jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2001/7/20 2000/02/0167

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.07.2001

Index

L67005 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Salzburg;
001 Verwaltungsrecht allgemein;

Norm

GVG Slbg 1986 §4 impl;
GVG Slbg 1993;
GVG Slbg 1997 §8 Abs1;
GVG Slbg 1997 §8 Abs4;
GVG Slbg 1997 §9 Abs2;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Stoll und die Hofräte Dr. Riedinger, Dr. Holeschofsky, Dr. Beck und Dr. Bachler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Zeller, über die Beschwerde der R Ges.m.b.H. in H, vertreten durch Dr. Gertraud Achleitner, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Erzabt-Klotz-Straße 12/2, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Salzburg vom 11. Mai 2000, Zl. UVS-27/10064/10-2000, betreffend grundverkehrsbehördliche Genehmigung, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Salzburg Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Bei der gerichtlichen Zwangsversteigerung vom 10. Juni 1999 der Liegenschaften Grundbuch T, Einlagezahlen, erhielt die R Gesellschaft m.b.H. - (in der Folge: R GmbH), die Beschwerdeführerin, den Zuschlag unter dem Vorbehalt des § 23 Abs. 1 Salzburger Grundverkehrsgesetz (in der Fassung der Wiederverlautbarung, Sbg. LGBl. Nr. 11/1997) - Sbg GVG 1997.

Mit dem im Instanzenzug ergangenen, nunmehr angefochtenen Bescheid vom 11. Mai 2000 versagte die belangte Behörde diesem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren die grundverkehrsbehördliche Genehmigung gemäß § 9 Abs. 2 Z. 3 und Z. 4 iVm § 23 Sbg GVG 1997.

Als Sachverhalt stellte die belangte Behörde fest, dass Rupert S. Eigentümer der verfahrensgegenständlichen

Liegenschaften sei. Diese Liegenschaften bildeten einen Teil der Almen in T. Ca. eineinhalb bis zwei Hektar würden durch einen benachbarten Almbesitzer unentgeltlich gemäht. Der Rest der Liegenschaften bestehe aus Wald und werde nach den Angaben des bisherigen Eigentümers durch diesen auch waldwirtschaftlich genutzt. Der Eigentümer der Liegenschaften sei handelsrechtlicher Geschäftsführer der R GmbH, welcher der Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren erteilt worden sei und welche sich mit dem Ankauf von Immobilien und der Projektaufbereitung beschäftige. Es erscheine "als äußerst unwahrscheinlich, dass sich ein derartiges Unternehmen, wie im Erklärungsformular angegeben, tatsächlich mit der Bewirtschaftung einer kleinen Waldfläche im Almgebiet und einer kleinen Mahd, die unentgeltlich einem Nachbarn zur Verfügung gestellt wird, beschäftigt, sondern steht vielmehr zu befürchten, dass der Erwerb für die GmbH eine reine Kapitalanlage bildet". Die Bewirtschaftung einer Waldfläche sei "wohl kaum mit den Geschäftszielen einer Immobilienfirma in Einklang zu bringen". Auch wenn der Geschäftsführer der GmbH die Waldfläche tatsächlich selbst bewirtschaften sollte, ändere dies nichts an den Befürchtungen, da neue Eigentümerin die GmbH werden solle. Somit sei der Versagungsgrund gemäß § 9 Abs. 2 Z. 4 Sbg GVG 1997 gegeben.

Es sei jedoch auch der Behörde erster Instanz beizupflichten, dass zu befürchten sei, die Liegenschaft solle mit Gewinn weiterveräußert werden. Auch diesbezüglich sei darauf zu verweisen, dass die Erwerberin eine GmbH sei, die sich mit Immobiliengeschäften befasse. Der Besitz und der Betrieb einer kleinen Alpsfläche samt Wald sei nur schwer mit den Betriebszielen der Erwerberin in Übereinstimmung zu bringen. Es sei daher mit Grund zu befürchten, dass sich die Erwerberin nach Bewilligung des Rechtsgeschäftes auf ihre eigentlichen Geschäftsziele besinne und die Alpsfläche weiter veräußern werde. Zufolge der enormen Belastungen, die auf der Liegenschaft ruhten, wäre es dem bisherigen Eigentümer "sicherlich schwerer gefallen, diese tatsächlich mit Gewinn weiterzuveräußern". Es sei daher auch vom Versagungsgrund des § 9 Abs. 2 Z. 3 Sbg GVG 1997 auszugehen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Unbestritten ist, dass es sich bei den gegenständlichen Liegenschaften um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne des § 7 Abs. 1 Sbg GVG 1997 handelt und der Zuschlag des Exekutionsgerichtes an die Beschwerdeführerin gemäß § 23 Abs. 1 Sbg GVG 1997 erst mit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde rechtswirksam wird.

