jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2000/11/17 98/02/0053

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.11.2000

Index

L67008 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Vorarlberg;

Norm

GVG Vlbg 1993 §5 Abs1 lita;
GVG Vlbg 1993 §5 Abs1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Stoll und die Hofräte Dr. Holeschofsky und Dr. Riedinger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Zeller, über die Beschwerde des EF in H, vertreten durch Dr. Arnulf Summer und Dr. Nikolaus Schertler, Rechtsanwälte in Bregenz, Kornmarktplatz 5, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates des Landes Vorarlberg vom 4. Februar 1997, Zl. 3-1-59/96/K4, betreffend grundverkehrsbehördliche Bewilligung, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Mit Bescheid der Grundverkehrs-Landeskommission für Vorarlberg vom 29. Oktober 1996 wurde dem Beschwerdeführer die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zum Erwerb des Grundstückes Nr. 2, KG H, gemäß § 5 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 5 Abs. 2 lit. a und d des (Vorarlberger) Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 61/1993, versagt.

Der gegen diesen Bescheid gerichteten Berufung hat die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid vom 4. Februar 1997 gemäß § 66 Abs. 4 AVG in Verbindung mit § 5 Abs. 1 lit. a des Grundverkehrsgesetzes keine Folge gegeben.

In der Begründung des angefochtenen Bescheides hat die belangte Behörde ausgeführt, dass der Beschwerdeführer Hälfteeigentümer des Grundstückes Nr. 2, KG H (757 m2) und Alleineigentümer des Grundstückes Nr. 4, KG H (1.028m2) sei. Auf dem Grundstück Nr. 2 befinde sich das Einfamilienwohnhaus des Beschwerdeführers und seiner Gattin. Auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück, Nr. 4, stehe ein als Lagerhalle bewilligter Reitstall, in welchem der Beschwerdeführer seit ca. 10 Jahren regelmäßig acht oder neun Einstellpferde halte, wovon eines ihm gehöre. Die "Besitzer" der Einstellpferde würden ca. S 2.000,-- pro Pferd und Monat zahlen; dem Beschwerdeführer verbliebe dabei

ein monatlicher Gewinn von ca. S 5.000,-- bis S 6.000,--. Das für die Fütterung der Tiere notwendige Heu werde vom Beschwerdeführer ca. zur Hälfte zugekauft, die andere Hälfte auf ca. 3 ha landwirtschaftlichen Pachtflächen selbst gewonnen. Der Beschwerdeführer sei im Besitze der für die Bewirtschaftung erforderlichen landwirtschaftlichen Geräte; der Gesamtaufwand für die Maschinen betrage ca. S 800.000,-- bis S 900.000,--, wobei die Finanzierung nicht aus den Mitteln der Pferdeeinstellung, sondern aus eigenen Mitteln des Beschwerdeführers erfolgt sei. Im Jahre 1996 habe der Beschwerdeführer auch zwei Kühe gekauft (Viehstand nunmehr: zwei Mutterkühe, zwei Kuhkälber und ein Stier). Diese Tiere seien wegen Platzmangels bei einem "Hobbylandwirt" eingestellt.

Der Beschwerdeführer, der von Beruf Bauarbeiter sei, beabsichtige, auf der Kaufliegenschaft ein Stallgebäude zu errichten; zur Finanzierung werde er das als Bau- Wohngebiet gewidmete Grundstück Nr. 4, verkaufen.

Nach Darstellung der Rechtslage führte die belangte Behörde sodann aus, dass zunächst zu prüfen gewesen sei, ob die Tätigkeit des Haltens von Einstellpferden eine "landwirtschaftliche" Tätigkeit darstelle. Zur Auslegung des Begriffes "Landwirtschaft" könne die Bestimmung des § 1 Abs. 3 des Landwirtschaftsförderungsgesetzes herangezogen werden. Danach gelte als Landwirtschaft jener Wirtschaftszweig, der sich mit der Bodenbewirtschaftung zur 1. Gewinnung von pflanzlichen Erzeugnissen, 2. Zucht von Nutztieren und 3. Gewinnung der Erzeugnisse von Nutztieren befasse. Die Haltung von Einstellpferden falle unter keine der genannten Kategorien, sodass im vorliegenden Fall nicht davon ausgegangen werden könne, dass der Beschwerdeführer diesbezüglich eine landwirtschaftliche Tätigkeit ausübe. Aus diesem Grund sei auch zufolge der Bestimmung des § 18 Abs. 3 Raumplanungsgesetz die Errichtung des vom Beschwerdeführer geplanten Stalles auf der Kaufliegenschaft nicht zulässig.

