

TE Lwvg Erkenntnis 2025/8/7 405-1/1252/1/12-2025

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 07.08.2025

Entscheidungsdatum

07.08.2025

Index

80 Land- und Forstwirtschaft

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

AVG §69 Abs1 Z1

GVG Slbg 2023 §9 Z1 litc

GVG Slbg 2023 §9 Z1 litd

1. AVG § 69 heute
2. AVG § 69 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. AVG § 69 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
4. AVG § 69 gültig von 01.01.1999 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
5. AVG § 69 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg erkennt durch den Richter Mag. Maximilian Hölbling über die Beschwerde des A, [...], vertreten durch Rechtsanwalt B, [...], gegen den Bescheid der Grundverkehrskommission (belangte Behörde) vom 05.02.2025, Zahl ***/75-2025, zu R e c h t:

I.römisch eins. Der Beschwerde wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid aufgehoben.

II.römisch zwei. Die ordentliche Revision gemäß Art 133 Abs 4 B-VG ist nicht zulässig Die ordentliche Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG ist nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Mit dem angefochtenen Bescheid der Grundverkehrskommission vom 05.02.2025 wurde von Amts wegen die Wiederaufnahme des mit Bescheid der Grundverkehrskommission vom 14.03.2024, Zahl ***/35-2024, betreffend den Kaufvertrag vom *** zwischen C als Verkäufer und A als Käufer, abgeschlossenem grundverkehrsbehördlichen Verfahrens verfügt, und war das gegenständliche Verfahren im Verfahrensstand vor der Erteilung der Zustimmung durch die Grundverkehrskommission gem § 1 Abs 3 S.GVG 2023 wieder aufzunehmen. Mit dem angefochtenen Bescheid der Grundverkehrskommission vom 05.02.2025 wurde von Amts wegen die Wiederaufnahme des mit

Bescheid der Grundverkehrskommission vom 14.03.2024, Zahl ***/35-2024, betreffend den Kaufvertrag vom *** zwischen C als Verkäufer und A als Käufer, abgeschlossenem grundverkehrsbehördlichen Verfahrens verfügt, und war das gegenständliche Verfahren im Verfahrensstand vor der Erteilung der Zustimmung durch die Grundverkehrskommission gem Paragraph eins, Absatz 3, S.GVG 2023 wieder aufzunehmen.

Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass das anzunehmende Einvernehmen des Erwerbers mit seinem [Verwandte/r] hinsichtlich des zumindest teilweisen Weiterverkaufs der beiden Liegenschaften die Versagungsgründe gem § 9 Z 1 lit c und lit d S.GVG 2023 verwirkliche und bei dessen Kenntnis durch die Grundverkehrskommission zur Abweisung des Antrags auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung geführt haben würde. Die Unterlassung der Offenlegung der Weiterverkaufsabsicht gegenüber der Grundverkehrskommission stelle somit das Verschweigen eines für die Sachentscheidung der Behörde wesentlichen Umstands dar und verwirkliche daher den Tatbestand des sonstigen Erschleichens der Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu dem Kaufvertrag vom *** und sei daher von der zuständigen Grundverkehrskommission in der Sitzung vom 04.09.2024 die amtswegige Wiederaufnahme des Verfahrens verfügt worden. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass das anzunehmende Einvernehmen des Erwerbers mit seinem [Verwandte/r] hinsichtlich des zumindest teilweisen Weiterverkaufs der beiden Liegenschaften die Versagungsgründe gem Paragraph 9, Ziffer eins, Litera c und Litera d, S.GVG 2023 verwirkliche und bei dessen Kenntnis durch die Grundverkehrskommission zur Abweisung des Antrags auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung geführt haben würde. Die Unterlassung der Offenlegung der Weiterverkaufsabsicht gegenüber der Grundverkehrskommission stelle somit das Verschweigen eines für die Sachentscheidung der Behörde wesentlichen Umstands dar und verwirkliche daher den Tatbestand des sonstigen Erschleichens der Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu dem Kaufvertrag vom *** und sei daher von der zuständigen Grundverkehrskommission in der Sitzung vom 04.09.2024 die amtswegige Wiederaufnahme des Verfahrens verfügt worden.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 05.03.2025 rechtzeitig Beschwerde und führte diese aus wie nachstehend (auszugsweise) folgt:

„(...) Der Bescheid wird seinem gesamten Inhalte nach angefochten. Als Beschwerdegründe werden Mangelhaftigkeit des Verfahrens, unrichtige Tatsachenfeststellung aufgrund unrichtiger Beweiswürdigung und inhaltliche Rechtswidrigkeit geltend gemacht und hierzu ausgeführt wie folgt:

1. Mangelhaftigkeit des Verfahrens:

Der angefochtene Bescheid stammt vom 5.2.2025. Die belangte Behörde hat den [Verwandte/r] des Beschwerdeführers kontaktiert und diesen damit konfrontiert, dass in Medien der W unter der Überschrift „[...]“ jeweils „*** ha Wald im D“ zum Verkauf angeboten und für die Kontaktaufnahme durch allfällige Interessenten dessen Tel.-Nr. *** angegeben wurde. Im Schreiben vom 10.1.2025, gerichtet an E, wurde dieser zur Beantwortung diverser Fragen aufgefordert, welcher Aufforderung E auch tatsächlich nachgekommen ist und zwar am 20.1.2025. Erst am 28.1.2025 hat die Grundverkehrskommission per E-Mail die Stellungnahme des E an den Vertreter des Beschwerdeführers, Rechtsanwalt B, weitergeleitet und diesem eine 3-tägige Frist zur Wahrung des Parteiengehörs eingeräumt. Eine 3-tägige Frist ist wesentlich zu kurz bemessen und entsprechend der Brisanz der gegenständlichen Angelegenheit keinesfalls adäquat. Der Vertreter des Beschwerdeführers hat in der Folge versucht entsprechende Informationen beim Beschwerdeführer bzw. dessen [Verwandte/r], E, einzuholen und hat der Grundverkehrsbehörde am 2.2.2025 per E-Mail mitgeteilt, dass er die Angelegenheit nur kurz mit E erörtern konnte und sich bis einschließlich 16.2.2025 mit seiner Familie auf Urlaub befindet und hat der Vertreter des Beschwerdeführers angekündigt, dass es sich nach seinem Urlaub ausführlich zum Schreiben der Grundverkehrsbehörde vom 10.1.2025, das ihm erst am 28.2.2025 übermittelt wurde, äußern werde.

Dem ist die Grundverkehrskommission aber zuvorgekommen, indem diese am 5.2.2025 den gegenständlichen angefochtenen Bescheid auf Aufnahme des grundverkehrsbehördlichen Zustimmungsverfahrens erlassen hat. Dies offenbar unter dem permanenten Druck der Medien, insbesondere der [Zeitung], die nahezu wöchentlich entsprechende Artikel hinsichtlich des Erwerbes landwirtschaftlicher Liegenschaften gebracht hat.

