jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Lvwg Erkenntnis 2019/11/5 405-1/456/1/2-2019

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 05.11.2019

Entscheidungsdatum

05.11.2019

Index

L67005 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Salzburg

Norm

GVG §5

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg hat durch den Richter Ing. Mag. Dionysius Viehhauser über die Beschwerde der AA, AD, AB AC, vertreten durch Rechtsanwalt AE, AH, AF AG, gegen den Bescheid der Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk St. Johann im Pongau (belangte Behörde) vom 07.08.2019, Zahl xxx,

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 spruchgegenständlichen Zitierung der Rechtsgrundlage die Wortziffernkombination „und 5“ zu entfallen hat.

II. Die ordentliche Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Mit dem angefochtenen Bescheid der Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk St. Johann i.Pg. wurde dem Ansuchen der AA auf grundverkehrsbehördliche Bewilligung des Kaufvertrages vom 29.03.2019, abgeschlossen zwischen Herrn Mag. AM und Frau AR AL als Verkäufer und der AA als Käuferin der Liegenschaft EZ aa, KG bb AZ, bestehend aus den Grundstücken cc und dd im Gesamtausmaß von 6.791 m² zum Preis von € 1,434.510 keine Folge gegeben und die grundverkehrsbehördliche Zustimmung gemäß § 5 Abs 1 Z 3 sowie § 5 Abs 2 Z 4 und 5 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 versagt.

Gegen diesen Bescheid wurde im Wege der ausgewiesenen Vertretung der Antragstellerin die nachfolgende Beschwerde eingebracht:

„In umseits näher rubrizierter Rechtssache erhebt der Antragsteller durch seinen ausgewiesenen Rechtsvertreter wider den Bescheid der Grundverkehrskommission für den Bezirk St. Johann im Pongau vom 07.08.2019, dieser zugestellt am 08.08.2019, sohin binnen offener Frist, nachstehende

BESCHWERDE

an das Landesverwaltungsgericht Salzburg und führt diese aus wie folgt:

1. Rechtsmittelerklärung:

Mit bekämpften Bescheid der Grundverkehrskommission St. Johann im Pongau (Bezirkshauptmannschaft St. Johann im Pongau) wurde zu Unrecht dem Antrag des Antragstellers auf Genehmigung des Kaufvertrages vom 29.03.2019, abgeschlossen zwischen Herrn Mag. AM AL und Frau AR AL als Verkäufer und der "AA" als Käuferin der Liegenschaft EZ aa, KG bb AZ, bestehend aus den Grundstücken cc und dd im Gesamtausmaß von 6.791 m², die Zustimmung versagt.

Der Bescheid wird seinem gesamten Inhalt und seinem gesamten Umfange nach angefochten In der Versagung der Zustimmung des beantragten Rechtsgeschäftes durch die Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk St. Johann im Pongau gründet sich auch die Beschwer des Rechtsmittelwerbers.

2. Rechtsmittelgründe:

Als Rechtsmittelgründe werden ohne den Anspruch auf Vollständigkeit, insbesondere

a. die unrichtig rechtliche Beurteilung / Sekundäre Feststellungsmängel

b. eine unrichtige / unvollständige Sachverhaltsfeststellung aufgrund unrichtiger Beweiswürdigung

c. die Mangelhaftigkeit des Verfahrens ua

geltend gemacht und dies wie folgt ausgeführt und konkretisiert:

3. Zur Vorgeschichte:

3.1. Um überhaupt den gegenständlichen Sachverhalt und die Brisanz dieses Sachverhaltes näher erfassen zu können, ist es insbesondere bedeutend, den gesamten Sachverhalt zu kennen. Dieser wird im Bescheid nicht einmal ansatzweise erwähnt respektive festgestellt, was ausdrücklich bereits an dieser Stelle als Feststellungsmangel gerügt wird.

Bezeichnend in diesem Zusammenhang ist, dass eine massive ablehnende Position der Gemeinde BB sich im gegenständlichen Verfahren manifestiert hat, was die Verkäuferseite mit großer Verwunderung vernommen hat, insbesondere auch, was die wechselnde Argumentation der Gemeinde BB betrifft. So war es nämlich die Gemeinde BB, die bis vor kurzem noch mit den Verkäufern um den Ankauf dieses Grundstückes verhandelt hat und in diesem Zusammenhang jedenfalls signalisiert hat, dass eben die Gemeinde BB dieses Grundstück als umzuwidmendes Bauland ankaufen wird. Es hat konkrete Verhandlungen mit der Firma BC und insbesondere auch mit dem Bürgermeister der Gemeinde BB gegeben. Dieser hat ebenso bereits Baulandpreise angepriesen und auch angeboten.

Für normale Bürger - wie die Vertragsparteien in diesem Verfahren - ist es umso bezeichnender, dass offenkundig es überhaupt kein Problem dargestellt hätte, hätten die Verkäufer das gegenständliche Rechtsgeschäft mit der Gemeinde BB abgeschlossen. In einem derartigen Fall wäre offenbar die grundverkehrsbehördliche Genehmigung kein Problem gewesen. Nachdem die Verhandlungen mit der Gemeinde BB jedoch gescheitert sind, hat plötzlich und vollkommen unerklärlich - ohne jedweden Rechtsgrund - die Gemeinde BB nunmehr ihre Ansicht geändert und stellt sich massiv gegen den gegenständlichen Kauf, dies jedoch nicht aus rechtlichen Überlegungen, sondern offenbar aus rein persönlichen.

