

TE Lvwg Beschluss 2022/4/28 LVwG-301-8/2022-R19

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 28.04.2022

Entscheidungsdatum

28.04.2022

Norm

GVG Vlbg 2004 §10 Abs2

B-VG Art 132 Abs1 Z1

Text

Beschluss

Das Landesverwaltungsgericht Vorarlberg hat durch sein Mitglied Mag. Manuel Fleisch über die Beschwerdedes R N, K, vertreten durch die Achammer & Mennel Rechtsanwälte OG, Feldkirch, gegen den Bescheid der Grundverkehrs-Landeskommission vom 01.02.2022 betreffend eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung, den Beschluss gefasst:

Gemäß § 28 Abs 1 iVm § 31 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) wird die Beschwerde mangels Rechtsschutzinteresses als unzulässig zurückgewiesen.

Gegen diesen Beschluss ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig.

Begründung

1. Mit angefochtenem Bescheid wurde dem Rechtserwerb der Grundstücke GST-NRN XXX, YYY und ZZZ, KG B, durch die N L GmbH von R N die grundverkehrsbehördliche Genehmigung unter folgenden Auflagen erteilt:

1. Die Rechtserwerberin und ihr/e Rechtsnachfolger/in haben die landwirtschaftlich gewidmeten und auch so genutzten Liegenschaften GST-NR XXX und YYY, KG B, zur Gänze an einen Landwirt zu ortsüblichen Bedingungen zu verpachten und dafür zu sorgen, dass diese landwirtschaftlichen Fläche von diesem Landwirt auch landwirtschaftlich bewirtschaftet werden.

2. Die Rechtserwerberin und ihr/e Rechtsnachfolger/in haben im Falle eines Pächterwechsels, jeweils binnen 14 Tagen ab Abschluss des Pachtvertrages, der Grundverkehrs-Landeskommission bekannt zu geben, an welchen Landwirt die landwirtschaftlich gewidmeten Flächen GST-NR XXX und YYY, KG B, verpachtet sind und unverzüglich einen schriftlichen Pachtvertrag vorzulegen.

3. Die Erwerberin hat der Grundverkehrs-Landeskommission unaufgefordert jede Änderung des Beherrschungsverhältnisses an der Gesellschaft mitzuteilen.

4. Das Alpgebäude bzw. sonstige Alpgebäude auf den Flächen GST-NR XXX und YYY, KG B dürfen nur für die der Landwirtschaft gewidmeten Zwecke und nicht für Ferienzwecke genutzt werden. Die Definition Ferienzwecke ist

gleichzusetzen mit dem Begriff „Ferienwohnung“, wie er im § 16 Abs. 2 Raumplanungsgesetz; LGBl. Nr. 39/1996 in der Fassung vom 03.02.2022, festgelegt ist.

5. Bei jeder Veräußerung von Gesellschaftsanteilen oder Änderung der Gesellschafter ist der betreffende Notariatsakt vorzulegen. Aus diesem Notariatsakt muss sich insbesondere der Abtretungspreis für die Gesellschaftsanteile sowie die Zusammensetzung der Gesellschafter und Geschäftsführer ergeben.“

2. Gegen diesen Bescheid hat der Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde erhoben. In dieser bringt er im Wesentlichen vor, dass der Bescheid, soweit die Genehmigung an sich erteilt worden sei, nicht angefochten werde. Angefochten würden nur die Auflagen, unter denen die Genehmigung erteilt worden sei.

Das Gesetz sehe selbst vor, welche grundverkehrsrechtlichen Vorgaben und Einschränkungen im Falle der Einbringung einer landwirtschaftlichen Fläche in eine vom bisherigen Eigentümer beherrschte juristische Person bestehen würden.