Zudem sei die "Landwirteeigenschaft" entscheidend vom Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebes abhängig. Unter einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb sei eine selbständige Wirtschaftseinheit zu verstehen, die entweder als Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb zum Lebensunterhalt des Betreibers beizutragen geeignet sei. Die Definition des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes als selbständige Wirtschaftseinheit setzte ein entsprechendes, eine organisatorische Einheit bildendes Sachsubstrat, somit Grundbesitz und Hofstelle, und auch Wirtschafts- und Betriebsgebäude voraus. Dabei müsse der Grundbesitz eine solche Mindestflächenausstattung aufweisen, dass die daraus gezogenen Erträge auf wirtschaftlich signifikante Weise zum Lebensunterhalt beitrügen. Da der Beschwerdeführer beabsichtige, das Grundstück Nr. 4 zu veräußern, stehe ihm lediglich die Kauffläche im Ausmaß von 2.584 m2 zur Verfügung. Diese Fläche sei aber zur Führung eines selbständig lebensfähigen landwirtschaftlichen Betriebes nicht ausreichend.

Weiters gehöre zum Begriff der landwirtschaftlichen Nutzung, dass betriebliche Merkmale vorlägen, somit eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete, nachhaltige Tätigkeit ausgeübt werde oder jedenfalls beabsichtigt sei, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen Landwirtschaftsbetriebes rechtfertige. Der gegenständliche Rechtserwerb widerspreche aber der Erhaltung und Schaffung eines "wirtschaftlich gesunden" landwirtschaftlichen Grundbesitzes. Nach dem Gutachten des Amtssachverständigen für Landwirtschaft verursachten die Maschinen Finanzierungskosten in der Größenordnung von jährlich S 100.000,--. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass der Beschwerdeführer einen monatlichen Gewinn von ca. S 5.000,-- bis S 6.000,-- erziele, könne nicht von einer kostendeckenden Bewirtschaftung ausgegangen werden. Weiters habe der Sachverständige ausgeführt, dass die beabsichtigte Errichtung des Stalles wiederum mit Investitionen in der Größenordnung von mindestens einer Million Schilling anzusetzen sei. Aus den Angaben des Beschwerdeführers könne nicht abgeleitet werden, dass aus dem laufenden Betrieb die Errichtungskosten finanziert werden könnten. Es könne somit nicht davon ausgegangen werden, dass die Tätigkeit des Beschwerdeführers wirtschaftlich sei. Dass er die Maschinen mit eigenen Mitteln angeschafft habe und die beabsichtigte Errichtung des Stalles aus dem Verkauf des Grundstückes Nr. 4 finanzieren wolle, sei bei der Beurteilung der Frage der Wirtschaftlichkeit ohne Belang. Es könne derzeit nicht abgeschätzt werden, ob die zukünftige Nutzung des neu zu errichtenden Gebäudes wirtschaftlich sein werde, weil der Beschwerdeführer diesbezüglich nur sehr vage Angaben gemacht habe.

Die belangte Behörde kam daher in Übereinstimmung mit den Ausführungen des Amtssachverständigen für Landwirtschaft insgesamt zum Schluss, dass der Erwerb der Kaufliegenschaft durch den Beschwerdeführer dem im § 5 Abs. 1 GVG normierten öffentlichen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspreche.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der die Behandlung derselben mit Beschluss vom 27. November 1997, B 701/97, ablehnte und sie gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG an den Verwaltungsgerichtshof abtrat. Dieser hat in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

Die auf den Beschwerdefall anzuwendenden Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes, Vorarlberger LGBl. Nr. 61/1993, (im Folgenden: GVG) lauten:

"§ 5 (1) Der Rechtserwerb darf nur genehmigt werden,

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

Grundbesitzes nicht widerspricht, ..."

"§ 2 (1) Ob ein Grundstück ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück ist, ist 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."

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

a) das Eigentum, ..."

Unter dem Gesichtspunkt einer inhaltlichen Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides führt der Beschwerdeführer aus, dass alle Vorbehalte gegen die Zulässigkeit der Genehmigung eines Rechtserwerbes gemäß § 5 Abs. 1 lit. a GVG im Beschwerdefall nicht zuträfen.