3.2. In diesem Zusammenhang stellt sich der Sachverhalt konkret wie folgt dargestellt, welcher erstinstanzlich bereits vorgebracht, in einem wiederholt und dessen Feststellung ausdrücklich begehrt wird:

Zum Rechtsgeschäft:

Mit Kaufvertrag vom 29.3.2019 hat die umseits genannte Antragstellerin die Liegenschaft EZ aa, KG bb AZ, mit den dort vorgetragenen Grundstücken cc und dd im Flächenausmaß laut Grundbuchauszug von 6.791 m² von den jeweiligen Hälfteeigentümer Mag. AM AL, geb. an, und AR AL, geb. as, gekauft. Da formell Grünlandwidmung vorliegt, ist zur Rechtswirksamkeit des Rechtsgeschäftes die Zustimmung der Bezirksgrundverkehrskommission erforderlich.

Bescheinigung:

? bereits vorgelegter Kaufvertrag vom 29.3.2019 im Original und Kopie

? bereits vorgelegter Grundbuchauszug EZ aa, KG bb AZ

Zur Situierung des Kaufobjektes:

Laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde BB ist Grundstück dd noch als Grünland gewidmet, über Grundstück cc läuft bereits die Aufschließung "Straße" hinsichtlich der anliegenden Baugrundstücke.

Die gegenständlichen Grundstücke sind von Bauland umgeben (erweitertes Wohngebiet) und grenzen an diese an.

Bescheinigung:

? bereits vorgelegte planliehe Darstellung und Flächenwidmungsplan der Gemeinde BB

Zum Kaufobjekt und dessen Nutzung:

Das Kaufobjekt scheint im Flächenwidmungsplan der Gemeinde BB - wie bereits angeführt - zwar als Grünland auf, grenzt jedoch, wie aus dem Flächenwidmungsplan ersichtlich, an verbautes Gebiet an. Es war jedenfalls völlig eindeutige Intention der Gemeinde BB, in Verhandlungen mit den nunmehrigen Verkäufern hier einen Verkauf an die BC GmbH durchzuführen und hier dann Bauland auszuweisen, um eben für den Wohn- oder Gewerbebedarf der Gemeinde die entsprechenden Flächen zur Verfügung zu haben. Seit Jahren ist das gegenständliche Grundstück nicht zu einem bäuerlichen Betrieb zugehörig, wird nur zur Pflege von einem Landwirt gemäht gegen Überlassung des Heus. Seit Jahren sind eben - wie bereits angeführt - die Eigentümer der kaufgegenständlichen Grundstücke keine Landwirte.

So hat mit Notariatsakt vom 07.07.2008 der seinerzeitige Eigentümer BD BE, geb. bf, die Grundstücke nach einer durchgeführten Teilung an seine Tochter BG BH, geb. bi, geschenkt. Frau BG BH hat keinen landwirtschaftlichen Betrieb geführt, sondern hat diese die Grundstücke in ihr Eigentum übertragen bekommen. Dieses Rechtsgeschäft wurde zu Zahl yyy von der Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk St. Johann im Pongau grundverkehrsbehördlich genehmigt.

In weiterer Folge hat die genannte Eigentümerin, Frau BG BH, mit Notariatsakt vom 05.07.2016 die kaufgegenständlichen Grundstücke an die nunmehrigen Verkäufer, ihre Tochter AR AL, geb. as, und ihren Schwiegersohn, Mag. AM AL, geb. an, weitergeschenkt und sind diese Geschenknehmer ebenfalls naturgemäß keine Landwirte und nicht einmal vor Ort ansässig.

In diesem Vertrag wurde bereits zu Punkt Drittens aufgrund stattgefundener Gespräche und offensichtlicher Zusagen der Gemeinde BB die Umwidmungsmög1ichkeit festgehalten, dass es die Umwidmungsmöglichkeit von derzeit Grünland in Bauland besteht bzw. möglich ist.

Auch dieses Rechtsgeschäft wurde zu Zahl zzz am 14.09.2016 grundverkehrsbehördlich genehmigt.

In beiden Fällen handelt es sich nicht um eine ungeteilte Übertragung einer Liegenschaft, sodass hinsichtlich der Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes kein Unterschied aufgrund der bestehenden Verwandtschaftseigenschaft zum gegenständlichen Rechtsgeschäft gegeben ist.

Den nunmehrigen verkaufenden Parteien, den Ehegatten AL, wurde seitens der Gemeinde BB respektive von Herrn Bürgermeister und Herrn Vizebürgermeister in Zusammenschau mit einem Verkauf an die BC GmbH bereits eine Umwidmung in Bauland vollkommen in Aussicht gestellt. Zu diesem Verkauf ist es jedoch aufgrund von Preisdifferenzen nicht gekommen.

Unter Bedachtnahme der angeführten Rechtsgeschäfte und der bei gleicher Ausgangslage bereits erfolgten grundverkehrsbehördlichen Zustimmungen an Nichtlandwirte, ist festzuhalten, dass eben dieses Rechtsgeschäft nicht den Intentionen des Grundverkehrsgesetzes widerspricht, da die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Grundstückes keinesfalls zur Sicherung eines leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betriebes dient. Wie bereits angeführt, besteht derzeit auf freiwilliger Basis eine Bewirtschaftung durch einen Landwirt, die aber einerseits von den Voreigentümern jederzeit beendet hätte werden können, andererseits aber auch die völlig eindeutige Bereitschaft der Gemeinde BB aus den Verhandlungen ersichtlich ist, hier im Sinne des Wohnbaus und allenfalls Gewerbes Bauland zu schaffen.