Von der Gewährung entsprechenden Parteiengehörs kann hier keinesfalls gesprochen werden, zumal die Grundverkehrsbehörde nicht einmal den Beschwerdeführer selbst, sondern dessen [Verwandte/r], der keinerlei Rechte an den kaufgegenständlichen Liegenschaften hat, sondern eben nur der [Verwandte/r] des Eigentümers der

Liegenschaften ist, kontaktiert, sodass keinesfalls von der Gewährung entsprechenden Parteiengehörs ausgegangen werden kann. Überdies wäre die Zeitspanne von 28.2.2025 und bis zur Bescheiderlassung zur Gewährung entsprechenden gesetzeskonformen Parteiengehöres jedenfalls zu kurz bemessen gewesen. Weiters hat die Grundverkehrsbehörde dem Vertreter des Beschwerdeführers nur eine 3-tägige Äußerungsfrist eingeräumt.

Hätte die Grundverkehrsbehörde dem Beschwerdeführer die Möglichkeit gegeben sich entsprechend zu rechtfertigen, wäre es nicht zur gegenständlichen Bescheiderlassung gekommen, da der Beschwerdeführer die Vorwürfe, die nahezu ausschließlich auf Eingaben des vormaligen Rechtsvertreters des Beschwerdeführers, Rechtsanwalt F, beruhen, allesamt entkräften hätte können.

Das Recht auf Parteiengehör im Ermittlungsverfahren dient dazu der Partei Gelegenheit zur Geltendmachung ihrer Rechte und rechtlichen Interessen zu geben. Insbesondere ist der Partei gemäß § 45 Abs. 3 AVG Gelegenheit zu geben, vom Ergebnis der Beweisaufnahme Kenntnis zu erlangen und dazu Stellung zu nehmen. Als Prozessgrundrecht soll dieses Mitwirkungsrecht sicherstellen, dass die erlassene Entscheidung frei von Verfahrensfehlern ergeht, welche ihren Grund in unterlassener Kenntnisnahme und Nichtberücksichtigung des Sachvortrags der Parteien haben und soll damit der Ermittlung der materiellen Wahrheit dienen. Wie schon der Parteistellung im Allgemeinen, kommt dem Parteiengehör nicht nur eine rechtsstaatliche sondern auch eine demokratische Funktion insofern zu, als Parteien dadurch auch an der Erzeugung der sie betreffenden individuellen Normen mitwirken können. Ohne Gewährung des Parteiengehörs kann nach VwSlg 200 6A/1947 nicht von einem Ermittlungsverfahren im Sinne des AVG gesprochen werden. Der Grundsatz des rechtlichen Gehörs bildet sohin einen ‚Kardinalgrundsatz‘ jedes behördlichen Verfahrens. Das Recht auf Parteiengehör im Ermittlungsverfahren dient dazu der Partei Gelegenheit zur Geltendmachung ihrer Rechte und rechtlichen Interessen zu geben. Insbesondere ist der Partei gemäß Paragraph 45, Absatz 3, AVG Gelegenheit zu geben, vom Ergebnis der Beweisaufnahme Kenntnis zu erlangen und dazu Stellung zu nehmen. Als Prozessgrundrecht soll dieses Mitwirkungsrecht sicherstellen, dass die erlassene Entscheidung frei von Verfahrensfehlern ergeht, welche ihren Grund in unterlassener Kenntnisnahme und Nichtberücksichtigung des Sachvortrags der Parteien haben und soll damit der Ermittlung der materiellen Wahrheit dienen. Wie schon der Parteistellung im Allgemeinen, kommt dem Parteiengehör nicht nur eine rechtsstaatliche sondern auch eine demokratische Funktion insofern zu, als Parteien dadurch auch an der Erzeugung der sie betreffenden individuellen Normen mitwirken können. Ohne Gewährung des Parteiengehörs kann nach VwSlg 200 6A/1947 nicht von einem Ermittlungsverfahren im Sinne des AVG gesprochen werden. Der Grundsatz des rechtlichen Gehörs bildet sohin einen ‚Kardinalgrundsatz‘ jedes behördlichen Verfahrens.

Die Grundverkehrsbehörde hätte sohin den Beschwerdeführer Akteneinsicht gewähren und eine entsprechend angemessene Frist zur Durchführung der Akteneinsicht, Anfertigung entsprechender Ablichtungen und Erstattung einer entsprechend fundierten Stellungnahme geben müssen. Stattdessen hat die Grundverkehrsbehörde den [Verwandte/r] des Beschwerdeführers kontaktiert und diesem einen Katalog von Fragen zukommen lassen, ohne ihm den Akteninhalt zur Kenntnis zu bringen. Die Stellungnahme des [Verwandte/r] des Beschwerdeführers hat jedoch nichts mit der Gewährung entsprechenden Parteiengehöres zu tun, sodass davon auszugehen ist, dass das erstinstanzliche Ermittlungsverfahren, so es ein solches überhaupt gegeben hat, nicht als solches zu bezeichnen ist.

Der angefochtene Bescheid ist schon aus diesem Grund aufzuheben.

2. Unrichtige Tatsachenfeststellung aufgrund unrichtiger Beweiswürdigung:

Wie bereits zu Pkt. 1. ausgeführt legt die Grundverkehrskommission dem angefochtenen Bescheid im Wesentlichen mehrere Eingaben des Rechtsanwalts F, dem vormaligen Rechtsvertreter des Beschwerdeführers zugrunde. Die Eingaben des Rechtsanwalts F wurden dem Beschwerdeführer nicht zur Kenntnis gebracht, sodass sich dieser dazu auch nicht äußern konnte.

Die belangte Behörde führt im angefochtenen Bescheid Seite 5, 14. selbst aus, dass im Rahmen ergänzender Ermittlungen Herrn E mit Schreiben des Grundverkehrsbeauftragten als Vorsitzendem der Grundverkehrskommission vom 10.1.2025 Zahl ***/73-2025 der Auszug der Internetseite der W für Kleinanzeigen mit Angeboten vom *** als auch der Auszug der Seite *** der Print-Ausgabe Nummer *** des [Zeitung 2] vom *** mit dem Hinweis vorgehalten wurde, dass aufgrund der in den Inseraten angeführten Telefonnummer, die der Grundverkehrsbehörde aus telefonischen Kontakten mit ihm als die seinige bekannt ist, die Inserate in zuzurechnen seien.

Dies wurde von E auch nicht bestritten und hat E am 20.1.2025 die im angefochtenen Bescheid Seite 6, 15. angeführte

Stellungnahme abgeben.

Weshalb E und nicht der Eigentümer der Liegenschaften, der Beschwerdeführer, mit den Anzeigen konfrontiert wurde, erschließt sich dem Beschwerdeführer nicht.

E hat keinerlei wie immer gearteten Rechte an den bescheidgegenständlichen Liegenschaften, sodass die Insertionen des E, die dieser, wie er selbst in der Stellungnahme vom 20.1.2025 ausführt, nur interessehalber geschaltet hat, wohl tatsächlich diesem Zweck dienen, da E keine der in den Inseraten angeführten Liegenschaften verkaufen hätte können.

