

TE Lvwg Erkenntnis 2024/5/23 KLVwG-S3-2666/12/2023

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.05.2024

Entscheidungsdatum

23.05.2024

Index

40/01 Verwaltungsverfahren

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)

L67002 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Kärnten

Norm

AVG §4 Abs1

AVG §4 Abs2

AVG §68

B-VG Art 20 Abs1

GVG Krnt 2002 §4

GVG Krnt 2002 §8 Abs3

GVG Krnt 2002 §9

GVG Krnt 2002 §11 Abs1

GVG Krnt 2002 §11 Abs9

GVG Krnt 2002 §31 Abs1

1. AVG § 4 heute

2. AVG § 4 gültig ab 01.02.1991

1. AVG § 4 heute

2. AVG § 4 gültig ab 01.02.1991

1. AVG § 68 heute

2. AVG § 68 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

3. AVG § 68 gültig von 01.07.1995 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995

4. AVG § 68 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995

1. B-VG Art. 20 heute

2. B-VG Art. 20 gültig ab 01.09.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2024

3. B-VG Art. 20 gültig von 01.01.2023 bis 31.08.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 141/2022

4. B-VG Art. 20 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012

5. B-VG Art. 20 gültig von 01.10.2010 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 50/2010

6. B-VG Art. 20 gültig von 01.01.2008 bis 30.09.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2008

7. B-VG Art. 20 gültig von 01.01.1988 bis 31.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 285/1987
8. B-VG Art. 20 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1987 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975
9. B-VG Art. 20 gültig von 19.12.1945 bis 30.06.1976 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
10. B-VG Art. 20 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

Text

Das Landesverwaltungsgericht Kärnten, Senat xxx, hat durch die Vorsitzendexxx, xxx, die Berichterstatterin xxx, und die beiden Laienrichter KAD xxx, xxx, und xxx, xxx, über die Beschwerde der xxx KG, xxx, xxx, vertreten durch xxx, Rechtsanwalt, xxx, xxx, gegen den Bescheid der Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft xxx vom 13.11.2023, Zahl: xxx (xxx), wegen Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Sacheinlagevertrages vom 12.5.2023, zu Recht erkannt:

I. Der Bescheid der Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft xxx vom 13.11.2023, Zahl: xxx (xxx), wird römisch eins. Der Bescheid der Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft xxx vom 13.11.2023, Zahl: xxx (xxx), wird

a u f g e h o b e n .

II. römisch zwei.

Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Paragraph 25 a, VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG

z u l ä s s i g.

Entscheidungsgründe

Sachverhalt:

Mit dem Schriftsatz vom 1.6.2023 stellte die xxx KG, xxx, xxx, vertreten durch Rechtsanwalt xxx, xxx, xxx, bei der Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft xxx einen Antrag auf Genehmigung nach dem Kärntner Grundverkehrsgesetz – K-GVG. Mit dem Schriftsatz vom 1.6.2023 stellte die xxx KG, xxx, xxx, vertreten durch Rechtsanwalt, xxx, xxx, xxx, bei der Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft xxx einen Antrag auf Genehmigung nach dem Kärntner Grundverkehrsgesetz – K-GVG.

Diesem Antrag liegt der Sacheinlagevertrag vom 12.5.2023 zugrunde, welcher zwischen xxx und xxx als einbringende Parteien und der xxx KG als übernehmende Partei abgeschlossen wurde.

Dem Sacheinlagevertrag vom 12.5.2023 ist zu entnehmen, dass die einbringenden Parteien die xxx KG zum Zwecke der Sicherstellung, Stärkung und der künftigen Weiterentwicklung der Bewirtschaftung sowohl der bestehenden als auch der neu zu erwerbenden land- und wirtschaftlichen Liegenschaften gegründet haben. Als Geschäftszweig verfolge die Gesellschaft die Vermögensverwaltung von land- und forstwirtschaftlichen Besitz, die Führung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung von Grundflächen. xxx verfüge über eine langjährige einschlägige Berufserfahrung in der Land- und Forstwirtschaft und führe die Berufsbezeichnung „Forstwirtschaftsmeister“ und den Titel „Forstwart“. Mit dem vorliegenden Sacheinlagevertrag bringt xxx land- und forstwirtschaftliches Vermögen, und zwar die in seinem grundbücherlichen Alleineigentum stehenden Liegenschaften EZZ xxx und xxx, je KG xxx xxx, sowie EZ xxx, KG xxx xxx, im Wege einer Sacheinlage in die xxx KG ein. Weiter bringt xxx mit dem vorliegenden Sacheinlagevertrag die in seinem grundbücherlichen Alleineigentum stehende Liegenschaft EZ xxx, KG xxx xxx, und die jeweils in seinem Hälfteeigentum stehenden Liegenschaften EZ xxx, KG xxx xxx, und EZ xxx, KG xxx xxx, im Weg einer Sacheinlage in die xxx KG ein.

Jene Liegenschaften, welche durch xxx in die xxx KG eingebracht werden, sind im Zuständigkeitsbereich der Bezirkshauptmannschaft xxx gelegen. Die durch xxx in die xxx KG eingebrachten Grundstücke liegen hingegen im Zuständigkeitsbereich der Bezirkshauptmannschaft xxx.

Mit der Eingabe vom 30.8.2023 legte die xxx KG der Grundverkehrsbehörde bei der Bezirkshauptmannschaft xxx das mit 29.8.2023 datierte „Bewirtschaftungskonzept“ der xxx KG vor.

Dem in der Folge eingeholten Gutachten des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen, xxx, vom 8.9.2023 ist Folgendes zu entnehmen:

3.

Befund:

3.1.

Vertragsgegenständliche Liegenschaft:

Mit dem vorliegenden Sacheinlagevertrag werden folgende Liegenschaften in das Eigentum der xxx KG übertragen: Herr xxx bringt die in seinem Alleineigentum befindlichen Liegenschaften EZZ xxx, xxx je KG xxx sowie EZ xxx KG xxx in die xxx KG ein. Herr xxx bringt die in seinem Alleineigentum stehende Liegenschaft EZ xxx KG xxx ein. Laut Sacheinlagevertrag werden auch seine Hälfteanteile an den Liegenschaften EZ xxx KG xxx und EZ xxx KG xxx als Sacheinlage in die xxx KG eingebracht.

EZ xxx KG xxx:

xxx

Die EZ xxx KG xxx beinhaltet (Alm-)Weideflächen und Waldflächen im Ausmaß von 27,1514 Hektar. Das Zentrum der Liegenschaft EZ xxx bildet eine Almhütte auf dem Grundstück xxx. Die Almhütte hat einen Grundriss von 6 x 11 Metern. An die Almhütte ist ein Carport (3 x 5 Meter) angebaut. Die Almhütte dürfte bisher ausschließlich als Unterkunft für saisonale Wohnzwecke genutzt worden sein. Die Unterbringung von Tieren und landwirtschaftlichen Maschinen ist in diesem Gebäude nicht möglich.

xxx

Abb.: Almhütte mit umliegenden Almweideflächen

EZ xxx KG xxx:

Die EZ xxx KG xxx (Gemeinde xxx) beinhaltet erschlossene Waldflächen im Ausmaß von 3,5412 Hektar.

EZ xxx KG xxx:

Die EZ xxx KG xxx (Gemeinde xxx) beinhaltet ein erschlossenes Waldgrundstück (Parzelle Nr. xxx) im Ausmaß von 1,1444 Hektar.

EZ xxx KG xxx:

Bei der EZ xxx KG xxx handelt es sich um eine als Wiese bzw. Acker nutzbare landwirtschaftliche Nutzfläche im Ausmaß von 1,7147 Hektar.

xxx

Abb.: EZ xxx

EZ xxx KG xxx:

Hierbei handelt es sich ebenfalls um eine als Wiese oder Acker landwirtschaftlich genutztes und weiterhin nutzbares Grundfläche (Grundstück xxx) im Ausmaß von 1,4066 Hektar sowie um einen Weg (Grundstück xxx).

xxx

Abb.: EZ xxx

EZ xxx KG xxx:

Hierbei handelt es sich um Waldgrundstücke im Ausmaß von 6,5561 Hektar.

xxx

Abb.: EZ xxx

Auch die von Herrn xxx eingebrachten (in das Eigentum der KG übertragenen) Einlagezahlen bilden in der Natur einen arrondierten Flächenkomplex.

3.2.

Erwerberin

Die Erwerberin der vertragsgegenständlichen Grundstücke ist die xxx KG. Die Erwerberin ist von der Rechtsform her eine Kommanditgesellschaft. Der Geschäftszweig laut Firmenbuch ist der Ankauf von land- und forstwirtschaftlichen Immobilien, die Vermögensverwaltung betreffend land- und forstwirtschaftlichen Besitz, die Führung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung von Grundflächen. Unbeschränkt haftender Gesellschafter ist Herr xxx, Kommanditist mit einer Haftsumme von € 1.000.- ist Herr xxx.

4.

Gutachten:

4.1.

Frage 1: Eignen sich die vertragsgegenständlichen Liegenschaften bzw. die vertragsgegenständlichen Grundstücke zufolge der Lage, des Ertragswertes und der Bewirtschaftungsfähigkeit im Rahmen der land- und forstwirtschaftlichen Produktion für die Vergrößerung oder Verstärkung von existenzschwachen bäuerlichen Betrieben?

A)

Eignung der von Herrn xxx in das Eigentum der KG übertragenen Liegenschaft:

Die Almflächen (ca.10 Hektar) bieten ideale Voraussetzungen für die Beweidung in den Sommermonaten. Auch die Hangneigung zwischen 20 und 40 Prozent bzw. eine permanente Wasserversorgung (Quelle) begünstigen den Almauftrieb von z.B. Mutterkühen oder Schafen. Aufgrund der günstigen Hangneigung treten nur geringe Trittschäden durch das Weidevieh auf und somit kann einer zunehmenden Verbuschung mit einer maschinellen Bearbeitung (Mulchen) entgegengewirkt werden. Das genannte Flächenausmaß der Almfutterfläche stellt eine Weidefläche für rund zehn Großvieheinheiten zur Verfügung und trägt mit einer entsprechend großen Anzahl an Tieren zu einem positiven Weidemanagement bei. Zudem ist die Erreichbarkeit der Liegenschaft über einen befestigten Weg im Sommer gut gegeben. Aus fachlicher Sicht eignen sich diese Almflächen für angrenzende land- und forstwirtschaftliche Betriebe bzw. auch für die bäuerlichen Betriebe in den umliegenden Tälern. Viehhaltende Betriebe nutzen Almflächen gewöhnlich zum Viehauftrieb und insofern zur Vergrößerung ihrer Futterfläche bei gleichzeitiger arbeitswirtschaftlicher Entlastung und positiven Effekten auf die Tiergesundheit. Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten würde der Erwerb der Liegenschaft besonders für existenzschwache bäuerliche Betriebe mit Wiederkäuer-Viehhaltung eine Verbesserung des Einkommens bedeuten. Die Almliegenschaft bestens dazu geeignet, einem viehhaltenden Betrieb mit Raufutterverzehrnern als Nebenbetrieb zu dienen. Die mit forstlichem Bewuchs bestockten Randbereiche der Alm (ca. 17 Hektar) haben aufgrund der Erschließung, der Bewirtschaftbarkeit und der Erlöse aus der Nutzung der Bestände einen Aufstockungseffekt und sind zur Verstärkung existenzschwacher bäuerlicher Betriebe geeignet.

Die Liegenschaft EZ xxx KG xxx ist aufgrund der Lage, des Ertragswertes und der Bewirtschaftungsfähigkeit zur Vergrößerung und Verstärkung existenzschwacher bäuerlicher Betriebe geeignet.

Aus der Sicht des landw. ASV ist schon alleine aufgrund der Lage, des Ertragswertes und der Bewirtschaftungsfähigkeit der EZ xxx KG Treffen für den von Herrn xxx an die xxx KG übertragenen Grundflächen die Eignung zur Vergrößerung und Verstärkung existenzschwacher bäuerlicher Betriebe gegeben. Ob die in der KG xxx gelegenen Waldflächen für sich alleine gesehen ebenfalls eine „Aufstockungseignung“ aufweisen, möge durch die Einholung eines forstfachlichen Gutachtens geprüft werden.

B)

Eignung der von Herrn xxx in das Eigentum der KG übertragenen Liegenschaft:

Die vertragsgegenständlichen, arrondierten Nutzflächen im Ausmaß von zusammen 9,7 Hektar sind eben und leicht zu bewirtschaften. Auf Grund der Lage, der Größe, des Ertragswertes und der Bewirtschaftbarkeit ist eine Eignung zur Vergrößerung und Verstärkung existenzschwacher bäuerlicher Betriebe gegeben.

4.2.

Frage 2: Stellungnahme nach § 10 Abs. 1 und 2 K-GVG 2002Frage 2: Stellungnahme nach Paragraph 10, Absatz eins und 2 K-GVG 2002

4.2.1.

