jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Lvwg Erkenntnis 2019/2/15 405-1/371/1/8-2019

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.02.2019

Entscheidungsdatum

15.02.2019

Index

L67 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Salzburg

Norm

GVG 2001 §5

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg hat durch die Richterin Dr. Ursula Bergmüller-Hannak über die Beschwerde des DI AB AA (Erstbeschwerdeführer), der AG AA (Zweitbeschwerdeführerin), der mj AR AA, geb AS (Drittbeschwerdeführerin), der mj AT AA, geb AU (Viertbeschwerdeführerin), und des mj AV AA, geb AW (Fünftbeschwerdeführer), alle AF 32, AD AE, alle vertreten durch RA Dr. AJ AI, LL.M., PLL.M., AK 10, 5020 Salzburg, gegen den Bescheid der Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk Salzburg-Umgebung vom 06.11.2018, Zahl xxx,

zu Recht e r k a n n t :

I. Gemäß § 28 Abs 1 VwGVG wird die Beschwerde mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass im Spruch des angefochtenen Bescheides die Wortfolge „der Familie AA“ durch die Wortfolge „des DI AB AA, der AG AA, der mj AR AA, geb AS, der mj AT AA, geb AU, und des mj AV AA, geb AW“ ersetzt wird. Weiter wird nach dem Wort „Wohnungsgebrauchsrecht“ die Wortfolge „und das Recht des Erstbeschwerdeführers und der Zweitbeschwerdeführerin, ein Austraghaus zu errichten“ und nach dem Datum „09.05.2018“ die Wortfolge „, soweit dieser Vertrag Teile der Grundstücke yy und zz/1 je KG aa AE (EZ bb KG AE) betrifft,“ ergänzt.

Die Rechtsgrundlagen haben §§ 1, 2 Abs 1, 3 Abs 1, 4 Abs 1, 5 Abs 1 Z 2 und Abs 2 Z 5, 27 Abs 1 Z 3, 28 Abs 1 und 33 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 idgF (GVG 2001) zu lauten.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Abs 1 VwGG die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Mit dem angefochtenen Bescheid versagte die belangte Behörde gestützt auf§ 5 Abs 1 Z 2 GVG 2001 die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu einem zwischen Ing. AP AO einerseits und DI AB AA, AG AA, mj AR AA, geb AS, mj AT AA, geb AU, sowie mj AV AA, geb AW, andererseits abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrag betreffend Teile

der Grundstücke zz/1 und yy je KG aa AE.

Begründend ging die belangte Behörde davon aus, dass das nicht bewohnbare Bauernhaus zu einem Wirtschaftsgebäude umgewidmet worden sei und es kein Austraghaus mehr gäbe. Durch die Einräumung des vertragsgegenständlichen Rechtes, auf eigene Kosten ein Wohnhaus (Austraghaus) zu errichten und dieses lebenslänglich zu nutzen, entstehe eine Enklave im land- und forstwirtschaftlichen Raum und dadurch eine dauerhaft nachteilige Agrarstruktur, da selbst bei gutem Einvernehmen entsprechende Rücksichtnahmen in der erlaubten zulässigen Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich seien. Durch die vorliegende Regelung würden dauerhaft agrarstrukturell nachteilige Verhältnisse bzw Bewirtschaftungserschwernisse geschaffen und seien künftige Konflikte vorprogrammiert. Es sei gerade nicht das Ziel einer geordneten Agrarstruktur, Umstände rechtlich abzusegnen, die die Notwendigkeit einer späteren zivilrechtlichen Problemlösung erforderten. Zudem sei es äußerst bedenklich, wenn Austraghäuser zu land- und forstwirtschaftlichen Betrieben von betriebsfremden Personen errichtet und dauerhaft bewohnt würden.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Rechtsmittelwerber fristgerecht Beschwerde, die sie zunächst dahin begründeten, es entstünde keine Enklave, da die Bauparzelle für die Errichtung des Austraghauses unmittelbar angrenzend an die Liegenschaft AF 32, welche mit einem Mehrfamilienhaus bebaut sei und nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken diene, liege. Weiter sei die Bauparzelle durch den AF aufgeschlossen, sodass alle Wesensmerkmale einer Enklave fehlten.

