

# TE Lvwg Erkenntnis 2020/11/9 405-1/567/1/2-2020

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 09.11.2020

## Entscheidungsdatum

09.11.2020

## Index

L67005 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Salzburg

## Norm

GVG §4

## Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg hat durch den Richter Ing. Mag. Dionysius Viehhauser über die Beschwerde des Herrn AB AA, AF, AD AE, vertreten durch den öffentlichen Notar AG, AJ, AH AI, gegen den Bescheid der Grundverkehrskommission für den pol. Bezirk St. Johann im Pongau (belangte Behörde) vom 05.08.2020, Zahl xx/6-2020,

zu Recht e r k a n n t:

- I. Gemäß § 28 Abs 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.
- II. Die ordentliche Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

Mit dem angefochtenen Bescheid der Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk St. Johann im Pongau wurde dem Ansuchen des nunmehrigen Beschwerdeführers auf grundverkehrsbehördliche Bewilligung, der mit Übergabsvertrag vom 21.02.2020 abgeschlossenen Eigentumsübertragung an der Liegenschaft EZ aa, GB bb AQ, keine Folge gegeben und die grundverkehrsbehördliche Zustimmung gemäß § 4 Abs 1, Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001, versagt.

Gegen diesen Bescheid wurde im Wege der ausgewiesenen Vertretung des Antragstellers die nachfolgende Beschwerde eingebracht.

„Mit not. Schenkungs- und Pflichtteilsverzichtsvertrag vom 21.02.2020 hat Frau AN AA geboren am AO, AP, AD AE, die ihr allein gehörige Liegenschaft EZ aa Grundbuch bb AQ "Gut AX" an ihren Sohn AB AA geb. AC, AF, AD AE, verschenkt.

Mit Antrag vom 24.01.2020 wurde durch den Einschreiter um Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zu oa. Rechtsgeschäft nach den Bestimmungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 idgF. ersucht.

Mit Bescheid der Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk St. Johann im Pongau vom 05.08.2020, Zahl xx/6-2020 wurde die Zustimmung zum gegenständlichen Rechtsgeschäft nicht erteilt.

Gegen den Bescheid der Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk St. Johann im Pongau vom 05.08.2020, Zahl xx/6-2020, eingelangt am 06.08.2020, wird nunmehr binnen offener Frist das Rechtsmittel der

B e s c h w e r d e

an das Salzburger Landesverwaltungsgericht erhoben.

Beschwerdegründe:

Die Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk St. Johann im Pongau hat in ihrer Sitzung vom 17.07.2020 das gegenständliche Rechtsgeschäft behandelt und wurde beschlossen, dem gegenständlichen Rechtsgeschäft die Zustimmung zu versagen. In der Begründung des Bescheides wird ausgeführt, dass die Liegenschaften Einlagezahl cc (AY), Einlagezahl aa (AX) je Grundbuch bb AQ und die Liegenschaft Einlagezahl dd Grundbuch ee AZ zumindest bis 2013 als einheitlicher land- und forstwirtschaftlicher Betrieb bewirtschaftet wurden und seit 2014 zumindest Teile des einheitlichen Betriebes verpachtet sind. Die Trennung der bisherigen Bewirtschaftungseinheit widerspräche dem allgemeinen Interessen der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und würde durch die Trennung der Liegenschaften zwei wirtschaftliche Einheiten geschaffen, deren Leistungsfähigkeit geschmälert werden würde.

Für den Einschreiter ist die Argumentation der genannten Behörden nicht nachvollziehbar, insbesondere deshalb nicht, da sich der landwirtschaftliche Betrieb "AY" (Einlagezahl cc Grundbuch bb AQ) bereits im Eigentum des Antragsstellers befindet und dieser Eigentumserwerb im Jahre 2012 von der Grundverkehrskommission mit Bescheid vom 11.04.2012 genehmigt wurde, und Herr AB AA jedenfalls als Landwirt im Sinne des Grundverkehrsgesetzes anzusehen ist. Die von der Behörde bemängelte Trennung des Betriebes findet durch das gg. Rechtsgeschäft nicht statt. Die Ausführungen der Grundverkehrskommission, dass .... bis zum Jahr 2013 das „BBgut“ und das „AX“ gemeinsam mit dem „AYgut“ einen einheitlichen Betrieb dar stellten“... kann nicht gefolgt werden, denn entgegen dem Schreiben der Grundverkehrskommission werden diese auch bis zum heutigen Tage als einheitlicher Betrieb bewirtschaftet und tritt an der bisherigen Nutzung mit Abschluss des gg. Rechtsgeschäftes grundsätzlich keine Änderung ein, sodass jedenfalls eine fachgerechte (einheitliche) Bewirtschaftung sichergestellt ist und die Leistungsfähigkeit des als Einheit bewirtschafteten Betriebes im derzeitigen Umfang erhalten bleibt.

