jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2000/3/31 98/02/0376

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.03.2000

Index

E1E;
L67008 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Vorarlberg;
L80008 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Vorarlberg;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
59/04 EU - EWR;

Norm

11997E010 EG Art10;
11997E043 EG Art43;
11997E234 EG Art234;
GVG Vlbg 1993 §1 Abs1;
GVG Vlbg 1993 §4 Abs1 lita;
GVG Vlbg 1993 §5 Abs1 lita;
RPG Vlbg 1996 §12 Abs2;
RPG Vlbg 1996 §14;
RPGNov Vlbg 1993 Art2 Abs2;
RPGNov Vlbg 1993 Art2 Abs3;
VwGG §34 Abs1;
VwGG §38a;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Stoll und die Hofräte Dr. Kremla, Dr. Riedinger, Dr. Holeschofsky und Dr. Beck als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Breunlich, über die Beschwerde der K in W, vertreten durch Dr. Renate Steiner, Rechtsanwältin in 1010 Wien, Weihburggasse 18-20/50, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates des Landes Vorarlberg vom 16. September 1997, Zl. 3-1-03/97/K4, betreffend Versagung der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Mit dem Bescheid der Grundverkehrs-Landeskommission vom 22. Jänner 1997 wurde der Beschwerdeführerin die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zum Erwerb eines näher umschriebenen Grundstückes versagt.

Mit dem angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 16. September 1997 gab diese der dagegen erhobenen Berufung keine Folge. Kaufgegenstand sei ein näher bezeichnetes Grundstück im Ausmaß von 238 m2 (Baufläche 53 m2, Garten 185 m2), das von einem anderen Grundstück abgetrennt werde. Dieses andere Grundstück liege mit einem weiteren auf ca. 1.800 m Seehöhe; das Gebiet sei im oberen Teil sehr steil und gehe im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft großräumig in einen deutlich flachen, landwirtschaftlich genutzten Teil über. Das auf dem kaufgegenständlichen abzutrennenden Grundstück errichtete Wohngebäude weise einen Grundriss von ca. 6,5 m x 8 m auf, wobei das Bauwerk ursprünglich um ca. 4 bis 5 m länger gewesen sei. Das an das Gebäude angrenzende Gelände sei teilweise mit in Beton verlegten Natursteinplatten gepflastert. Die Liegenschaft sei im Flächenwidmungsplan als "Freifläche-Landwirtschaftsgebiet" ausgewiesen. Das Wohngebäude sei gemäß Art. II Abs. 2 und 3 des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 27/1993, als Ferienwohnung angezeigt; die Beschwerdeführerin erwerbe die Liegenschaft für die Nutzung als Ferienwohnsitz.

Der Vater der Beschwerdeführerin habe bereits im Jahr 1979 die gegenständliche Liegenschaft (gemeint den nunmehrigen Kaufgegenstand) vom jetzigen Veräußerer "käuflich erworben". Damals sei um die grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht angesucht worden. In der Folge habe der Vater der Beschwerdeführerin den Stallteil der Hütte abgebrochen und den Wohnteil von Grund auf saniert und als Ferienwohnhaus verwendet. Erst am 16. Dezember 1993 habe der Vater der Beschwerdeführerin den Antrag gestellt, den Liegenschaftserwerb grundverkehrsbehördlich zu genehmigen. Dieser Antrag sei jedoch vom Grundverkehrssenat mit im Instanzenzug ergangenen Bescheid abgewiesen worden. Einer gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde habe der Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 4. Oktober 1995, B 1633/94, keine Folge gegeben. Dabei habe der Verfassungsgerichtshof im Wesentlichen ausgeführt, dass durch den Umbau der damaligen Maisäßhütte zu einem Ferienwohnhaus das Grundstück seiner seinerzeitigen Widmung entzogen worden und dieses Vorgehen als Umgehungshandlung anzusehen sei, weshalb das Grundstück dem Grundverkehrsgesetz 1977 unterliege.

