

TE Vwgh Erkenntnis 1990/6/20 90/02/0007

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.06.1990

Index

L67002 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Kärnten;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §37;
AVG §39 Abs2;
AVG §45 Abs2;
GVG Krnt 1974 §3 Abs2 Z3 idF 1983/057;

Betreff

N gegen Grundverkehrs-Landeskommission beim Amt der Kärntner Landesregierung vom 16. November 1989, Zl. 10R-329/5/1989, betreffend Versagung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Kärnten Aufwendungen in der Höhe von S 2.760,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Zur Vorgeschichte des Beschwerdefalles wird auf das hg. Erkenntnis vom 24. Mai 1989, Zl. 89/02/0020, verwiesen. Mit diesem Erkenntnis wurde ein Bescheid der belangten Behörde wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben, mit dem einem zwischen dem Beschwerdeführer als Käufer und dessen Bruder als Verkäufer abgeschlossenen Kaufvertrag vom 20. Jänner 1988 betreffend die Liegenschaft EZ 686 KG A im Ausmaß von 5,1121 ha die vom Beschwerdeführer beantragte Genehmigung gemäß § 3 Abs. 2 Z. 3 des Kärntner Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 70/1974 in der Fassung der Gesetze LGBl. Nr. 83/1976 und Nr. 57/1983 (GVG), versagt worden war.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde nach Ergänzung des Ermittlungsverfahrens dem in Rede stehenden Kaufvertrag neuerlich die Genehmigung versagt.

In seiner an den Verwaltungsgerichtshof gerichteten Beschwerde macht der Beschwerdeführer Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend und beantragt 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:

Das aufhebende Vorerkenntnis vom 24. Mai 1989 wurde damit begründet, daß das GVG nicht verlange, daß der Erwerber das Grundstück, das den Gegenstand des zur Genehmigung beantragten Rechtsgeschäftes bildet, jedenfalls selbst bewirtschaftet. Der vom Beschwerdeführer nicht in Abrede gestellte Umstand, daß er - zumindest zunächst - das Grundstück nicht selbst bewirtschaften werde, berechtige für sich noch nicht zur Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nach § 3 Abs. 2 Z. 3 GVG. Wenn der Erwerber die ordnungsgemäße Bewirtschaftung auf andere Weise sicherstelle - etwa durch Verträge mit anderen hiezu befähigten Personen -, so könne der genannte Versagungsgrund nicht herangezogen werden. Der Beschwerdeführer habe behauptet, daß auf diese Weise die ordnungsgemäße Bewirtschaftung auch ohne Selbstbewirtschaftung sichergestellt sei. Die belangte Behörde hätte sich mit dieser Behauptung auseinandersetzen und diesbezüglich Ermittlungen über die vom Beschwerdeführer genannte Person und die rechtliche Ausgestaltung ihrer Beziehung zum Beschwerdeführer anstellen müssen.

Im ergänzten Ermittlungsverfahren hat der Beschwerdeführer ausgeführt, daß es ihm derzeit berufsbedingt nicht möglich sei, die Landwirtschaft selbst zu führen. Er beabsichtige aber, auf der Liegenschaft einen landwirtschaftlichen Betrieb zu führen. Vorerst werde in seinem Auftrag und nach seinen Anweisungen eine näher genannte Person den Betrieb führen. Der Beschwerdeführer selbst werde wöchentlich mindestens einmal zu dem landwirtschaftlichen Betrieb kommen, um die ordnungsgemäße Bewirtschaftung zu überprüfen. Das sei wegen der Entfernung des derzeitigen Aufenthaltsortes des Beschwerdeführers ("lediglich eineinhalb Autostunden") möglich. Der Beschwerdeführer erfülle die Voraussetzungen für den Erwerb gegenständlicher Liegenschaft viel besser als der bisherige Eigentümer. Er lege dieser Äußerung Unterlagen über seine eigene landwirtschaftliche Ausbildung an verschiedenen Unterrichtsanstalten vor.

Die belangte Behörde nahm eine "örtliche Besichtigung am Kaufobjekt" vor und stellte dabei fest, daß die betreffende Hofstelle baufällig und in verwahrlostem Zustande sei; die landwirtschaftlichen Nutzflächen würden von umliegenden Landwirten zur Heugewinnung genutzt. Die vom Beschwerdeführer genannte Person wohne gelegentlich auf der Kaufliegenschaft und arbeite gemeinsam mit dem Beschwerdeführer in der BRD. Seiner dazu erstatteten Äußerung, in der er den festgestellten Sachverhalt im wesentlichen nicht bestritt und seine Absicht, auf der Kaufliegenschaft einen "biologischen Landwirtschaftsbetrieb" aufzubauen, bekundete, schloß er zwei Bestätigungen über die Tätigkeit der von ihm namhaft gemachten Person als landwirtschaftliche Hilfskraft im Ausmaß von insgesamt 15 Monaten an.