Spekulativ blieben Überlegungen der Behörde, wonach bei Bewilligung des Rechtsgeschäftes Konflikte im Familienverband geradezu vorprogrammiert seien. Das Gegenteil sei der Fall. Bislang lebten die Vertragsparteien und deren Eltern in jeweils einer Wohneinheit im Objekt AF 32. Beim Neubau des Austraghauses und der Übersiedlung dorthin würde die beengte räumliche Wohnsituation beendet und würden potentielle Konflikte, die derzeit noch gar nicht existierten, künftig vermieden. Die Beschwerdeführer seien auch nicht als betriebsfremde Personen anzusehen, es handle sich um die Familie der Schwester des Liegenschaftseigentümers. Dieser sei unverheiratet und habe keine eigenen Kinder. Bei Weitergabe des AFgutes durch Übergabe oder im Erbweg sei daher mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen, dass die Liegenschaft an eines der derzeit noch minderjährigen Kinder der Familie AA falle. Schließlich werde auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des AFgutes nicht beeinträchtigt, sondern sogar gestärkt. Der Liegenschaftseigentümer verfüge nicht über die finanziellen Möglichkeiten zur Errichtung des Austraghauses und würden hiefür die Mittel durch die Beschwerdeführer zur Verfügung gestellt. Der Vermögenszuwachs im Ausmaß von mehreren hunderttausend Euro sei gegenüber dem Verlust der Nutzbarkeit von weniger als 1.000 m² landwirtschaftlichen Grünlandes eine vernachlässigbare Größe, dies insbesondere in Bezug auf den Viehbestand und das Gesamtausmaß der Fläche des AFgutes EZ bb KG aa AE im Ausmaß von 162.568 m². Ausdrücklich werde vorgebracht, dass es bei dem gegenständlichen Verfahren ausschließlich um die Frage der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Vertrages über die Einräumung eines Wohnungsgebrauchsrechtes gehe und nicht um die Errichtung eines Austraghauses. Diesbezüglich lägen alle baurechtlichen Genehmigungen vor. Die belangte Behörde habe den Sachverhalt so beurteilt, als ob sie den Bau des Austraghauses zu beurteilen gehabt habe.

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg hat nach durchgeführtem Ermittlungsverfahren, insbesondere nach Beischaffung weiterer Unterlagen (Baubehördenakt, Verträge aus der Urkundensammlung) und nach Abführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 11.02.2019, in der die Parteien gehört wurden, in einer gemäß § 2 VwGVG durch einen Einzelrichter zu treffenden Entscheidung Folgendes festgestellt und erwogen:

Die Liegenschaft Gut AZ (AFgut), vorgetragen in EZ bb KG aa AE, im grundbücherlichen Gesamtausmaß von 16,2568 ha stand vormals im Eigentum der Großeltern des Dienstbarkeitsbestellers und der Zweitbeschwerdeführerin, BA AY, geb dd, und BB AY, geb ee. Zu deren Gutsbestand gehörte auch das nunmehrige Grundstück zz/2, das „etliche Jahre“ nach 1977 von den Großeltern des Dienstbarkeitsbestellers und der Zweitbeschwerdeführerin auf deren Eltern, BC AO, geb ff, und BD AO, geb gg, übertragen wurde.

Das AFgut (EZ bb KG aa AE) wurde von den Großeltern des Dienstbarkeitsbestellers und der Zweitbeschwerdeführerin an deren Onkel, AX AY, geb cc, übertragen, welcher die Liegenschaft mit Vertrag vom 15.04.2009 an den Dienstbarkeitsbesteller Ing. AP AO gegen Einräumung eines Wohnungsgebrauchsrechtes im nunmehrigen Bauernhaus des AFgutes übereignete.

Mit Übergabsvertrag vom 12.11.2015 übertrugen die Eltern des Dienstbarkeitsbestellers und der Zweitbeschwerdeführerin das Grundstück zz/2 KG aa AE ihren Kindern und ihrem Schwiegersohn, dem Erstbeschwerdeführer.

