

TE Lvwg Beschluss 2020/3/26 LVwG-301-8/2020-R17

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 26.03.2020

Entscheidungsdatum

26.03.2020

Norm

GVG Vlbg 2004 §5 Abs4

GVG Vlbg 2004 §6 Abs2 litg

AVG §8

Text

Beschluss

Das Landesverwaltungsgericht Vorarlberg hat durch sein Mitglied Dr. Stefanie Wachter über die Beschwerde des F Z, L, vertreten durch Pichler Rechtsanwalt GmbH, Dornbirn, gegen den Bescheid der Grundverkehrs-Landeskommission vom 20.01.2020 betreffend die Erteilung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, den Beschluss gefasst:

Gemäß § 28 Abs 1 iVm § 31 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) wird die Beschwerde als unzulässig zurückgewiesen.

Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig.

Begründung

1. Mit angefochtenem Bescheid wurde die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für den Rechtserwerb der Liegenschaften GST-NRN VVV, WWW, XXX, YYY und ZZZ, alle KG L, mit einem Flächenausmaß von 66.303 m² erteilt. Die genannten Liegenschaften wurden durch die Agrargemeinschaft R und die Agrargemeinschaft M von A M und J M zu einem Kaufpreis von 102.769,65 Euro erworben. Der angefochtene Bescheid wurde den Parteien des Rechtsgeschäftes und dem Beschwerdeführer zugestellt.

2. Gegen diesen Bescheid hat der Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde erhoben. In dieser bringt er im Wesentlichen vor, dass gemäß § 6 Abs 1 GVG ein Rechtserwerb bei landwirtschaftlichen Grundstücken nur dann genehmigt werden dürfe, wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspräche und der Erwerber das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaftete und im Betrieb auch seinen ständigen Wohnsitz habe oder, soweit ein solches nicht infrage komme, er der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspreche. Gemäß Abs 2 lit g leg cit seien diese Voraussetzungen insbesondere dann nicht erfüllt, wenn eine Mitteilung nach § 5 Abs 4 leg cit vorliege, der Landwirt nachgewiesen habe, dass er zum Rechtserwerb zum ortsüblichen Preis in der Lage sei und sein Betrieb der Aufstockung bedürfe, sowie der Rechtserwerb zur Aufstockung

des Betriebes geeignet sei. Beim Beschwerdeführer handle es sich entgegen der Ansicht der belangten Behörde um einen Landwirt iSd § 2 Abs 5 GVG, welcher einen landwirtschaftlichen Betrieb unterhalte und würden auch die Voraussetzungen des § 6 Abs 2 lit g GVG vorliegen. Der Beschwerdeführer verfüge über eine landwirtschaftliche Betriebsnummer. Er halte mehrere Tiere. Er verfüge derzeit über einen Bestand von sechs Ziegen, elf Stück Geflügel sowie zwei Kühe. Eine Kuh habe er unlängst verkauft. Einen Stier mit einem Schlachtgewicht von ca 100 Kilo habe der Beschwerdeführer im Jänner 2020 schlachten lassen, vom Fleischertrag habe der Beschwerdeführer ca 50 Kilo verkauft, der Rest werde zum Eigenbedarf verwendet. Ein entsprechender AMA-Mehrfachantrag liege vor. Er betreibe seit ca zwei Jahren auch eine Imkerei. Der Betrieb des Beschwerdeführers sei im VIS registriert. Er verfüge gemäß Feldstückliste über Mähwiesen und Weideflächen von insgesamt 1,65 ha und Streuwiesen im Ausmaß von ca 0,45 ha. Er betreibe die Landwirtschaft derzeit zwar primär noch zur Selbstversorgung, es sei jedoch eine Ausweitung des Landwirtschaftsbetriebes beabsichtigt. Außerdem trage auch die Selbstversorgung zum Lebensunterhalt des Beschwerdeführers bei. Der Beschwerdeführer wolle in Zukunft eine Ziegenzucht betreiben und beabsichtige, gemeinsam mit einem anderen Mann, Ziegen der Rasse Bloba zu züchten und habe mit diesem bereits konkrete Pläne zur Aufzucht von Ziegen dieser Rasse besprochen. Es handle sich dabei um eine alteingesessene Gebirgsziegenrasse.