Auflage an einen Landwirt zu ortsüblichen Bedingungen zu verpachten:

Die unter Punkt 1. erteilte Auflage sei insoweit nicht notwendig, da wie bereits im Antrag ausgeführt sei, die landwirtschaftliche Fläche auch weiterhin verpachtet werde. In der landwirtschaftlichen Nutzung der Alpe werde durch die Einbringung des Eigentums an der Alpe R in die N L GmbH keine Änderung der Verhältnisse eintreten. Seitens der Behörde werde auch nicht dargelegt, warum konkret diese Auflage der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes widersprechen soll, zumal sich keine Änderung ergebe. In diesem Fall sei aber auch eine Auflage gemäß § 10 Abs 2 GVG nicht zulässig. Eine Genehmigungspflicht beim Verkauf von Gesellschaftsanteilen bestehe nur, wenn der Rechteinhaber seinen beherrschenden Einfluss verliere. Warum bei einer Einbringung, bei der der bisherige Eigentümer Alleingesellschafter werde, Auflagen vorzuschreiben seien, sei nicht nachvollziehbar und unsachlich. Der Behörde sei der Pachtvertrag mit dem L Landwirt M S vorgelegt worden. Dementsprechend werde die Alpe R vom 01.05.2022 bis 15.10.2027 an ihn verpachtet. Wie die Behörde selbst ausführe, dürften die landwirtschaftlichen Grundstücke nur durch einen Landwirt bewirtschaftet werden. Umso mehr sei nicht ersichtlich, weshalb diese Auflage notwendig und berechtigt sei. Wenn das Gesetz bereits eine identische Verpflichtung beinhaltet, sei für eine Auflage keine Berechtigung gegeben.

Wie bereits ausgeführt, sei allenfalls angedacht, dass die N L GmbH selbst als Landwirt tätig werde. Aufgrund der Textierung der Auflage wäre dies gar nicht möglich, selbst wenn diese juristische Person eine Landwirtschaft betreibe und damit Landwirt wäre, was völlig unsachlich wäre.

Auflage der Bekanntgabe des Pächterwechsels:

Diese Auflage wäre nur dann berechtigt, wenn die Auflage unter Punkt 1. berechtigt wäre. Im Übrigen sei nicht ersichtlich, dass diesbezüglich eine Auflagenermächtigung bestehe. Hätte der Gesetzgeber gewollt, dass jeder Pächterwechsel zu melden sei, so wäre dies wohl im Gesetz bereits so vorgesehen worden. § 10 Abs 2 GVG sei auch zu unbestimmt für eine derartige Auflage.

Mitteilung jeder Änderung der Beherrschungsverhältnisse:

Wie oben dargelegt, sei vom GVG klar geregelt worden, welche Verständigungspflichten die Gesellschaft habe. Diese seien im GVG klar und umfassend geregelt worden, sodass für eine Auflage nach § 10 Abs 2 GVG kein Raum bleibe.

Nutzung nicht für Ferienzwecke:

Die Behörde selbst führe aus, dass die landwirtschaftlichen Flächen nur eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung durch einen Landwirt zulassen würden, da diese als Freifläche-Landwirtschaft gewidmet seien. In diesem Zusammenhang mache eine Auflage, wonach eine widmungswidrige Verwendung nicht zulässig sei, überhaupt keinen Sinn, weil dies bereits dem Gesetz entspreche. Genauso gut könnte eine Auflage getroffen werden, der Erwerber habe sich allgemein gesetzeskonform zu verhalten, wobei auch diese Auflage nicht zulässig wäre. Von der Behörde werde diesbezüglich nicht einmal der Versuch einer Begründung dieser Auflage gemacht.

Vorlage Notariatsakt:

Wie bereits zu der unter Punkt 3. verhängten Auflage ausgeführt, sehe das GVG klar vor, welche Bewilligungs- und Verständigungspflichten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen an einer GmbH bestehen würden, welche Eigentümerin von landwirtschaftlichen Grundstücken sei. Diese Auflage stehe mit dem Sinn und Zweck des Gesetzes nicht im Einklang. Es gebe keinen Grund, weshalb bei jeder Veräußerung von Gesellschaftsanteilen oder

Änderung der Gesellschafter der betreffende Notariatsakt vorzulegen sei.