Infolge des Erwerbes des gegenständlichen Grundstückes durch den Beschwerdeführer würde es der landwirtschaftlichen Nutzung nicht entzogen, weil er auf dem Grundstück einen Stall errichten und es landwirtschaftlich nutzen werde. Der vereinbarte Kaufpreis bewege sich zudem in der ortsüblichen Höhe. Von einer Vergrößerung von Grundbesitz durch den Beschwerdeführer könne nicht die Rede sein. Das gegenständliche Grundstück werde von ihm selbst bewirtschaftet und diese Selbstbewirtschaftung sei auch langfristig schon infolge seines Lebensalters von lediglich 45 Jahren gesichert. Darüber hinaus werde sein Sohn den Landwirtschaftsbetrieb übernehmen und weiterführen; die hiezu erforderlichen fachlichen Kenntnisse lägen schon deshalb vor, weil der Beschwerdeführer den landwirtschaftlichen Betrieb schon lange geführt habe. Eine günstige Bodenbesitzgestaltung werde nicht zerstört und eine Annahme, dass das gegenständliche Rechtsgeschäft zur Umgehung des Gesetzes diene, sei nicht gerechtfertigt. Auch behaupte die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid nicht, dass ein Versagungsgrund im Sinne des § 5 Abs. 2 GVG vorläge und habe festgestellt, dass die Definition des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes als selbständige Wirtschaftseinheit bei diesem ein entsprechendes, eine organisatorische Einheit bildendes Substrat, somit Grundbesitz und Hofstelle und auch Wirtschafts- und Betriebsgebäude voraussetze. Den Grundbesitz habe der Beschwerdeführer zugepachtet, das Wirtschafts- und Betriebsgebäude errichte er auf der gegenständlichen Liegenschaft. Da die Errichtung eines Wirtschafts- und Betriebsgebäudes auf einem Pachtgrund schon wirtschaftlich weder sinnvoll noch zumutbar sei, könne der Beschwerdeführer ein solches Gebäude wohl nur auf einer Liegenschaft errichten, die in seinem Eigentum stehe. Zu verhindern, dass jemand, der den Beruf des Landwirtes ergreife, ein für die Errichtung des Wirtschafts- und Betriebsgebäudes geeignetes Grundstück erwerben könne, bedeute letztlich, ihm die Ausübung dieses Berufes unmöglich zu machen, und zwar nicht deshalb, weil es ihm an den hiezu notwendigen persönlichen Voraussetzungen fehle, sondern weil es ihm unmöglich gemacht werde, ein für den Betrieb einer Landwirtschaft unverzichtbares Gebäude zu errichten.

Nach dem Wortlaut des § 5 Abs. 1 GVG sei sogar die Genehmigung eines Rechtserwerbes durch einen Nicht-Landwirt zulässig, wenn dieser Rechtserwerb zumindest der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspreche. Bei dem gegenständlichen Rechtserwerb handle

es sich gerade um die Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes und nicht um dessen Gefährdung. Es sei rein begrifflich schon ausgeschlossen, dass jemand, der selbst einen landwirtschaftlichen Betrieb führe, auch wenn dieser Betrieb nur klein sei, durch Aufstockung dieses Betriebes der Schaffung eines wirtschaftlich gesunden kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspreche. Würde man das Gesetz nach Ansicht der belangten Behörde interpretieren, würde dies bedeuten, dass ausschließlich bereits bestehende landwirtschaftliche Betriebe mit entsprechend hohen Erträgen landwirtschaftliche Grundstücke zukaufen könnten und lediglich diesen Betrieben auf Grund des Grundverkehrsgesetzes Schutz zukäme. Es wäre sohin jeder Person, die nicht bereits über einen solchen Betrieb verfüge und einen landwirtschaftlichen Betrieb neu zu gründen bzw. einen schon bestehenden Betrieb zu erweitern beabsichtige, verwehrt, den Beruf eines Landwirtes zu ergreifen und auszuüben, weil es gemäß den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes unmöglich wäre, überhaupt ein Grundstück zur Errichtung einer Betriebsstätte zu erwerben.

Hiezu ist auszuführen, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes § 5 Abs. 1 lit. a GVG eine Generalklausel darstellt, 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 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" (vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. März 1999, Zl. 97/02/0127).

Das Abstellen auf einen leistungsfähigen, im Gegensatz zu einem bloß lebensfähigen Bauernstand bedeutet, dass das Vorarlberger Grundverkehrsrecht nur Betriebe mit einer über die bloße Subsistenz hinausgehenden Produktionskraft fördern will, wohingegen die Genehmigung versagt werden soll, wenn kleine, unrationell zu bewirtschaftende Grundstücke geschaffen werden sollen. Mit dem Tatbestandsmerkmal "wirtschaftlich gesund" wird ausdrücklich umschrieben, dass ein Widerspruch zu grundverkehrsrechtlichen Interessen jedenfalls dann vorliegt, wenn - etwa auf Grund der Nichteignung der Bewirtschaftungsmethode - die Gefahr der nicht kostendeckenden Bewirtschaftung besteht (vgl. Schneider, Handbuch österreichisches Grundverkehrsrecht, S. 140 ff, mwN).

