127) ist § 5 Abs. 1 lit. a GVG eine Generalklausel, nach der der Rechtserwerb an landwirtschaftlichen Grundstücken grundsätzlich nur dann zu genehmigen ist, "wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspricht ...". Für den Fall, dass - etwa bei Rechtserwerben zu anderen Zwecken als der Landwirtschaft - ein solches allgemeines Interesse nicht in Frage kommt, wird jedoch eine "Widerspruchslösung" normiert: Die Genehmigung ist in diesem Fall schon zu erteilen, wenn der Rechtserwerb "der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht". Die im § 5 Abs. 2 GVG umschriebenen besonderen Versagungsgründe wirken jedoch absolut; die Genehmigung ist dann jedenfalls und ohne weitere Prüfung nach der Generalklausel zu versagen (vgl. das bereits zitierte hg. Erkenntnis vom 23. März 1999, sowie das hg. Erkenntnis vom 11. Juni 2001, Zl. 97/02/0514).

Die belangte Behörde hat - wie sich aus der Begründung des angefochtenen Bescheides ergibt - auch den Versagungsgrund des § 5 Abs. 2 lit. d GVG herangezogen. Damit ist sie schon deshalb im Recht, weil die Beschwerdeführerin angibt, dass sie das gegenständliche Grundstück nicht selbst bewirtschaften werde (Hervorhebung durch den Verwaltungsgerichtshof). Soweit sie aber vorbringt, an der Nutzung der Liegenschaft werde sich insofern nichts ändern, als die bisherige Eigentümerin und jetzige Verkäuferin des Grundstückes dieses weiterhin im Rahmen ihres landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften werde, vermag die Beschwerdeführerin nichts für ihren Standpunkt zu gewinnen, weil gerade diese Argumentation erkennen lässt, dass die Selbstbewirtschaftung längerfristig nicht gesichert ist und damit zwingend zur Anwendung des absoluten Versagungsgrundes des § 5 Abs. 2 lit. d GVG führt.

Die vorliegende Beschwerde erweist sich sohin als unbegründet; sie war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Der Ausspruch über die Kosten stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Pauschalierungsverordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 19. Oktober 2001

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VwGH:2001:1999020293.X00

**Im RIS seit**

25.01.2002

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)