Der Beschwerdeführer beantragt, das Landesverwaltungsgericht Vorarlberg möge der Beschwerde Folge geben und den angefochtenen Bescheid dahingehend ändern, dass die beantragte Genehmigungohne Auflagen erteilt werde.

3. Folgender Sachverhalt steht fest:

3.1. Gegenstand des Rechtserwerbes sind die Grundstücke GST-NRN XXX, YYY und ZZZ, KG B. Die Grundstücke stehen im Eigentum des Beschwerdeführers. Die Grundstücke sind laut dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde F als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet gewidmet und weisen eine Größe von ca 55,9 ha auf. Auf den GST-NRN XXX und YYY befindet sich ein Alpgebäude.

3.2. Es ist beabsichtigt, die Grundstücke in die N L GmbH einzubringen. Der Beschwerdeführer ist Alleingesellschafter und Alleingeschäftsführer der N L GmbH.

4. Dieser Sachverhalt ergibt sich aufgrund der Aktenlage. Dieser Sachverhalt ist unstrittig.

5.1. Für den gegenständlichen Fall sind folgende Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes (GVG), LGBI Nr 42/2004, idF LGBI Nr 4/2022, maßgeblich:

„§ 2

Begriffsbestimmungen

(1) Ob ein Grundstück ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück ist, ist nicht nach der aus dem Grundsteuer- oder Grenzkataster ersichtlichen Benützungsart, sondern nach seiner Beschaffenheit und der Art seiner tatsächlichen Verwendung zu beurteilen. Als landwirtschaftliche Grundstücke gelten jedenfalls Grundstücke, die als Landwirtschaftsgebiet gewidmet sind. Keine land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind Baugrundstücke...

(2) ...

§ 4

Genehmigungspflicht

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

- a) das Eigentum;
- b) das Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes sowie andere Rechte, welche die Errichtung baulicher Anlagen auf fremdem Grund gestatten;
- c) das Gebrauchsrecht oder das Fruchtnießungsrecht;
- d) das Pachtrecht an landwirtschaftlichen Betrieben;
- e) sonstige Rechte zur Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen zu Ferienzwecken;
- f) Rechte an einer juristischen Person oder eingetragenen Personengesellschaft, bei denen ein Rechtserwerb im Sinne des § 5 Abs 5 lit h erfolgt ist, sofern dies dazu führt, dass der bisherige Rechtsinhaber im Sinne des § 5 Abs 5 lit h seinen beherrschenden Einfluss verliert.

(2) ...

§ 6

Voraussetzungen für die Genehmigung

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

b) – im Falle forstwirtschaftlicher Grundstücke – wenn er dem Interesse der Forstwirtschaft im Besonderen und dem allgemeinen volkswirtschaftlichen Interesse nicht widerspricht;

c) ...

(2) Die Voraussetzungen des Abs 1 sind insbesondere dann nicht erfüllt, wenn

a) das Grundstück ohne wichtigen Grund der landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen würde;

b) die Gegenleistung den ortsüblichen Preis des Grundstücks erheblich übersteigt; im Falle eines Rechtserwerbes nach Abs 1 lit c ist bei der Beurteilung des ortsüblichen Preises die beabsichtigte neue Verwendung mit zu berücksichtigen;

c) anzunehmen ist, dass das Grundstück nur zur Bildung oder Vergrößerung von Großgrundbesitz oder von Jagdgebieten erworben wird;

d) anzunehmen ist, dass die Bewirtschaftung durch einen Landwirt nicht gesichert ist bzw – falls kein Landwirt zur Bewirtschaftung zu ortsüblichen Bedingungen bereit ist – auch die ortsübliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung durch einen Nichtlandwirt nicht gesichert ist;

e) die im Zuge eines Agrarverfahrens erzielte günstige Bodenbesitzgestaltung ohne zwingenden Grund wieder gestört würde;

f) anzunehmen ist, dass zur Umgehung dieses Gesetzes Rechtsgeschäfte nur abgeschlossen oder Veränderungen am Grundstück nur vorgenommen wurden, um eine Genehmigung zu erwirken;

g) eine Mitteilung nach § 5 Abs 4 vorliegt, der Landwirt nachgewiesen hat, dass er zum Rechtserwerb zum ortsüblichen Preis in der Lage ist und sein Betrieb der Aufstockung bedarf, sowie der Rechtserwerb zur Aufstockung des Betriebes geeignet ist.