Beurteilung der Landwirte-Eigenschaft (§ 10 Abs. 2 lit. b):Beurteilung der Landwirte-Eigenschaft (Paragraph 10, Absatz

2, Litera b,);

Gemäß § 10 Abs. 4 K-GVG ist als Landwirt anzusehen, wer einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit allein oder zusammen mit Angehörigen oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet und daraus seinen Lebensunterhalt oder den seiner Angehörigen zur Gänze, vorwiegend oder doch zu einem Teil bestreitet (bäuerlicher Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb). Aus dieser Definition ergibt sich, dass eine juristische Person keine Landwirte-Eigenschaft im Sinne des K-GVG erlangen kann, zumal juristische Personen keinen Lebensunterhalt bestreiten. Das Grundverkehrsgesetz stellt mit der Definition der Landwirte-Eigenschaft auf natürliche Personen ab, vgl. hierzu das höchstgerichtliche Urteil des VwGH Zl.Ro 2016/11/0025: „Dazu vertritt das Verwaltungsgericht den Standpunkt, die Revisionswerberin als juristische Person könne diese Voraussetzungen für die Eigenschaft als Landwirt schon „per definitionem“ nicht erfüllen. [...] Schon dem erstgenannten Argument des Verwaltungsgerichtes ist, wie die oben wiedergegebenen Gesetzesmaterien zeigen, beizupflichten, weil nach dem Motivenbericht ein wesentliches Merkmal der Landwirteeigenschaft die „Bestreitung des Lebensunterhaltes aus landwirtschaftlicher Tätigkeit“ ist und dies bei einer juristischen Person ausscheidet.“ Der VwGH argumentiert, dass dies nur so verstanden werden könne, dass eine juristische Person zwar einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb führen, aber nicht Landwirt im Sinne der maßgeblichen grundverkehrsgesetzlichen Bestimmung sein kann. Auch die Ergänzung „bäuerlicher“ Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb im K-GVG weist darauf hin, dass unter „Landwirt“ im Sinne des Gesetzes natürliche Personen zu verstehen sind. Das Attribut „bäuerlich“ bedeutet, dass höchstpersönlich im eigenen landwirtschaftlichen Betrieb Arbeit verrichtet wird, um daraus Lebensunterhalt zu bestreiten. Gemäß Paragraph 10, Absatz 4, K-GVG ist als Landwirt anzusehen, wer einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit allein oder zusammen mit Angehörigen oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet und daraus seinen Lebensunterhalt oder den seiner Angehörigen zur Gänze, vorwiegend oder doch zu einem Teil bestreitet (bäuerlicher Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb). Aus dieser Definition ergibt sich, dass eine juristische Person keine Landwirte-Eigenschaft im Sinne des K-GVG erlangen kann, zumal juristische Personen keinen Lebensunterhalt bestreiten. Das Grundverkehrsgesetz stellt mit der Definition der Landwirte-Eigenschaft auf natürliche Personen ab, vergleiche hierzu das höchstgerichtliche Urteil des VwGH Zl.Ro 2016/11/0025: „Dazu vertritt das Verwaltungsgericht den Standpunkt, die Revisionswerberin als juristische Person könne diese Voraussetzungen für die Eigenschaft als Landwirt schon „per definitionem“ nicht erfüllen. [...] Schon dem erstgenannten Argument des Verwaltungsgerichtes ist, wie die oben wiedergegebenen Gesetzesmaterien zeigen, beizupflichten, weil nach dem Motivenbericht ein wesentliches Merkmal der Landwirteeigenschaft die „Bestreitung des Lebensunterhaltes aus landwirtschaftlicher Tätigkeit“ ist und dies bei einer juristischen Person ausscheidet.“ Der VwGH argumentiert, dass dies nur so verstanden werden könne, dass eine juristische Person zwar einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb führen, aber nicht Landwirt im Sinne der maßgeblichen grundverkehrsgesetzlichen Bestimmung sein kann. Auch die Ergänzung „bäuerlicher“ Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb im K-GVG weist darauf hin, dass unter „Landwirt“ im Sinne des Gesetzes natürliche Personen zu verstehen sind. Das Attribut „bäuerlich“ bedeutet, dass höchstpersönlich im eigenen landwirtschaftlichen Betrieb Arbeit verrichtet wird, um daraus Lebensunterhalt zu bestreiten.

Grundsätzlich muss die Landwirte-Eigenschaft bereits vor dem Zeitpunkt des Erwerbes von land- und forstwirtschaftlichen Grundflächen gegeben sein (der Käufer muss zum Zeitpunkt des Erwerbes bereits Landwirt sein). Das ist aber nicht der Fall, wenn eine Firma neu gegründet wird und gleichzeitig mit dem Gründungsakt land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in ihr Eigentum übertragen werden.

Wenn die Landwirte-Eigenschaft noch nicht vorliegt, sondern erst zeitgleich mit dem Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken erworben werden soll (K-GVG § 10 Abs. 4 zweiter Satz), dann sind wiederum Eigenschaften vorauszusetzen, die nur an natürlichen Personen festgemacht werden können: Fähigkeiten, Qualifikationen. Eine Firma hat aber keine Ausbildung. Auch das deutet darauf hin, dass unter „Landwirt“ im Sinne des K-GVG eine natürliche Person gemeint sein muss bzw. dass die Landwirte-Eigenschaft grundsätzlich nur an natürlichen Personen festgemacht werden kann. Wenn die Landwirte-Eigenschaft noch nicht vorliegt, sondern erst zeitgleich mit dem Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken erworben werden soll (K-GVG Paragraph 10, Absatz 4, zweiter Satz), dann sind wiederum Eigenschaften vorauszusetzen, die nur an natürlichen Personen festgemacht werden können: Fähigkeiten, Qualifikationen. Eine Firma hat aber keine Ausbildung. Auch das deutet darauf hin, dass unter „Landwirt“ im Sinne des K-GVG eine natürliche Person gemeint sein muss bzw. dass die Landwirte-Eigenschaft grundsätzlich nur an natürlichen Personen festgemacht werden kann.

Eine KG ist eine Firma, eine Personengesellschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit. Auch eine juristische Person (z.B. GmbH) kann an einer KG beteiligt sein. Bei einer KG („Personengesellschaft“) ist die Haftung gesetzlich mit der „Person“ (Kommanditist kann zB. auch eine juristische Person sein) verquickt, bei Kapitalgesellschaften hingegen mit dem hinterlegten Kapital. Die Erscheinung nach außen bleibt konstant, auch wenn intern Änderungen oder Verschiebungen an der Teilhaberstruktur stattfinden. Eine KG hat keine Fachausbildung und sie bestreitet keinen Lebensunterhalt. Insofern ist nach Maßgabe des ha. landw. ASV eine KG nicht Landwirtin im Sinne des K-GVG und kann auch nicht mit dem Erwerb von Grundstücken Landwirtin werden.

Wenn die Erwerberin nicht Landwirtin im Sinne des K-GVG ist, muss ein Informationsverfahren gem. § 10 Abs. 3 K-GVG durchgeführt werden. Da gemäß Sacheinlagevertrag sowohl Herr xxx als auch Herr xxx land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in das Eigentum der xxx KG überträgt, ist nach Maßgabe des ha. landw. ASV zu prüfen, ob die jeweiligen Übertragungen der Grundflächen getrennt voneinander öffentlich bekanntzumachen sind (grundverkehrsbehördlich wie zwei Rechtsgeschäfte anzusehen sind: Rechtsgeschäft xxx mit xxx KG und Rechtsgeschäft xxx mit xxx KG). Wenn die Erwerberin nicht Landwirtin im Sinne des K-GVG ist, muss ein Informationsverfahren gem. Paragraph 10, Absatz 3, K-GVG durchgeführt werden. Da gemäß Sacheinlagevertrag sowohl Herr xxx als auch Herr xxx land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in das Eigentum der xxx KG überträgt, ist nach Maßgabe des ha. landw. ASV zu prüfen, ob die jeweiligen Übertragungen der Grundflächen getrennt voneinander öffentlich bekanntzumachen sind (grundverkehrsbehördlich wie zwei Rechtsgeschäfte anzusehen sind: Rechtsgeschäft xxx mit xxx KG und Rechtsgeschäft xxx mit xxx KG).

4.2.2.

Beurteilung der übrigen Versagungsstatbestände gem. § 10 Abs. 2 K-GVG: Beurteilung der übrigen Versagungsstatbestände gem. Paragraph 10, Absatz 2, K-GVG:

Dem übermittelten Betriebskonzept ist zu entnehmen, dass Herr xxx auf dem elterlichen Bauernhof in xxx aufgewachsen ist. Er hat auch eine forstfachliche Ausbildung (Forstwart und Forstwirtschaftsmeister) absolviert. Insofern ist davon auszugehen, dass jedenfalls von Seiten des Herrn xxx) ausreichend Expertise vorhanden ist, sodass die in Rede stehenden Grundflächen „ordnungsgemäß“ (§ 10 Abs. 2 lit. c) bewirtschaftet werden können. Herr xxx ist Land- und Forstwirt im Sinne des K-GVG. Dem übermittelten Betriebskonzept ist zu entnehmen, dass Herr xxx auf dem elterlichen Bauernhof in xxx aufgewachsen ist. Er hat auch eine forstfachliche Ausbildung (Forstwart und Forstwirtschaftsmeister) absolviert. Insofern ist davon auszugehen, dass jedenfalls von Seiten des Herrn xxx) ausreichend Expertise vorhanden ist, sodass die in Rede stehenden Grundflächen „ordnungsgemäß“ (Paragraph 10, Absatz 2, Litera c,) bewirtschaftet werden können. Herr xxx ist Land- und Forstwirt im Sinne des K-GVG.

Herr xxx ist gemäß eigenem Internetauftritt (xxx) ein junger, erfolgreicher, international aktiver Top-Unternehmer. Er ist ein Self made – Millionär, der sich ein weltweites Imperium erschaffen hat. Als solcher hat er laut eigener Website unzählige Immobilienprojekte entwickelt und realisiert. In kürzester Zeit zählte er nicht nur landesweit zu den Top-Investoren in der Immobilienbranche, sondern entwickelte, realisierte und erschuf selbst Lebensräume in Form von innovativen Bauprojekten in den Ländern Österreich, Deutschland und Schweiz. Er ist Bestsellerautor („xxx“), internationaler Trainer und begleitete bereits mehrere hunderttausend Menschen als Coach zu ihrem Erfolg. Er ist in verschiedenste Start ups investiert und gehört zu den Top 10 Network-Marketing Profis der Welt. Herr xxx ist ein international agierender Geschäftsmann mit Wohnsitz in xxx an der xxx, der „fest an das universelle Gesetz von Geben und Nehmen glaubt“, weshalb er auch Stiftungen für Menschen in Not unterstützt.

Die Firma „xxx KG“ musste nicht gegründet werden, damit Herr xxx, der Land- und Forstwirt i.S. des K-GVG ist, Rechte am Grundbesitz des Herrn xxx erwerben kann. Sie wurde gegründet, damit Herr xxx als international erfolgreicher (Immobilien-)Unternehmer mit Wohnsitz in xxx Eigentumsrechte an der xxx erwerben kann. Wie auch im Betriebskonzept der Antragstellerin erläutert, ist der Versuch, die Alm Herrn xxx als Privatperson zu verkaufen, gescheitert (xxx). Im Hinblick auf eine im Raum stehende Umgehungshandlung möge im Rahmen der Sitzung der Grundverkehrskommission bei der BH xxx erörtert werden, ob auch „Versagungsgründe“ im Sinne von § 10 Abs. 2 lit j, k und/oder lit. l vorliegen. Die Firma „xxx KG“ musste nicht gegründet werden, damit Herr xxx, der Land- und Forstwirt i.S. des K-GVG ist, Rechte am Grundbesitz des Herrn xxx erwerben kann. Sie wurde gegründet, damit Herr xxx als international erfolgreicher (Immobilien-)Unternehmer mit Wohnsitz in xxx Eigentumsrechte an der xxx erwerben kann. Wie auch im Betriebskonzept der Antragstellerin erläutert, ist der Versuch, die Alm Herrn xxx als Privatperson zu verkaufen, gescheitert (xxx). Im Hinblick auf eine im Raum stehende Umgehungshandlung möge im Rahmen der

Sitzung der Grundverkehrskommission bei der BH xxx erörtert werden, ob auch „Versagungsgründe“ im Sinne von Paragraph 10, Absatz 2, Litera j, k, und/oder Litera l, vorliegen.