Dies hat auch der Vertreter des Beschwerdeführers in seiner vorläufigen Stellungnahme am 2.2.2025 nach kurzer Rücksprache mit E dargetan.

Aus den Insertionen eines unbeteiligten Dritten einen Wiederaufnahmsgrund, wie gegenständlich, abzuleiten, erscheint doch sehr weit hergeholt, da dann Rechtsmissbrauch durch Schaltung von Inseraten betreffend Liegenschaften, die dem Inserenten nicht gehören, immer dazu führen könnten, dass redlich erworbene land- und forstwirtschaftliche Grundstücke den Erwerbenden wiederum aberkannt und die Rückabwicklung der dahinterstehenden Kaufverträge herbeigeführt werden könnte.

Aus den Insertionen des [Verwandte/r] des Beschwerdeführers zieht die belangte Behörde auf Seite 7, 20. nachstehenden – unzulässigen - Schluss:

„Bei lebensnaher Betrachtungsweise ist nicht davon auszugehen, dass Herr E bei seinen Bemühungen, Käufer für Teile des G und des H zu finden, ohne Wissen und Einverständnis seines [Beschwerdeführer], Herrn A, als dem Rechtserwerber aufgrund des Kaufvertrages vom *** gehandelt hat, da Herr E mit einer solchen Vorgangsweise nicht nur das Risiko tiefgreifender familiärer Konflikte eingegangen wäre, sondern auch erhebliche Haftungsfolgen hätte befürchten müssen. Es muss also davon ausgegangen werden, dass auch auf Seiten des Erwerbers, Herrn A, bereits zum Zeitpunkt der Stellung des Antrages auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu dem Kaufvertrag vom *** die Absicht des zumindest teilweisen Weiterverkaufes der kaufvertragsgegenständlichen Liegenschaften bestand und auch nach Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung fortbestand.“

Der gegenständliche Kaufvertrag stammt vom ***. Die Insertionen des [Verwandte/r] des Beschwerdeführers erfolgten ca. 6 Monate nach Abschluss des Kaufvertrages. Hier den Schluss zu ziehen, dass der Beschwerdeführer, der keine Inserate geschaltet hat, aufgrund von Inseraten, die der [Verwandte/r] des Beschwerdeführers 6 Monate nach Kaufvertragsabschluss geschaltet hat, im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses bereits die Absicht gehabt haben soll, die kaufgegenständlichen Liegenschaften zu verkaufen, erscheint derart weit hergeholt, dass sie keinerlei taugliche Grundlage für gegenständlichen Wiederaufnahmebescheid darstellen. Von der von der belangten Behörde angeführten lebensnahen Betrachtungsweise ist man hier wohl meilenweit entfernt.

Wie bereits ausgeführt stützt die belangte Behörde ihren Bescheid vor allem auf die zahlreichen Eingaben des vormaligen Vertreters der Familie [des Beschwerdeführers], Rechtsanwalt F.

Zwischen dem Beschwerdeführer und F behängt beim Landesgericht L zu *** ein Zivilverfahren in dem der Beschwerdeführer gegen F einen Schadensersatz und Gewährleistungsanspruch in Höhe von EUR *** geltend macht, dies mit der Begründung, dass er ursprünglich, nämlich bei Errichtung des ursprünglichen Kaufvertrages, der eben von Rechtsanwalt F erstellt wurde und der, wie auch die Grundverkehrskommission einräumt, aufgrund der Tatsache, dass als Rechtserwerber nicht nur der Beschwerdeführer sondern auch dessen [Verwandte/r 2] aufschien, nicht zustimmungsfähig gewesen wäre.

Da die Grundverkehrsbehörde dem Beschwerdeführer und dessen [Verwandte/r]E mehrmals mitgeteilt hat, dass eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung für den von Rechtsanwalt F errichteten Kaufvertrag, der seinerzeit einen Kaufpreis von EUR *** aufgewiesen hat, nicht erlangt werden kann, wurde der von Rechtsanwalt F errichtete Vertrag aufgehoben und hat in weiterer Folge der Beschwerdeführer alleine einen Kaufvertrag mit dem Verkäufer C abgeschlossen, wobei C nicht mehr bereit war, die Liegenschaften um einen Kaufpreis von *** zu verkaufen, sondern einen um EUR *** höheren Kaufpreis, nämlich *** begehrte. Da der Beschwerdeführer sich auf den Ankauf der Liegenschaften als seine zukünftige Lebensgrundlage eingestellt und bereits erhebliche Vorleistungen getätigt hatte und überdies die Zwangsversteigerung der kaufgegenständlichen Liegenschaften unmittelbar bevorstanden ist, hat

der Beschwerdeführer sich mit dem höheren Kaufpreis einverstanden erklärt und den Kaufvertrag vom *** mit C, errichtet vom Vertreter des Beschwerdeführers und danach rechtskräftig genehmigt von der Grundverkehrskommission, abgeschlossen.

Es ist offenkundig, dass Rechtsanwalt F, konfrontiert mit der von ihm zu verantwortenden Anwaltschaftung, resultierend aus einer nicht ‚lege artis‘ erfolgten Kaufvertragserrichtung und völlig verfehlten Beratung, nunmehr mit allen Mitteln versucht hat und offenkundig noch versucht, den Kaufvertrag vom *** für rechtsunwirksam erklären zu lassen, da dann wohl auch die ihn derzeit treffende Schadensersatzverpflichtung ins Leere gehen könnte.

Seit Abschluss des Kaufvertrages vom *** gibt Rechtsanwalt F auch insbesondere unter Missachtung der ihn treffenden anwaltlichen Verschwiegenheitspflicht Informationen an die Presse und auch die Grundverkehrsbehörde weiter, die ihm angeblich von der „Familie [des Beschwerdeführers]“ als er noch deren Rechtsvertreter war, gegeben wurden. Die Informationen die Rechtsanwalt F insbesondere auch an die [Zeitung] weitergegeben hat, sind zum Großteil unrichtig, verfälscht und zum Teil schlicht unwahr.

So hat die [Zeitung] in ihrer Ausgabe vom *** einen Artikel mit dem Titel ‚[...]‘ gebracht. Der Artikel war von Rechtsanwalt F initiiert und wurde aufgrund seiner — falschen - Informationen von der [Zeitung] gebracht. Der Vertreter des Beschwerdeführers hat sich am *** mit dem Verfasser des Artikels in Verbindung gesetzt und diesen zur Richtigstellung des gegenständlichen Artikels aufgefordert, woraufhin die [Zeitung] einen entsprechend richtigstellenden Artikel gebracht hat.

Es ist wohl mehr als ungewöhnlich, dass der vormalige Rechtsvertreter des Beschwerdeführers seit Auflösung des Vollmachtsverhältnisses mit allen Mitteln versucht gegen seine vormalige Mandantschaft vorzugehen, diese öffentlich in Medien und insbesondere auch gegenüber der Grundverkehrskommission versucht zu diskreditieren, dies alles offenbar nur um seine eigenen Fehler zu vertuschen und einer Schadensersatzforderung in der Höhe von mehreren EUR *** zu entkommen.

