

# TE Vwgh Erkenntnis 2001/6/11 98/02/0054

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 11.06.2001

## Index

L67008 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Vorarlberg;

## Norm

GVG VlbG 1993 §13 Abs3;

GVG VlbG 1993 §5 Abs1;

## Beachte

Serie (erledigt im gleichen Sinn): 99/02/0027 E 21. Dezember 2001

## 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. Müller, über die Beschwerde 1.) des Dr. E in L sowie 2.) der Verlassenschaft nach H, vertreten durch Dr. K in Bregenz als Verlassenschaftskurator, beide Beschwerdeführer vertreten durch Dr. Franz Bernhard, Rechtsanwalt in Bregenz, Deuringstraße 9, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates des Landes Vorarlberg vom 5. März 1997, Zl. 3-1- 01/97/K4, betreffend Versagung einer grundverkehrsbehördlichen Bewilligung, zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufgehoben.

Das Land Vorarlberg hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von insgesamt S 13.190,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

## Begründung

Mit Bescheid der Grundverkehrs-Landeskommission vom 13. Dezember 1996 wurde einem zwischen dem Erstbeschwerdeführer als Erwerber und der Zweitbeschwerdeführerin als Veräußerer abgeschlossenen Kaufvertrag in Hinsicht auf ein näher bezeichnetes Grundstück unter Berufung auf § 5 Abs. 1 des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes (LGBL. Nr. 61/1993, im Folgenden kurz: GVG) die Genehmigung versagt.

Der dagegen vom Erstbeschwerdeführer erhobenen Berufung gab die belangte Behörde mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 5. März 1997 keine Folge.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, welcher die Behandlung derselben mit Beschluss vom 27. November 1997, B 892/97, ablehnte und sie gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG dem Verwaltungsgerichtshof abtrat. Dieser hat erwogen:

In der Beschwerde wird u.a. vorgebracht, die belangte Behörde habe die Unzuständigkeit der als Erstbehörde

eingeschrittenen Grundverkehrs-Landeskommission nicht wahrgenommen, obwohl der Erstbeschwerdeführer in jener Gemeinde, in der das in Rede stehende Grundstück liege, selbst eine Landwirtschaft betreibe, sodass als Erstbehörde die Grundverkehrs-Ortskommission zuständig gewesen wäre; dies belaste den vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit. Die belangte Behörde bringt dazu in der Gegenschrift vor, da der Erstbeschwerdeführer keine Landwirtschaft betreibe, sei keine Zuständigkeit der Grundverkehrs-Ortskommission gegeben gewesen.

Gemäß § 13 Abs. 2 GVG ist, abgesehen von den Fällen des Abs. 3 und 4 (letzterer kommt im Beschwerdefall nicht in Betracht), in erster Instanz die Grundverkehrs-Landeskommission und in zweiter Instanz der Unabhängige Verwaltungssenat zuständig.

§ 13 Abs. 3 GVG lautet:

"Die Grundverkehrs-Ortskommission ist in erster Instanz, der Unabhängige Verwaltungssenat in zweiter Instanz zuständig bei Rechtserwerben an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, wenn der Erwerber in der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, oder in einer angrenzenden Gemeinde, selbst eine Landwirtschaft betreibt. Dies gilt nicht, wenn der Rechtserwerber Eigentümer land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke - Alpen- und Vorsäße (Maisäße) nicht mit eingerechnet - im Ausmaß von mehr als 20 ha ist oder durch den Rechtserwerb wird. Dies gilt weiters nicht, wenn der Rechtserwerber Ausländer ist und im Verfahren gemäß den §§ 27 und 28."

Die Frage, ob als erste Instanz die Grundverkehrs-Ortskommission (und nicht die tatsächlich eingeschrittene Grundverkehrs-Landeskommission) zur Entscheidung berufen war, ist im Beschwerdefall allein davon abhängig, ob davon auszugehen war, dass der Erstbeschwerdeführer als Erwerber in der gegenständlichen Gemeinde "selbst eine Landwirtschaft betreibt", zumal die übrigen Voraussetzungen bzw. Ausnahmen bei dieser Prüfung nach dem Akteninhalt außer Betracht bleiben.

Aus der Begründung des angefochtenen Bescheides geht u. a. hervor, bei der 3.503 m<sup>2</sup> großen Kaufliegenschaft handle es sich um eine Fläche, die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde L. als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet ausgewiesen sei. Der Erstbeschwerdeführer sei von Beruf Landesbeamter. Er verfüge über ca. 2,1 ha Eigengrund und ungefähr 2,6 ha bis 3 ha Pachtgrund; das Heu werde verkauft. Weiters brenne der Erstbeschwerdeführer Schnaps und betreibe einen Acker und eine Obstkultur. An landwirtschaftlichen Maschinen stünden ihm ein Traktor, ein Heuladewagen, ein Jauchedruckfass, ein Turboschwader, ein Kreiselheuer, zwei Anhänger, ein Heugebläse, ein Mähwerk, ein Motormäher und ein Wendepflug zur Verfügung.