Bescheinigung:

? Akt Grundverkehrskornmission BH St. Johann i. Pg., Zahl: yyy und zzz

? Notariatsakt vom 07.07.2008 samt Grundverkehrsbescheid vom 10.09.2008, Zahl: yyy

? Notariatsakt vom 05.07.2016 samt Grundverkehrsbescheid vom 14.09.2016, Zahl: zzz

? BLS BB, BJ, vom 19.07.2018

? BLS BB, BJ, vom 08.08.2016

Zusammenfassung:

In Hinsicht auf die grundverkehrsbehördliche Genehmigung wird daher abschließend nochmals zusammengefasst, dass in Vorgeschäften die Übertragung der Grundstücke an Nichtlandwirte bereits grundverkehrsbehördlich bewilligt wurde, wobei es sich hierbei nicht um ungeteilte Übergaben gehandelt hat, sondern die jeweils übergebenden Grundstücke erst durch Teilung gebildet wurden. Des Weiteren wurde das gegenständliche Grundstück lediglich gegen jederzeitigen Widerruf und damit eben ein Mähen erfolgt, von einem Landwirt gemäht, dieses aber keinesfalls aufgrund der Größe für die Erhaltung eines landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich ist.

Dieser Sachverhalt wurde aufgrund des Vorliegens von sekundären Feststellungsmängeln nicht einmal in den Bescheid miteinbezogen, was ausdrücklich gerügt wird.

4. ad Unrichtige rechtliche Beurteilung:

4.1. Die entscheidende Behörde ist aufgrund einer unrichtig rechtlichen Beurteilung in weiterer Folge zu einer Versagung der Zustimmung zum Antrag gelangt. Bei richtiger rechtlicher Beurteilung hätte dem Antrag stattgegeben werden müssen. Es liegt insbesondere keine wie immer gearteten Versagungsgründe nach § 5 des Salzburger Grundverkehrsgesetztes 2001 vor.

Wenn die entscheidende Behörde im zweiten Absatz der Begründung umfassend die Bewirtschaftung durch Landwirt BK BL darstellt, insbesondere auch die Entscheidung VfSlg. 8257/1978 zitiert, ist dies grundsätzlich richtig, jedoch für gegenständlichen Sachverhalt in diesem Punkt irrelevant.

Konkret wäre diese Entscheidung nur von Relevanz, insofern überhaupt das Bestehen eines Grundstückes seitens des Antragstellers bestritten wird, welches der Grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf. Dies ist jedoch nicht der Fall, sonst würde nicht die Grundverkehrskommission angerufen worden sein. Es wird von Seiten des Antragstellers in keiner Weise behauptet, dass kein der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde erforderliches Rechtsgeschäft vorliegt.

Wesentlich, was die erkennende Behörde jedoch unrichtig rechtlich beurteilt und nicht anführt, ist die Tatsache, dass der Landwirt, Herr BK BL, BB, dieses Grundstück lediglich als Prekarium für die gegenständlichen Eigentümer, die allesamt und auch die Voreigentümer keine Landwirte waren, das Grundstück mäht, diesbezüglich keinen wie immer gearteten Pachtzins zahlt, sondern gegebenenfalls das Mähgut für sich verwenden kann.

Dieses Grundstück gehört - wie selbst aus den Feststellungen des ersichtlich - wonach dieser Betrieb eine Fläche von cirka 16 ha betreut, in keiner wie immer gearteten Weise zum landwirtschaftlichen Kernbetrieb des Herrn BK BL, im Gegenteil, insofern nunmehr dieser dieses Grundstück nicht mehr nutzt, trifft diesen überhaupt keinen Nachteil in seiner landwirtschaftlichen Wirtschaft und liegt keine Einschränkung vor. Es ist also ein bäuerlicher Land- und Forstbetrieb in keiner wie immer gearteten Weise gefährdet. Für den Landwirtschaftsbetrieb des BK BL ist dieses Grundstück vollkommen irrelevant.

In diesem Zusammenhang ist auch entscheidend, dass in Zukunft dieser - unabhängig der Entscheidung der Kommission - eben die Bewirtschaftung nicht mehr vornehmen wird. Es wird, sollte tatsächlich keine Genehmigung erfolgen, sodann das Grundstück ganz einfach die kommenden Jahre brach liegen.

4.2. Ebenso ist die Argumentation im Bescheid bezüglich der bereits erfolgten grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nicht nachvollziehbar.

Es ist irrelevant, ob das bei der Geschenkgeberin verbliebene Grundstück eben bereits einer Verbauung zugeführt werden kann, wobei dies den Umstand bekräftigt, dass selbstverständlich auch das angrenzende Grundstück Bauland rechtlich werden wird können und derzeit lediglich von der Gemeinde BB die Meinung geändert wurde, da diese das Grundstück selbst respektive die BC GmbH nicht erhalten hat.

Vielmehr ist entscheidungsrelevant das gegenständliche Grundstück, welches von der damaligen Geschenkgeberin ebenso ohne jedwede Probleme an die derzeitigen Übernehmer übergeben werden konnte, welche nachweislich keine

Landwirte waren und die grundverkehrsbehördliche Genehmigung und die Übergabe überhaupt kein Problem an sich dargestellt hat.