Sowohl der angefochtene Bescheid als auch das gegenständliche Rechtsmittel wird der L Rechtsanwaltskammer zur Prüfung, ob hier durch Preisgabe der Verschwiegenheitspflicht unterliegender Tatsachen ein disziplinäres Verhalten des Rechtsanwaltes F vorliegt, weitergeleitet werden.

Im grundverkehrsbehördlichen Zustimmungsverfahren wurden die Informationen und Unterlagen des Beschwerdeführers mit Sicherheit genau geprüft, da die Grundverkehrskommission sonst keine Zustimmung zu gegenständlichem Rechtsgeschäft erteilt hätte. Der Beschwerdeführer hat der Grundverkehrskommission auch den Optionsvertrag, den er abgeschlossen hat, offengelegt und zur Verfügung gestellt, sodass dieser Optionsvertrag in der Sitzung am 5.3.2024 der Grundverkehrskommission, in der die Zustimmung erteilt wurde, Berücksichtigung gefunden hat.

In der Begründung des angefochtenen Bescheides wird dem Beschwerdeführer zwar unterstellt, dass er die gegenständlichen Liegenschaften in der Absicht gekauft habe, sie gewinnbringend verkaufen zu können, die Grundverkehrskommission geht aber mit keinem Wort darauf ein, wie sich der Kaufpreis von EUR *** zu jenem Preis, der unter Zugrundelegung des entsprechenden Bodenrichtpreises und der zulässigen Überschreitung desselben bei Bemessung des Verkaufspreises verhält. Der Beschwerdeführer geht davon aus, dass eine gewinnbringende Veräußerung der gegenständlichen Liegenschaften gar nicht möglich wäre, da wohl selbst dann, wenn der Beschwerdeführer die Absicht hätte, die Liegenschaften überhaupt zu verkaufen - was jedenfalls bestritten wird - wohl kein höherer Kaufpreis zu erzielen wäre, als ihn der Beschwerdeführer selbst an den Verkäufer C bezahlt hat.

Im Rahmen der Beweiswürdigung führt die belangte Behörde in Punkt 21. noch folgendes aus:

„Ein Indiz für fortbestehende Weiterverkaufsabsichten kann auch in dem Umstand gesehen werden, dass trotz der von der Grundverkehrskommission bei der Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung berücksichtigten ansonsten drohenden Zwangsversteigerung das Eigentum von Herrn A an den beiden Liegenschaften auch ein Dreivierteljahr nach Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung noch nicht im Grundbuch eingetragen ist und die Pfandrechte nicht gelöscht sind. Die Gründe für diese atypische Verzögerung bei der grundbücherlichen Durchführung eines grundverkehrsbehördlich genehmigten Rechtserwerbs werden im wiederaufgenommenen Verfahren zu klären sein.“

Diesen Punkt zu erklären bedarf es keiner Wiederaufnahme des gegenständlichen Verfahrens. Die Bemessung der

Grunderwerbsteuer wurde vom Vertragserrichter, um hier bei der Selbstbemessung keinen Fehler zu machen, im Wege der Gebührenanzeige vorgenommen. Im Vorfeld hatte der Vertragserrichter und Treuhänder, der Vertreter des Beschwerdeführers, Kontakt mit der Steuerberaterin des Verkäufers die versucht hat, die Grunderwerbsteuer zu berechnen, was ihr letztendlich aber nicht gelungen ist, da ihr Berechnungsmodell nicht in die Selbstbemessungsmaske des BMF aufgenommen werden konnte. Allein dies war der Grund dafür, dass sich der Vertragserrichter und Treuhänder für die Gebührenanzeige entschieden hat. Die Abgabenerklärung wurde am 22.5.2024 erstattet und darin eine besondere Vorauszahlung in jener Höhe angegeben, die von der Steuerberaterin des C mit EUR *** errechnet wurde.

Der zuständige Sachbearbeiter beim BMF, J, hat in weiterer Folge mit E-Mail vom 16.8.2024, 8:17 Uhr, um Übermittlung weiterer Bestätigungen/Urkunden ersucht. Nachdem in die Urkunden zur Verfügung gestellt wurden, hat der Vertreter des Beschwerdeführers mit E-Mail vom 26.12.2024 nachgefragt, wann mit dem Grunderwerbsteuerbescheid zu rechnen sei. Mit E-Mail vom 9.1.2025, 9:21 Uhr, hat J mitgeteilt, dass der Grunderwerbsteuerbescheid am 2.12.2024 an den Erwerber per Finanz Online zugestellt worden ist. Die Zustellung des Grunderwerbsteuerbescheides hat sohin 7 Monate in Anspruch genommen. Diese Tatsache dem Beschwerdeführer anzulasten ist völlig unzulässig, da dieser auf die Gebarung des BMF wohl keinerlei Einfluss hat.

Die grundbücherliche Durchführung konnte mangels Vorliegens der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung bislang nicht erfolgen. Diese Tatsache ist der einzige Grund, weshalb der Kaufvertrag noch nicht grundbücherlich durchgeführt ist, nicht der von der belangten Behörde vermutete Grund, hier Eintragungsgebühren sparen zu wollen, da es angeblich ohnehin zu einer Weiterveräußerung der Liegenschaften kommen soll.

Die Pfandrechte sind deshalb noch nicht gelöscht, da die Löschung der Pfandrechte zusammen mit der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages erfolgt wäre. Dem Vertragserrichter und Treuhänder liegen sämtliche Löschungserklärungen in beglaubigter Form vor.

Hätte die belangte Behörde dem Beschwerdeführer die Möglichkeit gegeben im Zuge eines ordentlichen Ermittlungsverfahrens seinen Standpunkt darzulegen, Beweisanträge zu stellen, Urkunden vorzulegen und Zeugen namhaft zu machen, wäre es niemals zur gegenständlichen Wiederaufnahme des Verfahrens gekommen.