Gemäß § 8 Abs. 1 Sbg GVG 1997 darf die nach § 7 leg. cit. erforderliche Zustimmung nur erteilt werden, wenn das Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes, und zwar auch in der Form wirtschaftlich gesunder, mittlerer oder kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe, nicht widerspricht.

Der Begriff des bäuerlichen Betriebes ergibt sich aus § 8 Abs. 4 Sbg GVG 1997. Danach gilt als Landwirt, wer einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit selbst (allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder auch eigenen landwirtschaftlichen Dienstnehmern) bewirtschaftet und daraus seinen Lebensunterhalt und den seiner Familie zur Gänze, vorwiegend oder zu einem erheblichen Teil bestreitet (bäuerlicher Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb). Als Landwirt gilt auch, wer nach Erwerb des Betriebes oder von Grundstücken in gleicher Weise tätig sein will, wenn er auf Grund praktischer Tätigkeit oder fachlicher Ausbildung die dazu erforderlichen Fähigkeiten besitzt und kein Grund zur Annahme besteht, dass er diese selbständige Wirtschaftseinheit nach dem Erwerb nicht selbst bewirtschaften wird.

Zu diesen Bestimmungen, welche mit dem Sbg GVG 1993, Sbg LGBl. Nr. 152, in dieser Form geschaffen wurden, führen die Erläuterungen (Nr. 481 Blg Sbg LT, 5. Session der 10. GP, Seite 75) in Einklang mit dem Gesetzestext erklärend aus, dass etwa die Weitergabe der Nutzung ausgeschlossen sei.

Gemäß § 9 Abs. 2 Sbg GVG 1997 darf die Zustimmung ferner insbesondere nicht erteilt werden, wenn mit Grund zu befürchten ist, dass

...

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

4. der Erwerb eine bloße Kapitalanlage darstellt ...

Die besonderen Gründe für die Versagung der Zustimmung des § 9 des Sbg GVG 1997 sind im Zusammenhalt mit den allgemeinen Voraussetzungen für die Zustimmung nach § 8 leg. cit. zu verstehen.

Die Erläuterungen (aaO., Seite 77) führen hiezu aus:

"An das zu § 8 Abs. 3 Z. 2 und Abs. 4 Gesagte schließt unmittelbar an, dass land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke nicht zur bloßen Kapitalanlage erworben werden dürfen. Eine solche Absicht, die jedenfalls dann anzunehmen sein wird, wenn keine verwirklichbare andere Nutzung vom Erwerber angegeben wird, muss für sich einen Versagungsgrund darstellen."

In Auslegung der Wortfolge "wenn mit Grund zu befürchten ist", die seit dem Sbg GVG 1993 an die Stelle der früheren Wortfolge im § 4 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1986, LGBl. Nr. 73, "wenn zu besorgen ist" getreten ist, ohne dass damit inhaltlich etwas anderes bestimmt wurde (zu erschließen unter anderem daraus, dass die Erläuterungen hiezu keine Aussage enthalten), ist die Judikatur der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechtes zu den in verschiedenen Grundverkehrsgesetzen (früher) enthaltenen Wortfolge "wenn zu besorgen ist" weiter anwendbar. Danach reicht ein vager Verdacht zur Annahme eines Versagungsgrundes nicht hin, sondern es ist ein auf konkrete Anhaltspunkte gestützter hoher Grad der Wahrscheinlichkeit erforderlich (vgl. z.B. das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 29. Juni 1972, B 219/71 = VfSlg. 6780/1972, und das hg. Erkenntnis vom 23. März 1977, Zl. 1329/76 = VwSlg. 9278(A)/77).

