

# TE Lvwg Erkenntnis 2016/7/12 405-1/34/1/6-2016

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 12.07.2016

## Entscheidungsdatum

12.07.2016

## Index

L67005 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Salzburg

## Norm

GVG 2001 §5 Abs1 Z2

GVG 2001 §5 Abs2 Z5

## Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg hat durch den Richter Ing.Mag. Dionysius Viehhauser über die Beschwerde von Herrn AA H., J., vertreten durch Herrn Dr. K. L., öffentlicher Notar, M., N., gegen den Bescheid der Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk Salzburg-Umgebung vom 10.02.2016, Zahl yyyy/4-2016,

zu Recht e r k a n n t :

I. Gemäß § 28 Abs 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, als bei der Zitierung der Rechtsgrundlagen nach "5 Abs 1 Zi 2," "Abs 2 Zi 5," zu ergänzen ist.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

Mit dem angefochtenen Bescheid der Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk Salzburg-Umgebung wurde dem Ansuchen von Herrn AA H., vertreten durch Notar Dr. K. L., vom 28.9.2015, auf grundverkehrsbehördliche

Bewilligung des Schenkungsvertrages vom 4.9.2015, abgeschlossen zwischen BB H., geb. xx, und CC H., geb. yy, beide wohnhaft in O., J. als Geschenkgeber einerseits und Herrn AA H., geb. am yyy, wohnhaft in P., J. als Geschenknehmer andererseits, betreffend EZ aa, KG N., Gst. bb/20, Fl. 11 809 m<sup>2</sup> keine Folge gegeben und die grundverkehrsbehördliche Zustimmung versagt."

Die Grundverkehrskommission stützte ihre Versagung auf die §§ 1 Abs 1, 2 Abs 1, 2 Abs 2 lit b, 3 Abs 1 lit a, 4 Abs 1, 5 Abs 1 Zl 2, 27 Abs 1 Zl 3 und 28 Abs 1 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 idgF.

Gegen diesen Bescheid wurde im Wege der Rechtsvertretung des Bewilligungswerbers die nachfolgende Beschwerde eingebracht:

"Mit Bescheid der Grundverkehrskommission Salzburg Umgebung vom 10.02.2016, Zahl yyyyy/4-2016, zugestellt am 12.02.2016, wurde meinem Ansuchen vom 28.09.2015 auf grundverkehrsbehördliche Bewilligung des Schenkungsvertrages vom 04.09.2015, abgeschlossen zwischen mir und meinem Bruder, BB H., geb. xx und meiner Schwägerin CC H., geb. yy, beide wohnhaft in O., J., betreffend die Liegenschaft EZ aa KG N. keine Folge gegeben und die grundverkehrsbehördliche Zustimmung versagt.

Gegen diesen Bescheid der Grundverkehrskommission Salzburg Umgebung vom 10.02.2016, Zahl yyyyy/4-2016 erhebe ich binnen offener Frist

#### BESCHWERDE

Wegen Rechtswidrigkeit des Bescheides an das Landesverwaltungsgericht Salzburg und begründe diese wie folgt:

Die Behörde begründet die Versagung der erforderlichen Zustimmung damit, dass durch das Rechtsgeschäft gem§ 5 Abs 1 Z 2 GVG eine land- oder forstwirtschaftlich nachteilige Agrarstruktur entstehe würde, und der bestehende land- und forstwirtschaftliche Betrieb geschwächt würde.

1) Dem Argument der Grundverkehrsbehörde, dass durch das gegenständliche Rechtsgeschäft nicht-landwirtschaftliches Grundeigentum im rein landwirtschaftlichen Wirtschaftsraum geschaffen werde, ist nicht zu folgen. Da der Wald erst im Jahr 2014 zugekauft wurde, ist auch dem Argument der Schwächung/Zersplitterung des bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebes nicht zu folgen.

Das Schenkungsobjekt gehört nicht zu dem ursprünglichen landwirtschaftlichen Betrieb der Ehegatten BB (mein Bruder) und CC H., welche diesen im Jahr 1998 übernommen haben.

Dieser Wald wurde erst mit Kaufvertrag vom 10.09.2014 von Frau DD Q., welche den Wald ihrerseits erst 2013 von Ihrem am 07.10.2012 verstorbenen Mann, EE Q., geerbt hat, erworben.

Davor wurde dieser Wald von Herrn BB H. und Frau CC H. genutzt und wurde dieser Wald immer von Herrn BB H. und mir gemeinsam bewirtschaftet. Im Wesentlichen wurden in diesem Wald aber nur totes Holz, oder kranke Bäume entfernt. Das Holz hat Herr BB H. für die Landwirtschaft verwendet. Einen Teil davon habe ich zum Heizen verwendet.

Grundlage für die Nutzung des Waldes, nach dem Tod des Herrn EE Q. ist eine "Zusage-Vereinbarung" zwischen den Ehegatten H. und dem bereits verstorbenen ehemaligen Eigentümer des schenkungsgegenständlichen Waldes, Herrn EE Q.