3. Unrichtige rechtliche Beurteilung:

Allein die Diktion in Punkt 29. ‚das anzunehmende Einvernehmen des Erwerbes mit seinem [Verwandte/r] hinsichtlich des zumindest teilweisen Weiterverkaufs der beiden Liegenschaften verwirklicht die Versagungsgründe gemäß § 9 1 lit. c und lit. d S. GVG 2023‘ stellt einen unzulässigen Schluss aus der Bescheidbegründung dar. Worin das Einvernehmen des Erwerbes mit seinem [Verwandte/r] gelegen sein soll und woraus die belangte Behörde dies schließt und als erwiesen annimmt, wird von der Behörde tatsächlich nicht dargetan. Die Annahme der Behörde, dass der Beschwerdeführer mit den Insertionen seines [Verwandte/r], die dieser 6 Monate nach Vertragsabschluss getätigt hat einverstanden gewesen sei bzw. von diesen gewusst hätte, rechtfertigt keinesfalls die Annahme, dass der Beschwerdeführer und sein [Verwandte/r] im offenbar bewussten und gewollten Zusammenwirken versucht hätten, die Liegenschaften teilweise oder zur Gänze gewinnbringend zu verkaufen und dieser Vorsatz bereits im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestanden hätte. Allein die Diktion in Punkt 29. ‚das anzunehmende Einvernehmen des Erwerbes mit seinem [Verwandte/r] hinsichtlich des zumindest teilweisen Weiterverkaufs der beiden Liegenschaften verwirklicht die Versagungsgründe gemäß Paragraph 9, 1 Litera c und Litera d, Sitzung GVG 2023‘ stellt einen unzulässigen Schluss aus der Bescheidbegründung dar. Worin das Einvernehmen des Erwerbes mit seinem [Verwandte/r] gelegen sein soll und woraus die belangte Behörde dies schließt und als erwiesen annimmt, wird von der Behörde tatsächlich nicht dargetan. Die Annahme der Behörde, dass der Beschwerdeführer mit den Insertionen seines [Verwandte/r], die dieser 6 Monate nach Vertragsabschluss getätigt hat einverstanden gewesen sei bzw. von diesen gewusst hätte, rechtfertigt keinesfalls die Annahme, dass der Beschwerdeführer und sein [Verwandte/r] im offenbar bewussten und gewollten Zusammenwirken versucht hätten, die Liegenschaften teilweise oder zur Gänze gewinnbringend zu verkaufen und dieser Vorsatz bereits im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestanden hätte.

Tatsächlich hat der Beschwerdeführer die Unterlassung der Offenlegung der Weiterverkaufsabsicht nicht zu verantworten, da eine solche - nämlich eine Weiterverkaufsabsicht - im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keinesfalls bestanden hat. Wäre dies der Fall gewesen, hätte der [Verwandte/r] des Beschwerdeführers wohl bereits vor Ankauf der Liegenschaft die nunmehr ‚inkriminierten‘ Insertionen getätigt um auszuloten, ob eine gewinnbringender

Weiterverkauf der Liegenschaften überhaupt möglich ist, ob also ein entsprechender Markt besteht und welcher Verkaufspreis hier zu erzielen wäre, da sich der Beschwerdeführer, wenn er tatsächlich vorgehabt hätte die Liegenschaften weiterzuverkaufen, vor Abschluss des Kaufvertrages vergewissert hätte, ob eine gewinnbringende Weiterveräußerung, um einen Verkaufspreis der eben über dem Kaufpreis gelegen ist, überhaupt möglich ist.

Dies ist aber nicht geschehen, sodass der gegenständliche Bescheid auch aus rechtlichen Gründen aufzuheben sein wird.

Der Beschwerdeführer stellt aus den genannten Gründen daher die ANTRÄGE Das Landesverwaltungsgericht Salzburg möge dieser Beschwerde Folge geben und den angefochtenen Bescheid ersatzlos aufheben; in eventu dieser Beschwerde Folge gegeben und den angefochtenen Bescheid aufheben und die Verwaltungssache zur Durchführung eines ordentlichen Ermittlungsverfahrens und Einräumung entsprechenden Parteiengehörs an die belangte Behörde zurückverweisen. Die Durchführung einer mündlichen Beschwerdeverhandlung wird ausdrücklich beantragt.

Der Beschwerdeführer legt nachstehende Urkunden vor: E-Mail vom 13.5.2024, 9:53 Uhr E-Mail vom 16.8.2024, 8:17 Uhr E-Mail vom 26.12.2024, 17:49 Uhr E-Mail vom 9.1.2025, 9:21 Uhr

Der Beschwerdeführer beantragt bereits jetzt die Einvernahme nachstehender Zeugen: E, PA des Beschwerdeführers Rechtsanwalt B, [...] ,M, PA [Zeitung], [...], J, PA [...] sowie die Einvernahme des Beschwerdeführers. Der Beschwerdeführer behält sich die Stellung weiterer Beweisanträge ausdrücklich vor.“

Nach weiteren Erhebungen des erkennenden Verwaltungsgerichts bei der belangten Behörde untergänzendem Vorbringen des Beschwerdeführers mit Eingabe vom 24.06.2025 fand beim Landesverwaltungsgericht Salzburg am *** eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, zu der der Beschwerdeführer in Begleitung seines Rechtsvertreters RA B sowie für die belangte Behörde P, erschienen, und jeweils als Parteien gehört wurden. Zeugenschaftlich einvernommen wurde der [Verwandte/r] Beschwerdeführers, E. Der Behördenakt konnte als verlesen gelten, der Akt des Landesverwaltungsgerichts Salzburg gelangte zur Verlesung.

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg hat über die Beschwerde erwogen wie folgt:

1. Festgestellter Sachverhalt:

Verfahrensgegenstand ist die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zur Veräußerung der Liegenschaften „G“, EZ *dd, KG *ee Q, um € ***, und „H“, EZ *ff, KG R, um € ***, insgesamt sohin um einen Kaufpreis von € ***, durch C an den Beschwerdeführer, mit Bescheid der belangten Behörde vom 14.03.2024, Zahl ***/35-2024.

Ursprünglich am 09.11.2023 war ein Antrag auf grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu einem Kaufvertrag vom *** zwischen C als Verkäufer und S und dem Beschwerdeführer als Käufer über die Liegenschaften G und H gestellt worden. Im Zuge dieses Antragsverfahrens wurde der belangten Behörde mit E-Mail vom 16.02.2024 ein nicht unterfertigtes Bewirtschaftungskonzept, datiert mit 13.02.2024 und als „Rechtserwerber“ (ausschließlich) ausgestellt auf S, vorgelegt. Dem seinerzeitigen Schriftenverfasser RA F wurde von der belangten Behörde mitgeteilt, dass der beabsichtigte Rechtserwerb von [Verwandte/r 2] und [Beschwerdeführer] mit hoher Wahrscheinlichkeit dem Versagungstatbestand des § 9 Z 5 S.GVG 2023 entspräche. Ursprünglich am 09.11.2023 war ein Antrag auf grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu einem Kaufvertrag vom *** zwischen C als Verkäufer und S und dem Beschwerdeführer als Käufer über die Liegenschaften G und H gestellt worden. Im Zuge dieses Antragsverfahrens wurde der belangten Behörde mit E-Mail vom 16.02.2024 ein nicht unterfertigtes Bewirtschaftungskonzept, datiert mit 13.02.2024 und als „Rechtserwerber“ (ausschließlich) ausgestellt auf S, vorgelegt. Dem seinerzeitigen Schriftenverfasser RA F wurde von der belangten Behörde mitgeteilt, dass der beabsichtigte Rechtserwerb von [Verwandte/r 2] und [Beschwerdeführer] mit hoher Wahrscheinlichkeit dem Versagungstatbestand des Paragraph 9, Ziffer 5, S.GVG 2023 entspräche.