4.3. Vollkommen unrichtige respektive sekundäre Feststellungsmängel stellen die Ausführungen im Bescheid bezüglich der potentiellen Baulandeigenschaft respektive die diesbezüglichen Vorgänge dar.

Auch rechtsstaatlich sind die Vorgänge sehr bedenklich. Die Gemeinde BB hat als potentieller Käufer und schlussendlich unter der Zusage der Umwidmung dieses Grundstückes Verhandlungen mit den Verkäufern geführt.

Die Gemeinde BB hätte das gegenständliche Grundstück, hätte es sie oder die BC GmbH erworben, jederzeit in Bauland umgewidmet.

Der Meinungsumschwung der Gemeinde BB ist erst dann entstanden, als die Gemeinde BB dieses Grundstück nicht erhalten hat, sondern eine andere private Person dieses Grundstück angekauft hat.

Insofern nunmehr im Bescheid festgehalten ist, dass zum Veräußerungszeitpunkt es unklar ist, ob die verkehrsgegenständliche Fläche zukünftig der Land- und Forstwirtschaft zur Nutzung zur Verfügung steht oder verbaut werden soll, wird ausdrücklich festgehalten, dass auch dies rechtlich unrichtig ist.

Jedenfalls, da der Eigentümer dazu berechtigt ist, wird - unabhängig der verkehrsbehördlichen Genehmigung - die verkehrsgegenständliche Fläche der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr zur Verfügung stehen, da dieses Prekarium dem Herrn BK BL, für welchen - was nochmals zu betonen ist - dieses Grundstück vollkommen irrelevant ist, eben entzogen wurde.

Dieses Grundstück wird in Zukunft auch bebaut werden können.

Die Zitate im Bescheid sind diesbezüglich absolut aus dem Zusammenhang gerissen, insofern im Bescheid angeführt ist, dass in der Stellungnahme festgehalten ist, dass eine 50 %-ige Chance zur Umwidmung vorliegt. Diesbezüglich sollte zum Ausdruck gebracht werden, dass eben derzeit willkürlich von der Gemeinde BB offenbar ihre Meinung geändert wurde. Ein Rechtsanspruch auf die Umwidmung wird früher oder später bestehen.

So hat der Antragsteller in einer abschließenden Stellungnahme vom 24.06.2019 ausdrücklich wie folgt vorgebracht:

Das gegenständliche Kaufgrundstück wird mit Sicherheit früher oder später auch in Bauland umgewidmet werden.

Die Gemeinde BB versucht, eine ihr nicht genehme Käuferin rechtsgrundlos vom Verkauf abzuhalten, was dadurch dokumentiert wird, dass die Gemeinde BB zunächst selbst versucht hätte, das Grundstück zu erwerben und in diesem Zusammenhang mit Sicherheit keinen Einwand gegen die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erhoben hätte, nunmehr aus unerklärlichen Gründen Einwendungen erhebt.

Dieses Vorbringen wird im Bescheid jedoch unrichtigerweise nicht zitiert.

In diesem Zusammenhang wird eben konkretisiert, dass ein Rechtsanspruch auf Umwidmung in Bauland notfalls die Verkäufer und Eigentümer der Grundstücke wird rechtlich durchführen können.

Insbesondere ist augenscheinlich und haben nunmehr Erhebungen ergeben, dass im unmittelbaren Umkreis des Grundstückes selbst bei Grundstücksteilen, die derzeit noch nicht im REK enthalten sind, offenkundig bereits von der Gemeinde BB diesen Grundstückseigentümern eine Umwidmung signalisiert wurde, beispielsweise wird im nördlichen Bereich des gegenständlichen Grundstückes bereits von einem Eigentümer eine Straße errichtet und werden in weiterer Folge diese Grundstücksparzellen umgewidmet werden.

Folglich natürlich auch der Antragssteller einen Rechtsanspruch dazu, insbesondere einen verfassungsrechtlichen Anspruch, da ansonsten dies dem Gleichheitsgrundsatz widersprechen würde, wenn sein Grundstück nicht umgewidmet wird.

Gegenständlich wird in mehreren Gemeinden im Land Salzburg das REK ausgearbeitet und ist dieses neu von der Gemeinde festzusetzen. Sollten in diesem Zusammenhang im Umkreis des gegenständlichen Grundstückes Umwidmungen erfolgen und auch eine Aufnahme ins REK, wird der Antragsteller einen individuellen Rechtsanspruch zur Durchsetzung seiner Aufnahme ins REK haben, insofern die Gemeinde BB dies derzeit willkürlich aufgrund des gegenständlichen Sachverhaltes verweigert.

4.3.1 In diesem Zusammenhang wird das erstinstanzliche Vorbringen in einem ausdrücklich wiederholt und dessen nachstehende Feststellungen ausdrücklich begehrt:

Zum Kaufobjekt und dessen Nutzung:

Das Kaufobjekt scheint im Flächenwidmungsplan der Gemeinde BB - wie bereits angeführt - zwar als Grünland auf grenzt jedoch, wie aus dem Flächenwidmungsplan ersichtlich, an verbautes Gebiet an. Es war jedenfalls völlig eindeutige Intention der Gemeinde BB, in Verhandlungen mit den Verkäufern hier einen Verkauf an die BC GmbH durchzuführen oder die Liegenschaft selbst zu kaufen und hier dann Bauland auszuweisen, um eben für den Wohn- oder Gewerbebedarf der Gemeinde die entsprechenden Flächen zur Verfügung zu haben.

