

TE Lvwg Erkenntnis 2018/7/4 405-1/305/1/2-2018

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 04.07.2018

Entscheidungsdatum

04.07.2018

Index

L67005 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Salzburg

Norm

GVG 2001 §5

GVG 2001 §28

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg hat durch den Richter Ing.Mag. Dionysius Viehhauser über die Beschwerde der AB AA, AF 22, AD AE und des AH AG, AF 11, AD AE, beide vertreten durch Notar Mag. AM AL, AP 6, AN AO, gegen den Bescheid der Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk Salzburg-Umgebung vom 28.03.2018, Zahl xxx,

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk Salzburg-Umgebung dem Ansuchen von AB AA und AH AG, beide vertreten durch Notar Mag. AM AL, auf grundverkehrsbehördliche

Bewilligung des Schenkungsvertrages vom 12.01.2018, abgeschlossen zwischen AJ AA, geb. yy und AK AA, geb. zz als Geschenkgeber einerseits sowie AB AA, geb. am AC und AH AG, geb. aa als Geschenknehmer andererseits, betreffend die Einräumung eines Fruchtgenussrechtes auf einer Teilfläche des Grundstückes bb, je KG AT im Ausmaß von 1.367 m², keine Folge gegeben und die grundverkehrsbehördliche Zustimmung versagt.

Gegen diesen Bescheid wurde im Wege der ausgewiesenen Vertretung der Antragsteller die nachfolgende Beschwerde eingebracht:

„In der gegenständlichen Rechtssache erheben die Einschreiter AB AA und AH AG, beide vertreten durch Mag. AM AL, öffentlicher Notar, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung vom 28.03.2018, Zahl xxx, zugestellt am 10.04.2018 innerhalb offener Frist das Rechtsmittel der

BESCHEIDBESCHWERDE

an das Landesverwaltungsgericht Salzburg.

1. ANFECHTUNGSERKLÄRUNG

Der Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung vom 28.03.2018, Zahl xxx, wird, zur Gänze angefochten.

2. ANFECHTUNGSGRÜNDE

Mit Bescheid vom 28.03.2018 hat die Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung dem Schenkungsvertrag vom 12.01.2018, GZ cc des öffentlichen Notars Mag. AM AL, abgeschlossen zwischen den Ehegatten AJ AA, geb. yy, und AK AA, geb. zz, als Geschenkgeber einerseits sowie deren Tochter AB AA, geb. AC, und deren Lebensgefährten AH AG, geb. aa, als Geschenknehmer andererseits, betreffend die Einräumung eines Fruchtgenussrechtes auf einer Teilfläche des Grundstückes bb, vorgetragen ob der Liegenschaft Einlagezahl dd KG ... AT, im Ausmaß von 1.367m² die erforderliche grundverkehrsbehördliche Zustimmung versagt.

Die Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung begründete die Abweisung im Wesentlichen damit, dass durch die Einräumung des gegenständlichen Fruchtgenussrechtes sowie durch den Bau eines Einfamilienhauses durch die Einschreiter bis zur (möglichen) tatsächlichen Übergabe des Betriebes eine Enklave im rein land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsraum bestehe.

Weiters sei das gegenständliche Rechtsgeschäft in einem allgemeinen Widerspruch zur Intention des Grundverkehrsgesetzes, da dieses auf die Sicherung einer leistungsfähigen, bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft abziele und die Zustimmung nur erteilt werden dürfe, wenn das Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht widersprechen würde und es daher nach Ansicht der Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung äußerst bedenklich wäre, wenn durch derartige zivilrechtliche Vereinbarungen künftig die Möglichkeit eröffnet werden würde, dass Austraghäuser zu land- und forstwirtschaftlichen Betrieben von Nachkommen errichtet werden könnten, von denen der Betrieb noch nicht übernommen bzw. bei denen die Betriebsübernahme noch nicht sichergestellt sei.