Die belangte Behörde qualifizierte den Umbau der Maisäßhütte zu einem Ferienhaus unter Berufung auf das erwähnte Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes als Umgehungshandlung; zwar liege die Zweckänderung nunmehr ca. 16 Jahre zurück, doch könne nach wie vor von einer Umgehungshandlung gesprochen werden. Nicht entscheidend sei in diesem Zusammenhang, dass der Vater der Beschwerdeführerin den Umbau durchgeführt habe, da es nur darauf ankomme, ob bei objektiver Betrachtung eine solche Umgehung vorliege.

Darüber hinaus schloss die belangte Behörde aus der zeitlichen Nähe der Zustellung des erwähnten Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes zum vorliegenden "Optionsvertrag" (Zustellung des Erkenntnisses an den Grundverkehrssenat am 16. November 1995; Abschluss des Vertrages am 22. Dezember 1995) und dem Umstand, dass der Vertrag zwischen der Tochter des seinerzeitigen Erwerbers und demselben Veräußerer abgeschlossen worden sei, dass mit dem nunmehrigen Vertrag die damalige Umgehungshandlung nur "prolongiert" werde. Es sei in diesem Zusammenhang auch nicht von Bedeutung, ob sich die Maisäßhütte schon im Jahr 1979 in einem desolaten Zustand befunden habe und zu diesem Zeitpunkt bereits seit über 15 Jahren weder bewohnt noch landwirtschaftlich genutzt gewesen sei.

Nach Ansicht der belangten Behörde könnte aber selbst dann, wenn eine Umgehungshandlung nicht vorläge, der Rechtserwerb nicht bewilligt werden.

Das gegenständliche Maisäß habe ein landwirtschaftliches Flächenausmaß von insgesamt 2,69 ha und bestehe derzeit aus dem Grundstück Nr. .319 im Ausmaß von 126 m2 und dem Grundstück Nr. 1282 im Ausmaß von 17.246 m2. Diese beiden Grundstücke sollten vereinigt und in der Folge in das Grundstück Nr. 1282/1 im Ausmaß von 17.134 m2 und das Grundstück Nr. 1282/2 im Ausmaß von 238 m2 (Baufläche 53 m2, Garten 185 m2) unterteilt werden. Diese Grundstücksteilung sei nach dem Raumplanungsgesetz noch nicht genehmigt.

Der Sachverständige für Landwirtschaft habe in seinem Gutachten dargetan, dass ein Maisäß typischerweise aus Flächen und Gebäuden bestehe. Durch das gegenständliche Rechtsgeschäft würde aber das Gebäude des Maisäßanwesens für Ferienwohnzwecke abverkauft werden.

Die Kaufliegenschaft sei im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde als "Freifläche-Landwirtschaftsgebiet" ausgewiesen, das Gebäude als Ferienwohnung angezeigt und dürfe somit als Ferienwohnung verwendet werden. Das Gebäude sei aber raumplanungsrechtlich nach wie vor ein Landwirtschaftsgebäude, mit der Bewilligung, die darin gelegene Wohnung (auch) für Ferienzwecke zu nutzen.

Zwar sei nach dem Gutachten des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen die Kaufliegenschaft als sehr geringwertig zu beurteilen. Diese Ausführungen hätten sich jedoch insbesondere auf die Flächen rund um das Gebäude und auf den Umstand, dass das Gebäude nicht der Unterbringung von Vieh oder landwirtschaftlichen Gütern dienen könne, bezogen. Es sei aber davon auszugehen, dass jedenfalls das Gebäude - allenfalls nach einer ergänzenden Anbringung eines Stallteiles - für eine Nutzung durch einen Landwirt in Betracht käme. In diesem Zusammenhang seien auch die weiteren Ausführungen des Amtssachverständigen für Landwirtschaft von Bedeutung, wonach nach einem jahrzehntelangen Rückgang in der Bewirtschaftungsintensität am Maisäß durch den zwischenzeitlich errichteten Güterweg eine spürbare Aufwertung und Wiederbelebung der landwirtschaftlichen Tätigkeit feststellbar sei. Dies äußere sich unter anderem auch in zwischenzeitlich neu errichteten landwirtschaftlichen Gebäuden (kombiniertes Wohn- und Wirtschaftsgebäude) in unmittelbarer Nachbarschaft des gegenständlichen Objektes. Auch sei die Auffassung des Vertreters der Erstbehörde nicht unschlüssig, wonach zu einem späteren Zeitpunkt für den Landwirt bzw. im Falle der Rechtsnachfolge durch einen Landwirt wieder ein Bedarf für "eine solche Hütte" entstehen könnte.