Seit Jahren ist das gegenständliche Grundstück nicht zu einem bäuerlichen Betrieb zugehörig, wird nur zur Pflege von einem Landwirt gegen Überlassung des Heus gemäht und sind die Eigentümer der kaufgegenständlichen Grundstücke eben - wie bereits angeführt - keine Landwirte.

Die prekaristisch erfolgte Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wurde zwischenzeitig untersagt. Mangels Rechtsanspruch handelt es ich daher bei der kaufgegenständlichen Liegenschaft nicht mehr um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

In der unmittelbaren Nachbarschaft selbst existieren Grundstücke, die noch immer in Grünland gewidmet sind, die ebenso vom ursprünglichen Grundstück geteilt und von den Rechtsnachfolgern bereits zu potentiellen Baulandpreisen veräußert wurden. Auch hier wurde die grundverkehrsbehördliche Genehmigung problemlos durchgeführt.

Wie bereits in den vorliegenden Schriftsätzen ausgeführt, haben die Organe der Gemeinde BB bereits den Vor- und Vorvoreigentümern mit Sicherheit die Umwidmung in Aussicht gestellt.

Den verkaufenden Parteien, den Ehegatten AL, wurde seitens der Gemeinde BB respektive vom Herrn Bürgermeister und Herrn Vizebürgermeister in Zusammenschau mit einem Verkauf an die BC GmbH bzw an die Gemeinde bereits eine Umwidmung in Bauland in Aussicht gestellt bzw. hätte diese nach Verkauf die Gemeinde durchgeführt. In der vorgelegten E-Mail vom 28.01.2019 wurde dies eindeutig dokumentiert und vom Bürgermeister sogar ein verbessertes Gesamtanbot vorgeschlagen. Dem Verkäufer wurde in diesem Zusammenhang immer ein Preis von zumindest € 160,00/m² oder mehr in Aussicht gestellt.

Bescheinigung:

? E-Mail vom 28.01.2019 des BM Gemeinde BB an Verkäufer Mag. AL

Beabsichtigte Nutzung:

Die Antragstellerin (Vertragspartei) wird natürlich die Umwidmung in Bauland beantragen. Im Falle der Stattgebung, zumal diese als Bauträger agiert, wird diese Wohnbauten im Einvernehmen mit der Gemeinde BB erstellen.

In Hinsicht auf die grundverkehrsbehördliche Genehmigung wird daher abschließend nochmals zusammengefasst, dass in Vorgeschäften die Übertragung der Grundstücke an Nichtlandwirte bereits grundverkehrsbehördlich bewilligt wurde, wobei es sich hierbei nicht um ungeteilte Übergaben gehandelt hat, sondern die jeweils übergebenden Grundstücke erst durch Teilung gebildet wurden.

Des Weiteren wurde das gegenständliche Grundstück gegen jederzeitigen Widerruf von einem Landwirt gemäht, damit eben eine Mähung erfolgt, dieses reicht jedoch keinesfalls aufgrund der Größe für die Erhaltung eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Das gegenständliche Kaufgrundstück wird mit Sicherheit früher oder später auch in Bauland umgewidmet werden.

Die Gemeinde BB versucht, eine ihr nicht genehme Käuferin rechtsgrundlos vom Verkauf abzuhalten, was dadurch dokumentiert wird, dass die Gemeinde BB zunächst selbst versucht hätte, das Grundstück zu erwerben und in diesem Zusammenhang mit Sicherheit keinen Einwand gegen die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erhoben hätte, nunmehr aus unerklärlichen Gründen Einwendungen erhebt.

Eine landwirtschaftliche Fläche im Sinne des Salzburger Grundverkehrsgesetzes zur Stärkung bzw. Erhaltung einer leistungsfähigen bäuerlichen Liegenschaft liegt hier nicht vor, da kein Rechtsanspruch auf Bewirtschaftung wie z.B. bei einem langfristigen Pachtvertrag besteht.

Aufgrund der aktenkundigen Vorgeschichte liegt auch in keiner Weise ein Spekulationsgeschäft vor, da die Käuferin zwar auf eigenes Risiko, aber für sich hinreichend vertrauen kann, dass bei rechtskonformen Verhalten der Gemeinde

BB zumindest in einem Zeitraum von 10 Jahren eine Umwidmung in Bauland erfolgen kann. Des Weiteren liegt für ihn bei ebenfalls rechtskonformen Verhalten der Gemeinde BB zumindest 50 % Chance vor, dass die gegenständliche Liegenschaft umgewidmet werden kann.

Im Hinblick auf die obigen Ausführungen ist kein Versagungsgrund im Sinne des Sbg. GVG gegeben, da - wie angeführt - die verkaufenden Parteien keine Landwirte waren und daher eine Funktion zur Sicherung und Erhaltung eines landwirtschaftlichen Betriebes in keiner Weise gegeben ist.

Demgemäß sieht das räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde, nachdem die Grundstücke von Bauland umgeben sind, mit Sicherheit auch einer Weiterung von Bauland vor, wie dies eindeutig aus den seitens der Gemeinde initiierten Verkaufsverhandlungen mit der BC GmbH ersichtlich war. Selbst wenn jetzt von der Gemeinde BB, allenfalls aus welchen Gründen auch immer, dies hintangestellt wird, hat das keinen Einfluss auf die grundverkehrsbehördliche Genehmigung dieses Rechtsgeschäftes.