Der Schenkungsvertrag vom 04.09.2015 wird an der Nutzung und Bewirtschaftung auch nichts ändern. Der Wald wird nach wie vor von Herrn BB H. bewirtschaftet und das Holz genutzt. Kranke Bäume und totes Holz werden entfernt und für Zwecke des Eigenbedarfs genutzt. Ich werde ihm dabei, wie bisher, behilflich sein und einen Teil des Holzes ebenfalls für Eigenbedarf verwenden. Aus diesem Grund ist auch nicht zu befürchten, dass es auf Grund unprofessioneller Bewirtschaftung zu Problemen - insbesondere auch bei angrenzenden Waldflächen - kommt.

Sollte die Befürchtung bestehen, dass der Wald nicht weiter wie bisher genutzt wird, kann die Zustimmung gem. § 7 GVG Sbg. auch unter einer Auflage erteilt werden, die sicherstellt, dass der Gegenstand des Rechtsgeschäfts einer Nutzung zugeführt wird, der einer Zustimmung zu dem Rechtsgeschäft nicht entgegen steht.

2) Abgesehen davon ist der Verweis auf das Entstehen einer land- oder forstwirtschaftlich nachteiligen Agrarstruktur (zB. Enklavenbildungen) alleine nicht geeignet, die Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft zu verweigern. Es muss vielmehr die Gesamtsituation betrachtet werden.

3) Es handelt sich bei dem Rechtsgeschäft, wie vorgebracht, um keine entgeltliche Veräußerung, sondern um eine Schenkung im Familienkreis zur vorzeitigen Abgeltung von Pflichtteilsansprüchen (wie bereits im Antrag vom 28.09.2015 ausgeführt).

Das Grundstück bb/20 wurde im Jahr 2014 von den Ehegatten BB (mein Bruder) und CC H. erworben und in weiterer Folge schenkungsweise an mich übertragen. Im Gegensatz zu vergleichbaren Fällen, wurde nicht der ursprüngliche land- und forstwirtschaftliche Betrieb meines Bruders zersplittert und aufgeteilt, sondern ein gesondert zugekauft Grundstück, welches auf Grund der vorigen Rechtsgeschäfte (Einantwortung im Verlassenschaftsverfahren, Kauf nur eines Teils der ursprünglichen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke der DD Q. durch meinen Bruder und seine Frau) ohnehin schon mehrmals übertragen wurde und dem ursprünglichen land- und forstwirtschaftlichen Besitz entzogen wurde, geschenkt.

4) Die Schwächung des bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ist im gegenständlichen Fall nicht gegeben. Die Geschenkgeber, BB und CC H. sind Landwirte und als solche neben dem Schenkungsobjekt Eigentümer der land- und forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaften KG R. EZ cc, KG J. EZ dd, KG J. EZ ee, KG S. EZ ff und KG R. EZ gg, mit einem Gesamtausmaß von 298.637 m<sup>2</sup>. Der Schenkungsgegenstand hat ein Flächenausmaß von 11.809 m<sup>2</sup>. Der bestehende land- oder forstwirtschaftliche Betrieb bleibt daher auch nach Abtrennung des Schenkungsgegenstandes als leistungsfähiger Betrieb erhalten.

5) Da durch die gegenständliche Schenkung land- und forstwirtschaftliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und außerdem keine Versagungsgründe vorliegen, beantrage ich, meiner Beschwerde - allenfalls unter Auflagen - Folge zu geben und den Schenkungsvertrag vom 02.09.2015 nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz zu genehmigen. Auf eine Einbietemöglichkeit gemäß § 4 Absatz 3 lit. c.) Sbg. GVG wolle verzichtet werden.

Im Fall der Stattgebung dieses Antrages wird auf jegliches Rechtsmittel verzichtet."

Zu dieser Beschwerde hat eine öffentliche mündliche Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht stattgefunden, in der seitens des Bewilligungswerbers sowie auch der mitbeteiligten Parteien darauf hingewiesen wurde, dass sich an der konkreten Bewirtschaftung des gegenständlichen Waldgrundstückes durch das vorliegende Rechtsgeschäft

keinerlei Änderungen ergeben würden, ebenso wenig hinsichtlich der Agrarstruktur und dem vorliegenden Rechtsgeschäft weniger die Abgeltung von Pflichtteilsansprüchen gegenüber dem Geschenknehmer zugrunde liegen, sondern mehr die schlichte Abgeltung seiner laufenden unterstützenden Mitarbeit im Betrieb des Übergebers.

Hiezu stellt das Landesverwaltungsgericht in einer gemäß § 2 VwGVG durch einen Einzelrichter zu treffenden Entscheidung fest:

Gemäß § 5 Abs 1 Z 2 Grundverkehrsgesetz 2001 – GVG 2001 darf einem Rechtsgeschäft insbesondere die Zustimmung nicht erteilt werden, wenn eine land- oder forstwirtschaftlich nachteilige Agrarstruktur (zB Enklavenbildungen im rein land- und forstwirtschaftlichen Siedlungs- und Wirtschaftsraum, Grundstückszersplitterung, Beeinträchtigung der inneren oder äußeren Verkehrslage) entsteht und gem § 5 Abs 2 Z 5 darf die Zustimmung ferner insbesondere nicht erteilt werden, wenn mit Grund zu befürchten ist, dass sonst Grundstücke ohne zureichenden Grund dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb entzogen werden.