Eine Trennung von Flächen und Gebäuden widerspreche den Interessen des Grundverkehrsgesetzes; eine Nutzung für Erholungszwecke sei kein ausreichender Grund dafür, dass ein landwirtschaftliches Gut einer seiner Beschaffenheit entsprechenden Bewirtschaftung entzogen werde. Daran vermöge auch der Umstand, dass das Wohngebäude derzeit als Ferienwohnung genutzt werde, nichts zu ändern. Der Erwerb der Kaufliegenschaft durch die Beschwerdeführerin widerspreche dem im § 5 Abs. 1 Grundverkehrsgesetz normierten öffentlichen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes.

Mit Beschluss vom 28. September 1998, B 2635/97-10, lehnte der Verfassungsgerichtshof die Behandlung der zunächst an ihn gerichteten Beschwerde ab und trat diese dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung im Sinn des Art. 144 Abs. 3 B-VG ab. Dies u.a. in Hinsicht auf die Ablehnung mit folgender Begründung:

Soweit die Beschwerde die Verfassungswidrigkeit einer den angefochtenen Bescheid tragenden Rechtsvorschrift des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes "im Verhältnis zu § 3 Abs. 2" behaupte, habe sie in Anbetracht dessen, dass die letztgenannte Bestimmung auf die Regelungen über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken keine Anwendung finde, keine hinreichende Aussicht auf Erfolg. Wenn die Beschwerde weiters eine Verletzung der Vorlagepflicht durch den Unabhängigen Verwaltungssenat rüge, übersehe sie, dass dieser angesichts der Möglichkeit der Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes kein vorlagepflichtiges Gericht im Sinne des Art. 177 Abs. 3 EGV (nunmehr Art. 234 EG) sei.

Vor dem Verwaltungsgerichtshof erachtet sich die Beschwerdeführerin in ihrer - ergänzten - Beschwerde durch den angefochtenen Bescheid in ihrem subjektiven Recht auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zum Erwerb des näher bezeichneten Grundstückes verletzt, darüber hinaus in ihrem aus dem Gemeinschaftsrecht erfließenden subjektiven Recht darauf, dass die belangte Behörde als vorlagepflichtiges "Gericht" im Sinne des Art. 177 EGV mit den von der Beschwerdeführerin in ihrer Berufung aufgeworfenen gemeinschaftsrechtlichen Fragen den zur Auslegung dieser Fragen allein zuständigen Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften befassen müsse bzw. "dass die Beschwerdeführerin nicht durch einen Eingriff in ihr Recht auf Niederlassungsfreiheit diskriminiert" werde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführerin ist nach ihrem Vorbringen österreichische Staatsbürgerin mit dem Wohnsitz im Inland. Ein gemeinschaftsrechtlicher Bezug besteht - außer der Behauptung der Beschwerdeführerin, sie werde im Verhältnis zu Ausländern, die sich auf das Gemeinschaftsrecht berufen könnten, benachteiligt - nicht. Bei fehlender gemeinschaftsrechtlicher Anknüpfung ist aber die Behandlung von Inländern als interner Sachverhalt gemeinschaftsrechtlich unerheblich, so dass auch die Schlechterstellung von Inländern (umgekehrte Diskriminierung) von der Warte des Gemeinschaftsrechts aus zulässig ist (vgl. Scheuer in Lenz, Kommentar zum EG-Vertrag2, Rz 6 zu Art. 43 EG mit weiteren Hinweisen auf die zahlreiche Rechtsprechung des EuGH). Die Beschwerdeführerin kann daher