Der Sachverständige:

xxx“

Die xxx KG, welcher dieses Gutachten des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen im Zuge des Parteiengehörs zur Kenntnis gebracht wurde, führte dazu in ihrer Stellungnahme vom 20.10.2023 im Wesentlichen aus, dass der Amtssachverständige seine Ansicht, wonach die Antragstellerin als KG keine Landwirtin im Sinne des Kärntner Grundverkehrsgesetzes – K-GVG sei, in erster Linie auf die Judikatur des VwGH zu Zahl: Ro 2016/11/0025 stütze. Der Amtssachverständige übersehe, dass dieser höchstgerichtlichen Entscheidung ein völlig anderer Sachverhalt zugrunde gelegen habe, konkret sei nach den Bestimmungen des niederösterreichischen Grundverkehrsgesetzes – NÖ-GVG dem Erwerb mittels Kaufvertrag einer juristischen Person als Käuferin die grundverkehrsbehördliche Bewilligung versagt worden. Dem gegenständlichen Antrag liege jedoch die Genehmigung einer Einlage (kein Kauf/Erwerb) von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in eine Personengesellschaft zugrunde. Unbeschränkt haftender Gesellschafter und somit einziger, nach außen hin befugter Vertreter der xxx KG, eine Personengesellschaft und keine juristische Person, sei xxx, der als Landwirt gemäß K-GVG zu qualifizieren sei. xxx sei lediglich Kommanditist (= beschränkt haftender Gesellschafter) und habe kraft Gesetz keinen Einfluss auf die (Geschäfts-) Führung und Vertretung der Gesellschaft. Die xxx KG sei ausnahmslos zur Sicherstellung der Erhaltung und zukünftigen weiteren Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowohl des xxx als auch des xxx gegründet worden (siehe Bewirtschaftungskonzept). Da sich der Sitz der KG am Hauptwohnsitz des unbeschränkt haftenden Gesellschafters xxx befinde, sei auch die ordentliche Bewirtschaftung gemäß § 10 Abs. 2 lit. c K-GVG gewährleistet. Die Gründung dieser Personengesellschaft sei geeignet, den bäuerlichen Betrieb sowohl zu vergrößern als auch zu stärken, zumal sämtliche land- und forstwirtschaftliche Flächen der Gesellschafter in die KG eingelegt bzw. vereinigt würden. Es werde dadurch den gesetzlichen Vorgaben des § 8 Abs. 3 K-GVG vollumfänglich Rechnung getragen. Fakt sei, dass auch juristische Personen Landwirte sein könnten. Wenn juristische Personen Landwirte sein könnten, müsse dies umso mehr für eine KG als Personengesellschaft, demnach für die Antragstellerin, gelten. Der Geschäftszweig der Antragstellerin sei auf den Ankauf von land- und forstwirtschaftlichen Immobilien, Vermögensverwaltung betreffend land- und forstwirtschaftlichen Besitz, Führung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung von Grundflächen beschränkt. xxx werde seinen Lebensmittelpunkt iSd § 4 K-GVG nach Kärnten in die Gemeinde xxx verlegen. Die Vorbereitung dafür würden seit längerem laufen, das für die Errichtung seines Wohnhauses erforderliche Umwidmungsverfahren sei bereits beantragt worden und stehe vor einem positiven Abschluss. Der Internetauftritt des xxx sei ausnahmslos aus marketingtechnischen Gründen, nämlich zur Promotion seines Buches erfolgt. Nur aus diesem Internetauftritt die Schlussfolgerung zu ziehen, dass xxx ein international agierender Geschäftsmann mit Wohnsitz in xxx an der xxx sei, widerspreche dem gesetzlich normierten Ermittlungs- und Sachlichkeitsgebot. Der Amtssachverständige habe weder selbst im Rahmen der Befundaufnahme die Parteien befragt, noch das Ermittlungsergebnis im Akt: xxx, insbesondere das in diesem Verfahren eingeholte Amtssachverständigen-Gutachten des xxx, übernommen. In diesem Gutachten komme der Amtssachverständige xxx zum Schluss, dass xxx zwar in der Immobilienbranche verwurzelt sei, sich daraus alleine aber noch keine Spekulationsabsicht ableiten lasse. Weiters widerspreche das vorliegende landwirtschaftliche Gutachten in puncto der mangelnden landwirtschaftlichen Eignung der KG letzten Endes überdies der Bestimmung des § 10 Abs. 4 K-GVG. Das K-GVG mache in dieser Bestimmung keine Einschränkung, dass nur eine natürliche Person einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb führen dürfe. Zumindest xxx bestreite einen Teil seines Lebensunterhaltes aus dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb. Anzumerken sei, dass der Antrag des xxx im Verfahren xxx nicht gescheitert sei; dieses Verfahren habe dadurch geendet, dass der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung zurückgezogen worden sei. Die abschließende Einschätzung des xxx, wonach die Antragstellerin gegründet worden sei, damit xxx als international erfolgreicher (Immobilien-) Unternehmer mit Wohnsitz in xxx Eigentumsrechte an der xxx erwerben könne, sei rein spekulativ und würden dafür nicht einmal im Ansatz haltbare Gründe vorliegen. Der Amtssachverständige habe geflissentlich das Betriebskonzept und den Inhalt des Sacheinlagevertrages, in welchem Ziel und Zweck der xxx hinlänglich dargelegt worden seien, ignoriert. Die Antragstellerin sei somit im Einklang mit der geltenden Gesetzeslage und der herrschenden Lehre als Landwirtin zu qualifizieren, weshalb kein Informationsverfahren gemäß § 10 Abs. 3 K-GVG durchzuführen sei. Die xxx KG, welcher dieses Gutachten des

landwirtschaftlichen Amtssachverständigen im Zuge des Parteiengehörs zur Kenntnis gebracht wurde, führte dazu in ihrer Stellungnahme vom 20.10.2023 im Wesentlichen aus, dass der Amtssachverständige seine Ansicht, wonach die Antragstellerin als KG keine Landwirtin im Sinne des Kärntner Grundverkehrsgesetzes – K-GVG sei, in erster Linie auf die Judikatur des VwGH zu Zahl: Ro 2016/11/0025 stütze. Der Amtssachverständige übersehe, dass dieser höchstgerichtlichen Entscheidung ein völlig anderer Sachverhalt zugrunde gelegen habe, konkret sei nach den Bestimmungen des niederösterreichischen Grundverkehrsgesetzes – NÖ-GVG dem Erwerb mittels Kaufvertrag einer juristischen Person als Käuferin die grundverkehrsbehördliche Bewilligung versagt worden. Dem gegenständlichen Antrag liege jedoch die Genehmigung einer Einlage (kein Kauf/Erwerb) von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in eine Personengesellschaft zugrunde. Unbeschränkt haftender Gesellschafter und somit einziger, nach außen hin befugter Vertreter der xxx KG, eine Personengesellschaft und keine juristische Person, sei xxx, der als Landwirt gemäß K-GVG zu qualifizieren sei. xxx sei lediglich Kommanditist (= beschränkt haftender Gesellschafter) und habe kraft Gesetz keinen Einfluss auf die (Geschäfts-) Führung und Vertretung der Gesellschaft. Die xxx KG sei ausnahmslos zur Sicherstellung der Erhaltung und zukünftigen weiteren Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowohl des xxx als auch des xxx gegründet worden (siehe Bewirtschaftungskonzept). Da sich der Sitz der KG am Hauptwohnsitz des unbeschränkt haftenden Gesellschafters xxx befinde, sei auch die ordentliche Bewirtschaftung gemäß Paragraph 10, Absatz 2, Litera c, K-GVG gewährleistet. Die Gründung dieser Personengesellschaft sei geeignet, den bäuerlichen Betrieb sowohl zu vergrößern als auch zu stärken, zumal sämtliche land- und forstwirtschaftliche Flächen der Gesellschafter in die KG eingelegt bzw. vereinigt würden. Es werde dadurch den gesetzlichen Vorgaben des Paragraph 8, Absatz 3, K-GVG vollumfänglich Rechnung getragen. Fakt sei, dass auch juristische Personen Landwirte sein könnten. Wenn juristische Personen Landwirte sein könnten, müsse dies umso mehr für eine KG als Personengesellschaft, demnach für die Antragstellerin, gelten. Der Geschäftszweig der Antragstellerin sei auf den Ankauf von land- und forstwirtschaftlichen Immobilien, Vermögensverwaltung betreffend land- und forstwirtschaftlichen Besitz, Führung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung von Grundflächen beschränkt. xxx werde seinen Lebensmittelpunkt iSd Paragraph 4, K-GVG nach Kärnten in die Gemeinde xxx verlegen. Die Vorbereitung dafür würden seit längerem laufen, das für die Errichtung seines Wohnhauses erforderliche Umwidmungsverfahren sei bereits beantragt worden und stehe vor einem positiven Abschluss. Der Internetauftritt des xxx sei ausnahmslos aus marketingtechnischen Gründen, nämlich zur Promotion seines Buches erfolgt. Nur aus diesem Internetauftritt die Schlussfolgerung zu ziehen, dass xxx ein international agierender Geschäftsmann mit Wohnsitz in xxx an der xxx sei, widerspreche dem gesetzlich normierten Ermittlungs- und Sachlichkeitsgebot. Der Amtssachverständige habe weder selbst im Rahmen der Befundaufnahme die Parteien befragt, noch das Ermittlungsergebnis im Akt: xxx, insbesondere das in diesem Verfahren eingeholte Amtssachverständigen-Gutachten des xxx, übernommen. In diesem Gutachten komme der Amtssachverständige xxx zum Schluss, dass xxx zwar in der Immobilienbranche verwurzelt sei, sich daraus alleine aber noch keine Spekulationsabsicht ableiten lasse. Weiters widerspreche das vorliegende landwirtschaftliche Gutachten in puncto der mangelnden landwirtschaftlichen Eignung der KG letzten Endes überdies der Bestimmung des Paragraph 10, Absatz 4, K-GVG. Das K-GVG mache in dieser Bestimmung keine Einschränkung, dass nur eine natürliche Person einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb führen dürfe. Zumindest xxx bestreite einen Teil seines Lebensunterhaltes aus dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb. Anzumerken sei, dass der Antrag des xxx im Verfahren xxx nicht gescheitert sei; dieses Verfahren habe dadurch geendet, dass der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung zurückgezogen worden sei. Die abschließende Einschätzung des xxx, wonach die Antragstellerin gegründet worden sei, damit xxx als international erfolgreicher (Immobilien-) Unternehmer mit Wohnsitz in xxx Eigentumsrechte an der xxx erwerben könne, sei rein spekulativ und würden dafür nicht einmal im Ansatz haltbare Gründe vorliegen. Der Amtssachverständige habe geflissentlich das Betriebskonzept und den Inhalt des Sacheinlagevertrages, in welchem Ziel und Zweck der xxx hinlänglich dargelegt worden seien, ignoriert. Die Antragstellerin sei somit im Einklang mit der geltenden Gesetzeslage und der herrschenden Lehre als Landwirtin zu qualifizieren, weshalb kein Informationsverfahren gemäß Paragraph 10, Absatz 3, K-GVG durchzuführen sei.

Mit dem Schreiben vom 25.10.2023 übermittelte die Grundverkehrsbehörde bei der Bezirkshauptmannschaft xxx der Grundverkehrsbehörde bei der Bezirkshauptmannschaft xxx den Antrag der xxx KG vom 1.6.2023 auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Sacheinlagevertrages vom 12.5.2023 zwecks gemeinsamen Vorgehens.

In der Folge haben die beiden Grundverkehrsbehörden keine einvernehmliche Entscheidung erzielt.

Mit dem nunmehr bekämpften Bescheid der Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft xxx vom 13.11.2023 wurde dem zwischen xxx und xxx als einbringende Parteien einerseits und der xxx KG als übernehmende Partei andererseits über die Grundstücke der Liegenschaften EZ xxx, KG xxx xxx, im Ausmaß von 27,1514 ha, EZ xxx, KG xxx xxx, im Ausmaß von 1,1444 ha und EZ xxx, KG xxx xxx, im Ausmaß von 3,5412 ha, abgeschlossenen Sacheinlagevertrag vom 12.5.2023 gemäß § 10 Abs. 2 lit. c iVm § 10 Abs. 1 K-GVG die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt. Mit dem nunmehr bekämpften Bescheid der Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft xxx vom 13.11.2023 wurde dem zwischen xxx und xxx als einbringende Parteien einerseits und der xxx KG als übernehmende Partei andererseits über die Grundstücke der Liegenschaften EZ xxx, KG xxx xxx, im Ausmaß von 27,1514 ha, EZ xxx, KG xxx xxx, im Ausmaß von 1,1444 ha und EZ xxx, KG xxx xxx, im Ausmaß von 3,5412 ha, abgeschlossenen Sacheinlagevertrag vom 12.5.2023 gemäß Paragraph 10, Absatz 2, Litera c, in Verbindung mit Paragraph 10, Absatz eins, K-GVG die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt.

In der Bescheidbegründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die xxx KG derzeit nicht Landwirtin im Sinne des K-GVG sei, also gemäß § 10 Abs. 4 K-GVG allenfalls „nach Erwerb“ - diesfalls durch die Einbringung der vertragsgegenständlichen Flächen - zur Landwirtin werden könne. In der Bescheidbegründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die xxx KG derzeit nicht Landwirtin im Sinne des K-GVG sei, also gemäß Paragraph 10, Absatz 4, K-GVG allenfalls „nach Erwerb“ - diesfalls durch die Einbringung der vertragsgegenständlichen Flächen - zur Landwirtin werden könne.