Wenn weitere Tiere hinzukommen würden, benötige der Beschwerdeführer mehr Heu und damit entsprechende Flächen. Den auf der Liegenschaft ZZZ befindliche Stall würde der Beschwerdeführer, welcher gelernter Zimmerer sei, sanieren und für die Heulagerung bzw später allenfalls als Ziegenstall verwenden. Der Beschwerdeführer absolviere derzeit ferner eine Ausbildung zum Baumwärter beim LFI. Auf den gegenständlichen Liegenschaften würden sich zahlreiche Holunderbäume befinden, welche der Beschwerdeführer ebenfalls bewirtschaften würde. Der Beschwerdeführer verfüge bereits über mehrere Obstbäume, die Früchte könnten ua zur Mosterzeugung verwendet werden. Der Beschwerdeführer beabsichtige ferner, auf den gegenständlichen Grundstücken wieder eine Weidewiese zu machen und werde er diese entsprechend bewirtschaften. Er verfüge über einen Bergmäher. Das gewonnene Heu würde er als Futtermittel für die Tiere verwenden. Darüber hinaus würden bereits die umliegenden landwirtschaftlichen Liegenschaften, welche ebenfalls im Eigentum des Beschwerdeführers stehen würden, von diesem bewirtschaftet. Er beziehe hierfür eine Förderung für die Bewirtschaftung der Bergwiesen. Schließlich beabsichtige der Beschwerdeführer, seine Landwirtschaft komplett auf die Bio-Richtlinien anzupassen. Die Landwirtschaft des Beschwerdeführers trage durch die gewonnenen tierischen und pflanzlichen Produkte zu seinem Lebensunterhalt bei. Es sei aus diesen Gründen zusammengefasst nicht nachvollziehbar, weshalb bei den landwirtschaftlichen Grundstücken den Antragstellern, welche keine Landwirte seien, der Vorzug gegenüber dem Beschwerdeführer gegeben worden sei. Beim Beschwerdeführer handle es sich um einen Landwirt in zweiter Generation, der sich seit vielen Jahren für nachhaltige und regionale Formen der Landwirtschaft ein- und diese auch umsetze. Er bewirtschafte bereits die umliegenden Bergwiesen und trage so zum Erhalt der alpinen Kulturlandschaft bei. Durch den Beschwerdeführer sei eine landwirtschaftliche Nutzung der gegenständlichen Grundstücke gewährleistet. Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung hinsichtlich der GST-NRN WWW und ZZZ, KG L, hätte daher versagt werden müssen, weil die Antragsteller keine Landwirte iSd GVG seien und das Grundstück so ohne wichtigen Grund der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werde, weiters nicht sichergestellt sei, dass das Grundstück landwirtschaftlich bewirtschaftet bzw genutzt werde und ferner die Mitteilung eines Landwirtes nach § 5 Abs 4 GVG vorliege, welcher nachgewiesen habe, dass er zum Rechtserwerb zum ortsüblichen Preis in der Lage sei und sein Betrieb der Aufstockung bedürfe, sowie der Rechtserwerb zur Aufstockung des Betriebes geeignet sei.

Der Beschwerdeführer wurde vom Verwaltungsgericht aufgefordert, dem Gericht mitzuteilen und dies mit entsprechenden Unterlagen zu belegen, welche Einnahmen und Ausgaben er in den letzten drei Jahren mit seiner landwirtschaftlichen Tätigkeit erwirtschaftet habe, sowie darzutun, inwieweit er befähigt ist, einen landwirtschaftlichen Betrieb zu führen und dem Gericht einen entsprechenden Nachweis und allenfalls ein Betriebskonzept für die in der Beschwerde angeführte (geplante) Ziegenzucht vorzulegen.