schon aus diesem Grunde nicht in dem von ihr behaupteten, erkennbar auf das Gemeinschaftsrecht gestützten Recht auf Niederlassungsfreiheit und somit in dem von ihr behaupteten Beschwerdepunkt (§ 28 Abs. 1 Z. 4 VwGG) verletzt worden sein. Aus diesem Grunde - weil eben keine gemeinschaftsrechtliche relevante Frage vorliegt - kann die Beschwerdeführerin auch nicht in dem von ihr behaupteten subjektiven Recht darauf, dass die belangte Behörde als vorlagepflichtiges Gericht den Europäischen Gerichtshof in diesem Zusammenhang befassen müsse, verletzt sein. Auf die Anregung der Beschwerdeführerin in ihrer ergänzten Beschwerde, der Verwaltungsgerichtshof möge seinerseits die aufgeworfenen Fragen im Wege einer Vorlage an den Europäischen Gerichtshof herantragen, war somit nicht weiter einzugehen.

Der Verwaltungsgerichtshof sieht sich im Hinblick auf den oben erwähnten Ablehnungsbeschluss des Verfassungsgerichtshofes auch nicht veranlasst, von sich aus - mangels neuer Gesichtspunkte - die Frage der "umgekehrten Diskriminierung" (wieder) an den Verfassungsgerichtshof heranzutragen, insbesondere, da der Verfassungsgerichtshof in seinem Ablehnungsbeschluss von der Nichtanwendbarkeit der Regeln über den Grunderwerb durch Ausländer ausgegangen ist und diese auch nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes - siehe dazu in der Folge - nicht präjudiziell sind. Zu prüfen bleibt daher im Rahmen des geltend gemachten Beschwerdepunktes, ob die Beschwerdeführerin durch den angefochtenen Bescheid in ihrem subjektiven (aus der österreichischen Rechtsordnung erfließenden) Recht auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zum Erwerb des gegenständlichen Grundstückes verletzt ist.

In diesem Zusammenhang macht die Beschwerdeführerin zunächst geltend, die belangte Behörde sei nicht zuständig; auf Grund der Widmung als "Ferienwohnung" sei der Widmung als Landwirtschaftsgebiet derogiert worden, weshalb ein Rechtserwerb an dem in Rede stehenden Grundstück nicht mehr in die Kompetenz der Grundverkehrsbehörde und daher auch nicht mehr in die der belangten Behörde falle.

Unbestritten ist indes, dass die Beschwerdeführerin mit Antrag vom 17. Oktober 1996 um die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zum Erwerb des Grundstückes Nr. 1282/2 einer näher bezeichneten KG angesucht hat. Damit lag aber ein Antrag vor, über den die Grundverkehrsbehörden abzusprechen hatten. Die Beschwerdeführerin bestreitet auch nicht, gegen den die beantragte Genehmigung versagenden erstinstanzlichen Bescheid mit Berufung die belangte Behörde angerufen zu haben. Damit war aber die belangte Behörde zur Entscheidung über die Berufung zuständig. Es kann daher insoweit nicht davon gesprochen werden, dass die belangte Behörde eine ihr nicht zukommende Zuständigkeit in Anspruch genommen habe.

Hätte die belangte Behörde die von der Beschwerdeführerin (nunmehr) vor dem Verwaltungsgerichtshof vertretene Ansicht geteilt, dass eine grundverkehrsbehördliche Zuständigkeit nicht gegeben sei, hätte die belangte Behörde die erstinstanzliche Entscheidung dahin abzuändern gehabt, dass der Antrag der Beschwerdeführerin zurückgewiesen wird; ihre Zuständigkeit zur Erledigung der an sie gerichteten Berufung wäre dessen ungeachtet gegeben gewesen.