Im Zusammenhang mit Rechtserwerb, die zum Erwerbszeitpunkt noch nicht als Landwirte anzusehen seien, könne die Beurteilung, ob der Rechtserwerb den Bestimmungen des K-GVG entspreche bzw. nicht widerspreche nur im Rahmen einer Prognoseentscheidung fallen. Bei der in diesem Zusammenhang vorzunehmenden Prognoseentscheidung treffe den zukünftigen Landwirt eine besondere Mitwirkungspflicht. Um nach Rechtserwerb zur Landwirtin zu werden, müsste die xxx KG - neben dem Nachweis ausreichender fachlicher Fähigkeiten - schlüssig und nachvollziehbar darlegen, dass sie die ernsthafte Absicht verfolge, einen landwirtschaftlichen Betrieb auf eigene Rechnung und eigene Gefahr führen zu wollen. Dies könne beispielsweise durch Vorlage eines entsprechenden Betriebskonzepts erfolgen. Die geforderten fachlichen Kenntnisse und Fähigkeiten könnten bei juristischen Personen nur durch entsprechend qualifizierte natürliche Personen nachgewiesen werden. Da der Gesellschafter xxx Land- bzw. Forstwirt im Sinne des K-GVG sei, könne davon ausgegangen werden, dass er über entsprechende fachliche Fähigkeiten verfüge. Im Rahmen einer KG könne jedoch jederzeit ein Gesellschafterwechsel stattfinden, sodass nicht sichergestellt sei, dass die Käuferin jederzeit über ausreichend landwirtschaftliche Kenntnisse und Fähigkeiten verfüge, um eine ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sicherzustellen. Die xxx KG sei nicht Landwirtin und habe den Geschäftszweig „Ankauf von land- und forstwirtschaftlichen Immobilien, Vermögensverwaltung betreffend land- und forstwirtschaftlichen Besitz, Führung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung von Grundflächen“. Alleiniger Gesellschafter sei xxx, der Kommanditist sei xxx. Der Gesellschafter einer KG könne jedoch jederzeit sehr rasch gewechselt werden. Das Vorhandensein von entsprechender fachlicher Qualifikation sei daher langfristig durch einen Gesellschafter mit land-/forstwirtschaftlichen Kenntnissen und Fähigkeiten nicht sichergestellt. Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 lit. c K-GVG sei daher zu besorgen, dass durch die Rechtserwerberin eine ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht sichergestellt sei. Wie schon bereits im Gutachten des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen ausgeführt werde, sei im Jahr 2022 bereits der Versuch der Übereignung des Vertragsgegenstandes an xxx angestrebt worden, dann jedoch der Antrag aufgrund des Vorliegens eines Aufstockungswerbers vor Erledigung zurückgezogen worden und liege somit der Verdacht einer Umgehung vor. Im Zusammenhang mit Rechtserwerb, die zum Erwerbszeitpunkt noch nicht als Landwirte anzusehen seien, könne die Beurteilung, ob der Rechtserwerb den Bestimmungen des K-GVG entspreche bzw. nicht widerspreche nur im Rahmen einer Prognoseentscheidung fallen. Bei der in diesem Zusammenhang vorzunehmenden Prognoseentscheidung treffe den zukünftigen Landwirt eine besondere Mitwirkungspflicht. Um nach Rechtserwerb zur Landwirtin zu werden, müsste die xxx KG - neben dem Nachweis ausreichender fachlicher Fähigkeiten - schlüssig und nachvollziehbar darlegen, dass sie die ernsthafte Absicht verfolge, einen landwirtschaftlichen Betrieb auf eigene Rechnung und eigene Gefahr führen zu wollen. Dies könne beispielsweise durch Vorlage eines entsprechenden Betriebskonzepts erfolgen. Die geforderten fachlichen Kenntnisse und Fähigkeiten könnten bei juristischen Personen nur durch entsprechend qualifizierte natürliche Personen nachgewiesen werden. Da der Gesellschafter xxx Land- bzw. Forstwirt im Sinne des K-GVG sei, könne davon ausgegangen werden, dass er über entsprechende fachliche Fähigkeiten verfüge. Im Rahmen einer KG könne jedoch

jederzeit ein Gesellschafterwechsel stattfinden, sodass nicht sichergestellt sei, dass die Käuferin jederzeit über ausreichend landwirtschaftliche Kenntnisse und Fähigkeiten verfüge, um eine ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sicherzustellen. Die xxx KG sei nicht Landwirtin und habe den Geschäftszweig „Ankauf von land- und forstwirtschaftlichen Immobilien, Vermögensverwaltung betreffend land- und forstwirtschaftlichen Besitz, Führung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung von Grundflächen“. Alleiniger Gesellschafter sei xxx, der Kommanditist sei xxx. Der Gesellschafter einer KG könne jedoch jederzeit sehr rasch gewechselt werden. Das Vorhandensein von entsprechender fachlicher Qualifikation sei daher langfristig durch einen Gesellschafter mit land-/forstwirtschaftlichen Kenntnissen und Fähigkeiten nicht sichergestellt. Im Hinblick auf Paragraph 10, Absatz 2, Litera c, K-GVG sei daher zu besorgen, dass durch die Rechtserwerberin eine ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht sichergestellt sei. Wie schon bereits im Gutachten des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen ausgeführt werde, sei im Jahr 2022 bereits der Versuch der Übereignung des Vertragsgegenstandes an xxx angestrebt worden, dann jedoch der Antrag aufgrund des Vorliegens eines Aufstockungswerbers vor Erledigung zurückgezogen worden und liege somit der Verdacht einer Umgehung vor.

In der dagegen erhobenen Beschwerde vom 20.12.2023 brachte die xxx KG Nachstehendes vor:

„....

Die gegenständliche Beschwerde richtet sich gegen den Bescheid vom 13.11.2023, ergangen zu xxx (xxx), mit welchem die am Sitz der Bezirkshauptmannschaft xxx ansässige Grundverkehrskommission („belangte Behörde“) den Sacheinlagenvertrag vom 12.05.2023, abgeschlossen zwischen der Beschwerdeführerin als übernehmende Partei einerseits und xxx sowie xxx als einbringende Parteien andererseits, über die Grundstücke der Liegenschaften EZ xxx KG xxx xxx, EZ xxx KG xxx xxx und EZ xxx KG xxx xxx die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt hat.

Dieser Bescheid wird vollumfänglich bekämpft.

Begründend wird ausgeführt, dass der verfahrensgegenständliche Bescheid sowohl an formalrechtlicher als auch an materiellrechtlicher Rechtswidrigkeit leidet.

Zur formalrechtlichen Rechtswidrigkeit:

Mit Antrag vom 02.06.2023 hat die Beschwerdeführerin als Antragstellerin um grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Sacheinlagenvertrages vom 12.05.2023 (= Rechtsgeschäft) über die Grundstücke der Liegenschaften

EZ xxx KG xxx xxx

EZ xxx KG xxx xxx

EZ xxx KG xxx xxx

EZ xxx KG xxx xxx

EZ xxx KG xxx xxx

EZ xxx KG xxx xxx und KG xxx xxx (Hälfteanteil)

angesucht.

Mit Bescheid vom 05.12.2023, eingelangt am 12.12.2023, hat die Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft xxx den Sacheinlagenvertrag vom 12.05.2023 (= Rechtsgeschäft) betreffend die Liegenschaften EZ xxx KG xxx xxx, EZ xxx KG xxx xxx und EZ xxx KG xxx xxx und KG xxx xxx (Hälfteanteil) die Genehmigung iSd K-GVG erteilt.

Im Gegenzug hat die belangte Behörde mit Bescheid vom 13.11.2023, eingelangt am 29.11.2023, den Sacheinlagenvertrag vom 12.05.2023 betreffend die Liegenschaften EZ xxx KG xxx xxx, EZ xxx KG xxx, EZ xxx KG xxx xxx und EZ xxx KG xxx xxx die Genehmigung versagt.

Der Sacheinlagenvertrag vom 12.05.2023 stellt ein einheitliches Rechtsgeschäft im Sinne der Bestimmungen des K-GVG 2002 dar. Nach dem Parteiwillen handelt es sich auch um ein einheitliches Rechtsgeschäft und nicht um zwei; andernfalls hätten die Parteien mehrere, zumindest ein Sacheinlagenvertrag je Gesellschafter als einzubringende Person geschlossen.

Die Beschwerdeführerin hat schließlich auch nur einen, nämlich den vom 02.06.2023 datierten Antrag betreffend Genehmigung gestellt. Der Sacheinlagenvertrag vom 12.05.2023 stellt rechtlich ein Rechtsgeschäft dar, da die Vertragsparteien sämtliche Einlagen IN DIE Gesellschaft als Einheit qualifizieren.

Rechtsgeschäfte unterliegen auch dann zur Gänze dem land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr, wenn bei einem Erwerb sowohl land- und forstwirtschaftliche als auch andere Grundstücke veräußert werden und der gesamte Vertrag eine Einheit bildet (VfSlg 10.902/1986). Rechtsgeschäfte unterliegen auch dann zur Gänze dem land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr, wenn bei einem Erwerb sowohl land- und forstwirtschaftliche als auch andere Grundstücke veräußert werden und der gesamte Vertrag eine Einheit bildet (VfSlg 10.902 aus 1986.).

Dasselbe gilt, wenn mit einem Rechtsgeschäft - wie im vorliegenden Fall — aufgrund der unterschiedlichen örtlichen Situierung zwei Grundverkehrsbehörden zuständig sind. Nach der vorzitierten höchstgerichtlichen Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes gilt, dass

„...der Vertrag jedoch als Einheit anzusehen ist, und daher nur dem gesamten Erwerb die Zustimmung versagt oder erteilt werden kann.“

Die Rechtsauffassung der belangten Behörde leitet sich aus einem nicht gesetzeskonformen Verständnis des Begriffes „Rechtsgeschäft“ in § 8 K-GVG 2002 ab. Das K-GVG 2002 definiert „das Rechtsgeschäft“ und nimmt keine Unterteilung in einzelne Rechtsgeschäfte vor; das Gesetz geht von der Einheit des Rechtsgeschäftes aus. Die Behörde prüft nicht für jedes einzelne Grundstück, ob ein den Versagungsgrund vorliegt, sondern für das Rechtsgeschäft. Die Rechtsauffassung der belangten Behörde leitet sich aus einem nicht gesetzeskonformen Verständnis des Begriffes „Rechtsgeschäft“ in Paragraph 8, K-GVG 2002 ab. Das K-GVG 2002 definiert „das Rechtsgeschäft“ und nimmt keine Unterteilung in einzelne Rechtsgeschäfte vor; das Gesetz geht von der Einheit des Rechtsgeschäftes aus. Die Behörde prüft nicht für jedes einzelne Grundstück, ob ein den Versagungsgrund vorliegt, sondern für das Rechtsgeschäft.

Eine „Teilversagung“ — wie dies im gegenständlichen Fall passiert ist - kennt das K-GVG nicht.

Die eigenmächtige Teilung eines Rechtsgeschäftes in mehrere Rechtsgeschäfte liegt nicht in der Kompetenz der Grundverkehrsbehörde und stellt einen unzulässigen Eingriff in den Kompetenztatbestand „Zivilrecht“ (Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG), Art 6 EMRK und Eingriff in das Grundrecht auf Eigentum und Liegenschaftserwerb (Art 5 und 6 StGG) dar. Ein derartiger Bedeutungsinhalt, der auch vom Wortlaut des Gesetzes nicht umfasst ist, kann dem K-GVG nicht entnommen werden. Die eigenmächtige Teilung eines Rechtsgeschäftes in mehrere Rechtsgeschäfte liegt nicht in der Kompetenz der Grundverkehrsbehörde und stellt einen unzulässigen Eingriff in den Kompetenztatbestand „Zivilrecht“ (Artikel 10, Absatz eins, Ziffer 6, B-VG), Artikel 6, EMRK und Eingriff in das Grundrecht auf Eigentum und Liegenschaftserwerb (Artikel 5 und 6 StGG) dar. Ein derartiger Bedeutungsinhalt, der auch vom Wortlaut des Gesetzes nicht umfasst ist, kann dem K-GVG nicht entnommen werden.

Eine gegenteilige Rechtsauffassung stellt einen unzulässigen Eingriff in das Grundrecht auf Eigentum und Liegenschaftserwerb (Art 5 und 6 StGG 1867, BGBl 1867/142 i d F 1988/684) dar, der auch die Kompetenzausdehnung mit B-VG Novelle 1974 (BGBl 1974/444 i d F BGBl I 2008/2) nicht gedeckt ist. Eine gegenteilige Rechtsauffassung stellt einen unzulässigen Eingriff in das Grundrecht auf Eigentum und Liegenschaftserwerb (Artikel 5 und 6 StGG 1867, BGBl 1867/142 in der Fassung 1988/684) dar, der auch die Kompetenzausdehnung mit B-VG Novelle 1974 (BGBl 1974/444 in der Fassung BGBl römisch eins 2008/2) nicht gedeckt ist.

In diesem Zusammenhang wird auf die erst jüngst ergangene hg. Entscheidung zu xxx, verwiesen und auszugsweise daraus zitiert:

Da es sich somit bei allen ... Grundstücken, welche den Vertragsgegenstand des verfahrensgegenständlichen Kaufvertrages vom ... darstellen, um land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne des § 3 Abs. 1 K-GVG handelt, sind die Beschwerdeführer im Recht, wenn sie von der Untrennbarkeit des zur Genehmigung anstehenden Kaufvertrages ausgehen. Da es sich somit bei allen ... Grundstücken, welche den Vertragsgegenstand des verfahrensgegenständlichen Kaufvertrages vom ... darstellen, um land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne des Paragraph 3, Absatz eins, K-GVG handelt, sind die Beschwerdeführer im Recht, wenn sie von der Untrennbarkeit des zur Genehmigung anstehenden Kaufvertrages ausgehen.

Diese Rechtsansicht des Landesverwaltungsgerichts deckt sich mit der höchstgerichtlichen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (siehe VfSlg 10.902/1986) und hat die belangte Behörde rechtsirrig gehandelt, indem sie den

verfahrensgegenständlichen Sacheinlagenvertrag getrennt hat, was zur Folge hatte, dass über ein einheitliches Rechtsgeschäft divergierende Entscheidungen, nämlich einerseits die Genehmigung des Rechtsgeschäftes und andererseits die Versagung der Genehmigung, ergangen sind. Diese Rechtsansicht des Landesverwaltungsgerichts deckt sich mit der höchstgerichtlichen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (siehe VfSlg 10.902 aus 1986,) und hat die belangte Behörde rechtsirrig gehandelt, indem sie den verfahrensgegenständlichen Sacheinlagenvertrag getrennt hat, was zur Folge hatte, dass über ein einheitliches Rechtsgeschäft divergierende Entscheidungen, nämlich einerseits die Genehmigung des Rechtsgeschäftes und andererseits die Versagung der Genehmigung, ergangen sind.