(3) ...

§ 10

Sicherstellung des Erwerbszweckes bei genehmigungspflichtigen Rechtserwerben

(1) Der Rechtserwerber hat das Grundstück entsprechend den gemäß Abs 2 angeführten Auflagen zu verwenden. Grundstücke, die zu anderen als Ferienzwecken erworben wurden, dürfen nur mit Genehmigung für Ferienzwecke benutzt werden. Der § 6 Abs 3 gilt sinngemäß. Der Antrag auf Genehmigung ist vor der Änderung der Verwendung einzubringen.

(2) In der Genehmigung sind Auflagen vorzuschreiben, soweit dies zur Sicherstellung des Erwerbszweckes oder der Bestimmungen dieses Gesetzes erforderlich ist.

(3) Im Falle des genehmigungsfreien Erwerbs gemäß § 9 Abs 1 lit a und b gehen die aus der Genehmigung erwachsenen Pflichten des Rechtsvorgängers auf die Rechtsnachfolger über.

(4) Stellt die Behörde rechtskräftig fest, dass die in der Genehmigung angeführten Auflagen nicht erfüllt sind oder wurde der Rechtserwerber wegen Nichterfüllung der Auflagen rechtskräftig gemäß § 32 Abs 1 lit a erster Fall bestraft, so hat der Erwerber das Recht nach § 4 Abs 1 oder § 7 Abs 1 zu veräußern. Wird das Recht nach § 4 Abs 1 oder § 7 Abs 1 nicht innerhalb eines Jahres veräußert, ist es auf Antrag der Behörde in sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen über die Zwangsversteigerung von Liegenschaften gemäß den §§ 133ff oder über die Exekution von anderen Vermögensrechten gemäß den §§ 331ff der Exekutionsordnung zu versteigern. Die §§ 19 bis 21 sind anzuwenden.

(5) Können Auflagen aus besonders berücksichtigungswürdigen Umständen, die im Zeitpunkt der Genehmigung des Rechtserwerbs dem Rechtserwerber noch nicht bekannt waren, nicht erfüllt werden, kann die Behörde von der Verpflichtung zur Veräußerung gemäß Abs 4 absehen. Ein solcher Umstand liegt bei landwirtschaftlichen Grundstücken insbesondere dann vor, wenn kein Landwirt zur Bewirtschaftung zu ortsüblichen Bedingungen bereit ist.

(6) ...

§ 15

Antrag auf Genehmigung

(1) Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Rechtserwerbes nach den §§ 4 Abs 1 und 7 Abs 1 ist schriftlich

zu beantragen. Der Antrag hat die Angaben und Unterlagen zu umfassen, die zur Beurteilung erforderlich sind, insbesondere Angaben zur eindeutigen Identifikation des Antragstellers, über den Zweck des Rechtserwerbes sowie eine Ausfertigung der Urkunden, aus welchen sich der Rechtsgrund des Rechtserwerbes ergibt. Im Falle eines Rechtserwerbes an einem landwirtschaftlichen Grundstück im Sinne des § 5 Abs 5 lit c bis g ist im Antrag auch nachzuweisen, dass die jeweiligen Voraussetzungen für den Entfall der Bekanntmachung vorliegen.

(2) Der Antrag kann auch schon vor Abschluss des Vertrages, der Rechtsgrund des genehmigungsbedürftigen Rechtserwerbes ist, eingebracht werden. In diesem Fall muss er die wesentlichen Punkte des in Aussicht genommenen Rechtsgeschäftes enthalten und von allen Parteien unterfertigt sein. Besteht der Rechtsgrund in einem Vertrag, so muss innerhalb von drei Monaten nach Vertragsabschluss der Antrag auf Genehmigung eingebracht werden.