Am 01.03.2024 teilte RA F der belangten Behörde telefonisch mit, dass es einen neuen Kaufvertrag über die vorgenannten Liegenschaften mit einem Kaufpreis von € *** sowie einen Optionsvertrag mit der Firma X über den Verkauf von zwei bis drei Hektar der Grundflächen (auf denen sich der [...]platz befinde) zu einem Kaufpreis von € *** pro Quadratmeter) gäbe, die Option könne ausgeübt werden, sobald die Flächen als Gewerbegebiet gewidmet seien. Am 01.03.2024 teilte RA F der belangten Behörde telefonisch mit, dass es einen neuen Kaufvertrag über die vorgenannten Liegenschaften mit einem Kaufpreis von € *** sowie einen Optionsvertrag mit der Firma römisch zehn

über den Verkauf von zwei bis drei Hektar der Grundflächen (auf denen sich der [...]platz befinde) zu einem Kaufpreis von € *** pro Quadratmeter) gäbe, die Option könne ausgeübt werden, sobald die Flächen als Gewerbegebiet gewidmet seien.

Der nunmehrige Schriftenverfasser RA B zog mit E-Mail vom 04.03.2024 den Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zum vorgenannten Kaufvertrag vom *** zurück.

Am gleichen Tag stellte er als Vertreter beider Vertragsparteien den Antrag auf grundverkehrsbehördliche Zustimmung zum (neuen) Kaufvertrag vom ***, Gegenstand des Rechtsgeschäfts EZ *dd KG *ee, und wurde im Online-Antragsformular die Position „Es wird ein Antrag auf Ausnahme oder Abweichung von der Bewirtschaftungsverpflichtung gemäß § 10 Abs 3 S.GVG 2023 per E-Mail an grundverkehr@salzburg.gv.at gestellt“ bejaht. Im Online-Formular sind ua die Hinweise: „Bitte laden Sie sich das Betriebskonzept herunter und laden das ausgefüllte Formular über dem Upload Feld Betriebskonzept wieder hoch“ und „Die Nichtvorlage des Bewirtschaftungskonzeptes stellt einen besonderen Versagungsgrund dar (§ 9 Z 8 S.GVG 2023)“ enthalten. Am gleichen Tag stellte er als Vertreter beider Vertragsparteien den Antrag auf grundverkehrsbehördliche Zustimmung zum (neuen) Kaufvertrag vom ***, Gegenstand des Rechtsgeschäfts EZ *dd KG *ee, und wurde im Online-Antragsformular die Position „Es wird ein Antrag auf Ausnahme oder Abweichung von der Bewirtschaftungsverpflichtung gemäß Paragraph 10, Absatz 3, S.GVG 2023 per E-Mail an grundverkehr@salzburg.gv.at gestellt“ bejaht. Im Online-Formular sind ua die Hinweise: „Bitte laden Sie sich das Betriebskonzept herunter und laden das ausgefüllte Formular über dem Upload Feld Betriebskonzept wieder hoch“ und „Die Nichtvorlage des Bewirtschaftungskonzeptes stellt einen besonderen Versagungsgrund dar (Paragraph 9, Ziffer 8, S.GVG 2023)“ enthalten.

Beigelegt war dem Antrag eine Bestätigung der W vom 17.10.2023, wonach [Verwandte/r 2] des Beschwerdeführers das G in T seit 2017 zusätzlich gepachtet habe und dies auch landwirtschaftlich bewirtschaftete.

Ein Bewirtschaftungskonzept war nicht beigelegt.

Mit E-Mail der U, Kanzlei Rechtsanwalt B, vom 04.03.2024, wurde zum vorgenannten Antrag mitgeteilt, dass offensichtlich aus technischen Problemen die EZ *ff, Katastralgemeinde (gemeint: R), welche ebenfalls kaufgegenständlich sei, nicht im Antrag aufscheine, und ersucht, die EZ *ff, KG R, noch in den Antrag mitaufzunehmen.

Gegenüber der belangten Behörde wurde vom [Verwandte/r] des Beschwerdeführers telefonisch angegeben, dass „bisher gepachtet wurde und diese Bewirtschaftung weitergeführt werden“ solle. Der [Verwandte/r] des Beschwerdeführers war außerdem persönlich bei der belangten Behörde und zeigte ein Waldbewirtschaftungskonzept vor, welches nicht zum Akt genommen wurde.

Aufgrund eines Telefonats mit dem [Verwandte/r] des Beschwerdeführers am 04.03.2024 wurde der belangten Behörde mit E-Mail vom selben Tag ein Optionsvertrag vom ***, abgeschlossen zwischen dem Beschwerdeführer und V, betreffend eine Teilfläche aus Grundstück Nummer *aa mit circa *** Quadratmetern, vorgetragen ob der Liegenschaft EZ *dd, Grundbuch *ee Q, vom Beschwerdeführer vorgelegt. Aufgrund eines Telefonats mit dem [Verwandte/r] des Beschwerdeführers am 04.03.2024 wurde der belangten Behörde mit E-Mail vom selben Tag ein Optionsvertrag vom ***, abgeschlossen zwischen dem Beschwerdeführer und römisch fünf, betreffend eine Teilfläche aus Grundstück Nummer *aa mit circa *** Quadratmetern, vorgetragen ob der Liegenschaft EZ *dd, Grundbuch *ee Q, vom Beschwerdeführer vorgelegt.

Vorstehender Antrag wurde in der Sitzung der Grundverkehrskommission vom 05.03.2024 behandelt und erfolgte der Kommissionsbeschluss auf Zustimmung zum gegenständlichen Kaufvertrag vom ***. Begründend wurde insbesondere auch ausgeführt, dass im Antragsformular ein Antrag auf Ausnahme/Abweichung von der Bewirtschaftungsverpflichtung gestellt worden sei. Die Vorlage des Optionsvertrags sei betreffend der gegenständlichen Optionsfläche als Antrag gewertet worden, „auch in Verbindung mit der telefonischen Rücksprache mit dem Antragsteller“. Das Vorliegen von § 9 Z 1 lit c und d S.GVG 2023 wurde verneint. Vorstehender Antrag wurde in der Sitzung der Grundverkehrskommission vom 05.03.2024 behandelt und erfolgte der Kommissionsbeschluss auf Zustimmung zum gegenständlichen Kaufvertrag vom ***. Begründend wurde insbesondere auch ausgeführt, dass im Antragsformular ein Antrag auf Ausnahme/Abweichung von der Bewirtschaftungsverpflichtung gestellt worden sei. Die Vorlage des Optionsvertrags sei betreffend der gegenständlichen Optionsfläche als Antrag gewertet worden, „auch in Verbindung mit der telefonischen Rücksprache mit dem Antragsteller“. Das Vorliegen von Paragraph 9, Ziffer eins, Litera c und d S.GVG 2023 wurde verneint.

Mit Kaufvertrag vom *** verkaufte der Beschwerdeführer das H an W um einen Kaufpreis von € ***.

2. Beweiswürdigung:

Beweiswürdigend konnten diese – im Beurteilungsumfang notwendigen – Feststellungen zum Verfahrensablauf als Sachverhalt aufgrund des vorgelegten Akts und der weiteren Ermittlungen des Verwaltungsgerichts, insbesondere der in der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom *** getätigten Angaben, bedenkenlos als erwiesen angenommen werden.