Hinzu kommt, dass die belangte Behörde erstinstanzlich ein unzureichendes Ermittlungsverfahren abgeführt hat und die Parteienrechte der Beschwerdeführerin in unzulässiger Weise verletzt hat. Vorausgeschickt wird, dass die belangte Behörde eine im Kärntner Grundverkehrsgesetz (§ 11) verankerte Kommission darstellt und für diese auch die Normierungen des AVG gelten. Hinzu kommt, dass die belangte Behörde erstinstanzlich ein unzureichendes Ermittlungsverfahren abgeführt hat und die Parteienrechte der Beschwerdeführerin in unzulässiger Weise verletzt hat. Vorausgeschickt wird, dass die belangte Behörde eine im Kärntner Grundverkehrsgesetz (Paragraph 11,) verankerte Kommission darstellt und für diese auch die Normierungen des AVG gelten.

Die belangte Behörde stützt ihre Versagung ausnahmslos auf die Bestimmung des § 10 Abs 1 iVm § 10 Abs 2 lit c K-GVG; diese Bestimmungen lauten wie folgt: Die belangte Behörde stützt ihre Versagung ausnahmslos auf die Bestimmung des Paragraph 10, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 10, Absatz 2, Litera c, K-GVG; diese Bestimmungen lauten wie folgt:

(1) Die Grundverkehrskommission hat das Rechtsgeschäft zu genehmigen, wenn es dem allgemeinen Interesse an der Schaffung und Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen oder wirtschaftlich leistungsfähiger bäuerlicher Betriebe - und zwar auch in Form wirtschaftlich gesunder mittlerer und kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe - nicht widerspricht. Ein Widerspruch liegt jedenfalls nicht vor, wenn das Grundstück, auf das sich das Rechtsgeschäft bezieht, nur vorübergehend bergbaulichen Zwecken oder dem Abbau von Sand oder Schotter dienen soll oder für diese Zwecke erforderlich ist.

(2) Ein Rechtsgeschäft widerspricht jedenfalls dem in Abs. 1 erster Satz beschriebenen Interesse, wenn (2) Ein Rechtsgeschäft widerspricht jedenfalls dem in Absatz eins, erster Satz beschriebenen Interesse, wenn

c) zu besorgen ist, dass durch den Rechtserwerber eine ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht sichergestellt ist;

Der von der belangten Behörde angezogene Versagungsgrund überrascht, zumal in dem von der belangten Behörde angeforderten Gutachten vom 14.09.2023, erstellt von der Abteilung xxx - xxx, xxx, Punkt 4.2.2. (Beurteilung der übrigen Versagungsgründe gemäß § 10 Abs. 2 K-GVG), wortwörtlich festgehalten wird: Der von der belangten Behörde angezogene Versagungsgrund überrascht, zumal in dem von der belangten Behörde angeforderten Gutachten vom 14.09.2023, erstellt von der Abteilung xxx - xxx, xxx, Punkt 4.2.2. (Beurteilung der übrigen Versagungsgründe gemäß Paragraph 10, Absatz 2, K-GVG), wortwörtlich festgehalten wird:

Insofern ist davon auszugehen, dass jedenfalls von Seiten des Herrn xxx ausreichend Expertise vorhanden ist, sodass die in Rede stehenden Grundstücke „ordnungsgemäß“ (§ 10 Abs. 2 lit. c) bewirtschaftet werden können. xxx ist Land- und Forstwirt im Sinne des K-GVG. Insofern ist davon auszugehen, dass jedenfalls von Seiten des Herrn xxx ausreichend Expertise vorhanden ist, sodass die in Rede stehenden Grundstücke „ordnungsgemäß“ (Paragraph 10, Absatz 2, Litera c,) bewirtschaftet werden können. xxx ist Land- und Forstwirt im Sinne des K-GVG.

Aus dieser Feststellung folgt, dass zum Zeitpunkt der Antragstellung — und dieser Zeitpunkt ist der maßgebliche (!) — die ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sichergestellt ist.

Darüber hinaus verwundert die Ansicht der belangten Behörde auch aus dem Grund, weil die Beschwerdeführerin der Behörde ein sehr umfangreiches und detailliertes Bewirtschaftungskonzept vorgelegt hat. Wesentlicher Bestandteil dieses Bewirtschaftungskonzeptes ist, dass es sich um keinen Verkauf von Liegenschaften handelt, sondern um einen Zusammenschluss zweier Betriebe zum Zwecke der Sicherstellung, Stärkung und der künftigen Weiterentwicklung der Bewirtschaftung von land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften.

Die belangte Behörde hat im Ermittlungsverfahren zu keinem Zeitpunkt Bedenken zu diesem Betriebskonzept geäußert: Die belangte Behörde hat der Beschwerdeführerin auch zu keinem Zeitpunkt in Wahrung der Parteienrechte

die Möglichkeit eingeräumt, weitere Unterlagen bezüglich Sicherstellung der Bewirtschaftung der betroffenen Liegenschaften nachzureichen oder das übermittelte Betriebskonzept zu ergänzen etc.

Der gegenständlich bekämpfte Bescheid der belangten Behörde stellt aufgrund seines Versagungsgrundes § 10 Abs 2 lit c jedenfalls eine „Überraschungsentscheidung“ dar. Das Verbot von Überraschungsentscheidungen ist ein prozessualer Grundsatz, der international aus Art. 14 UNO-Pakt II und in Europa aus Art. 6 Abs. 1 EMRK (Recht auf ein faires Verfahren) folgt. Wie weiters noch im Punkt „materiellrechtliche Rechtswidrigkeit“ vorgetragen wird, ist der belangten Behörde erstinstanzlich auch ein eklatanter Stoffsammlungsmangel unterlaufen. Der gegenständlich bekämpfte Bescheid der belangten Behörde stellt aufgrund seines Versagungsgrundes Paragraph 10, Absatz 2, Litera c, jedenfalls eine „Überraschungsentscheidung“ dar. Das Verbot von Überraschungsentscheidungen ist ein prozessualer Grundsatz, der international aus Artikel 14, UNO-Pakt römisch zwei und in Europa aus Artikel 6, Absatz eins, EMRK (Recht auf ein faires Verfahren) folgt. Wie weiters noch im Punkt „materiellrechtliche Rechtswidrigkeit“ vorgetragen wird, ist der belangten Behörde erstinstanzlich auch ein eklatanter Stoffsammlungsmangel unterlaufen.

Beachtlich ist, dass die bei der Bezirkshauptmannschaft xxx ansässige Grundverkehrskommission die Bedenken der belangten Behörde, eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der einzubringenden Liegenschaften sei nicht sichergestellt, nicht einmal im Ansatz teilt. Der Genehmigungsbeschluss der Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft xxx wurde einstimmig in der Sitzung am 16.11.2023 gefasst.

Der belangten Behörde ist unter Verweis auf den Versagungsgrund § 10 Abs 2 lit c eine Befangenheit iSd § 7 AVG zu unterstellen, dies insbesondere im Hinblick auf das im Verfahren eingeholte Amtssachverständigengutachten zumal die belangte Behörde die gutachterliche Feststellung „... die in Rede stehenden Grundstücke können „ordnungsgemäß“ (§ 10 Abs. 2 lit. c) bewirtschaftet werden....“ ignoriert. Der belangten Behörde ist unter Verweis auf den Versagungsgrund Paragraph 10, Absatz 2, Litera c, eine Befangenheit iSd Paragraph 7, AVG zu unterstellen, dies insbesondere im Hinblick auf das im Verfahren eingeholte Amtssachverständigengutachten zumal die belangte Behörde die gutachterliche Feststellung „... die in Rede stehenden Grundstücke können „ordnungsgemäß“ (Paragraph 10, Absatz 2, Litera c,) bewirtschaftet werden....“ ignoriert.

Tatsache ist überdies, dass der Genehmigungsbescheid der Grundverkehrskommission bei der BH xxx bereits in Rechtskraft erwachsen ist und die Beschwerdeführerin demnach mit den Liegenschaften EZ xxx KG xxx xxx, EZ xxx KG xxx xxx und EZ xxx KG xxx xxx und KG xxx xxx (Hälfteanteil) bereits über land- und forstwirtschaftliches Vermögen verfügt. Die Beschwerdeführerin verfügt auch über geeignete land- und forstwirtschaftliche Gerätschaften zur Bewirtschaftung von land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften. Beide Gesellschafter haben bereits Einnahmen aus einem land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieb erwirtschaften und strebt die Beschwerdeführerin - siehe Betriebskonzept - an, Einnahmen aus einem land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieb zu erwirtschaften.

Eine Prognoseentscheidung, setzt voraus, dass die belangte Behörde dazu Ermittlungen und Erkundigungen unternimmt und die Ergebnisse dieser Ermittlungen/Erkundigungen schließlich ihrer Entscheidung zugrunde legt. Weder dem bekämpften Bescheid noch dem vorangegangenen Verfahren ist zu entnehmen, weshalb die ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung der betroffenen Liegenschaft gefährdet sein sollen. Die der belangten Behörde vorliegenden Fakten, nämlich die Tatsache, dass der unbeschränkt haftende xxx als Geschäftsführer der Beschwerdeführerin als Landwirt zu qualifizieren ist, eine bindende Bewirtschaftungsvereinbarung hieramtlich erliegt, ein umfassendes Bewirtschaftungskonzept erstellt sowie vorgelegt wurde und das eingeholte Amtsgutachten sogar die ordnungsgemäße Bewirtschaftung iSd § 10 Abs. 2 lit. c lg. cit.) attestiert, widerlegen nämlich diese Annahme. Eine Prognoseentscheidung, setzt voraus, dass die belangte Behörde dazu Ermittlungen und Erkundigungen unternimmt und die Ergebnisse dieser Ermittlungen/Erkundigungen schließlich ihrer Entscheidung zugrunde legt. Weder dem bekämpften Bescheid noch dem vorangegangenen Verfahren ist zu entnehmen, weshalb die ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung der betroffenen Liegenschaft gefährdet sein sollen. Die der belangten Behörde vorliegenden Fakten, nämlich die Tatsache, dass der unbeschränkt haftende xxx als Geschäftsführer der Beschwerdeführerin als Landwirt zu qualifizieren ist, eine bindende Bewirtschaftungsvereinbarung hieramtlich erliegt, ein umfassendes Bewirtschaftungskonzept erstellt sowie vorgelegt wurde und das eingeholte Amtsgutachten sogar die ordnungsgemäße Bewirtschaftung iSd Paragraph 10, Absatz 2, Litera c, lg. cit.) attestiert, widerlegen nämlich diese Annahme.

Die Beschwerdeführerin hat der belangten Behörde somit hinreichend dargelegt, dass die betroffenen Liegenschaften

ordnungsgemäß bewirtschaftet werden. Hätte die belangte Behörde Zweifel an der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung gehegt, wäre sie verpflichtet gewesen, der Beschwerdeführerin aufzutragen weitere Nachweise der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung vorzulegen.

In formalrechtlicher Hinsicht hat die belangte Behörde grundlegende Mitwirkungs- und Parteienrechte der Beschwerdeführerin verletzt; die Beschwerdeführerin hatte keine Möglichkeit der belangten Behörde im Ermittlungsverfahren darzulegen, dass die ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung iSd des K-GVG jedenfalls sichergestellt ist. In diesem Zusammenhang wird auf die im ha. Verfahren GZ: xxx (xxx) vorgelegte und demnach im Akt erliegende Bewirtschaftungsvereinbarung verwiesen, mit welcher die ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sichergestellt wird.

Wenn die belangte Behörde von xxx, der lediglich Kommanditist der Beschwerdeführerin ist, ebenfalls eine fachliche Expertise wie bei xxx einfordert, damit die in Rede stehenden Grundstücke ordnungsgemäß im Sinne des K-GVG leg. cit. bewirtschaftet werden können, verkennt sie die Rechtslage. Vertreten und geleitet wird die Beschwerdeführerin nur von xxx.

Formalrechtlich wendet die Beschwerdeführerin daher ein, dass die belangte Behörde eine Verletzung im Gleichheitsrecht zu verantworten hat, weil sie es unterlassen hat, ein ausreichendes Ermittlungsverfahren zur Frage der ordnungsgemäßen land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung anzustellen. Entweder hat die belangte Behörde das von der Antragstellerin vorgelegte Bewirtschaftungskonzept überhaupt nicht oder nicht hinreichend gewürdigt.

Schließlich wendet die Beschwerdeführerin ein, dass der Entscheidung des Landesverwaltungsgericht Kärnten vom 5.4.2022 zu xxx, auf welche Entscheidung sich die belangte Behörde in ihrer Begründung stützt, ein gänzlich anders gelagerter Sachverhalt zugrunde gelegen ist; mehr dazu im nächstfolgenden Beschwerdepunkt zur materiellrechtlichen Rechtswidrigkeit.

