

# TE Vwgh Erkenntnis 1991/4/17 90/02/0159

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 17.04.1991

## Index

L67002 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Kärnten;

## Norm

GVG Krnt 1974 §3 Abs2 Z3;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Seiler und die Hofräte Dr. Dorner, Dr. Stoll, Dr. Bernard und Dr. Baumann als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gritsch, über die Beschwerde 1. der MW sowie 2. des RP und 3. der MP gegen den Bescheid der Grundverkehrs-Landeskommission beim Amt der Kärntner Landesregierung vom 1. August 1990, Zl. 10R-463/4/1990, betreffend Versagung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Kärnten Aufwendungen in der Höhe von insgesamt S 3.035,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Die Erstbeschwerdeführerin als Verkäuferin sowie der Zweitbeschwerdeführer und die Drittbeschwerdeführerin als Käufer schlossen einen mit 3. Juni 1989 datierten Kaufvertrag über die Liegenschaft EZ 39 KG N im Gesamtausmaß von 19.433 m<sup>2</sup>, die als land- und forstwirtschaftliches Grünland gewidmet ist, ab.

Mit dem im Instanzenzug ergangenen angefochtenen Bescheid wurde diesem Kaufvertrag gemäß § 3 Abs. 2 Z. 3 des Kärntner Grundverkehrsgesetzes, LGBI. Nr. 70/1974 (GVG), die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt.

In ihrer an den Verwaltungsgerichtshof gerichteten Beschwerde machen die Beschwerdeführer Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend und beantragen die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides. Die belangte Behörde hat eine Gegenschrift erstattet, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Gerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 3 Abs. 2 Z. 3 GVG ist die Genehmigung eines Rechtserwerbes durch die Grundverkehrskommission zu versagen, wenn zu besorgen ist, daß der Erwerber die Grundstücke nicht selbst bewirtschaften wird und dadurch eine ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Nutzung nicht gewährleistet erscheint.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in ständiger Rechtsprechung zum Ausdruck gebracht, daß die Behörde bei der Anwendung des § 3 Abs. 2 Z. 3 GVG eine Prognose darüber aufzustellen hat, was mit den in Betracht kommenden Grundstücken im Falle der Erteilung der beantragten Genehmigung geschehen würde. Diese Prognose hat auf den Behauptungen des Antragstellers aufzubauen. Die Wahrscheinlichkeit des Zutreffens der behaupteten Genehmigungsvoraussetzungen ist an Hand objektiver Kriterien zu beurteilen (vgl. die Erkenntnisse vom 12. November 1987, Zl. 86/02/0163, und vom 18. Oktober 1989, Zl. 88/02/0219). Das Gesetz verlangt nicht, daß der Erwerber das Grundstück jedenfalls selbst bewirtschaftet (vgl. das Erkenntnis vom 24. Mai 1989, Zl. 89/02/0020).

Die belangte Behörde hat laut Begründung des angefochtenen Bescheides angenommen, daß der Zweitbeschwerdeführer und die Drittbeschwerdeführerin Landwirte seien, ihren Wohnsitz in Niederösterreich hätten und dort gemeinsamen landwirtschaftlichen Grundbesitz im Ausmaß von 53 ha hätten. Ihren eigenen Angaben zufolge beabsichtigten sie nicht, die Liegenschaft unmittelbar nach der Eigentumsübertragung selbst zu bewirtschaften, sondern wollten diese weiterhin - wie bisher die Erstbeschwerdeführerin - verpachten. Nach einer im Verwaltungsverfahren vorgelegten schriftlichen Vereinbarung würden sie die Liegenschaft zunächst für zwei Jahre dem bisherigen Pächter zur unentgeltlichen Nutzung überlassen. Zu einem späteren Zeitpunkt würden sie selbst auf der Liegenschaft eine Schafzucht betreiben. Der Versagungstatbestand des § 3 Abs. 2 Z. 3 GVG sei deswegen erfüllt, weil die Nutzungsvereinbarung nur auf eng begrenzte Dauer abgeschlossen sei und der Realisierung der von den Erwerbern geäußerten Absicht, die Liegenschaft in der Folge selbst zu bewirtschaften, offensichtlich der gewichtige Umstand entgegenstehe, daß die Erwerber in Niederösterreich wohnhaft seien und dort einen landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschafteten. Das für eine Selbstbewirtschaftung erforderliche räumliche Naheverhältnis erscheine daher nicht gegeben. Wenn auch die Selbstbewirtschaftung nicht die persönliche Handanlegung bei den einzelnen Arbeiten (die Rede ist von einem Schafzuchtbetrieb) erfordere, so sei hiezu aber wohl die Anwesenheit am Gut und die persönliche Überwachung der erforderlichen land- und forstwirtschaftlichen Arbeiten notwendig. Dies könne bei der gegebenen räumlichen Entfernung jedoch nicht angenommen werden. Aus den im Zuge des Berufungsverfahrens vorgelegten Unterlagen über die Verlegung ihres Wohnsitzes in die Nähe der Liegenschaft, insbesondere dem Meldezettel, sei zu ersehen, daß dieser Wohnsitz nicht den ordentlichen Wohnsitz der Erwerber darstelle. Dadurch erscheine keineswegs nachgewiesen, daß mit der dauernden Anwesenheit der Erwerber am Gut, die für die Bewirtschaftung in Form der Tierhaltung sicherlich erforderlich sei, gerechnet werden könne.