Die Liegenschaften EZ bb KG aa AE (AFgut) und EZ hh KG aa AE (Grundstück zz/2) sind auf dem nachstehenden Luftbild aus dem SAGIS (Salzburger Geographisches Informationssystem), erstellt am 09.01.2019, dargestellt. Die Gebäude wurden nach den Angaben der Verfahrensparteien in der mündlichen Verhandlung am 11.02.2019 bezeichnet:

„Bild aus datenschutzrechtlichen Gründen entfernt"

Die Eltern des Dienstbarkeitsbestellers und der Zweitbeschwerdeführerin, also die seinerzeit weichende Tochter des AFgutes und deren Ehemann, bewohnen seit 1977 das auf Grundstück zz/2 situierte, in EZ hh KG aa AE vorgetragene Mehrfamilienhaus. In diesem wohnen mittlerweile in jeweils einer weiteren Wohneinheit einerseits der Dienstbarkeitsbesteller, andererseits die Beschwerdeführer.

Das gut 16 ha land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen umfassende AFgut wurde zunächst von den Großeltern des Dienstbarkeitsbestellers und der Zweitbeschwerde-

führerin, in der Folge vom Onkel dieser, AX AY, landwirtschaftlich bewirtschaftet und nunmehr, seit 2009, vom Dienstbarkeitsbesteller im Nebenerwerb.

Zum AFgut gehören, wie auf dem obigen Luftbild erkennbar, das alte Bauernhaus, das mittlerweile als Wirtschaftsgebäude verwendet wird (1), die alte Landarbeiterwohnstätte, die nunmehr als Bauernhaus gewidmet ist und vom Auszügler, AX AY, und dessen Mutter, also der Großmutter des Dienstbarkeitsbestellers und der Zweitbeschwerdeführerin, BB AO (2), bewohnt wird. Darüber hinaus befinden sich eine Remise (3) und ein Stall (4) auf den zum Gutsbestand gehörigen Flächen.

Bei der Liegenschaft des Dienstbarkeitsbestellers handelt es sich um einen Kälberzuchtbetrieb; auch Hühner werden gehalten.

Mit Bescheid vom 20.02.2018, Zahl ii, erklärte der Bürgermeister der Gemeinde AE über Ansuchen des Dienstbarkeitsbestellers, des Erstbeschwerdeführers und der Zweitbeschwerdeführerin Teile der Grundstücke yy und zz/1 KG aa AE (Alleineigentum des Dienstbarkeitsbestellers) sowie des Grundstückes zz/2 KG aa AE (Miteigentum des Dienstbarkeitsbestellers, des Erstbeschwerdeführers und der Zweitbeschwerdeführerin) wie folgt zum Bauplatz:

„Bild aus datenschutzrechtlichen Gründen entfernt"

Mit weiteren Bescheiden vom 20.02.2018, Zahl jj, und vom 26.06.2018, Zahl kk, erteilte der Bürgermeister der Gemeinde AE über Ansuchen des Dienstbarkeitsbestellers die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Austraghauses auf den in seinem Alleineigentum stehenden Grundstücken yy und zz/1 KG aa AE, wobei die ungefähre Situierung des Objektes auf dem obigen SAGIS-Bild (x) erkennbar ist.

Am 09.05.2018 schlossen der Dienstbarkeitsbesteller und die Beschwerdeführer mit der Bezeichnung „Dienstbarkeitsvertrag über ein Wohnungsgebrauchsrecht" einen Vertrag, der, soweit grundverkehrsrechtlich von Bedeutung, folgende Vertragspunkte zum Inhalt hat:

I.

Vertragsgegenstand

1) Der Dienstbarkeitsbesteller Ing. AP AO, geb. AQ ist grundbücherlicher Alleineigentümer der EZ bb KG aa AE, Bezirksgericht Salzburg, mit den darin enthaltenen Grundstücken zz/1 und yy.