Der landwirtschaftliche Amtssachverständige führte anlässlich der am 29. Jänner 1997 vor der belangten Behörde durchgeführten mündlichen Verhandlung u.a. aus, im gegenständlichen Fall liege bezüglich des bestehenden Grundbesitzes (der vom Erstbeschwerdeführer bewirtschafteten Flächen) eine landwirtschaftliche Nutzung im Sinn einer Bewirtschaftung und Pflege der Fläche vor; die Gewinnung von Heu und der anschließende Verkauf desselben werde seit mehreren Jahren vorgenommen und somit "in gewisser Weise" auch nachhaltig ausgeübt; nach Auskunft des Erstbeschwerdeführers würden - so der Sachverständige - die fallweisen Überhänge der Einnahmen über die Ausgaben, die allerdings nie größere Beträge ausmachten, in den Betrieb, besonders in Maschinen, reinvestiert. Das bestehende Wirtschaftsgebäude würde für eine Wiederaufnahme der Tierhaltung einen hohen Investitionsbedarf bedingen.

Der Erstbeschwerdeführer gab in diesem Zusammenhang u.a. an, er führe seit dem Tod seines Vaters im Jahre 1987 den landwirtschaftlichen Betrieb. Er sei als "nebenberuflicher" Landwirt nicht verpflichtet, eine Buchhaltung zu führen, schätze aber, dass die Erträge aus seiner landwirtschaftlichen Tätigkeit ungefähr 20 % seines Einkommens betragen würden, welches er als Beamter verdiene.

Der Verwaltungsgerichtshof geht zunächst davon aus, dass unter einem "Landwirtschaftsbetrieb" im Sinne des § 13 Abs. 3 erster Satz GVG ("eine Landwirtschaft betreibt") auch ein nebenberuflicher Landwirtschaftsbetrieb zu verstehen ist:

Abgesehen davon, dass sich für eine einschränkende Auslegung auf einen "hauptberuflichen" Landwirtschaftsbetrieb kein Anhaltspunkt bietet, zeigt der folgende zweite Satz, dass der Gesetzgeber durch die "Grenzziehung" von 20 ha im Zusammenhang mit der Zuständigkeit der Grundverkehrs-Ortskommission jedenfalls auch kleinere Eigentumsverhältnisse im Auge hatte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat im Erkenntnis vom 23. März 1999, Zl. 97/02/0127 (unter Bezugnahme auf das auch von der belangten Behörde zitierte hg. Erkenntnis vom 28. Jänner 1993, Zl. 92/06/0189), dargelegt, zum Begriff der "landwirtschaftlichen Nutzung" gehöre es, dass betriebliche Merkmale vorlägen, somit eine planvolle, grundsätzlich auf Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit ausgeübt werde, oder jedenfalls beabsichtigt sei, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen Landwirtschaftsbetriebes rechtfertige. Dadurch sei sichergestellt, dass die Bestimmungen des GVG nicht durch die Ausübung eines "Hobbys" umgangen würden.

Im Hinblick auf die obigen Darlegungen im angefochtenen Bescheid im Zusammenhang mit dem Ergebnis der am 29. Jänner 1997 vor der belangten Behörde durchgeführten mündlichen Verhandlung kann nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes nicht zweifelhaft sein, dass der Beschwerdeführer derzeit einen nebenberuflichen Landwirtschaftsbetrieb in der Gemeinde L., wo das zu erwerbende Grundstück liegt, führt.

Davon ausgehend ist der Beschwerdeführer mit seinem Einwand im Recht, dass im Grunde des § 13 Abs. 3 GVG als Erstbehörde nicht die Grundverkehrs-Landeskommission, sondern die Grundverkehrs-Ortskommission einzuschreiten gehabt hätte.

Da die belangte Behörde diese Unzuständigkeit der Erstbehörde nicht wahrgenommen hat, hat sie ihren vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit seines Inhaltes belastet, was gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG zu seiner Aufhebung führt, ohne dass in das weitere Beschwerdebringen einzugehen war.

Zur Klarstellung sei allerdings für das fortgesetzte Verfahren darauf verwiesen, dass damit keine Aussage in Hinsicht auf die Frage der "Genehmigungsfähigkeit" des in Rede stehenden Rechtsgeschäfts getroffen wird.

Die Kostenentscheidung gründet sich - im Rahmen des für das verwaltungsgerichtliche Verfahren gestellten Begehrens - auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Das Mehrbebehren betreffend die Zuerkennung des im Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof aufgetretenen Beschwerdeaufwandes war abzuweisen, weil hierfür keine Rechtsgrundlage besteht (vgl. das hg. Erkenntnis vom 13. Oktober 1993, Zl. 93/02/0108).

Wien, am 11. Juni 2001

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2001:1998020054.X00

**Im RIS seit**

31.07.2001

**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)