Die Beschwerdeführerin bringt wie schon im Verwaltungsverfahren vor, dass ihr Geschäftsführer Rupert S. neben dem Beruf des Landwirtes den Beruf eines Immobilienmaklers ausübe. In der mündlichen Verhandlung vor der belangten Behörde vom 12. April 2000 stellte der als Zeuge einvernommene Rupert S. klar, dass ca. eineinhalb bis zwei Hektar der verfahrensgegenständlichen Liegenschaften Almfläche sei, welche in den letzten "zehn bis 15 Jahren" von einem anderen Landwirt unentgeltlich genutzt worden sei. Diese Almfläche werde seit dem Jahr 1999 von einem Anrainer, welcher Landwirt sei, unentgeltlich gemäht (und die Mahd für dessen Vieh verfüttert). Hinsichtlich der Waldnutzung sagte der Zeuge Rupert S. aus, dass er die Waldflächen selbst unter Mithilfe von zwei, drei Bauern forstwirtschaftlich genutzt habe. Nach dem Inhalt der Berufung solle "die Bewirtschaftung der Waldflächen wie bisher" erfolgen, in der mündlichen Verhandlung sagte der Zeuge Rupert S. über die zukünftige Waldnutzung nichts aus. Zu den Unternehmenszielen der R GmbH sagte der Zeuge aus, dass sie sich "mit dem Ankauf von Immobilien, mit der Projektaufbereitung, also mit allem, was mit Immobilien zusammenhängt", beschäftige.

Die Beschwerdeführerin hat niemals vorgebracht, dass die behauptete forstwirtschaftliche Nutzung auf Rechnung und Gefahr der GmbH erfolgen solle. Die Beschwerdeführerin hat auch nicht behauptet, dass aus der forstwirtschaftlichen Nutzung überhaupt Gewinn zu erzielen sei. Zudem bleibt unbestritten, dass die Nutzung der Almflächen unentgeltlich durch einen Anrainer erfolgen solle. Die Beschwerdeführerin hat keinen Zusammenhang ihrer tatsächlichen Geschäftstätigkeit mit einer zukünftigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaften aufgezeigt. Sohin hat die R GmbH in Wahrheit keine verwirklichbare andere Nutzung als eine solche zur Kapitalanlage zu erkennen gegeben. Im Zusammenwirken mit dem Unternehmenszweck der R GmbH liegt damit im gegenständlichen Fall ein auf konkrete Anhaltspunkte gestützter hoher Grad der Wahrscheinlichkeit vor, dass die R GmbH die verfahrensgegenständliche Liegenschaft lediglich zur Kapitalanlage erwerben wolle.

An diesem Ergebnis kann das Vorbringen der Beschwerdeführerin, Rupert S. habe die Liegenschaften lediglich "im Familienbesitz" erhalten wollen, deshalb nichts ändern, weil die juristische Person R GmbH mit der physischen Person Rupert S. nicht ident ist. Wenn die Beschwerdeführerin letztendlich zum Versagungsgrund der Kapitalanlage vorbringt, "würde man der Ansicht der belangten Behörde folgen, so könnte eine GmbH niemals land- und forstwirtschaftlichen Grund erwerben um diesen im Eigentum zu behalten", so entbehrt dieser Vorwurf schon deshalb jeder Grundlage, weil die belangte Behörde auf die im konkreten Fall vorliegenden Gegebenheiten, insbesondere die von ihrem Geschäftsführer vorgebrachten Geschäftsziele der R GmbH, abgestellt hat und keine allgemein gültige Aussage für Gesellschaften mit beschränkter Haftung daraus abzuleiten ist.

Bei diesem Ergebnis - da die belangte Behörde zu Recht den Versagungsgrund des § 9 Abs. 2 Z. 4 Sbg GVG 1997 herangezogen hat -

braucht auf den weiteren Versagungsgrund des § 9 Abs. 2 Z. 3 Sbg GVG 1997 nicht mehr eingegangen zu werden.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 20. Juli 2001

Schlagworte

Anzuwendendes Recht Maßgebende Rechtslage VwRallg2 Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2001:2000020167.X00

Im RIS seit

12.10.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at