Diesbezüglich führen die Einschreiter aus wie folgt:

Richtigerweise ist die Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung der Auffassung, dass die grundsätzliche Intention des Salzburger Grundverkehrsgesetzes die Sicherung einer leistungsfähigen, bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft abzielt und die erforderliche Zustimmung für ein Rechtsgeschäft nur dann erteilt werden darf, wenn dieses dem allgemeinen Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht widerspricht.

Konkret wird der landwirtschaftliche Betrieb (und so soll dies bis zur gänzlichen Übergabe auch bleiben) von den Geschenkgebern als Betriebsführer betrieben. Faktisch ist es jedoch so, dass sowohl die Tochter AB AA als auch dessen Lebensgefährte AH AG am landwirtschaftlichen Betrieb außerhalb ihrer Arbeitszeiten permanent mitarbeiten und die Geschenkgeber bei Führung des Betriebes unterstützen. Diese Unterstützung ist für die Geschenkgeber unverzichtbar, da der landwirtschaftliche Betrieb mittlerweile eine Größe erreicht hat, deren Führung - mit all den hiermit erforderlichen Arbeiten - alleine durch die Geschenkgeber schlachtweg nicht möglich und ohne Hilfe der Geschenknehmer der Fortbestand der Landwirtschaft in diesem Ausmaß jedenfalls gefährdet wäre.

Die Geschenknehmer haben ihren gewöhnlichen Aufenthalt im bestehenden Bauernhaus „AF 11“. Die Geschenknehmer planen jedoch, sich ein Eigenheim zu schaffen, weshalb der Schenkungsvertrag vom 12.01.2018, welcher die Einräumung der Dienstbarkeit des Fruchtgenussrechtes beinhaltet, zwischen den Geschenkgebern und den Geschenknehmern abgeschlossen wurde. Hierdurch könnten die Geschenknehmer sich ein Eigenheim schaffen, welches durch eine spätere Übergabe der ganzen Landwirtschaft der Geschenkgeber an die Geschenknehmer der Landwirtschaft als „Austragshaus“ dienen würde. Sollte dieses Rechtsgeschäft nicht grundverkehrsbehördlich genehmigt werden und die Geschenknehmer daher kein Einfamilienhaus auf dieser Fläche errichten können, besteht für die Geschenkgeber und somit auch für den landwirtschaftlichen Betrieb die Gefahr, dass die Geschenknehmer sich anderswo ein Eigenheim schaffen. Eine Gefahr deshalb, weil sie dann nicht mehr im Bauernhaus „AF 11“ ihren gewöhnlichen Aufenthalt hätten und daher vermutlich nicht mehr ständig am landwirtschaftlichen Betrieb mitarbeiten können. Hierdurch wurde möglicherweise die Bindung zum landwirtschaftlichen Betrieb auf Dauer immer geringer werden, wodurch die Erhaltung dieses leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betriebes gefährdet wäre. Ebenso wäre durch die Zustimmung zu dem gegenständlichen Rechtsgeschäft in den nächsten Jahren eine geregelte und laufende Übergabe des landwirtschaftlichen Betriebes mit städtiger Übertragung der

Verantwortungsbereiche - gesichert und könnten die Geschenkgeber hierdurch auf die Führung des Betriebes durch die, doch noch sehr jungen, Geschenknehmer positiven Einfluss nehmen. Sollte es nicht zur Genehmigung dieses Rechtsgeschäftes kommen, besteht weiters für die Geschenkgeber und den landwirtschaftlichen Betrieb die Gefahr, dass die Geschenknehmer das Interesse an der späteren Übernahme verlieren und somit der landwirtschaftliche Betrieb nicht von der nächsten Generation fortgeführt wird, was höchstwahrscheinlich zu einer Zerschlagung der Landwirtschaft (spätestens bei Ableben der Geschenkgeber) führen und somit das Ende für diesen landwirtschaftlichen Betrieb bedeuten würde.