Mit Schriftsatz vom 09.03.2020 teilte der Beschwerdeführer daraufhin mit, dass er den Betrieb von seinem Vater 2015 übernommen habe. Er sei auf dem Betrieb aufgewachsen und habe seit seiner Kindheit immer tatkräftig mitgeholfen. Bei seinem Betrieb handle es sich um einen voll pauschalierten landwirtschaftlichen Betrieb und würde er zusätzlich einer 100-%igen Anstellung nachgehen. Er sei nicht verpflichtet, eine Einnahmen-Ausgabenrechnung zu führen, weshalb er diese leider auch nicht vorlegen könne. Sein Ziel sei es jedoch, seinen landwirtschaftlichen Betrieb weiter

auszubauen. Mit der alteingesessenen Gebirgsziegenrasse, der Bloba-Ziege, möchte er eine Erhaltungszucht betreiben. Er sei auch bereit, einen höheren Preis für dieses Grundstück zu bezahlen, als er ursprünglich geboten habe.

Der Beschwerdeführer legte dem Gericht weder einen Befähigungsnachweis für den Betrieb einer Landwirtschaft vor, noch ein Betriebskonzept für seine angeblich geplante Ausweitung der landwirtschaftlichen Tätigkeiten.

3. Folgender Sachverhalt steht fest (alle GST-NRN betreffend die KG L):

3.1. Die Agrargemeinschaften R und M beabsichtigen, von A M und J M die Liegenschaften GST-NRN VVV, WWW, XXX, YYY und ZZZ zu einem Gesamtkaufpreis von 102.769,65 Euro zu erwerben. Die Agrargemeinschaft R beabsichtigt, 11/13-Anteile zu erwerben, die Agrargemeinschaft M 2/13-Anteile. Diese Liegenschaften bilden gemeinsam die EZ WW. Die Liegenschaften VVV, XXX und YYY sind im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde L als Wald ausgewiesen. Die GST-NRN WWW und ZZZ sind im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde L als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet ausgewiesen; ein kleiner Teil des GST-NR WWW ist als Wald ausgewiesen. Die kaufgegenständlichen Liegenschaften haben ein Flächenausmaß von 66.303 m² (landwirtschaftliche Flächen, wobei ein großer Teil dieser Fläche bestockt ist: 14.442 m²).

Der Vorsitzende der belangten Behörde hat für die GST-NRN WWW und ZZZ ein Interessentenverfahren durchgeführt. Gleichzeitig wurde auch eine Bewirtschaftersuche durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung wurde an der Amtstafel der Gemeinde L vom 25.10. bis 26.11.2019 angeschlagen.

3.2. Der Beschwerdeführer hat sich im Rahmen des Interessentenverfahrens mit Schreiben vom 25.11.2019 als Interessent gemeldet. Er hat für die GST-NRN WWW und ZZZ einen Gesamtkaufpreis von 7.200 Euro angeboten (entspricht ca 0,50 Euro pro Quadratmeter).

Der Beschwerdeführer hält mehrere Tiere. Er verfügt derzeit über einen Bestand von sechs Ziegen (je zwei Kitze, Jungziegen und Mutterziegen), elf Stück Geflügel (neun Legehennen, ein Hahn, ein Zwerghuhn), sowie zwei Kühe. Seit zwei Jahren betreibt er auch eine Imkerei. Er bewirtschaftet Mähwiesen und Weidefläche von insgesamt 1,65 ha und eine Streuwiese im Ausmaß von 0,45 ha. Er betreibt die Landwirtschaft primär zur Selbstversorgung. Der Beschwerdeführer ist zu 100 % als unselbstständiger Erwerbstätiger bei einem Unternehmen beschäftigt.