Zu prüfen bleibt freilich noch im Sinne des Beschwerdevorbringens, ob überhaupt ein genehmigungspflichtiges Geschäft nach dem Vorarlberger Grundverkehrsgesetz vorlag, ob also die belangte Behörde zutreffend eine Sachentscheidung erlassen hat oder nicht.

Nach § 1 Abs. 1 des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 61/1993, (Vlbg. GVG) unterliegt den Bestimmungen dieses Gesetzes u.a. der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken (lit. a) und mit Baugrundstücken (lit. b).

Ob ein Grundstück ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück ist, ist gemäß § 2 Abs. 1 leg. cit. 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. Diese sind vielmehr gemäß Abs. 2 leg. cit. Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan als Bauflächen oder Vorbehaltsflächen gewidmet sind. Nach Abs. 3 des § 2 Vlbg. GVG gelten Baugrundstücke als bebaut, wenn sie Grundstücke im Sinn des Liegenschaftsteilungsgesetzes sind und auf ihnen Wohn- oder Betriebsgebäude errichtet sind. Bei einer Bauparzelle gehören zum bebauten Baugrundstück auch der anschließende Garten und Hofraum, wenn diese ein eigenes Grundstück im Sinne des Liegenschaftsteilungsgesetzes bilden.

Gemäß § ? Abs. 1 lit. a leg. cit. bedarf der Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn er das Eigentum zum Gegenstand hat.

Gemäß § 6 Abs. 1 lit. a Vlbg. GVG ist Gegenstand des Verkehrs mit Baugrundstücken der Erwerb des Eigentums an Grundstücken oder an Bauwerken im Sinne des § 435 ABGB; Rechtserwerbe gemäß § 6 Abs. 1 lit. a leg. cit. an bebauten Grundstücken, ausgenommen zu Ferienzwecken, bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 leg. cit. keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn der Rechtserwerber der Grundverkehrs-Landeskommission oder der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, schriftlich eine Erklärung gemäß Abs. 2 abgibt. Nach § 8 Abs. 1 Vlbg. GVG bedürfen Rechtserwerbe an Baugrundstücken der Genehmigung nach den Abs. 2 bis 4, wenn der Rechtserwerb nicht gemäß § 7 genehmigungsfrei ist. Nach Abs. 4 leg. cit. sind Rechtserwerbe zu Ferienzwecken nur zu genehmigen, wenn der Rechtserwerber eine natürliche Person ist und in Österreich seinen ständigen Wohnsitz hat oder früher seinen ständigen Wohnsitz in Österreich insgesamt fünf Jahre gehabt hat (lit. a idF LGBl. Nr. 11/1995), die Nutzung als Ferienwohnung nach raumplanungsrechtlichen Bestimmungen zulässig ist (lit. b) und - bei unbebauten Grundstücken - auf diesen gemäß § 14 Abs. 12 des Raumplanungsgesetzes Ferienwohnungen bzw. Ferienwohnhäuser errichtet werden dürfen (lit. c).

Nach den Angaben der Beschwerdeführerin in ihrem Antrag vom 17. Oktober 1996 beabsichtigt sie, das gegenständliche Grundstück auf Grund eines Kaufvertrages zu erwerben. Sie hat weiter durch Ankreuzen angegeben, dass das Grundstück derzeit nicht land- oder forstwirtschaftlich sondern als Zweitwohnsitz genutzt werde und weiters vorgebracht, dass die künftige Verwendung bzw. Nutzung die als Zweitwohnsitz sein solle.

Da somit die Beschwerdeführerin auf Grund des Kaufvertrages als Käuferin Eigentum an der Liegenschaft erwerben soll, wäre das Rechtsgeschäft nach § 4 Abs. 1 lit. a Vlbg. GVG genehmigungspflichtig, wenn es sich dabei um ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück handelt.