2) Ing. AP AO ist berechtigt auf einem mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde AE vom 20.02.2018, Zahl ii als Bauplatz ausgewiesenen Teil der Grundstücke zz/1, zz/2 und yy im Flächenausmaß von 938 m^2 laut Plan der BE GmbH (Bauplatzerklärung) vom 16.01.2018, GZ ll ein Austraghaus zu errichten. Dieser Plan bildet einen integrierenden Bestandteil des Vertrages.

Die Baubewilligung zur Errichtung des Austraghauses wurde mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde AE vom 20.02.2018, Zahl jj erteilt.

3) Ing. AP AO ist zur Hälfte Miteigentümer der EZ hh KG aa AE Haus AD AE, AF 32. Seine Schwester AG AA und sein Schwager Dipl.-Ing. AB AA sind je zu 1/4 Anteilen Miteigentümer der EZ hh KG aa AE, Grundstück Nr. zz/2.

4) Ing. AP AO, geb. AQ räumt hiemit seiner Schwester AG AA, geb. AH und seinem Schwager Dipl.-Ing. AB AA, geb. AC das Recht ein, auf dem vorbeschriebenen Bauplatz auf eigene Kosten das Wohnhaus AD AE, AF 34 zu errichten. AG AA und Dipl.-Ing. AB AA nehmen die Einräumung dieses Rechtes dankend an.

II.

Wohnungsgebrauchsrecht

Ing. AP AO, geb. AQ räumt hiemit für sich und seine Rechtsnachfolger im Besitz der EZ bb KG aa AE den Ehegatten AG AA, geb. AH und Dipl.-Ing. AB AA, geb. AC sowie deren mj. Kindern AR AA, geb. AS und AT AA, geb. AU, sowie AV AA, geb. AW, alle vertreten durch die Eltern AG und Dipl.-Ing. AB AA, das lebenslängliche unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht am Haus AF 34, AD AE, Bauplatz auf Grdst. yy und zz/1 ein und nehmen Letztere die Einräumung dieses Wohnungsgebrauchsrechtes dankend an.

.....

Die Vertragsgrundstücke befinden sich im Grünland.

Mit dem Bau wurde am 27.06.2018 begonnen; eine Bauvollendungsanzeige liegt noch nicht vor; das Objekt wird durch die Beschwerdeführer noch nicht bewohnt.

Mit Eingabe vom 03.07.2018 beantragten die Beschwerdeführer die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zum „vorliegenden Dienstbarkeitsvertrag über ein Wohnungsgebrauchsrecht“, welchen Antrag die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid abwies.

In beweiswürdigender Hinsicht stützen sich die getroffenen Feststellungen auf den vorgelegten Behördenakt, die ergänzend vom Verwaltungsgericht beigeschafften Unterlagen und auf die Angaben der Parteien vor dem Landesverwaltungsgericht, die plausibel waren und übereinstimmten, ausgehend wovon die obigen Feststellungen unbedenklich als erwiesen angenommen werden konnten.

In rechtlicher Hinsicht führen sie zu folgenden Erwägungen:

1. Zur Zuständigkeit der Grundverkehrsbehörde und zum Verfahrensumfang:

Gemäß § 1 Abs 1 GVG 2001 unterliegt der rechtsgeschäftliche Erwerb von Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken den Bestimmungen dieses Abschnitts.

Nach Abs 2 ist Ziel dieser Bestimmungen die Sicherung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- oder Forstwirtschaft entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes.

Gemäß § 2 Abs 1 leg cit sind land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke oder Teile davon, die nach der Art ihrer tatsächlichen Nutzung ganz oder überwiegend einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind. Dazu gehören insbesondere auch die dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude.

Nach § 3 Abs 1 leg cit bedürfen unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück betreffen, zu ihrer vollen Wirksamkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde, wenn sie

a) die Übertragung des Eigentums,

b) die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes gemäß § 509 ABGB oder des Rechtes des Gebrauches gemäß § 504 ABGB,

c) die Einräumung des Baurechtes gemäß § 1 des Baurechtsgesetzes und

d) die Bestandgabe und ..... die Einräumung sonstiger Nutzungs- und Benutzungsrechte von bzw an Gebäuden zur Gänze oder einer Fläche von mehr als 0,5 ha

zum Gegenstand haben.