3. Rechtliche Beurteilung:

Zur Beurteilung des festgestellten Sachverhalts sind nachstehende Bestimmungen von Bedeutung (Unterstreichungen durch das erkennende Verwaltungsgericht):

Aus dem allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz 1991:

Wiederaufnahme des Verfahrens

§ 69.Paragraph 69,

1. (1)Absatz eins, Dem Antrag einer Partei auf Wiederaufnahme eines durch Bescheid abgeschlossenen Verfahrens ist stattzugeben, wenn ein Rechtsmittel gegen den Bescheid nicht oder nicht mehr zulässig ist und:
 1. 1.Ziffer eins
der Bescheid durch Fälschung einer Urkunde, falsches Zeugnis oder eine andere gerichtlich strafbare Handlung herbeigeführt oder sonstwie erschlichen worden ist oder
 2. 2.Ziffer 2
neue Tatsachen oder Beweismittel hervorkommen, die im Verfahren ohne Verschulden der Partei nicht geltend gemacht werden konnten und allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens voraussichtlich einen im Hauptinhalt des Spruches anders lautenden Bescheid herbeigeführt hätten, oder
 3. 3.Ziffer 3
der Bescheid gemäß § 38 von Vorfragen abhängig war und nachträglich über eine solche Vorfrage von der zuständigen Verwaltungsbehörde bzw. vom zuständigen Gericht in wesentlichen Punkten anders entschieden wurde; der Bescheid gemäß Paragraph 38, von Vorfragen abhängig war und nachträglich über eine solche Vorfrage von der zuständigen Verwaltungsbehörde bzw. vom zuständigen Gericht in wesentlichen Punkten anders entschieden wurde;
 4. 4.Ziffer 4
nachträglich ein Bescheid oder eine gerichtliche Entscheidung bekannt wird, der bzw. die einer Aufhebung oder Abänderung auf Antrag einer Partei nicht unterliegt und die im Verfahren die Einwendung der entschiedenen Sache begründet hätte.
2. (2)Absatz 2, Der Antrag auf Wiederaufnahme ist binnen zwei Wochen bei der Behörde einzubringen, die den Bescheid in erster Instanz erlassen hat. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Antragsteller von dem Wiederaufnahmegrund Kenntnis erlangt hat, wenn dies jedoch nach der Verkündung des mündlichen Bescheides und vor Zustellung der schriftlichen Ausfertigung geschehen ist, erst mit diesem Zeitpunkt. Nach Ablauf von drei Jahren nach Erlassung des Bescheides kann der Antrag auf Wiederaufnahme nicht mehr gestellt werden. Die Umstände, aus welchen sich die Einhaltung der gesetzlichen Frist ergibt, sind vom Antragsteller glaubhaft zu machen.
3. (3)Absatz 3, Unter den Voraussetzungen des Abs. 1 kann die Wiederaufnahme des Verfahrens auch von Amts wegen verfügt werden. Nach Ablauf von drei Jahren nach Erlassung des Bescheides kann die Wiederaufnahme auch von Amts wegen nur mehr aus den Gründen des Abs. 1 Z 1 stattfinden. Unter den Voraussetzungen des Absatz eins, kann die Wiederaufnahme des Verfahrens auch von Amts wegen verfügt werden. Nach Ablauf von drei Jahren nach Erlassung des Bescheides kann die Wiederaufnahme auch von Amts wegen nur mehr aus den Gründen des Absatz eins, Ziffer eins, stattfinden.
4. (4)Absatz 4, Die Entscheidung über die Wiederaufnahme steht der Behörde zu, die den Bescheid in letzter Instanz erlassen hat.

Aus dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 – S.GVG 2023:

Besondere Gründe für die Versagung der Zustimmung § 9 Paragraph 9

Einem Rechtsgeschäft ist die Zustimmung zu versagen, wenn

1. 1.Ziffer eins

es den Zielen dieses Gesetzes widerspricht. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn zu befürchten ist, dass

1. a)Litera a

land- oder forstwirtschaftliche Betriebe oder wirtschaftlich belangreiche Teile davon zur Bildung oder Vergrößerung von Großgrundbesitz erworben werden, mit Ausnahme wirtschaftlich berechtigter Arrondierungen;

2. b)Litera b

Grundstücke zur Bildung oder Vergrößerung von Eigenjagdgebieten erworben werden, ohne dass ein überwiegendes land- oder forstwirtschaftliches Interesse vorliegt;

3. c)Litera c

der Erwerb den Zweck verfolgt, den Gegenstand des Rechtsgeschäftes als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiterzuveräußern;

4. d)Litera d

der Erwerb eine bloße Kapitalanlage darstellt; oder

5. e)Litera e

sonst Grundstücke ohne zureichenden Grund dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb entzogen werden;

2. 2.Ziffer 2

die in der Nutzung des Veräußerers, Verpächters udgl verbleibenden Teile nach der Abtrennung für einen leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb nicht mehr ausreichen, dessen Erhaltung als selbstständiger Betrieb jedoch im Interesse der Land- und Forstwirtschaft gelegen ist und vorteilhaft erscheint;

3. 3.Ziffer 3

unter Berücksichtigung von wichtigen öffentlichen Interessen dennoch das Interesse an der Stärkung, Erhaltung oder Schaffung eines oder mehrerer land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe das Interesse an der Nutzung auf Grund des vorliegenden Rechtsgeschäftes und allenfalls dafür notwendiger unmittelbar folgender Rechtsgeschäfte überwiegt;

4. 4.Ziffer 4

die im Zuge einer Zusammenlegung oder Flurbereinigung erzielte günstige Flurverfassung ohne stichhaltigen Grund wieder zerstört wird;

5. 5.Ziffer 5

eine land- und forstwirtschaftlich nachteilige Agrarstruktur entsteht (zB Enklavenbildungen im rein land- und forstwirtschaftlichen Siedlungs- und Wirtschaftsraum, Grundstückszersplitterung, Beeinträchtigung der inneren oder äußeren Verkehrslage, Unwirtschaftlichkeit der Betriebsführung für eine der am Rechtsgeschäft beteiligten Parteien oder durch die Schaffung von ideellem Miteigentum mit Ausnahme von ideellem Miteigentum zwischen Ehegatten oder eingetragenen Partnern);

6. 6.Ziffer 6

die Gegenleistung den gemäß § 6 ermittelten Wert erheblich überschreitet; dieser Versagungsgrund ist nicht anzuwenden, wenn eine nach Z 3 durchzuführende Interessensabwägung ein Überwiegen anderer Interessen als derjenigen an der Stärkung, Erhaltung oder Schaffung eines oder mehrerer land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe ergeben hat;die Gegenleistung den gemäß Paragraph 6, ermittelten Wert erheblich überschreitet; dieser Versagungsgrund ist nicht anzuwenden, wenn eine nach Ziffer 3, durchzuführende Interessensabwägung ein Überwiegen anderer Interessen als derjenigen an der Stärkung, Erhaltung oder Schaffung eines oder mehrerer land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe ergeben hat;