4.4. Nicht nachvollziehbar ist in diesem Zusammenhang auch die in diesem Bescheid geäußerte Ansicht, dass eben nur zum Zeitpunkt des Entscheidungszeitpunktes des gegenständlichen Grundstückes entschieden wird.

Im Umkreis befinden sich nämlich ebenso noch derzeit als Grünland gewidmete Grundstücke, die jedoch bereits mit Baulandpreisen veräußert wurden und denen die Grundverkehrskommission ohne Probleme jede Zustimmung an sich erteilt hat.

Dies würde ja bedeuten, dass Sachverhalte offenbar ungleich behandelt werden.

Es ist gegenständlich somit eindeutig davon auszugehen, dass offenbar eine unrichtig rechtliche und fehlerhafte Beurteilung des Sachverhaltes erfolgt ist.

Es ist im gegenständlichen Raum auch bei den umliegenden Grundstücken üblich, dass bereits Baulandpreise für Grünland bezahlt werden. Das gegenständliche Grundstück wird in Zukunft auch als bebauendes Grundstück gewidmet werden. Der zeitliche Raum kann nur dahingehend nicht abgeschätzt werden, da der Eigentümer seinen Rechtsanspruch im ordentlichen Rechtsweg ansonsten durchsetzen wird müssen, insofern eben die Gemeinde BB die Umwidmung nunmehr verweigert, die sie vor ein paar Monaten noch ohne Probleme durchgeführt hätte, wenn sie selbst das Grundstück angekauft hätte.

4.5. Ebenso unrichtig ist die rechtliche Beurteilung des Bescheides, wonach es sich um eine bloße Kapitalanlage beim Erwerb dieses Grundstückes handelt und Grundstücke ohne Grund dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb entzogen werden.

In diesem Zusammenhang sei noch einmal festgehalten, dass dieses Grundstück für Herrn BK BL vollkommen irrelevant für dessen Betrieb ist. Dieses Grundstück wird ohnehin diesem Betrieb entzogen werden und ansonsten brach liegen.

Vollkommen absurd ist die Beurteilung als Spekulationsgeschäftes, da durch die Bezahlung eines Baulandpreises durch den Käufer eben keine Absicht oder Spekulation durch zukünftige Wertsteigerung einen finanziellen Ertrag zu erzielen vorliegt, sondern gegebenenfalls vielmehr ein Verlustgeschäft darstellen wird. Es ist in keiner wie immer gearteten Weise der Grundstückskauf als Kaptalanlage, geschweige denn wird durch den Verkauf ohne Grund das Grundstück der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung entzogen.

Wie gesagt, wird die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung jedenfalls entzogen werden, weshalb in diesem Punkt in keiner wie immer gearteten Weise der Sinn und Zweck des Gesetzes erfüllt sein kann.

4.6. Zusammengefasst wird festgehalten, dass bei richtig rechtlicher Beurteilung, insbesondere im Hinblick auf verfassungsrechtliche Aspekte und im Hinblick auf die Beurteilung gleicher Sachverhalte in der Kommission im gegenständlichen Raum jedenfalls die Zustimmung erteilt hätte werden müssen.

4.7.

Zum Beweise dieses gesamten Vorbringens stellt in Einem der Rechtsmittelwerber die

ANTRÄGE

auf Einvernahme der Zeugen

? Mag. AM AL, p.A. AQ, AO AP

? AR AL, p.A. AQ 16, AO AP

? BK BL, BN, BB

auf Durchführung eines Ortsaugenscheins,

auf Verlesung des erstinstanzlichen Aktes.

Weitere Beweisanträge bleiben ausdrücklich vorbehalten.

5.

Aus all den genannten Gründen stellt der Beschwerdeführer daher die

ANTRÄGE

das Landesverwaltungsgericht Salzburg als Rechtmittelgericht wolle

1. eine mündliche Verhandlung anberaumen,

2. der Beschwerde Folge geben, den bekämpften Bescheid der Grundverkehrskommission für den Bezirk St. Johann im Pongau abändern und die Zustimmung zum Kaufvertrag vom 29.03.2019 grundverkehrsbehördlich erteilen, in eventu

3. der Beschwerde Folge geben, den Bescheid aufheben und das Verfahren zur neuerlichen Entscheidung und Beweisergänzung an die erste Instanz zurückverweisen“