Zunächst ist festzuhalten, dass Verfahrensgegenstand der vorliegende Dienstbarkeitsvertrag lediglich insoweit sein

kann, als von diesem die Grundstücke yy und zz/1 je KG aa AE betroffen sind. Ein Abspruch über den Vertrag im darüber hinausgehenden Umfang, also soweit er Teile des Grundstückes zz/2 KG aa AE (EZ hh KG AE) betrifft, war nicht vorzunehmen, weil das Grundstück zz/2 KG aa AE seit bald einem halben Jahrhundert nicht mehr in Zusammenhalt mit einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb genutzt wird. Im Gegensatz dazu werden die übrigen Vertragsgrundstücke seit Jahrzehnten von den jeweiligen Eigentümern des AFgutes landwirtschaftlich genutzt und bewirtschaftet. Sie betreffende Rechtsgeschäfte unterliegen sohin der grundverkehrsbehördlichen Zustimmungspflicht.

Die Rechtsmittelwerber tragen vor, die Behörde habe lediglich die Einräumung des Wohnungsgebrauchsrechts abzuhandeln gehabt, nicht aber die Errichtung des Austraghauses, da diese baubehördlich bereits bewilligt sei.

Dazu ist Folgendes zu auszuführen:

Sowohl bei der Einräumung des Rechtes, auf fremdem Grund und Boden ein Bauwerk, also ein Haus, zu errichten sowie bei der Einräumung jenes, dieses Haus lebenslänglich nutzen zu dürfen, was ausgehend vom Geburtsdatum des Fünftbeschwerdeführers im Jahr 2015 möglicherweise eine Rechtseinräumung bis zur nächsten Jahrhundertwende oder darüber hinaus bedeutet, handelt es sich um das Eigentum beschränkende Rechte im Sinne des § 3 Abs 1 Grundverkehrsgesetz, wobei im Lichte der Bestimmung des § 33 leg cit dahinstehen kann, unter welchen Tatbestand das vorliegende Rechtsgeschäft zu subsumieren ist, soll doch dadurch das Eigentum des Dienstbarkeitsbestellers (bzw von dessen Rechtsnachfolger) für eine Zeitdauer von möglicherweise mehr als acht Jahrzehnten gänzlich ausgehöhlt werden.

Auf dem Boden dessen war eine Zustimmungspflicht zu dem von den Rechtsmittelwerbern zur Zustimmung eingereichten Dienstbarkeitsvertrag nicht nur im Hinblick auf die Einräumung des Wohnungsgebrauchsrechtes des – erst fertigzustellenden – Objektes, sondern auch für die Errichtung des – ausschließlich – auf Kosten des Erstbeschwerdeführers und der Zweitbeschwerdeführerin gebauten Einfamilienhauses gegeben.

Abgesehen davon haben weder die Beschwerdeführer ihren Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung auf jene für das Wohnungsgebrauchsrecht eingeschränkt noch wäre eine solche Einschränkung im Lichte des Vertragspunktes V. 2) (aufschiebende Bedingung der Rechtswirksamkeit mit der Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung) zielführend, könnte doch diesfalls selbst im Falle der Erteilung der Zustimmung die Vereinbarung niemals Rechtswirksamkeit erlangen.

2. Zur Zustimmungsversagung:

Gemäß § 5 Abs 1 Z 2 GVG 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).

Nach Abs 2 Z 5 dieser Bestimmung darf die Zustimmung ferner insbesondere nicht erteilt werden, wenn mit Grund zu befürchten ist, dass Grundstücke ohne zureichenden Grund dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb entzogen werden.

a) Zum von der Behörde herangezogenen Versagungsgrund des § 5 Abs 1 Z 2 GVG:

Das AFgut verfügt über vier land- und forstwirtschaftliche Wohn- bzw Wirtschaftsgebäude, konkret ein Wirtschaftsgebäude, ein nunmehriges Bauernhaus (in dem der Auszügler und dessen Mutter wohnen), eine Remise und einen Stall.