Als entscheidungswesentlicher Sachverhalt zum vorliegenden Verfahren ist zugrunde zu legen, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück (EZ aa, KG N. – Waldgrundstück mit einem Flächenausmaß von 11.809 m<sup>2</sup>) im Jahre 2014 von den nunmehrigen Geschenkgebern käuflich erworben wurde. Dieser Betrieb umfasst insgesamt eine land- und forstwirtschaftliche Betriebsfläche mit 29,9 Hektar, davon 2,5 Hektar Wald (ohne das verfahrensgegenständliche Waldgrundstück). Das gegenständliche Waldgrundstück befindet sich als Exklave in einer Entfernung von rd. 2,5 km (Luftlinie) vom Betriebsstandort der Geschenkgeber. Die Bewirtschaftung des Verfahrensgegenstandes war schon bisher und vor dem Erwerb durch die Geschenkgeber de facto von diesen, auch schon zu Zeiten des Voreigentümers, erfolgt.

Durch das vorliegende Rechtsgeschäft wird aus der derzeitigen Situation - unabhängig davon, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück erst vor rd. zwei Jahren von den vertraglichen Übergebern käuflich (€ 40.000.-) erworben worden ist - eine Waldfläche von rund 1,2 Hektar dem Betrieb "entzogen".

Im Rahmen des verwaltungsbehördlichen Verfahrens wurde die grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu diesem Rechtsgeschäft allein mit dem Argument des Entstehens einer negativen Agrarstruktur (§ 5 Abs 1 Z 2 GVG 2001) versagt. Den Beschwerdeausführungen ist soweit zu folgen, dass sich durch das gegenständliche Rechtsgeschäft an der faktischen und innerbetrieblichen agrarstrukturellen Konstellation keine Änderung ergibt, eine langfristige und dinglich verbindliche Absicherung derer aber nicht vorstellbar ist und daher mit der nicht auszuschließenden eigentumsrechtlichen Verselbständigung des Vertragsgegenstandes die agrarstrukturellen Nachteile einerseits des Entstehens eines keinem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zugehörigen Waldgrundstückes (Enklave) und andererseits einer Waldausstattungsreduktion für den Übergeberbetrieb, der mit „nur“ rd. 2,5 ha Waldfläche diesbezüglich nicht überversorgt ist, verbunden wären.

Aus dem vorliegenden Schenkungsvertrag wird darüberhinaus ein einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmetes Grundstück, diesem in eigentumsrechtlicher Hinsicht entzogen, wenngleich seitens der Vertragsparteien vorerst sich an der tatsächlichen Nutzung des Grundstückes nichts ändern soll. Eine diesbezügliche rechtliche Garantie für eine nachhaltige Aufrechterhaltung der tatsächlichen Nutzung im Rahmen des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ist jedoch nicht gegeben und auch im Wege einer Auflagenvorschreibung nicht möglich vorzusehen, ohne in einen eigentumsgrundrechtlichen Widerspruch zu gelangen.

Unabhängig davon, dass sich im Rahmen des Beschwerdeverfahrens der in der Beschwerde vorgebrachte Rechtsgrund (Abgeltung von Pflichtteilsansprüchen) für die Eigentumsübertragung nicht bestätigen konnte, ist in der im Rahmen der Beschwerdeverhandlung vorgebrachten Motivation zum gegenständlichen Rechtsgeschäft (die Abgeltung der laufenden unterstützenden Mitarbeit des Geschenknehmers im Betrieb der Geschenkgeber) nicht als hinreichender Grund im Sinne der nunmehr zusätzlich zu berücksichtigenden Bestimmung des Grundverkehrsgesetzes anzuerkennen, da diesbezügliche Ansprüche auch in vielfältiger anderer Weise – ohne Waldflächenverlust für den Übergeberbetrieb - vorstellbar sind.

Die grundverkehrsbehördliche Zustimmung war daher auch auf Basis der Bestimmungen des § 5 Abs 2 Z 5 GVG zu versagen, da das Waldgrundstück ohne zureichenden Grund dem landwirtschaftlichen Betrieb entzogen wird und war daher der angefochtene Bescheid diesbezüglich anzupassen.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere in dem Sinne, als sie über den konkreten Einzelfall hinaus Bedeutung besitzt (VwGH vom 11.9.2014, Ra 2014/16/0009).

### **Schlagworte**

Agrarstruktur, Grundstücke dem Betrieb ohne zureichenden Grund entzogen

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:LVWGSA:2016:405.1.34.1.6.2016

### **Zuletzt aktualisiert am**

23.10.2019

**Quelle:** Landesverwaltungsgericht Salzburg LVwg Salzburg, <https://www.salzburg.gv.at/lvwg>

© 2025 JUSLINE

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

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