Auf Grund dieser Ermittlungsergebnisse durfte die belangte Behörde im Ergebnis davon ausgehen, daß der Versagungsstatbestand des § 3 Abs. 2 Z. 3 GVG erfüllt ist. Nach dieser Bestimmung hat eine Versagung der Genehmigung u.a. zu erfolgen, 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 Beschwerdeführer würde nach eigener Aussage die Kaufliegenschaft zunächst nicht selbst bewirtschaften. Die Absicht, von einem nicht näher konkretisierten Zeitpunkt an die Bewirtschaftung persönlich zu besorgen, ist für die Entscheidung der Grundverkehrsbehörde ohne Relevanz, weil es sich dabei um ein zukünftiges Ereignis handelt, dessen Eintritt ungewiß ist. Es kann daher in diesem Zusammenhang dahinstehen, ob der Beschwerdeführer durch die der belangten Behörde vorgelegten Unterlagen seine eigene fachliche Befähigung zur Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes nachgewiesen hat.

Wie im Vorerkenntnis ausgeführt, bedarf es im Zusammenhang mit § 3 Abs. 2 Z. 3 GVG aber der persönlichen Bewirtschaftung durch den Erwerber nicht. Der genannte Versagungsstatbestand liegt auch dann nicht vor, wenn der Erwerber die ordnungsgemäße Bewirtschaftung auf andere Weise, etwa durch Verträge mit anderen hiezu befähigten Personen, sicherstellt.

Die vom Beschwerdeführer schon im ersten Rechtsgang namhaft gemachte Person, die seinen Angaben zufolge im Betrieb nach seinen Anweisungen und unter seiner Aufsicht arbeiten sollte, kann nach den Ergänzungen des Ermittlungsverfahrens nicht als hiezu befähigte Person angesehen werden. Sie arbeitet als Arbeitnehmer im Gewerbebetrieb des Beschwerdeführers. Was die landwirtschaftliche Tätigkeit anlangt, wurde lediglich eine 15monatige Tätigkeit als landwirtschaftliche Hilfskraft in den Jahren 1960 bzw. 1977/78 nachgewiesen. Dies reicht aber zum Nachweis der erforderlichen fachlichen Befähigung nicht aus. Zur Wahrung der durch das GVG geschützten öffentlichen Interessen ist jedenfalls diesbezüglich ein strenger Maßstab anzulegen, um Umgehungen des Gesetzes

hinzuzuhalten. Ist aber davon auszugehen, daß die betreffende Person keine Befähigung zur selbständigen Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes aufweist, so wäre auch die vom Beschwerdeführer in Aussicht gestellte Anwesenheit im Betrieb - selbst unter der Annahme seiner eigenen Befähigung - für eine Gewährleistung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Betriebs nicht ausreichend. Davon abgesehen hat der Beschwerdeführer auch kein Vorbringen erstattet, das die Sicherstellung der Tätigkeit der in Rede stehenden Person im Betrieb als gegeben erscheinen ließe. Er hat weder einen - im Vorerkenntnis ausdrücklich genannten - entsprechenden Vertrag noch sonst eine entsprechende Erklärung des Betreffenden vorgelegt. Angesichts der Textierung des § 3 Abs. 2 Z. 3 GVG und der begründenden Ausführungen im Vorerkenntnis wäre es am Beschwerdeführer gelegen, diesbezüglich von sich aus tätig zu werden, sodaß der belangten Behörde kein Verfahrensmangel vorgeworfen werden kann, wenn sie nicht von Amts wegen den in Rede stehenden Arbeitnehmer des Beschwerdeführers zum Gegenstand befragt hat.

Richtig ist zwar, daß es auf den derzeitigen Zustand des landwirtschaftlichen Betriebes nicht ankommt. Es muß aber eine hinreichend gesicherte Prognose möglich sein, daß der Rechtserwerb den Zielen des Gesetzes entspricht. Daß unter diesem Gesichtspunkt durch den Rechtserwerb keine Verschlechterung bewirkt wird, genügt nicht (vgl. dazu das die vergleichbare Rechtslage nach dem Steiermärkischen GVG betreffende Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. März 1988, Zl. 86/02/0143).

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

Der Zuspruch von Aufwandsersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 206/1989.

Schlagworte

Sachverhalt Sachverhaltsfeststellung Mitwirkungspflicht Selbstbewirtschaftung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1990:1990020007.X00

Im RIS seit

20.06.1990

Zuletzt aktualisiert am

26.03.2010

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at