Das von der Baubehörde explizit als Austraghaus bewilligte Objekt soll – geht man vom jüngsten, nunmehr vierjährigen Beschwerdeführer, dem Fünftbeschwerdeführer aus - für möglicherweise acht Jahrzehnte dem landwirtschaftlichen Betrieb entzogen werden. Dies bedeutet, dass ein Austraghaus langfristig nicht mehr zur Verfügung steht und im zukünftigen Auszugsfall alle Generationen mit der zum Bauernhaus umfunktionierten Landarbeiterwohnstätte das Auslangen zu finden hätten. Daran ändert auch die Tatsache, dass der Dienstbarkeitsbesteller Hälfteeigentümer des Grundstückes zz/2 KG aa AE, also jenes Grundstückes ist, in dem derzeit er, alle Beschwerdeführer sowie seine und der Zweitbeschwerdeführerin Eltern in getrennten Einheiten wohnen, nichts, unterliegt doch dieses Grundstück nicht (mehr) dem grundverkehrsrechtlichen Regime und könnte sohin jederzeit betriebsfremd verwendet werden. Allein in dem Umstand des auf derart lange Zeit vorgesehenen Wegfalls des Austraghauses ist ein agrarstruktureller Mangel zu

erblicken, weil aus diesem Grund der nunmehrige Bewirtschafter nach seinem Auszug und welcher künftige Hofbewirtschafter immer unter einem Dach zusammenleben müssten, was Konfliktpotential, das sich auch auf die Hofbewirtschaftung auszuwirken geeignet ist, in sich birgt.

Dazu kommt der von der Behörde zutreffend herangezogene weitere Aspekt (auch wenn im Einklang mit dem Rechtsmittelvorbringen anhand der oben wiedergegebenen Grundstückssituierung von keiner Enklavenbildung ausgegangen werden kann), wonach über Jahrzehnte hinweg betriebsfremde Personen gleichsam im Zentrum der landwirtschaftlichen Liegenschaft wohnen und dadurch die Entstehung von Interessenskonflikten zwischen landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Nutzern begünstigen würden. Dass zwischen der möglicherweise späteren Familie des jetzt vierjährigen Fünftbeschwerdeführers und welchem Hofnachfolger immer (bei den Angaben des Dienstbarkeitsbestellers und der Rechtsmittelwerber, der Hof solle zu einem späteren Zeitpunkt an die Drittbeschwerdeführerin, die Viertbeschwerdeführerin oder den Fünftbeschwerdeführer übergehen, handelt es sich nur um Absichtserklärungen) jedenfalls ein ebenso gutes Einvernehmen wie zwischen dem Dienstbarkeitsbesteller und dem Erstbeschwerdeführer sowie der Zweitbeschwerdeführerin herrscht, kann nicht selbstredend zugrunde gelegt werden.

Die von der Behörde ausgesprochene Zustimmungsversagung wegen agrarstruktureller Mängel ist daher im Lichte dieser Ausführungen nicht zu beanstanden.

b) Zum zusätzlichen vom Landesverwaltungsgericht herangezogenen Versagungsgrund des § 5 Abs 2 Z 5 GVG:

Auch dieser liegt vor:

Gemäß § 9 Abs 4 BauPolG hat die Baubehörde mit der Erteilung einer Baubewilligung die Art des Verwendungszwecks des Baus festzulegen.

Die Baubehörde hat in ihrer – geänderten – Baubewilligung jeweils als Verwendungszweck „Errichtung eines Austraghauses“ auf den Grundstücken yy und zz/1 je KG aa AE verfügt.

Dass ein bewilligtes Objekt nur seinem Verwendungszweck entsprechend genutzt werden darf, ergibt sich bereits aus § 2 Abs 1 Z 5 BaupolG, wonach die Änderung der Art des Verwendungszweckes von Bauten einer baubehördlichen Bewilligung bedarf.