(3) ..."

5.2. Festzuhalten ist, dass in der Beschwerde lediglich die Auflagen des Bescheides angefochten werden.

Da sich die verfahrensgegenständlichen Auflagen ausschließlich an die N L GmbH richten, war zu prüfen, ob der Beschwerdeführer überhaupt legitimiert war, die gegenständliche Beschwerde einzubringen.

Aus § 15 Abs 1 GVG ergibt sich, dass eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Rechtserwerbes schriftlich beantragt werden muss. Daraus ergibt sich, dass ein Verfahren auf Erteilung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nur über Antrag eingeleitet wird (eine Einleitung von Amts wegen ist nicht vorgesehen). Gegenstand des Verfahrens ist immer ein Rechtsgeschäft. Aufgrund des Wortlautes des § 15 Abs 1 und Abs 2 GVG ist darauf zu schließen, dass der Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung von den Parteien des Rechtserwerbes (Veräußerer und Erwerber) gestellt werden kann. Das Gesetz räumt also (auch) dem Verkäufer ein Recht auf Erlangung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung ein.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seiner Judikatur hervorgehoben, dass dem Verkäufer als Vertragspartner eines der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürftigen Rechtsgeschäfts kein Recht auf Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zukommt (vgl VwGH 26.01.2001, 2000/02/0230; VwGH 11.09.2009, 2009/02/0170; VwGH 17.03.2016, Ro 2016/11/0006; allgemein zu einer behördlichen Genehmigungspflicht unterliegenden Rechtsgeschäften VwGH 27.03.2008, 2007/07/0002). Damit wurde zum Ausdruck gebracht, dass der Verkäufer nur insoweit aufgrund eines rechtlichen Interesses am grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsverfahren teilnehmen kann, als die Durchsetzung seines Rechts an der Erlangung der behördlichen Genehmigung des Rechtsgeschäfts angestrebt wird. Die subjektive Rechtssphäre des Verkäufers ist mithin auf die Erlangung der behördlichen Genehmigung eingeschränkt (vgl VwGH 27.03.2008, 2007/07/0002, zur Bewilligung der Absonderung aufgrund eines Rechtsgeschäfts). Eine darüber hinausgehende subjektive Abwehrrechtsposition kommt dem Verkäufer hingegen nicht zu (VwGH 29.05.2019, Ra 2017/11/0314).

Durch den angefochtenen Bescheid kann der Beschwerdeführer nach dem bisher Gesagten nicht in seinen Rechten iSd Art 132 Abs 1 Z 1 B-VG verletzt sein. Die verfahrensgegenständlichen Auflagen hätten somit nur von der N L GmbH angefochten werden können. In diesem Zusammenhang ist unerheblich, dass der Beschwerdeführer Alleingesellschafter und Alleingeschäftsführer der N L GmbH ist, da die Beschwerde nicht von der N L GmbH eingebracht wurde. Der Zulässigkeit der gegenständlichen Beschwerde steht daher der Mangel der formellen Beschwer und daher des Rechtsschutzbedürfnisses entgegen.

Im Ergebnis ist die Beschwerde daher mangels Rechtsschutzinteresses als unzulässig zurückzuweisen.

6. Eine öffentliche mündliche Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs 2 Z 1 VwGVG entfallen, da die Beschwerde zurückzuweisen war. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung wurde auch von keiner Partei beantragt. Der Sachverhalt war nicht strittig. Darüber hinaus hätte eine mündliche Verhandlung eine weitere Klärung der Rechtssache iSd § 24 Abs 4 VwGVG nicht erwarten lassen.

7. Die Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Schlagworte

Grundverkehr, Auflagen, Beschwerde

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGVO:2022:LVwg.301.8.2022.R19

Zuletzt aktualisiert am

05.05.2022

Quelle: Landesverwaltungsgericht Vorarlberg LVwg Vorarlberg, <http://www.lvwg-vorarlberg.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at