Hingegen wird durch das gegenständliche Rechtsgeschäft der landwirtschaftliche Betrieb nicht nur erhalten, sondern jedenfalls gestärkt, da aufgrund der örtlichen Nähe zum Wohnort die erforderlichen Arbeiten im landwirtschaftlichen Betrieb der Geschenkgeber besser abgestimmt werden könnten. Aus Sicht der Geschenknehmer stellt das gegenständliche Fruchtgenussrecht ebenso eine Sicherheit dar, da die Geschenkgeber hierdurch zu erkennen geben, dass eine spätere Übergabe der gesamten Landwirtschaft an die Geschenknehmer grundsätzlich geplant ist und ist dies familienintern auch so abgesprochen, da die jüngere Tochter der Geschenkgeber derzeit die Bildungsanstalt für Elementarpädagogik (BAfEP) besucht und plant, Kindergärtnerin zu werden und nicht den landwirtschaftlichen Betrieb fortzuführen. Aus den dargelegten Gründen widerspricht eine Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung dieses Rechtsgeschäftes den allgemeinen Interessen der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes, sodass die grundsätzliche Intention des Salzburger Grundverkehrsgesetzes ausschließlich durch eine Versagung gefährdet ist.

Aus Sicht der gesamten Familie AA (also ebenso aus Sicht der zweiten Tochter) ist eine spätere Übergabe an die Geschenknehmer jedenfalls geplant, jedoch aufgrund des jungen Alters der Geschenkgeber und der Geschenknehmer derzeit schlachtweg nicht möglich.

Weiters ist die Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung der Meinung, dass bis zur (möglichen) tatsächlichen Übergabe des Betriebes durch den geplanten Bau eines Einfamilienhauses im Zusammenhang mit dem für die Tochter der Betriebsführer und dessen Lebensgefährten eingeräumten Fruchtgenussrechtes eine Enklave im rein land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsraum bestehe.

Diesbezüglich ist auszuführen, dass derzeit lediglich das Bauernhaus AF 11 und kein Austragshaus besteht. Insofern könnten die Geschenkgeber – ohne grundverkehrsbehördliche Genehmigung - ein Austragshaus errichten. Weiters besteht im A2-Blatt der Liegenschaft EZ dd KG ... AT mit der laufenden Nummer 3 das Verbot gem. § 1 Abs. 3 BGG hinsichtlich des Grundstückes bb, sodass eine allfällige Abschreibung der vom Fruchtgenussrecht umfassten Fläche rechtlich nicht möglich und ebenso nicht beabsichtigt ist, sondern vielmehr das von den Geschenknehmern aufgrund dieses Vertrages errichtete Einfamilienhaus als zukünftiges Austragshaus dienen soll. Selbst wenn es nicht zur geplanten Übergabe des landwirtschaftlichen Betriebes an die Geschenknehmer kommen würde, würde das Fruchtgenussrecht mit Ableben der Geschenknehmer jedenfalls erlöschen, sodass sich die vom Fruchtgenussrecht betroffene Fläche über kurz- oder lang jedenfalls wieder im unbeschränkten Eigentum der (zukünftigen) Liegenschaftseigentümer befinden wird und somit der landwirtschaftliche Betrieb nicht gefährdet ist, da somit eine Enklave nie besteht.