Die belangte Behörde hat damit eindeutig zu erkennen gegeben, daß die Nutzung der gegenständlichen Liegenschaft durch den bisherigen Pächter ihrer Auffassung nach eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung im Sinne des Gesetzes darstellt. Lediglich die Vereinbarung einer Nutzungsdauer von zwei Jahren stelle keine Gewährleistung dieser Nutzung für die Zukunft dar.

Dieser Auffassung der belangten Behörde kann nicht mit Erfolg entgegengetreten werden. Von einer Gewährleistung der landwirtschaftlichen Nutzung kann - was den von der Prognose über die künftige Nutzung zu erfassenden Zeitraum anlangt - nur die Rede sein, wenn dieser so lange ist, daß die Annahme, es könne sich um den Versuch einer Umgehung des Gesetzes handeln, auszuschließen ist. Die vertragliche Sicherung der Nutzung durch einen Dritten darf demnach nicht nur geeignet sein, lediglich vorübergehend (für einen mit der Interessenslage des den Rechtserwerb Anstreben noch in Einklang zu bringenden Zeitraum) einen dem Gesetz entsprechenden Zustand herzustellen bzw. aufrechtzuerhalten. Bei dem vereinbarten Nutzungszeitraum von zwei Jahren kann eine solche Umgehungsabsicht keinesfalls ausgeschlossen werden.

Es ist daher entscheidend, ob die Annahme der Behörde, der Sachverhalt lasse eine Prognose nicht zu, die

- unbestrittenmaßen die entsprechende Eignung aufweisenden - Erwerber würden nach Auslaufen der in Rede stehenden Nutzungsvereinbarung die Liegenschaft selbst landwirtschaftlich bewirtschaften, zutreffend ist. Dies muß im Ergebnis bejaht werden. Zwar ist dem von der belangten Behörde in den Vordergrund gestellten Umstand, daß im vorgelegten Meldezettel als Hauptwohnsitz der Beschwerdeführer (weiterhin) ihre Anschrift in Niederösterreich aufscheint, kein allzu großes Gewicht beizumessen, geht es doch nach ihren eigenen Angaben um die Dokumentierung ihrer KÜNTIGEN Übersiedlung nach Kärnten. Die Beschwerdeführer haben aber keinerlei Vorbringen in der Richtung erstattet, was sie im Fall der Verlegung ihres Wohnsitzes mit ihrem in Niederösterreich gelegenen Betrieb zu tun gedenken. Dabei fällt insbesondere auf, daß der Betrieb in Niederösterreich landwirtschaftliche Nutzflächen im Ausmaß von 53 ha aufweist, die Kaufliegenschaft hingegen nur annähernd 2 ha groß ist. Es liegt daher der Schluß nahe, daß die Beschwerdeführer nicht bereit sind, den Schwerpunkt ihrer

wirtschaftlichen Tätigkeit nach Kärnten zu verlegen oder gar ihren Betrieb in Niederösterreich aufzugeben. Erst entsprechend belegte diesbezügliche Behauptungen hätten die belangte Behörde in die Lage versetzt, eine hinlänglich gesicherte Prognose dahin anzustellen, daß die Liegenschaft langfristig von den Beschwerdeführern ordnungsgemäß bewirtschaftet wird und nicht nur ein Grunderwerb zur Kapitalsanlage oder zur Begründung eines Zweitwohnsitzes vorliegt.

Daß die Beschwerdeführer nach Auslaufen der derzeitigen Nutzungsvereinbarung auf andere Weise als im Wege der Selbstbewirtschaftung die ordnungsgemäße Nutzung gewährleisten wollten, haben sie ebenfalls nicht behauptet. Wenn die belangte Behörde auf Grund des Vorbringens der Beschwerdeführer nach dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens zur Auffassung gelangt ist, der Versagungstatbestand des § 3 Abs. 2 Z. 3 GVG sei erfüllt, so vermag der Verwaltungsgerichtshof darin keine Rechtswidrigkeit zu erblicken.

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet. Sie war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Der Zuspruch von Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBI. Nr. 104/1991.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1991:1990020159.X00

**Im RIS seit**

17.04.1991

**Zuletzt aktualisiert am**

31.05.2012

**Quelle:** Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.  
[www.jusline.at](http://www.jusline.at)