Zur materiellrechtlichen Rechtswidrigkeit:

Die belangte Behörde zieht in ihrer rechtlichen Beurteilung als einzigen Versagungsgrund die Bestimmung des § 10 Abs 2 lit c K-GVG in Form einer Prognoseentscheidung an. Die belangte Behörde zieht in ihrer rechtlichen Beurteilung als einzigen Versagungsgrund die Bestimmung des Paragraph 10, Absatz 2, Litera c, K-GVG in Form einer Prognoseentscheidung an.

Das Gebot der ordnungsgemäßen land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung (des Grundstückes bzw. Betriebes) wurde vom Gesetzgeber in Entsprechung der diesbezüglichen Judikatur des EuGH statuiert.

Der Erwerber muss die Grundstücke nicht bewirtschaften, es muss die ordnungsgemäße Bewirtschaftung nur sichergestellt sein, beispielsweise durch einen geeigneten Betriebsführer, Dienstnehmer oder Pächter. Das Gebot der Eigenbewirtschaftung (Selbstbewirtschaftung) ist entfallen (Erläuterungen zum K-GVG 2002 (GVG, 43. ErgLFG).

Wenn also der Rechtserwerber zur ordnungsgemäßen Selbstbewirtschaftung nicht in der Lage oder auch nicht willens ist, ist vom Genannten im Verfahren - und zwar möglichst anhand objektivierbarer Fakten bzw. Umstände - konkret darzulegen, in welcher Form die ordnungsgemäße Bewirtschaftung sichergestellt werden soll. Sofern erforderlich, kann dabei vom Rechtserwerber die Bekanntgabe jener (fachlich befähigten) Person, welche für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung in Betracht kommen soll, verlangt werden (Kärntner Verwaltungsakademie, Grundverkehrsrecht in Kärnten, Mag. Heinrich Petric, 2010).

Die Beurteilung, ob es sich bei einer juristischen Person um eine Landwirtin iSd K-GVG oder um eine (Drittstaaten-)Ausländerin handelt, ist vielschichtiger und differenzierter angelegt, erfolgt aber regelmäßig über jene natürliche(n) Person(en), die hinter der juristischen Person steht/en. Eine juristische Person kann zwar per se Trägerin von Rechten und Pflichten sein, dahinter stehen in letzter Konsequenz aber immer natürliche Personen, die diese Rechte und Pflichten ausüben. Insbesondere die Beurteilung, ob es sich bei einer juristischen Person um eine Landwirtin iSd K-GVG oder um eine Ausländerin handelt, führt meistens über jene natürlichen Personen, die über einen überwiegenden Einfluss innerhalb der juristischen Person verfügen oder in hohem Maße von den Erträgen profitieren; insgesamt stellt die überwiegende Verfügungsmacht in der juristischen Person den Beurteilungsmaßstab dar (Petric/Zraunig, Kärntner Grundverkehrsgesetz).

Die Beurteilung, ob eine Gesellschaft bspw. einen landwirtschaftlichen Betrieb führt, wird ua über den

Gesellschaftszweck entsprechend dem vorgelegten Gesellschaftsvertrag führen; aber auch die Vorlage eines Betriebs- oder Bewirtschaftungskonzeptes bzw ähnlicher Unterlagen kann Nachweis dafür sein, dass die (Fort-)Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes beabsichtigt ist und das abzuschließende Rechtsgeschäft den Bestimmungen und Zielsetzungen des K-GVG entspricht bzw diesen nicht widerspricht. Die bisweilen erforderliche fachliche Qualifikation kann nur anhand der Fähigkeiten natürlicher Personen, die der Gesellschaft angehören oder die von der Gesellschaft eingesetzt werden, nachgewiesen werden (Petric/Zraunig, Kärntner Grundverkehrsgesetz).

Auch juristische Personen können Grundstücke erwerben und als Landwirte iSd K-GVG auftreten sowie land- und/oder forstwirtschaftliche Betriebe führen. Die Beurteilung der Landwirte Eigenschaft der juristischen Person, aber auch die Feststellung, ob es sich bei der juristischen Person um eine Drittstaatenausländerin iSd K-GVG handelt, führt ua über die natürlichen Personen, die hinter den juristischen Personen stehen.

Diese Grundsätze erfüllt auch die Beschwerdeführerin. Sie führt Geschäftszweig

Ankauf von land- und forstwirtschaftlichen Immobilien, Vermögensverwaltung betreffend land- und forstwirtschaftlichen Besitz, Führung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung von Grundflächen

wesentlichster Bestandteil des schlüssigen Betriebskonzeptes ist

der Zusammenschluss beider Betriebe der einbringenden Personen zum Zwecke der Sicherstellung, Stärkung und der künftigen Weiterentwicklung der Bewirtschaftung der land-und forstwirtschaftlichen Liegenschaften ist,

und die Gesellschafter der Beschwerdeführerin

xxx und auch xxx als Eigentümer von land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften jedenfalls über entsprechende fachliche Qualifikationen verfügen, zumal sie diese Liegenschaften seit langem auch bewirtschaften. Selbst bei einem Gesellschafterwechsel, für welchen es jedoch überhaupt keine objektivierbaren Anzeichen, zumal die Beschwerdeführerin zum Zwecke der Sicherstellung, Stärkung und der künftigen Weiterentwicklung der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften gegründet wurde, sohin ein langfristiges Konzept verfolgt, wäre die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Agrarflächen langfristig sichergestellt. Der von der belangten Behörde angezogene Versagungstatbestand entbehrt daher prima vista jeder Grundlage und wird mit den vorangeführten Fakten glatt widerlegt.

Der Unternehmensgegenstand der Beschwerdeführerin umfasst land- und forstwirtschaftliche Tätigkeiten im Sinne eines leistungsfähigen bäuerlichen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes. Die Beschwerdeführerin wurde ausschließlich zu diesem Zweck gegründet.

Ungeachtet der Tatsache, dass die Argumentation der belangten Behörde bezüglich „Gesellschafterwechsel“ und die „mangelnde langfristige Sicherstellung der Bewirtschaftung“ reine Spekulation darstellen und durch keine Fakten objektivierbar ist, ist das „Argument des raschen Gesellschafterwechsel“ auch sinnwidrig. Würde man dem Argument der belangten Behörde nämlich folgen, müsste die Grundverkehrskommission eine Vielzahl von genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäft die Genehmigung versagen. Jeder einzelne Erwerber müsste nämlich der Grundverkehrsbehörde nachweisen, welche Maßnahmen er bei seinem plötzlichen Tod im Hinblick auf die langfristige Sicherstellung der Bewirtschaftung getroffen hat. Kurzum, es liegt in der Natur der Sache, dass bei jedem zu genehmigenden Rechtsgeschäft der Erwerber unerwartet versterben kann und keine geeignete Maßnahme respektive Vorsorge bezüglich der langfristigen Bewirtschaftung getroffen wurde.

Die Beschwerdeführerin hat im Vorfeld Maßnahmen zur langfristigen Sicherstellung der Bewirtschaftung für den Fall getroffen, dass ein Gesellschafter, insbesondere xxx plötzlich versterben oder — entgegen der getroffenen Vereinbarung und Zusicherung der beabsichtigten langjährigen Zusammenarbeit iSd Betriebskonzeptes — als Gesellschafter ausscheiden sollte. Teilflächen der einzubringenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke werden von Dritte bewirtschaftet und erfolgt die Bewirtschaftung in einer entsprechend fachlich Qualifikation, die den Vorgaben des K-GVG vollinhaltlich entspricht. Die Bewirtschaftung erfolgt auf Grundlage geschlossener schriftlicher Vereinbarungen bezüglich der Bewirtschaftung der Geh- und Wanderwege, der Panoramaloipe und der Quellschutzgebiete die xxx betreffend. Alle diese Vereinbarungen gehen im Rahmen der Rechtsnachfolge auf die Beschwerdeführerin über, behalten demnach ihre Rechtsgültigkeit und bewerkstelligen die langfristige Sicherstellung der Bewirtschaftung.

Schließlich wird der Kommanditist xxx per 08.01.2024 bei der land-forstwirtschaftlichen Lehrlingsausbildungsstelle bei der Landwirtschaftskammer xxx die Facharbeiterausbildung im 2. Bildungsweg absolvieren. Ungeachtet von der noch zu absolvierenden Theorieausbildung verfügt xxx über ausreichende langjährige praktische Erfahrungen, die ihn dazu qualifizieren die in Rede stehenden Grundstücke ordnungsgemäß und langjährig zu bewirtschaften 10 Abs 4 iVm § 10 Abs. 2 lit. c K-GVG).Schließlich wird der Kommanditist xxx per 08.01.2024 bei der land-forstwirtschaftlichen Lehrlingsausbildungsstelle bei der Landwirtschaftskammer xxx die Facharbeiterausbildung im 2. Bildungsweg absolvieren. Ungeachtet von der noch zu absolvierenden Theorieausbildung verfügt xxx über ausreichende langjährige praktische Erfahrungen, die ihn dazu qualifizieren die in Rede stehenden Grundstücke ordnungsgemäß und langjährig zu bewirtschaften 10 Absatz 4, in Verbindung mit Paragraph 10, Absatz 2, Litera c, K-GVG).

Es ist somit auch im Falle des theoretischen Ausscheidens oder Ablebens des xxx sichergestellt, dass die Beschwerdeführerin jederzeit einen Gesellschafter oder Geschäftsführer/Vertreter verfügt, der landwirtschaftliche Fähigkeiten verfügt.

Bescheinigung: Akteninhalt xxx (xxx)

Akteninhalt xxx (xxx)

Vorzulegende Unterlagen wie Pachtvertrag, Vereinbarungen,

Anmeldebestätigung etc.

Antrag:

Unter Verweis auf die obigen Ausführungen ist der von der belangten Behörde angezogene Versagungsgrund § 10 Abs. 2 lit c K.GVG im zu beurteilenden Sachverhalt nicht verwirklicht. Die Beschwerdeführerin stellt infolge der dem bekämpften Bescheid anhaftenden formellen und materiellen Rechtswidrigkeit denUnter Verweis auf die obigen Ausführungen ist der von der belangten Behörde angezogene Versagungsgrund Paragraph 10, Absatz 2, Litera c, K.GVG im zu beurteilenden Sachverhalt nicht verwirklicht. Die Beschwerdeführerin stellt infolge der dem bekämpften Bescheid anhaftenden formellen und materiellen Rechtswidrigkeit den

Antrag,

das Landesverwaltungsgericht Kärnten wolle

1. eine mündliche Verhandlung anberaumen,
- 2.

den Bescheid der Grundverkehrskommission am Sitze der Bezirkshauptmannschaft xxx vom 13.11.2023 zu Zahl: xxx (xxx) aufheben und gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG in der Sache selbst erledigen, indem antragsgemäß der Sacheinlagenvertrag vom 12.05.2023, abgeschlossen zwischen der Beschwerdeführerin als übernehmende Partei einerseits und xxx sowie xxx als einbringende Parteien andererseits, über die Grundstücke der Liegenschaften EZ xxx KG xxx xxx, EZ xxx KG xxx xxx und EZ xxx KG xxx xxx die grundverkehrsbehördliche Genehmigung nach den Bestimmungen des K-GVG erteilt wird; oder in eventuden Bescheid der Grundverkehrskommission am Sitze der Bezirkshauptmannschaft xxx vom 13.11.2023 zu Zahl: xxx (xxx) aufheben und gemäß Paragraph 28, Absatz eins, VwGVG in der Sache selbst erledigen, indem antragsgemäß der Sacheinlagenvertrag vom 12.05.2023, abgeschlossen zwischen der Beschwerdeführerin als übernehmende Partei einerseits und xxx sowie xxx als einbringende Parteien andererseits, über die Grundstücke der Liegenschaften EZ xxx KG xxx xxx, EZ xxx KG xxx xxx und EZ xxx KG xxx xxx die grundverkehrsbehördliche Genehmigung nach den Bestimmungen des K-GVG erteilt wird; oder in event

3. den angefochtenen Bescheid aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides die Grundstücke der Liegenschaften EZ xxx KG xxx xxx, EZ xxx KG xxx xxx und EZ xxx KG xxx xxx betreffend an belangte Behörde zurückverweisen. ..."

Mit dem Schreiben vom 21.12.2023 wurde der gegenständliche Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Kärnten zur Entscheidung vorgelegt.

Feststellungen:

Mit der bei der Bezirkshauptmannschaft xxx eingebrachten Eingabe vom 1.6.2023 (eingelangt am 2.6.2023) wurde

durch die xxx KG, vertreten durch Rechtsanwalt xxx, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung in Bezug auf den mit 12.5.2023 datierten Sacheinlagevertrag, mit welchem xxx und xxx nachstehende in ihrem jeweiligen Eigentum stehende Liegenschaften in die xxx KG einbringen, beantragt.

Mit dem vorliegenden Sacheinlagevertrag bringt xxx land- und forstwirtschaftliches Vermögen, und zwar die in seinem grundbücherlichen Alleineigentum stehenden Liegenschaften EZZ xxx und xxx, beide KG xxx xxx, sowie EZ xxx, KG xxx xxx, im Wege einer Sacheinlage in die xxx KG ein. Der Verkehrswert des einzubringenden Vermögens wurde von den Parteien für die EZ xxx, KG xxx xxx, mit € 565.000,-- und für die EZZ xxx und 1124, beide KG xxx xxx, mit € 131.196,80 festgelegt.