Handelt es sich bei dem vertragsgegenständlichen Grundstück jedoch um ein Baugrundstück, so käme nach der oben dargelegten Rechtslage ein genehmigungsfreier Erwerb nur in Betracht, wenn der Rechtserwerb nicht zu Ferienzwecken erfolgen soll. Die Beschwerdeführerin hat in ihrem oben erwähnten Antrag vom 17. Oktober 1996 zu dem von ihr verwendeten Begriff Zweitwohnsitz nähere Ausführungen gemacht; diese lauten wie folgt:

"Seit vielen Jahren verbringe ich nun meine Ferien und einen Teil meiner Freizeit mit meiner Familie auf dem von meinen Eltern renovierten und dem landschaftlichen Bild angepassten Maisäß.

Als Vorarlbergerin, wenn auch aus beruflichen Gründen in Wien wohnhaft, bedeutet mir diese Rückzugsmöglichkeit in eine Gegend meiner Jugend, in eine Gegend der teils unberührten wie auch landwirtschaftlich gepflegten Natur sehr viel. Darüber hinaus möchte ich aber auch betonen, dass mir an den, in diesen Jahren gewonnenen Bekanntschaften und Freundschaften sehr viel liegt und ich diese auch in Zukunft nicht missen oder gar verlieren möchte."

Aus diesem Vorbringen ergibt sich, dass die Beschwerdeführerin den Erwerb der Liegenschaft als "Zweitwohnsitz zu Ferienzwecken" beabsichtigt (arg.: "...verbringe ich nun meine Ferien und einen Teil meiner Freizeit ...").

Aus dem oben Gesagten folgt somit - gleich ob man wie die belangte Behörde vom Vorliegen eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes oder aber wie die Beschwerdeführerin von einem Baugrundstück ausgeht -, dass der Rechtserwerb genehmigungspflichtig ist.

Für die Frage der Genehmigungspflicht ist es daher nicht entscheidend, ob nunmehr eine Widmung als "Ferienwohnung" gemäß Art. II Abs. 2 und 3 der Novelle zum Vlbg. Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 27/1993, vorliegt, wie die Beschwerde vermeint.

Die belangte Behörde ging in ihrem Bescheid davon aus, dass ein (genehmigungspflichtiger) Rechtserwerb an einem landwirtschaftlichen Grundstück zu beurteilen sei; der nunmehrige Rechtserwerb durch die Beschwerdeführerin diene - wie schon seinerzeit der beabsichtigte durch ihren Vater - der Umgehung der diesbezüglichen Vorschriften des Grundverkehrsrechts und sei überdies mit § 5 Abs. 1 Vlbg. GVG nicht zu vereinbaren; der Grunderwerb widerspreche den dort normierten öffentlichen Interessen an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes. Die Beschwerdeführerin tritt dem - zusammengefasst - mit der Argumentation entgegen, ein landwirtschaftlicher Betrieb betreffend den Kaufgegenstand liege nicht vor, da eine Bewirtschaftung des Maisäßes nicht mehr erfolge (in ganz Vorarlberg gebe es die früher traditionelle Maisäßbewirtschaftung gar nicht mehr); andererseits ergebe sich aus der

anerkannten Sonderwidmung des Objektes als "Ferienwohnung", dass dadurch die Erreichung der Ziele des Raumplanungsgesetzes nicht gefährdet werde, eine Umgehungshandlung dürfe wegen des lange zurückliegenden Entfalls der tatsächlichen Widmung des Grundstückes als landwirtschaftliches nicht mehr angenommen werden.

Nach der bereits erwähnten Bestimmung des § 2 Abs. 1 Vlbg. GVG kommt es dafür, ob ein Grundstück ein landwirtschaftliches Grundstück ist, auf seine Beschaffenheit und die Art seiner tatsächlichen Verwendung an (Satz 1). Doch gelten nach Satz 2 leg. cit. Grundstücke, die als Landwirtschaftsgebiet gewidmet sind, jedenfalls als landwirtschaftliche Grundstücke. Nach § 12 Abs. 2 des Vlbg. Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 39/1996, können im Flächenwidmungsplan folgende Widmungen festgelegt werden:

Bauflächen (§ 13), Bauerwartungsflächen (§ 17), Freiflächen (§ 18), Verkehrsflächen (§ 19) und Vorbehaltsflächen (§ 20). Andere Widmungen sind unzulässig. Gemäß § 18 leg. cit. sind alle Flächen, die nicht als Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Verkehrsflächen gewidmet sind, Freiflächen (Abs. 1). Die Freiflächen sind gemäß Abs. 2 leg. cit. nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit als Landwirtschaftsgebiet, Sondergebiet oder Freihaltegebiet zu widmen. In Landwirtschaftsgebieten ist nach Abs. 3 leg. cit. die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zulässig, soweit dies für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung einschließlich der dazu gehörenden erforderlichen Wohnräume und Wohngebäude und für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft sowie die häusliche Nebenbeschäftigung notwendig ist.

Die Beschwerdeführerin ist der Feststellung der belangten Behörde, die den Kaufgegenstand bildende Liegenschaft sei im Flächenwidmungsplan als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet ausgewiesen, nicht entgegen getreten. Damit ist gemäß § 2 Abs. 1 zweiter Satz Vlbg. GVG davon auszugehen, dass - infolge der Widmung als Landwirtschaftsgebiet im Flächenwidmungsplan - jedenfalls ein landwirtschaftliches Grundstück vorliegt. Auf die tatsächliche Nutzung kommt es daher nicht an.

An diesem Ergebnis ändert auch die Bestätigung der Gemeinde vom 20. November 1996, auf die sich die Beschwerdeführerin beruft, nichts. Nach dem Inhalt dieser Urkunde wird "gemeindeamtlich bestätigt", dass M. J. (der Veräußerer) das in seinem Eigentum stehende nunmehrige Kaufobjekt am 19. Oktober 1993 als private Ferienwohnung gemäß Art. II Abs. 2 und 3 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 27/1993, angezeigt habe. Nach dem hier angesprochenen Art. II Abs. 2 des Gesetzes, LGBl. Nr. 27/1993, dürfen vor dem 1. Dezember 1992 baubehördlich bewilligte Wohnungen und Wohnräume, die vor dem 1. Dezember 1992 nachweislich regelmäßig als Ferienwohnung benutzt wurden (lit. a) oder im Zusammenhang mit Gastgewerbebetrieben, in denen nachweislich vor dem 1. Dezember 1992 über den üblichen gastgewerblichen Beherbungsvertrag hinausgehende Verfügungsrechte eingeräumt wurden (lit. b), als Ferienwohnung im Sinne des § 14 Abs. 15 des Raumplanungsgesetzes benutzt werden, wenn der Eigentümer innerhalb eines halben Jahres nach Inkrafttreten des Gesetzes schriftliche Anzeige gemäß Abs. 3 an die Gemeinde erstattet und die Gemeinde die Nutzung der Ferienwohnung nicht gemäß Abs. 4 untersagt und - bei noch nicht errichteten Wohnungen und Wohnräumen - gemäß Abs. 5 festgestellt wird, dass die Verwendung entsprechend dem gemäß lit. b eingeräumten Verfügungsrecht zulässig gewesen wäre. Verfügungsrechte, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbungsvertrag hinaus gehen und die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes eingeräumt wurden, sind jedenfalls nach § 14 dieses Gesetzes zu behandeln. Nach Abs. 3 leg. cit. sind in der Anzeige gemäß Abs. 2 die Ferienwohnung, ihr Eigentümer sowie gegebenenfalls die Personen, denen ein im § 3 Abs. 1 des Grundverkehrsgesetzes angeführtes Recht eingeräumt wurde, zu bezeichnen. Verträge, mit denen Verfügungsrechte nach Abs. 2 lit. b eingeräumt wurden, sind beizulegen.

Im Zusammenhalt mit den oben erwähnten Bestimmungen folgt somit aus der erwähnten Bestätigung nur die Tatsache der Anzeige einer Ferienwohnung durch den Eigentümer. Eine Änderung der durch den Flächenwidmungsplan festgelegten landwirtschaftlichen Nutzung ist damit nicht gegeben. Die Beschwerdeführerin vermag daher unter Berufung auf die erwähnte Bestätigung nichts für ihre Rechtsauffassung zu gewinnen.