Eine eigentumsmäßige Trennung zwischen dem "AY" und dem "AX" bestand schon seit jeher, denn das "AX" stand immer im Alleineigentum der AN AA, welche weitere Liegenschaften im Jahr 2016 von ihrem Ehegatten im Erbweg übernommen hat; eine von der Grundverkehrskommission angedeutete "Schwächung" des Bauernstandes wäre bereits durch die Übergabe im Jahr 2012 passiert und zwar mit Zustimmung und Genehmigung durch die Grundverkehrskommission.

Durch die Schenkung des "AXs" (Einlagezahl aa Grundbuch bb AQ) wird entgegen den Ausführungen der Behörde " .... mit der Trennung der Liegenschaften werden zwei wirtschaftliche Einheiten geschaffen, deren Leistungsfähigkeit durch die geringere Flächenausstattung eines jeden Betriebes deutlich geschmälert ist .... " die Leistungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes "AY" jedenfalls gestärkt und erweitert, da es sich bei den Liegenschaften Einlagezahl cc Grundbuch bb AQ "AY" und Einlagezahl aa Grundbuch bb AQ "AX" um einen bestehenden einheitlichen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen handelt, welcher Umstand auch in einer Stellungnahme der Agrarbehörde vom 22.05.2013 (Beilage ./1) festgestellt wurde, wobei sich auf der Liegenschaft "AY" das bäuerliche Wohnhaus samt Remise und auf der Liegenschaft "AX" das Stall- und Wirtschaftsgebäude befindet. Durch diesen Umstand ist es gerade zu essenziell diese Liegenschaften durch die gegenständliche Schenkung zusammenzuführen, weil erst dadurch die Bewirtschaftung des Betriebes als Einheit ermöglicht und sichergestellt wird.

Weiters kann der Argumentation der Behörde nicht gefolgt werden, dass zwei Einheiten geschaffen werden. Wie bereits ausgeführt wurde, bestehen seit jeher eigentumsmäßig getrennte Einheiten und kann gerade durch die gegenständliche Schenkung des "AX" sichergestellt werden, dass der landwirtschaftliche Betrieb "AY" als Einheit durch den Landwirt AB AA weitergeführt werden kann, da sich das für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des "AY" benötigte Stall- und Wirtschaftsgebäude auf dem "AX" befindet.

Darüber hinaus besteht im gg. Rechtsgeschäft auch kein Widerspruch mit der Gesetzesintention nämlich die Sicherung

eines leistungsfähigen Land- und Forstwirtschaftsbetriebes und widerspricht dieses Rechtsgeschäft auch nicht dem Interesse der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes, da durch das gegenständliche Rechtsgeschäft keine Änderung an der Bewirtschaftung des "AX" eintritt und eben durch die weitere Bewirtschaftung durch den Landwirt AB AA im Rahmen seines Betriebes "AY" die landwirtschaftliche und somit die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sichergestellt ist.

Zusammenfassend wird daher festgestellt, dass durch das gg. Rechtsgeschäft jedenfalls die im § 4 Salzburger Grundverkehrsgesetz festgelegten Zielsetzungen und Gesetzesintentionen erreicht und erfüllt werden und liegen somit die Zustimmungsvoraussetzungen zum gg. Rechtsgeschäft vor.

Aus den angeführten Gründen insgesamt, wird gestellt der

Antrag

dieser Beschwerde Folge zu geben und den Bescheid der Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk St. Johann im Pongau vom 05.08.2020, Zahl xx/6-2020, aufzuheben und die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des not. Schenkungs- und Pflichtteilsverzichtsvertrag vom 21.02.2020 zu erteilen.

in eventu:

dieser Beschwerde Folge zu geben und den angefochtenen Bescheid aufzuheben und die Sache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an die Behörde erster Instanz zurückzuverweisen.