Weiters bringt xxx mit dem vorliegenden Sacheinlagevertrag die in seinem grundbücherlichen Alleineigentum stehende Liegenschaft EZ xxx, KG xxx xxx, und die jeweils in seinem Hälfteeigentum stehenden Liegenschaften EZ xxx, KG xxx xxx, und EZ xxx, KG xxx xxx, im Weg einer Sacheinlage in die xxx Bewirtschaftung KG ein. Der jeweilige Verkehrswert des einzubringenden Vermögens wurde für die EZ xxx, KG xxx xxx, mit € 175.000,--, für die EZ xxx, KG xxx xxx (½ Anteil), mit € 60.000,-- und für die EZ xxx, KG xxx xxx (½ Anteil), mit € 24.750,-- festgelegt.

Die xxx KG wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 6.4.2023, abgeschlossen zwischen xxx als unbeschränkt haftenden Gesellschafter (Komplementär) und xxx als Kommanditisten, gegründet. Unternehmensgegenstand und Gründungszweck ist der Ankauf von land- und forstwirtschaftlichen Immobilien, Vermögensverwaltung betreffend land- und forstwirtschaftlichen Besitz, Führung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung von Grundflächen.

Jene Grundstücke, welche durch xxx mit dem Sacheinlagevertrag vom 12.5.2023 in die xxx KG eingebracht wurden, sind im Zuständigkeitsbereich der Bezirkshauptmannschaft xxx gelegen.

Die durch xxx in die xxx Bewirtschaftung KG eingebrachten Grundstücke liegen hingegen im Zuständigkeitsbereich der Bezirkshauptmannschaft xxx.

Mit dem Schreiben vom 25.10.2023 übermittelte die Grundverkehrsbehörde bei der Bezirkshauptmannschaft xxx der Grundverkehrsbehörde bei der Bezirkshauptmannschaft xxx den Antrag der xxx Bewirtschaftung KG vom 1.6.2023 auf Genehmigung des Sacheinlagevertrages vom 12.5.2023 zwecks gemeinsamen Vorgehens.

Die beiden Grundverkehrsbehörden haben in der Folge keine einvernehmliche Entscheidung erzielt, sondern haben voneinander abweichende Bescheide erlassen.

Die Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft xxx hat mit dem – bereits in Rechtskraft erwachsenen – Bescheid vom 5.12.2023 dem Sacheinlagevertrag vom 12.5.2023, soweit damit durch den Einbringer xxx die Liegenschaften EZ xxx, KG xxx, EZ xxx, KG xxx (1/2 Anteil), und EZ xxx, KG xxx (1/2 Anteil), in die xxx KG eingebracht wurden, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt.

Die Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft xxx hat hingegen mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 13.11.2023 dem zwischen xxx als einbringende Parteien einerseits und der xxx Bewirtschaftung KG als übernehmende Partei andererseits dem über die Grundstücke der Liegenschaften EZ xxx, KG xxx xxx, im Ausmaß von xxx,1514 ha, EZ xxx, KG xxx xxx, im Ausmaß von 1,1444 ha, und EZ xxx, KG xxx xxx, im Ausmaß von 3,5412 ha, abgeschlossenen Sacheinlagevertrag vom 12.5.2023 gemäß § 10 Abs. 2 lit. c iVm § 10 Abs. 1 K-GVG die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt. Die Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft xxx hat hingegen mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 13.11.2023 dem zwischen xxx als einbringende Parteien einerseits und der xxx Bewirtschaftung KG als übernehmende Partei andererseits dem über die Grundstücke der Liegenschaften EZ xxx, KG xxx xxx, im Ausmaß von xxx,1514 ha, EZ xxx, KG xxx xxx, im Ausmaß von 1,1444 ha, und EZ xxx, KG xxx xxx, im Ausmaß von 3,5412 ha, abgeschlossenen Sacheinlagevertrag vom 12.5.2023 gemäß Paragraph 10, Absatz 2, Litera c, in Verbindung mit Paragraph 10, Absatz eins, K-GVG die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt.

Beweiswürdigung

Die getroffenen Feststellungen gründen sich auf dem vorgelegten Verwaltungsakt der Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft xxx zu Zahl: xxx sowie dem beige-schafften Verwaltungsakt der Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft xxx zu Zahl: xxx.

Rechtliche Beurteilung:

Jene Grundstücke, welche mit dem verfahrensgegenständlichen Sacheinlagevertrag durch xxx in die xxx KG eingebracht werden, sind im Zuständigkeitsbereich der Bezirkshauptmannschaft xxx gelegen. Die durch xxx in die xxx KG eingebrachten Grundstücke liegen hingegen im Zuständigkeitsbereich der Bezirkshauptmannschaft xxx.

§ 31 Abs. 1 des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 2002 – K-GVG normiert in Bezug auf die Behördenzuständigkeit und die Wirkung nicht rechtzeitiger Entscheidungen Folgendes: Paragraph 31, Absatz eins, des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 2002 – K-GVG normiert in Bezug auf die Behördenzuständigkeit und die Wirkung nicht rechtzeitiger Entscheidungen Folgendes:

(1) Wer nach dem 2. oder 3. Abschnitt zuständige Behörde ist, richtet sich nach dem jeweiligen Abschnitt. Wer nach dem 4. Abschnitt zuständige Behörde ist, richtet sich bei land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken nach dem 2. Abschnitt und im Falle des Ausländergrundverkehrs nach dem 3. Abschnitt.

(2) Entscheidet die Behörde nicht innerhalb von sechs Monaten nach dem Einlangen der vollständigen Anträge nach §§ 9 Abs. 1 und 2 oder 14 Abs. 1 und 2, so gelten diese Rechtsgeschäfte als nach diesem Gesetz genehmigt. Wird die Genehmigung innerhalb der angeführten Frist versagt und dagegen Beschwerde beim Landesverwaltungsgericht erhoben, so gilt das Rechtsgeschäft als genehmigt, wenn das Landesverwaltungsgericht nicht innerhalb von sechs Monaten nach dem Einlangen der Beschwerde entscheidet. Die jeweilige Behörde hat in diesen Fällen unverzüglich zu bestätigen, dass das Rechtsgeschäft als genehmigt gilt. (2) Entscheidet die Behörde nicht innerhalb von sechs Monaten nach dem Einlangen der vollständigen Anträge nach Paragraphen 9, Absatz eins und 2 oder 14 Absatz eins und 2, so gelten diese Rechtsgeschäfte als nach diesem Gesetz genehmigt. Wird die Genehmigung innerhalb der angeführten Frist versagt und dagegen Beschwerde beim Landesverwaltungsgericht erhoben, so gilt das Rechtsgeschäft als genehmigt, wenn das Landesverwaltungsgericht nicht innerhalb von sechs Monaten nach dem Einlangen der Beschwerde entscheidet. Die jeweilige Behörde hat in diesen Fällen unverzüglich zu bestätigen, dass das Rechtsgeschäft als genehmigt gilt.

Der 2. Abschnitt des K-GVG (§§ 8 bis 12) enthält Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken. Der 2. Abschnitt des K-GVG (Paragraphen 8 bis 12) enthält Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken.

Gemäß § 11 Abs. 1 K-GVG wird bei jeder Bezirksverwaltungsbehörde für den Bereich des politischen Bezirkes (der Stadt mit eigenem Statut) eine Grundverkehrskommission errichtet. Für besonders ausgedehnte politische Bezirke kann die Landesregierung durch Verordnung die Errichtung einer zweiten Grundverkehrskommission vorsehen und deren Sprengel festsetzen. Gemäß Paragraph 11, Absatz eins, K-GVG wird bei jeder Bezirksverwaltungsbehörde für den Bereich des politischen Bezirkes (der Stadt mit eigenem Statut) eine Grundverkehrskommission errichtet. Für besonders ausgedehnte politische Bezirke kann die Landesregierung durch Verordnung die Errichtung einer zweiten Grundverkehrskommission vorsehen und deren Sprengel festsetzen.

Gemäß § 11 Abs. 9 K-GVG sind die Geschäfte der Grundverkehrskommission von der Bezirksverwaltungsbehörde, in deren Bereich sie errichtet ist, zu führen. Schriftliche Erledigungen der Grundverkehrskommission sind von ihrem Vorsitzenden zu fertigen. Gemäß Paragraph 11, Absatz 9, K-GVG sind die Geschäfte der Grundverkehrskommission von der Bezirksverwaltungsbehörde, in deren Bereich sie errichtet ist, zu führen. Schriftliche Erledigungen der Grundverkehrskommission sind von ihrem Vorsitzenden zu fertigen.

§ 9 K-GVG enthält auszugsweise folgende Regelungen: Paragraph 9, K-GVG enthält auszugsweise folgende Regelungen:

(1) Der Rechtserwerber hat die Genehmigung innerhalb der in Abs. 2 angeführten Frist schriftlich unter Anschluss der das Rechtsgeschäft beurkundenden Unterlagen zu beantragen, sofern dies nicht innerhalb der Frist nach Abs. 2 durch eine der anderen Vertragsparteien erfolgt. Der Antrag hat alle zur Beurteilung erforderlichen Angaben, wie insbesondere Angaben über die im Flächenwidmungsplan für das Grundstück festgelegte Widmung oder eine Einzelbewilligung nach § 45 K-ROG 2021, Angaben über den Gegenstand des Rechtsgeschäftes, Angaben über die künftige Nutzung des Geschäftsgegenstandes und über die persönlichen Verhältnisse des Rechtserwerbers, zu enthalten. Im Antrag ist auch anzugeben, dass er sich nur auf Grundstücke nach § 3 Abs. 1 bezieht. Bezieht sich ein Rechtsgeschäft nach § 8 Abs. 1 lit. a nur auf Grundstücksteile, so ist dem Antrag auch ein Nachweis über die erteilte Genehmigung nach dem Grundstücksteilungsgesetz 1985 - bei Grundstücken, deren Teilung nach dem Kärntner

Landesforstgesetz 1979 genehmigungspflichtig ist, diese Genehmigung - anzuschließen. Unterliegt ein Rechtsgeschäft auch der Genehmigung nach dem 3. Abschnitt, so ist dem Antrag auch ein Nachweis über diese Genehmigung anzuschließen. Dem Antrag ist, wenn die Bestimmungen des § 7 Abs. 1 erster Satz in Betracht kommen, die Information über die Staatsbürgerschaft, und wenn die Bestimmungen des § 7 Abs. 1 zweiter Satz in Betracht kommen, auch eine Erklärung nach § 7 Abs. 2 - jeweils unter Anschluss der erforderlichen Nachweise - anzuschließen.(1) Der Rechtserwerber hat die Genehmigung innerhalb der in Absatz 2, angeführten Frist schriftlich unter Anschluss der das Rechtsgeschäft beurkundenden Unterlagen zu beantragen, sofern dies nicht innerhalb der Frist nach Absatz 2, durch eine der anderen Vertragsparteien erfolgt. Der Antrag hat alle zur Beurteilung erforderlichen Angaben, wie insbesondere Angaben über die im Flächenwidmungsplan für das Grundstück festgelegte Widmung oder eine Einzelbewilligung nach Paragraph 45, K-ROG 2021, Angaben über den Gegenstand des Rechtsgeschäftes, Angaben über die künftige Nutzung des Geschäftsgegenstandes und über die persönlichen Verhältnisse des Rechtserwerbers, zu enthalten. Im Antrag ist auch anzugeben, dass er sich nur auf Grundstücke nach Paragraph 3, Absatz eins, bezieht. Bezieht sich ein Rechtsgeschäft nach Paragraph 8, Absatz eins, Litera a, nur auf Grundstücksteile, so ist dem Antrag auch ein Nachweis über die erteilte Genehmigung nach dem Grundstücksteilungsgesetz 1985 - bei Grundstücken, deren Teilung nach dem Kärntner Landesforstgesetz 1979 genehmigungspflichtig ist, diese Genehmigung - anzuschließen. Unterliegt ein Rechtsgeschäft auch der Genehmigung nach dem 3. Abschnitt, so ist dem Antrag auch ein Nachweis über diese Genehmigung anzuschließen. Dem Antrag ist, wenn die Bestimmungen des Paragraph 7, Absatz eins, erster Satz in Betracht kommen, die Information über die Staatsbürgerschaft, und wenn die Bestimmungen des Paragraph 7, Absatz eins, zweiter Satz in Betracht kommen, auch eine Erklärung nach Paragraph 7, Absatz 2, - jeweils unter Anschluss der erforderlichen Nachweise - anzuschließen.

(2) Der Antrag auf Genehmigung (Abs. 1) ist spätestens binnen vier Wochen nach Vertragsabschluss - wenn das Rechtsgeschäft auch der Genehmigung nach dem Grundstücksteilungsgesetz 1985 oder nach dem Kärntner Landesforstgesetz 1979 bedarf, spätestens binnen vier Wochen nach der Rechtskraft der in Betracht kommenden Genehmigung - zu stellen. Unterliegt das Rechtsgeschäft auch dem 3. Abschnitt, so ist die Genehmigung spätestens vier Wochen nach der Rechtskraft dieser Genehmigung zu beantragen.(2) Der Antrag auf Genehmigung (Absatz eins,) ist spätestens binnen vier Wochen nach Vertragsabschluss - wenn das Rechtsgeschäft auch der Genehmigung nach dem Grundstücksteilungsgesetz 1985 oder nach dem Kärntner Landesforstgesetz 1979 bedarf, spätestens binnen vier Wochen nach der Rechtskraft der in Betracht kommenden Genehmigung - zu stellen. Unterliegt das Rechtsgeschäft auch dem 3. Abschnitt, so ist die Genehmigung spätestens vier Wochen nach der Rechtskraft dieser Genehmigung zu beantragen.