3. ANTRAG

Im Lichte der obigen Ausführungen stellen die Einschreiter daher den

ANTRAG

das Landesverwaltungsgericht Salzburg als Rechtsmittelgericht möge der Bescheidbeschwerde Folge geben und den erstinstanzlichen Bescheid dahingehend abändern, dass dem gegenständlichen Schenkungsvertrag die grundverkehrsbehördliche Zustimmung erteilt wird.“

Hiezu stellt das Landesverwaltungsgericht Salzburg in einer gemäß § 2 VwGVG durch einen Einzelrichter zu treffenden Entscheidung fest:

Mit dem vorliegenden Rechtsgeschäft ist beabsichtigt, den Antragstellern im Wege des verfahrensgegenständlichen Schenkungsvertrages durch Einräumung eines Fruchtgenussrechtes auf einer Teilfläche des Grundstückes bb, EZ dd, KG ... AT, im Ausmaß von 1.367 m² die Errichtung eines Einfamilienhauses zu ermöglichen, wobei beabsichtigt ist, im Falle einer - in zeitlicher Hinsicht noch nicht festgelegten - beabsichtigten Übergabe des Gesamtbetriebes dieses Einfamilienhaus als Austragshaus dem Betrieb „rückzuwidmen“. Die Gesamtflächenausstattung des „Geschenkgeberbetriebes“ beträgt rund 29 ha.

Die nachfolgende Luftbildaufnahme zeigt eine überblicksmäßige Situierung der vertragsgegenständlichen Fläche:

Bild aus Datenschutzgründen entfernt

Gemäß § 5 Abs 1 Z 2 GVG 2001 darf einem Rechtsgeschäft insbesondere die Zustimmung nicht erteilt werden, wenn eine land- oder forstwirtschaftlich nachteilige Agrarstruktur entsteht (zB Enklavenbildungen im rein land- und forstwirtschaftlichen Siedlungs- und Wirtschaftsraum, Grundstückszersplitterung, Beeinträchtigung der inneren oder äußeren Verkehrslage);

Seitens des Landesverwaltungsgerichtes wird die Rechtsansicht der belangten Behörde in Bezug auf die agrarstrukturelle Beurteilung des gegenständlichen Rechtsgeschäftes vollinhaltlich geteilt.

Der agrarstrukturelle Nachteil ist im Sinne der Ausführungen in der angefochtenen Entscheidung darin zu erkennen, dass durch das vorliegende Rechtsgeschäft im rein agrarischem Wirtschaftsgebiet und der unmittelbaren Umgebung einer Hofstelle die potentielle Möglichkeit der Entstehung einer außerlandwirtschaftlichen Enklave zumindest für einen Generationszeitraum verbunden ist. Derartige nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb gewidmeten Grundstücksnutzungen im unmittelbaren agrarischen Betriebsumfeld sind jedenfalls als nachteilige Agrarstruktur im Sinne von § 5 Abs 1 Z 2 Grundverkehrsgesetz zu verstehen. Diese Bestimmung nennt ausdrücklich die Entstehung derartiger Besitzkomplexe als besonderen Grund für die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung.

Daran vermag auch die in der Beschwerde ausführlich dargelegte familieninterne Generations- und Betriebsnachfolgeplanung nichts zu ändern, da keinerlei rechtsverbindliche Garantien für die tatsächliche Umsetzung dieser Absichten, insbesondere hinsichtlich der tatsächlichen Betriebsübergabe an die hier vertragsgegenständlichen Geschenknehmer, dargelegt sind bzw möglich erscheinen. Andererseits ist aus der dinglichen Wirkung der verfahrensgegenständlichen vertraglichen Ausgangslage die agrarstrukturell nachteilige Situation auf der Hand liegend und ist damit an der grundverkehrsbehördlichen Versagung der Zustimmung eine Rechtswidrigkeit der angefochtenen Entscheidung nicht zu erkennen. Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

Von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs 4 VwG VG abgesehen werden (VwGH vom 26.04.2016, Ra 2016/03/0038).

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere in dem Sinne, als sie über den konkreten Einzelfall hinaus Bedeutung besitzt (VwGH vom 11.9.2014, Ra 2014/16/0009).

Schlagworte

Grundverkehr, nachteilige Agrarstruktur, Fruchtgenussrecht, Eigenheim

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGSA:2018:405.1.305.1.2.2018

Zuletzt aktualisiert am

02.08.2018

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at