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

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

Mit Kaufvertrag vom 29.3.2019 verkaufen die bisherigen beiden Hälfteeigentümer der Liegenschaft EZ aa, KG bb AZ, bestehend aus den Grundstücken cc und dd, mit einem Flächenausmaß von insgesamt 6.791 m² diese an die verfahrensgegenständliche Antragstellerin. Der tatsächlichen Nutzung nach stehen die Grundstücke auf prekaristischer Basis bis Frühjahr 2019 in der Nutzung eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Bei den verfahrensgegenständlichen Grundstücken handelt es sich demnach um landwirtschaftliche Grundstücke im Sinne von § 2 GVG, wobei dazu konkret auszuführen ist, dass die Beendigung der auf prekaristischer Basis bisher (Widerruf der diesbezüglichen Nutzung mit verkäuferseitigem Schreiben vom 12.4.2019) erfolgten Nutzung der Grundstücke im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes an der diesbezüglichen Qualifizierung der Grundstücke nichts zu ändern vermag. Für diese Beurteilung ist allein die tatsächliche Nutzung eines Grundstückes im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes ausschlaggebend und nicht deren eigentumsrechtliche Zuordnung an einen Landwirt oder Nichtlandwirt. Die ebenso im Sinne der Beschwerdeausführungen unstrittige Tatsache, dass die Vor- und/oder Derzeiteigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft als Nichtlandwirte zu qualifizieren sind, ist daher für die Frage der Grundstückseigenschaft als landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des Grundverkehrsgesetzes völlig zweitrangig.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die örtliche Situierung der Grundstücke als Luftbildübersicht bzw im Rahmen des Flächenwidmungsplanes:

„Abbildungen aus datenschutzrechtlichen Gründen entfernt“

Auch die weitwendigen Ausführungen in der Beschwerde hinsichtlich der Position der Gemeinde sind bei der weiteren rechtlichen Beurteilung unmaßgeblich, da dabei ausschließlich die aktuelle Qualifikation der Grundstücke als solche dem einschlägigen Regelungsregime des Grundverkehrsgesetzes unterliegend mit den darin enthaltenen Genehmigungsvoraussetzungen von Relevanz ist. Auch sämtliche nicht auf normativ verbindliche Fakten beruhenden Überlegungen hinsichtlich einer künftig (derzeit: Grünland) anderen raumordnungsrechtlichen Widmung sind dabei außer Bedacht zu lassen. Dem Grundverkehrsrecht ist die Berücksichtigung derartiger (selbst faktisch nachvollziehbarer) Annahmen oder Absichten fremd.

Daraus ergeben sich folgende rechtliche Folgerungen:

Gemäß § 3 Abs 1 lit Grundverkehrsgesetz (GVG) bedürfen unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte betreffend die Übertragung des Eigentums, die ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück betreffen, zu ihrer vollen Wirksamkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde. Die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer solchen Bewilligung sind in § 4 und § 5 GVG angeführt, wobei § 5 dazu konkrete Versagungsgründe vorsieht. Demgemäß darf einem Rechtsgeschäft insbesondere die Zustimmung nicht erteilt werden, wenn die Gegenleistung den Verkehrswert, der unter Zugrundelegung der zulässigen Nutzung zu berechnen ist, erheblich überschreitet (§ 5 Abs 1 Z 3), bzw der Erwerb eine bloße Kapitalanlage darstellt (§ 5 Abs 2 Z 4), oder sonst Grundstücke ohne zureichendem Grund dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb entzogen werden (§ 5 Abs 2 Z 5).

Wären keine dieser konkreten Versagungsgründe gem § 5 GVG zutreffend, wäre das gegenständliche Rechtsgeschäft auch nur unter den Vorgaben des § 4 (Einbieteverfahren gemäß § 4 Abs 3 leg cit) realisierbar. In Ansehung der konkreten Versagungsgründe im Sinne von § 5 GVG konnte ein solches unterbleiben.

Zu den der angefochtenen Entscheidung zugrundeliegenden Versagungsgründen ist im Einzelnen auszuführen:

Dem gegenständlichen Rechtsgeschäft liegt der käufliche Eigentumserwerb an zwei Grundstücken im Ausmaß von insgesamt 6.791 m² zum Kaufpreis von € 1,434.510 zugrunde. Daraus ergibt sich ein Quadratmeterpreis von rund € 211. Nach dem ausdrücklichen Wortlaut des § 5 Abs 1 Z 3 GVG ist die Angemessenheit des Verkehrswertes unter Zugrundelegung der zulässigen Nutzung vorzunehmen. Im gegenständlichen Fall ergibt sich aus der vorliegenden Aktenlage zwar eine allenfalls im Raum stehende potentielle Möglichkeit einer künftigen Umwidmung der gegenständlichen Grundstücke. Die vorliegende Entscheidung ist allerdings im Sinne der oben bereits angeführten rechtlichen Ausgangslage des Grundverkehrsgesetzes ausschließlich auf Basis der aktuellen Rechts- und Widmungslage zu treffen und ist diese eben unstrittig „Grünland – landwirtschaftliche Nutzung". Zur Verkehrswertbeurteilung einer solchen Fläche (landwirtschaftliche Grundstücke auf rund 1.000 m Seehöhe) bedarf es keiner weiteren sachverständigenmäßigen Beurteilung, um davon ausgehen zu können, dass der vorliegende Grundstückspreis von über € 200 pro Quadratmeter weit jenseits aller diesbezüglich angemessenen Werten für Grundstücke dieser Widmungskategorie liegt. Selbst der Zugrundelegung von Vergleichspreisen in „Bauerwartungsland"-Bereichen, wie sie in der Begründung der angefochtenen Entscheidung angeführt wurden (€ 116 bis € 121), wurde beschwerdeführerseits nicht entgegengetreten und läge selbst unter Berücksichtigung derartiger Vergleichswerte im hier konkret vorliegenden Verkaufspreis eine erhebliche diesbezügliche Überschreitung zugrunde. Von einer erheblichen Überschreitung des Verkehrswertes ist auszugehen, wenn dieser um mehr als 20 % überschritten wird (Erläuterung zu Grundverkehrsgesetz 1993). Mit einem Quadratmeterpreis von € 211 ist jedenfalls von einer Überschreitung des Verkehrswertes – unter Zugrundelegung der zulässigen Nutzung – auszugehen, ist damit der diesbezügliche Versagungsgrund als vorliegend anzunehmen und somit an der angefochtenen Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung eine Rechtswidrigkeit nicht zu erkennen.