Soweit die Beschwerdeführerin im Übrigen noch darauf verweist, die belangte Behörde hätte Erhebungen darüber unterlassen, dass in der unmittelbaren Umgebung des verfahrensgegenständlichen Objektes private Ferienhäuser entstanden seien, für die in den letzten Jahren grundverkehrsbehördliche Bewilligungen erteilt worden seien, zeigt sie damit keinen relevanten Verfahrensmangel auf. Wie bereits dargelegt, ist rechtlich die Widmung durch den Flächenwidmungsplan ausschlaggebend; selbst bei Zutreffen der Behauptungen betreffend die Errichtung privater Ferienhäuser könnte die Beschwerdeführerin daraus keine Widmungsänderung hinsichtlich der kaufgegenständlichen

Liegenschaft ableiten. Sollte jedoch eine grundverkehrsbehördliche Bewilligung unzutreffenderweise entgegen der Widmung als Landwirtschaftsgebiet im Zusammenhang mit der Errichtung der erwähnten Ferienhäuser erteilt worden sein, so könnte die Beschwerdeführerin aus dem allenfalls rechtswidrigen Verhalten der Behörde keinen Anspruch auf ein gleichfalls rechtswidriges Verhalten ihr gegenüber ableiten.

Da somit vom Vorliegen eines landwirtschaftlichen Grundstückes auszugehen ist, dürfte der Rechtserwerb daran gemäß § 5 Abs. 1 lit. a Vlbg. GVG 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. Sachverhaltsbezogen müsste daher der Rechtserwerb durch die Beschwerdeführerin dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entsprechen und der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widersprechen.

Nach Abs. 2 leg. cit. sind die soeben angeführten Voraussetzungen des Abs. 1 insbesondere dann nicht erfüllt, wenn das Grundstück ohne wichtigen Grund der landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen würde (lit. a). Die Beschwerdeführerin verweist nun darauf, dass nach dem Gutachten des beigezogenen Sachverständigen das kaufgegenständliche Grundstück für die landwirtschaftliche Nutzung selbst nur von geringer Bedeutung ist. Die Beschwerdeführerin selbst vermag aber keinen wichtigen Grund vorzubringen, der für die Entziehung des Grundstückes aus der landwirtschaftlichen Nutzung sprechen würde. Ein solcher ist auch aus dem Akteninhalt nicht ersichtlich. Schon deshalb kann der belangten Behörde nicht entgegengetreten werden, wenn diese die Voraussetzungen für die Genehmigung des Rechtserwerbes gemäß § 5 Abs. 1 lit. a Vlbg GVG für nicht gegeben erachtete.

Schon aus diesem Grunde kommt es nicht darauf an, ob - wie die belangte Behörde ausführte - die Wohnmöglichkeit für eine (allenfalls zukünftige) intensivere landwirtschaftliche Bewirtschaftung des gesamten Maisäßes von Bedeutung sein könnte oder ob eine derartige Bewirtschaftung unter Heranziehung eines Wohngebäudes weitgehend unüblich sei, wovon die Beschwerdeführerin ausgeht.

Aus den dargelegten Erwägungen ergibt sich somit, dass die Beschwerdeführerin durch den angefochtenen Bescheid in ihren Rechten weder wegen der geltend gemachten noch wegen einer vom Verwaltungsgerichtshof aus Eigenem aufzugreifenden Rechtswidrigkeit verletzt worden ist.

Die Beschwerde war infolgedessen gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 31. März 2000

Schlagworte

Mangel der Berechtigung zur Erhebung der Beschwerde mangelnde subjektive Rechtsverletzung Parteienrechte und Beschwerdelegitimation Verwaltungsverfahren Mangelnde Rechtsverletzung Beschwerdelegitimation verneint keineBESCHWERDELEGITIMATION

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2000:1998020376.X00

Im RIS seit

09.11.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at