...

(5) Anträge nach Abs. 1, 3 und 4 sind bei der Bezirksverwaltungsbehörde einzubringen und von dieser unverzüglich an die zuständige Grundverkehrskommission weiterzuleiten.(5) Anträge nach Absatz eins, 3 und 4 sind bei der Bezirksverwaltungsbehörde einzubringen und von dieser unverzüglich an die zuständige Grundverkehrskommission weiterzuleiten.

Da die Grundstücke, welche mit dem verfahrensgegenständlichen Sacheinlagevertrag vom 12.5.2023 in die xxx KG eingebracht werden sollen, zum einen Teil im örtlichen Zuständigkeitsbereich der Bezirkshauptmannschaft xxx und zu anderen Teil im örtlichen Zuständigkeitsbereich der Bezirkshauptmannschaft xxx gelegen sind, waren nach den zuvor zitierten Bestimmungen des K-GVG für die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Sacheinlagevertrages vom 12.5.2023 sowohl die Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft xxx als auch die Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft xxx örtlich zuständig.

Da das K-GVG keine Regelungen für den Fall, dass in Bezug auf ein grundverkehrsbehördlich zu genehmigendes Rechtsgeschäft die örtliche Zuständigkeit zweier Behörden gegeben ist, enthält, sind die diesbezüglichen Regelungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 – AVG heranzuziehen.

Gemäß § 1 AVG richtet sich die sachliche und örtliche Zuständigkeit der Behörden nach den Vorschriften über ihren Wirkungsbereich und nach den Verwaltungsvorschriften. Gemäß Paragraph eins, AVG richtet sich die sachliche und örtliche Zuständigkeit der Behörden nach den Vorschriften über ihren Wirkungsbereich und nach den Verwaltungsvorschriften.

Soweit die in § 1 erwähnten Vorschriften über die örtliche Zuständigkeit nichts bestimmen, richtet sich diese gemäß § 3

Abs. 1 Z 1 AVG in Sachen, die sich auf ein unbewegliches Gut beziehen: nach der Lage des Gutes. Soweit die in Paragraph eins, erwähnten Vorschriften über die örtliche Zuständigkeit nichts bestimmen, richtet sich diese gemäß Paragraph 3, Absatz eins, Ziffer eins, AVG in Sachen, die sich auf ein unbewegliches Gut beziehen: nach der Lage des Gutes.

§ 4 AVG normiert Folgendes: Paragraph 4, AVG normiert Folgendes:

(1)

Ist gemäß den in § 1 erwähnten Vorschriften die örtliche Zuständigkeit mehrerer Behörden gegeben und für diesen Fall nicht anderes bestimmt oder begründen die in § 3 Z 1 und 2 angeführten Umstände die örtliche Zuständigkeit mehrerer Behörden, so haben diese Behörden einvernehmlich vorzugehen. Ist gemäß den in Paragraph eins, erwähnten Vorschriften die örtliche Zuständigkeit mehrerer Behörden gegeben und für diesen Fall nicht anderes bestimmt oder begründen die in Paragraph 3, Ziffer eins und 2 angeführten Umstände die örtliche Zuständigkeit mehrerer Behörden, so haben diese Behörden einvernehmlich vorzugehen.

(2)

Gelangen sie in der Sache zu keinem Einvernehmen, so geht die Zuständigkeit auf die sachlich in Betracht kommende Oberbehörde und, wenn danach verschiedene Behörden berufen sind und auch diese sich nicht zu einigen vermögen, auf die sachlich in Betracht kommende gemeinsame Oberbehörde über.

(3)

Bei Gefahr im Verzug hat jede der in Abs. 1 bezeichneten Behörden in ihrem Amtsbereich die notwendigen Amtshandlungen unter gleichzeitiger Verständigung der anderen Behörden vorzunehmen. Bei Gefahr im Verzug hat jede der in Absatz eins, bezeichneten Behörden in ihrem Amtsbereich die notwendigen Amtshandlungen unter gleichzeitiger Verständigung der anderen Behörden vorzunehmen.

Liegt somit – wie im vorliegenden Fall – eine Zuständigkeitskonkurrenz vor, so haben gemäß § 4 Abs. 1 AVG die sachlich und örtlich zuständigen Behörden einvernehmlich vorzugehen, also zu einer Einigung zu gelangen. Liegt somit – wie im vorliegenden Fall – eine Zuständigkeitskonkurrenz vor, so haben gemäß Paragraph 4, Absatz eins, AVG die sachlich und örtlich zuständigen Behörden einvernehmlich vorzugehen, also zu einer Einigung zu gelangen.

Nach der Ansicht des VwGH ist eine solche Anordnung im Allgemeinen so zu deuten, dass ein rechtmäßiges Vorgehen jedenfalls eine übereinstimmende Willensbetätigung, also einen positiven ausdrücklichen Willensakt zu einem konkreten Erledigungsentwurf voraussetzt.

Kommt eine solche „Einigung“ zwischen den örtlich zuständigen Behörden „über die Behandlung der Sache“ nicht zustande, beabsichtigt die eine Behörde in diesem, die andere Behörde im gegenteiligen Sinne zu entscheiden, so bleibt aus verfahrensökonomischen Gründen gar nichts anderes übrig, als die Oberbehörde selbst zur meritorischen Entscheidung zu berufen. In einem solchen Fall kann sich die Oberbehörde nach dem Konzept des § 4 Abs. 2 AVG nicht auf formale Fragen beschränken bzw. bloß eine Unterbehörde mit der Entscheidung betrauen, sondern die Entscheidungskompetenz devolviert danach an die jeweils sachlich in Betracht kommende Oberbehörde, die selbst zwischen zwei einander widersprechenden Rechtsanschauungen und Beweiswürdigungen zu wählen hat. Kommt eine solche „Einigung“ zwischen den örtlich zuständigen Behörden „über die Behandlung der Sache“ nicht zustande, beabsichtigt die eine Behörde in diesem, die andere Behörde im gegenteiligen Sinne zu entscheiden, so bleibt aus verfahrensökonomischen Gründen gar nichts anderes übrig, als die Oberbehörde selbst zur meritorischen Entscheidung zu berufen. In einem solchen Fall kann sich die Oberbehörde nach dem Konzept des Paragraph 4, Absatz 2, AVG nicht auf formale Fragen beschränken bzw. bloß eine Unterbehörde mit der Entscheidung betrauen, sondern die Entscheidungskompetenz devolviert danach an die jeweils sachlich in Betracht kommende Oberbehörde, die selbst zwischen zwei einander widersprechenden Rechtsanschauungen und Beweiswürdigungen zu wählen hat.

Die Oberbehörde entscheidet daher anstelle der Unterbehörden, also nicht als Rechtsmittelbehörde, sondern als erste – und seit der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 einzige – Instanz (Hengstschläger/Leeb, AVG § 4, RZ 6). Die Oberbehörde entscheidet daher anstelle der Unterbehörden, also nicht als Rechtsmittelbehörde, sondern als erste – und seit der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 einzige – Instanz (Hengstschläger/Leeb, AVG Paragraph 4,, RZ 6).

In welchem Zeitpunkt gemäß § 4 Abs. 2 AVG auf die sachlich in Betracht kommende Oberbehörde übergeht, ist weder ausdrücklich geregelt noch ausjudiziert. In der Lehre wird angenommen, dass die Devolution nach § 4 Abs. 2 AVG

eintritt, wenn feststeht, dass die zuständigen Behörden keine einvernehmliche Entscheidung erzielen. So steht eine Nichteinigung der örtlich zuständigen Behörden aber jedenfalls auch fest, wenn deren Bescheide voneinander abweichen. In welchem Zeitpunkt gemäß Paragraph 4, Absatz 2, AVG auf die sachlich in Betracht kommende Oberbehörde übergeht, ist weder ausdrücklich geregelt noch ausjudiziert. In der Lehre wird angenommen, dass die Devolution nach Paragraph 4, Absatz 2, AVG eintritt, wenn feststeht, dass die zuständigen Behörden keine einvernehmliche Entscheidung erzielen. So steht eine Nichteinigung der örtlich zuständigen Behörden aber jedenfalls auch fest, wenn deren Bescheide voneinander abweichen.

Unter der sachlich in Betracht kommenden Oberbehörde handelt es sich um jene Behörde, welcher der Gesetzgeber die oberbehördlichen Befugnisse nach dem AVG ausdrücklich zuordnet bzw. die er als Oberbehörde (iSd AVG) bezeichnet. In Ermangelung einer solchen gesetzlichen Regelung ist darunter jene Behörde zu verstehen, die durch Ausübung des Weisungsrechts oder zumindest bei weisungsfreien Organen – des Aufsichtsrechts auf den Inhalt der Entscheidung hätte bestimmend einwirken können. Sachlich in Betracht kommende Oberbehörde ist daher grundsätzlich das oberste Organ des jeweiligen Vollzugsbereichs, also in der Landesverwaltung (vgl. Art. 11, 12 und 15 B-VG) die Landesregierung (Art. 101 Abs. 1 B-VG). Unter der sachlich in Betracht kommenden Oberbehörde handelt es sich um jene Behörde, welcher der Gesetzgeber die oberbehördlichen Befugnisse nach dem AVG ausdrücklich zuordnet bzw. die er als Oberbehörde (iSd AVG) bezeichnet. In Ermangelung einer solchen gesetzlichen Regelung ist darunter jene Behörde zu verstehen, die durch Ausübung des Weisungsrechts oder zumindest bei weisungsfreien Organen – des Aufsichtsrechts auf den Inhalt der Entscheidung hätte bestimmend einwirken können. Sachlich in Betracht kommende Oberbehörde ist daher grundsätzlich das oberste Organ des jeweiligen Vollzugsbereichs, also in der Landesverwaltung vergleiche Artikel 11, 12 und 15 B-VG) die Landesregierung (Artikel 101, Absatz eins, B-VG).

Bei den Grundverkehrskommissionen handelt es sich um landesgesetzlich eingerichtete Sonderbehörden.

Das Landesverwaltungsgericht Kärnten ist in Bezug auf die Grundverkehrskommissionen nicht „sachlich in Betracht kommende Oberbehörde“ iSd § 68 Abs. 2 bis 4 AVG. Vielmehr ist auf Grund des in Art. 20 Abs. 1 B-VG verankerten Leitungs- und Weisungsrechts der obersten Organe des Landes sowie auf Grund der Landesverfassung die Kärntner Landesregierung die sachlich in Betracht kommende Oberbehörde iSd § 68 AVG der Grundverkehrskommissionen. Das Landesverwaltungsgericht Kärnten ist in Bezug auf die Grundverkehrskommissionen nicht „sachlich in Betracht kommende Oberbehörde“ iSd Paragraph 68, Absatz 2 bis 4 AVG. Vielmehr ist auf Grund des in Artikel 20, Absatz eins, B-VG verankerten Leitungs- und Weisungsrechts der obersten Organe des Landes sowie auf Grund der Landesverfassung die Kärntner Landesregierung die sachlich in Betracht kommende Oberbehörde iSd Paragraph 68, AVG der Grundverkehrskommissionen.

Da im vorliegenden Fall die beiden örtlich zuständigen Behörden in Bezug auf den verfahrensgegenständlichen Sacheinlagevertrag divergierende Entscheidungen getroffen haben, ist auf Grund der zuvor zitierten Bestimmung des § 4 Abs. 2 AVG davon auszugehen, dass die Zuständigkeit zur Entscheidung über den Antrag der xxx KG auf der Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung ex lege auf die Kärntner Landesregierung übergegangen ist. Da im vorliegenden Fall die beiden örtlich zuständigen Behörden in Bezug auf den verfahrensgegenständlichen Sacheinlagevertrag divergierende Entscheidungen getroffen haben, ist auf Grund der zuvor zitierten Bestimmung des Paragraph 4, Absatz 2, AVG davon auszugehen, dass die Zuständigkeit zur Entscheidung über den Antrag der xxx KG auf der Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung ex lege auf die Kärntner Landesregierung übergegangen ist.

Der angefochtene Bescheid der Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft xxx vom 13.11.2023 wurde somit von einer unzuständigen Behörde erlassen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Eine öffentliche mündliche Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 zweiter Fall VwGVG entfallen. Eine öffentliche mündliche Verhandlung konnte gemäß Paragraph 24, Absatz 2, Ziffer eins, zweiter Fall VwGVG entfallen.

Zulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist zulässig, wenn eine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Dies ist der Fall, wenn die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht oder es an einer Rechtsprechung fehlt. Die ordentliche

Revision ist zulässig, wenn eine Rechtsfrage im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Dies ist der Fall, wenn die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht oder es an einer Rechtsprechung fehlt.

Im vorliegenden Fall ist diese Voraussetzung nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes erfüllt, da es im Hinblick auf das Vorliegen einer Zuständigkeitskonkurrenz zweier örtlich zuständiger Behörden in einem grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsverfahren nach dem K-GVG keine Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes gibt.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Sacheinlagevertrag, Bewirtschaftung, Kommanditgesellschaft

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGKA:2024:KLVwG.S3.2666.12.2023

Zuletzt aktualisiert am

15.07.2026

Quelle: Landesverwaltungsgericht Kärnten LVwg Kärnten, <http://www.lvwg.ktn.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at