In Ansehung des Vorliegens dieses Versagungsgrundes im Sinne von § 5 Abs 1 Z 3 GVG erübrigt sich eigentlich das Eingehen auf weitere zumal jeder für sich einer Zustimmung zum Rechtsgeschäft entgegensteht. Nichtsdestotrotz ist im gegenständlichen Fall auch jener des § 5 Abs 2 Z 4 GVG (der Erwerb eine bloße Kapitalanlage darstellt) offenkundig. Unter Zugrundelegung der gegebenen raumordnungsrechtlichen Widmungskategorie und einer nicht absehbaren diesbezüglichen Änderung kann in diesem Rechtserwerb folglich nur die Kapitalanlage erkannt werden, wenngleich für die Annahme des diesbezüglichen Versagungsgegenstandes Spekulationsabsicht nicht erforderlich ist (siehe dazu bspw VfGH vom 29.11.1994, B 1730/94). Unter Kapitalanlage ist im Sinne der einschlägigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes die Anschaffung von Sachwerten zu dem Zweck zu verstehen, vorhandenes Kapital, das nicht zum kurzfristigen Konsum bestimmt ist, für eine allfällige spätere Verwendung zu binden; dabei steht der bloße Rechtserwerb und nicht die Nutzung der Sachwerte im Vordergrund (VwGH vom 11.12.1986, 86/02/0107). Dem vorliegenden Rechtsgeschäft liegt die erwartete Umwidmung der kaufgegenständlichen Flächen mit offenbar anschließender Bebauung (jedenfalls nicht die weitere landwirtschaftliche Nutzung) zu Grunde und trifft somit neben dem oben angeführten Versagungsgrund auch jener im Sinne von § 5 Abs 2 Z 4 GVG zu.

Hinsichtlich des dritten in der angefochtenen Entscheidung herangezogenen Versagungsgrundes für eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung zum Rechtsgeschäft kann in Ansehung der vorstehenden Versagungsgründe dahingestellt bleiben, ob mit dem vorliegende Rechtsgeschäft von einem Entzug der Liegenschaft gegenüber einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb ausgegangen werden kann, noch viel mehr, ob damit ein maßgeblicher Verlust für den betreffenden Betrieb verbunden ist und wurde deshalb die Anführung des diesbezüglichen

Versagungsgrundes aus der angefochtenen Entscheidung entfernt.

Unabhängig davon verbleiben in Ansehung des Umstandes des Vorliegens eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes mit den konkret beschriebenen Parametern des Rechtsgeschäftes (Überschreitung des Verkehrswertes bzw Kapitalanlage) die einer positiven Erledigung des Ansuchens im Sinne von § 5 GVG entgegenstehend und ist somit an der grundverkehrsbehördlichen Versagung der Zustimmung eine Rechtswidrigkeit nicht zu erkennen.

Auch mit dem Verweis auf die einschlägigen Genehmigungen der vorausgegangenen Eigentumsübertragungen zu den betreffenden Grundstücken kann für die hier anstehende Entscheidung nichts gewonnen werden, da diese jedenfalls unter Zugrundelegung der aktuell zutreffenden faktischen wie gesetzlichen Ausgangslage zu treffen ist und ein eventuelles Übersehen von allfälligen Versagungsgründen in Vorverfahren keinen Anspruch auf eine nicht den einschlägigen normativen Vorgaben entsprechende Verfahrenserledigung zu entfalten vermag.

Die Ausführungen in der Beschwerde über die Rolle der Gemeinde vermögen dabei auch keine substantielle Bedeutung in der grundsätzlichen Beurteilung des Rechtsgeschäftes allein unter dem Aspekt des grundverkehrsrechtlichen Regelungszusammenhanges zu entfalten, ist dabei einerseits allein der Umstand des Vorliegens eines diesbezüglich bewilligungspflichtigen Rechtsgeschäftes und andererseits das Vorliegen der aus der einschlägigen normativen Ausgangslage abzuleitenden Zustimmungsvoraussetzungen maßgeblich. Die spekulativen Ausführungen hinsichtlich des grundverkehrsrechtlichen Verfahrensganges betreffend alternativer Vertragspartner zum Rechtsgeschäft müssen daher unberücksichtigt bleiben.

Die Beschwerde war daher 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, insbesondere in dem Sinne, als sie über den konkreten Einzelfall hinaus Bedeutung besitzt (VwGH vom 11.9.2014, Ra 2014/16/0009).

Schlagworte

Grundverkehr, grundverkehrsbehördliche Bewilligung Kaufvertrag, landwirtschaftliches Grundstück, Überschreitung Verkehrswert, Kapitalanlage, aktuelle Rechtslage, Widmungslage

Anmerkung

ao Revision, VfGH-Beschwerde/Verfahrenshilfe; VfGH vom 24.02.2020, E 4574/2019-5, Ablehnung; VwGH vom 23.04.2021, Ra 2020/11/0013-3; Zurückweisung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGSA:2019:405.1.456.1.2.2019

Zuletzt aktualisiert am

14.06.2021

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