7. 7.Ziffer 7

bei Rechtsgeschäften, die mit Einforstungsrechten belastete Grundstücke oder Teile davon betreffen, wenn eine Beeinträchtigung der Ausübung der Einforstungsrechte zu befürchten ist. Eine solche Beeinträchtigung ist jedenfalls nicht anzunehmen, soweit eine Genehmigung oder Erklärung betreffend die Ausübung der Einforstungsrechte gemäß § 3 Abs 3 Z 1 bzw 2 des Salzburger Einforstungsrechtgesetzes vorliegt;bei Rechtsgeschäften, die mit Einforstungsrechten belastete Grundstücke oder Teile davon betreffen, wenn eine Beeinträchtigung der Ausübung der Einforstungsrechte zu befürchten ist. Eine solche Beeinträchtigung ist jedenfalls nicht anzunehmen, soweit eine Genehmigung oder Erklärung betreffend die Ausübung der

Einforstungsrechte gemäß Paragraph 3, Absatz 3, Ziffer eins, bzw 2 des Salzburger Einforstungsrechtgesetzes vorliegt;

8. 8.Ziffer 8

der Rechtserwerber kein land- oder forstwirtschaftliches Bewirtschaftungskonzept vorlegt, welches die Sicherstellung einer dauerhaften ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechend den Zielen dieses Gesetzes nachweislich und dauerhaft gewährleistet;

9. 9.Ziffer 9

der Rechtserwerber kein Landwirt ist oder sich auf Grund der Art des Rechtsgeschäfts nicht auf die Landwirteigenschaft berufen kann und wenigstens ein Landwirt bereit und im Stande ist, das Recht

1. a) Litera a

mindestens zu dem nach § 6 ermittelten Wert oder mindestens zu dem nach Paragraph 6, ermittelten Wert oder

2. b) Litera b

zu einer allenfalls darunterliegenden Gegenleistung

und ansonsten zu den gleichen Bedingungen wie im vorliegenden Rechtsgeschäft und nach Maßgabe des § 32 zu erwerben (Eintrittsrecht). und ansonsten zu den gleichen Bedingungen wie im vorliegenden Rechtsgeschäft und nach Maßgabe des Paragraph 32, zu erwerben (Eintrittsrecht).

Dieser Versagungsgrund ist nicht anzuwenden, wenn eine nach Z 3 durchzuführende Interessensabwägung ein Überwiegen anderer Interessen als derjenigen an der Stärkung, Erhaltung oder Schaffung eines oder mehrerer land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe ergeben hat. Dieser Versagungsgrund ist nicht anzuwenden, wenn eine nach Ziffer 3, durchzuführende Interessensabwägung ein Überwiegen anderer Interessen als derjenigen an der Stärkung, Erhaltung oder Schaffung eines oder mehrerer land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe ergeben hat.

Gegenstand des von der Behörde wiederaufgenommenen Grundverkehrsverfahrens war die beantragte Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zur Veräußerung der Liegenschaften G und H, wobei in Ansehung der Übertragung dieser Liegenschaften nunmehr seitens der belangten Behörde den Versagungsgründen des § 9 Z 1 lit c und d S.GVG 2023 Relevanz beigemessen wird. Gegenstand des von der Behörde wiederaufgenommenen Grundverkehrsverfahrens war die beantragte Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zur Veräußerung der Liegenschaften G und H, wobei in Ansehung der Übertragung dieser Liegenschaften nunmehr seitens der belangten Behörde den Versagungsgründen des Paragraph 9, Ziffer eins, Litera c und d S.GVG 2023 Relevanz beigemessen wird.

Die Grundverkehrskommission sah sich im Zustimmungsverfahren in diesem Zusammenhang mit einem allfälligen Antrag auf Ausnahme oder Abweichung von der Bewirtschaftungsverpflichtung gem § 10 Abs 3 S.GVG 2023, einer Bestätigung der W vom 17.10.2023, einem Optionsvertrag vom ***, telefonischen Angaben des [Verwandte/r] des Beschwerdeführers und einem von diesem vorgezeigten Waldbewirtschaftungskonzept, welches jedoch nicht in den Akt aufgenommen wurde, konfrontiert. Die Grundverkehrskommission sah sich im Zustimmungsverfahren in diesem Zusammenhang mit einem allfälligen Antrag auf Ausnahme oder Abweichung von der Bewirtschaftungsverpflichtung gem Paragraph 10, Absatz 3, S.GVG 2023, einer Bestätigung der W vom 17.10.2023, einem Optionsvertrag vom ***, telefonischen Angaben des [Verwandte/r] des Beschwerdeführers und einem von diesem vorgezeigten Waldbewirtschaftungskonzept, welches jedoch nicht in den Akt aufgenommen wurde, konfrontiert.

Ein schriftliches, vom Beschwerdeführer unterfertigtes Bewirtschaftungskonzept liegt im Akt dagegen überhaupt nicht auf. Aktenkundig ist lediglich ein auf den Namen [Verwandte/r 2] des Beschwerdeführers ausgefülltes und nicht einmal unterfertigtes Konzept eines Bewirtschaftungskonzepts aus einem vorangegangenen Antragsverfahren, dessen verfahrenseinleitender Antrag allerdings zurückgezogen worden war.

In den erläuternden Bemerkungen zum Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023, Nr 26 der Beilagen zum stenografischen Protokoll des Salzburger Landtages, 6. Session der 16. Gesetzgebungsperiode, wird zu § 9 Z 8 S.GVG 2023 ausgeführt wie folgt: In den erläuternden Bemerkungen zum Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023, Nr 26 der Beilagen zum stenografischen Protokoll des Salzburger Landtages, 6. Session der 16. Gesetzgebungsperiode, wird zu Paragraph 9, Ziffer 8, S.GVG 2023 ausgeführt wie folgt:

„Neu ist dagegen der in Z 8 enthaltene Versagungsstatbestand, der für den Erwerb sowohl von Landwirten iSd § 4 als auch für den Erwerb durch Nicht-Landwirte gilt: Einem Rechtserwerb ist die Zustimmung dann zu versagen, wenn der

Rechtserwerber nicht ein land- und forstwirtschaftliches Bewirtschaftungskonzept vorlegt, welches die Sicherstellung einer dauerhaften ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechend den Zielen dieses Gesetzes sicherstellt. Diese Voraussetzung für eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung ergibt sich unmittelbar aus dem Ziel der Erhaltung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- oder Forstwirtschaft. Der Bezugspunkt des Bewirtschaftungskonzepts ist ausschließlich der Gegenstand des aktuellen Rechtsgeschäfts, nicht jedoch der nach Durchführung des Rechtsgeschäfts neu entstandene – erweiterte – Gesamtbetrieb.“, Neu ist dagegen der in Ziffer 8, enthaltene Versagungstatbestand, der für den Erwerb sowohl von Landwirten iSd Paragraph 4, als auch für den Erwerb durch Nicht-Landwirte gilt: Einem Rechtserwerb ist die Zustimmung dann zu versagen, wenn der Rechtserwerber nicht ein land- und forstwirtschaftliches Bewirtschaftungskonzept vorlegt, welches die Sicherstellung einer dauerhaften ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechend den Zielen dieses Gesetzes sicherstellt. Diese Voraussetzung für eine grundverkehrsbehördliche Zu

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at