Zum Begriff der "landwirtschaftlichen" Nutzung gehört es, dass betriebliche Merkmale vorliegen, somit eine planvolle, grundsätzlich auf Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit ausgeübt wird oder jedenfalls beabsichtigt ist, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen Landwirtschaftsbetriebes rechtfertigt (vgl. auch dazu das bereits zitierte hg. Erkenntnis vom 23. März 1999); dadurch soll sichergestellt werden, dass die Bestimmungen des GVG nicht durch die Ausübung eines "Hobbys" umgangen werden.

Die Beurteilung der Frage, ob ein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb vorliegt, hängt einerseits von der Betriebsgröße, andererseits aber auch von dem erzielbaren Bewirtschaftungserfolg ab: dieser kann vor allem in Fällen, in denen nicht schon die Betriebsgröße auf das Vorliegen landwirtschaftlicher Nutzung schließen lässt, d.h. vor allem im Grenzbereich vom landwirtschaftlichen Nebenbetrieb zum (reinen) "Hobby", ein Indiz dafür sein, ob eine über einen bloßen Zeitvertreib hinausgehende landwirtschaftliche Nutzung vorliegt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. April 1995, Zl. 92/06/0036).

Im gegenständlichen Fall erzielt der Beschwerdeführer nach eigenen Angaben aus der Mutterkuhhaltung keine Einnahmen und erwartet auch nicht, in absehbarer Zeit solche zu erzielen. Es ist daher auf Grund der geringen "Betriebsgröße" und des gegen Null gehenden "Bewirtschaftungserfolges" ausgeschlossen, dass der Beschwerdeführer seinen Lebensunterhalt (zumindest) zum Teil aus seiner Landwirtschaft bestreiten wird. Nach seinem Vorbringen musste er die finanziellen Mittel für die Beschaffung der zur Betreibung des Reitstalles und der Mutterkuhhaltung erforderlichen Maschinen und Geräte aus seiner Tätigkeit als Bauarbeiter aufbringen. Von einer zumindest kostendeckenden, wirtschaftlich gesunden landwirtschaftlichen Produktion kann daher keine Rede sein. Durch den Erwerb des gegenständlichen Grundstückes und den Verkauf des Grundstückes Nr. 4, KG H, würde das bestehende "Unternehmen" des Beschwerdeführers auch nicht (wesentlich) vergrößert oder wesensmäßig geändert, sondern lediglich verlegt, sodass sich dadurch an der rechtlichen Qualifikation dieses "Unternehmens" als nicht-landwirtschaftlicher Betrieb und an der Ertragssituation nichts ändern könnte.

Somit ist im Beschwerdefall weder eine Genehmigung nach § 5 Abs. 1 erster Halbsatz GVG, welcher eine Bewirtschaftung im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes erfordert, noch nach § 5 Abs. 1 zweiter Halbsatz GVG

zulässig, weil durch die Genehmigung des gegenständlichen Rechtsgeschäftes ein Betrieb geschaffen würde, der schon auf Grund der Ertragsprognosen der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspricht.

In seiner Verfahrensrüge führt der Beschwerdeführer schließlich aus, er habe sowohl der belangten Behörde als auch dem Amtssachverständigen ein entsprechendes Entwicklungskonzept für seinen Landwirtschaftsbetrieb dargelegt, ohne dass darauf näher eingegangen worden wäre. Stattdessen sei - völlig unerklärlich - in der Begründung des angefochtenen Bescheides von lediglich vagen Angaben die Rede. Dem ist entgegenzuhalten, dass der Beschwerdeführer erstmals in seiner Beschwerde auf ein "Entwicklungskonzept für seinen Landwirtschaftsbetrieb" verweist, sodass sich ein Eingehen darauf schon auf Grund des im verwaltungsgerichtlichen Verfahren geltenden Neuerungsverbots erübrigt.

Dass die belangte Behörde auf sein Vorbringen, er befasse sich auch mit der Mutterkuhhaltung, ebenso wie auf seine Ausführungen zur Heuüberproduktion im Rheindelta nicht eingegangen sei, widerspricht einerseits dem Akteninhalt (siehe S. 2 des angefochtenen Bescheides) und ist andererseits für die vorliegende Entscheidung im Hinblick auf die festgestellte Größe und Ertragssituation des Betriebes nicht entscheidungswesentlich.

Da auch die behaupteten Verfahrensmängel nicht vorliegen, erweist sich die Beschwerde als unbegründet; sie war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 17. November 2000

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2000:1998020053.X00

Im RIS seit

05.02.2001

Zuletzt aktualisiert am

01.04.2016

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at