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

Auf Basis der soweit unstrittigen Aktenlage und den Beschwerdeausführungen selbst ist von folgenden entscheidungswesentlichem Sachverhalt auszugehen:

Mit Übergabsvertrag vom 21. Februar 2020 wurde die Eigentumsübertragung an der Liegenschaft EZ aa, bbAQ, vereinbart. Diese Liegenschaft weist grundbücherlich eine Gesamtfläche von rd. 10 ha land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche auf. Laut Beschwerdevorbringen wurde diese Liegenschaft (AX) in Betriebseinheit mit der bereits im Eigentum des Übernehmers stehenden Liegenschaft EZ cc, KG AQ (AYgut; rd. 13 ha) sowie der weiter im Eigentum der Übergeberin stehenden Liegenschaft EZ dd, KG AZ (BBgut) mit rund 10 ha land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche bewirtschaftet.

Mit dem nunmehr verfahrensgegenständlichen Rechtsgeschäft würde ein Teil dieser Betriebseinheit (rd. 10 ha) unter Zurückbehaltung eines anderen Teiles dieser Betriebseinheit (ebenfalls rd. 10 ha) eigentumsrechtlich übergeben werden.

Daraus ergeben sich folgende rechtliche Folgerungen:

Gemäß § 1 Abs 2 Grundverkehrsgesetz (GVG) ist Ziel der Bestimmungen dieses Abschnitts die Sicherung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- oder Forstwirtschaft entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes.

Gemäß § 4 Abs 1 leg.cit. darf die nach § 3 erforderliche Zustimmung nur erteilt werden, wenn das Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes, und zwar auch in der Form wirtschaftlich gesunder, mittlerer oder kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe, nicht widerspricht.

Demzufolge darf einem Rechtsgeschäft die Zustimmung nicht erteilt werden, wenn ein solches den vorstehend zitierten Zielsetzungen nicht entspricht.

Dem vorliegenden Rechtsgeschäft liegt zugrunde, dass von einem entsprechend dem Beschwerdevorbringen als Einheit bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Betriebssubstrat von insgesamt rund 33 ha eine Übergabe unter Zurückbehaltung eines (nicht unwesentlichen) Teiles dessen stattfindet und gleichzeitig diese zurückbehaltenen Liegenschaftsteile nach den aktenkundigen gutachtlichen Ausführungen auch keine Basis einer selbständigen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsstruktur aufweisen. Die Entkoppelung dieser Teilflächen von der Zugehörigkeit zu einem landwirtschaftlichen Betrieb wäre damit ermöglicht und widerspricht eine derartige geteilte Übergabe somit den vorhin zitierten grundsätzlichen Voraussetzungen für eine grundverkehrsrechtliche Zustimmung zu einem derartigen Rechtsgeschäft. Dem Hinweis in der Beschwerde, dass mit dem Abschluss des gegenständlichen

Rechtsgeschäftes an der als einheitlicher Betrieb geführten bisherigen Nutzung keine Änderung eintrete, steht schlicht entgegen, dass hierfür keinerlei rechtliche Gewähr für einen diesbezüglich nachhaltigen Bestand dieser Einheit besteht. Auch mit dem Verweis auf vorausgegangene Eigentumsübergänge mit grundverkehrsbehördlicher Genehmigung unter Missachtung dieser Maßstäbe ist für die vorliegende Entscheidung nichts zu gewinnen, da jeder Erwerbsvorgang für sich zu prüfen und entscheiden ist und selbst eine allenfalls grundverkehrsrechtlich nicht korrekte „Vorentscheidung“ keinen Anspruch auf Wiederholung indizieren könnte.

Eine derart geteilte Übergabe wie sie aus dem vorliegenden Rechtsgeschäft mit der Zurückbehaltung eines wesentlichen Teiles eines Gesamtbetriebes ist jedenfalls nicht im Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes im Sinne der elementaren Zielsetzungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes zu verstehen und ist damit die grundverkehrsbehördliche Versagung der Zustimmung zum gegenständlichen Rechtsgeschäft zu Recht erfolgt.

Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

Von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs 4 VwGVG abgesehen werden (VwGH vom 26.04.2016, Ra 2016/03/0038).

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. Auch das Fehlen einer spezifischen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur vorliegenden Fallbeurteilung vermag dem nicht entgegenzustehen, war doch eine rechtliche Beurteilung aufgrund der unmittelbar anzuwendenden normativen Grundlagen eindeutig möglich. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage in dem Sinne vor, als sie über den konkreten Einzelfall hinaus Bedeutung besitzt (VwGH vom 11.9.2014, Ra 2014/16/0009).

#### **Schlagworte**

Landwirtschaft, Grundverkehr, Zurückbehaltung wesentlicher betrieblicher Liegenschaftsteile

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

ECLI:AT:LVWGSA:2020:405.1.567.1.2.2020

#### **Zuletzt aktualisiert am**

25.11.2020

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

© 2024 JUSLINE

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

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