Der Landesgesetzgeber versteht an anderer Stelle (§ 48 Abs 2 Z 2 ROG) unter einem betriebszugehörigen Austraghaus, soweit hier wesentlich, einen Bau, der vorwiegend dem Auszügler und seiner Familie als Wohnung dient.

Bei einem Auszügler im land- und forstwirtschaftlichen Bereich handelt es sich nach dem allgemeinen Sprachgebrauch um den Altbauern, der nach Hofübergabe auf der Liegenschaft verbleibt und eine Unterkunft benötigt.

Nunmehr beantragen die Rechtsmittelwerber – Nichtauszügler - die Erteilung einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung, um mit dieser ein zulasten des Dienstbarkeitsbestellers bewilligtes Austraghaus nicht als solches, sondern als Einfamilienhaus im Grünland, also rechtswidrig gegen den Verwendungszweck, zu nutzen.

Selbst wenn man die persönlichen und familiären Gründe, die die Verfahrensparteien zu dieser rechtlichen Konstruktion bewogen haben mögen, nicht außer Betracht lässt und in Ansehung der Gesamtgröße der landwirtschaftlichen Liegenschaft des AFgutes der Flächenverlust von knapp 1.000 m^2 von seiner Bedeutung her ein enden wollender sein mag, vermag in dem Umstand, durch die Erwirkung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung einen bau- und raumordnungsrechtswidrigen Zustand zu festigen, nicht als zureichender Grund im Sinne des § 5 Abs 2 Z 5 GVG erblickt werden.

Bei Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu diesem Vertrag wäre rechtliche Konsequenz, dass das Austraghaus nicht vom Auszügler und seiner Familie, sondern von Dritten über einen Zeitraum von mehr als einem halben Jahrhundert genutzt werden würde. Entgegen der Auffassung der Rechtsmittelwerber sehen die landesrechtlichen Vorschriften auch nicht die Errichtung eines Austraghauses „auf Vorrat“ vor, sondern muss zumindest ein gewisser zeitlicher Konnex, also etwa eine Hofübergabe innerhalb des Zeitraumes, der normalerweise für die Planung und Errichtung eines Einfamilienobjektes benötigt wird, ins Auge gefasst worden sein. Davon kann aber vorliegend, wenn das Austraghaus auch noch vom heute vierjährigen Fünftbeschwerdeführer lebenslänglich genutzt werden soll, nicht die Rede sein (vgl zu alldem die Judikatur beider Höchstgerichte VfGH vom 25.11.1991, B 359/91; VfGH vom 28.09.1992, B 1213/91; VwGH vom 20.09.2012, 2012/06/0080).

Zusammengefasst kann sohin in der Absicht, ein Austraghaus wider die raumordnungs- und baurechtlichen Bestimmungen zu nutzen, kein zureichender Grund, die fragliche Fläche für Jahrzehnte der landwirtschaftlichen Nutzung des AFgutes zu entziehen, im Sinne des § 5 Abs 2 Z 5 GVG erblickt werden und lag auch dieser Versagungsgrund vor.

Daran vermag auch die – weder vertraglich noch in sonstiger Weise belegte – Darstellung, der Erstbeschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin würden den Dienstbarkeitsbesteller bei der Arbeit am Hof unterstützen, nichts zu ändern.

Die Spruchkorrekturen waren notwendig und zulässig.

3. Zum Revisionsausspruch:

Die ordentliche Revision war nicht für zulässig zu erklären, da es für die vom Landesverwaltungsgericht herangezogene Alternativbegründung des Versagungsgrundes gemäß § 5 Abs 2 Z 5 GVG hinlänglich höchstgerichtliche Judikatur gibt; abgesehen davon sind keinerlei Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung einer zu lösenden Rechtsfrage in dem Sinn erkennbar, dass die Entscheidungswirkung über den konkreten Einzelfall hinausginge (VwGH vom 24.06.2014, Zahl Ra 2014/05/0004).

Schlagworte

Grundverkehr, Austraghaus, betriebsfremde Person, Hofübergabe

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGSA:2019:405.1.371.1.8.2019

Zuletzt aktualisiert am

28.02.2019

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