Der Beschwerdeführer beabsichtigt, in Zukunft eine Ziegenzucht zu betreiben. Konkrete Pläne dazu gibt es nicht.

Der Beschwerdeführer hat keine landwirtschaftliche Ausbildung.

3.3. Die Liegenschaften GST-NRN WWW und ZZZ bestehen einerseits aus landwirtschaftlichen Flächen und andererseits aus „Fichtenstangenholz“ und einem Gebiet aus „Fichten-Tannen-Buchen wenig steil“. Darüber hinaus befindet sich ein Gebäude auf diesen Liegenschaften.

Der ortsübliche Preis für die genannten beiden Liegenschaften beträgt mindestens 18.042,80 Euro (4.154 Euro für die landwirtschaftlichen Flächen und 13.888,80 Euro für die verbleibenden 10.288 m² an Wald – gerechnet mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 1,35 Euro). Der Wert des darauf befindlichen Gebäudes wurde dabei noch nicht berücksichtigt.

4. Dieser Sachverhalt wird aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens, insbesondere aufgrund des Angebotes des Beschwerdeführers, des Gutachtens des Ing. C H vom 17.12.2019 und des Akteninhaltes, als erwiesen angenommen.

4.1. Die Feststellungen zu Punkt 3.1. ergeben sich einerseits aus dem Grundverkehrsansuchen der Vertragsparteien des Rechtserwerbes vom 16.07.2019 und andererseits aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde L.

Die Feststellungen zum Interessentenverfahren ergeben sich aus den Behördensakten.

4.2. Die Feststellungen zum Betrieb des Beschwerdeführers ergeben sich einerseits aus den Unterlagen, die er im Rahmen des Interessentenverfahrens vorgelegt hat und andererseits aus seinen Angaben in der Beschwerde. Das Gericht hat keinen Zweifel daran, dass diese getätigten Angaben richtig und vollständig sind.

Die Feststellungen zu den bewirtschafteten Flächen und den von ihm gehaltenen Tieren ergeben sich aus den mit dem Angebot vorgelegten Unterlagen. Zu den Plänen der Betriebserweiterung hat er weder in seiner Beschwerde, noch über ausdrücklichen Auftrag des Gerichtes hin, konkrete Angaben gemacht. Er führte dazu nur aus, dass er

beabsichtigte Plobe-Ziegen zu züchten. Er führte weder aus wie viele Ziegen er züchten möchte, noch was er mit der Ziegenzucht machen (zB Verkauf der Ziegen oder der von den Ziegen gewonnenen Produkten).

Der Beschwerdeführer gab an, dass er einer 100%igen Anstellung als unselbständiger Erwerbstätiger nachgehe und über keine landwirtschaftliche Ausbildung verfüge. Er sei jedoch auf dem Betrieb seines Vaters, den er übernommen habe, groß geworden und habe immer mitgeholfen.

4.3. Bereits im Behördenverfahren wurde zur Frage des ortsüblichen Preises ein Sachverständigengutachten eingeholt. Dieses Gutachten wurde von Ing. C H am 17.12.2019 erstellt. Der Sachverständige beschreibt zu Beginn in seinem Gutachten alle Flächen und wie der Bestand zu bewerten ist. Aus diesem Gutachten kann entnommen werden, dass von allen Liegenschaften in EZ WW, GB L, 60.775 m² der Nutzungsart Wald, 5.478 m² der Nutzungsart Landwirtschaft und 50 m² als Baufläche zugewiesen sind. Der Sachverständige kam schlüssig und nachvollziehbar (unter detaillierter Darlegung der Berechnungsmethoden) zum Schluss, dass der Schätzwert für die landwirtschaftlichen Flächen 1 Euro/m², für das Fichtenstangenholz 1,15 Euro/m², für den Bereich Fichten-Tanne-Buche wenig steil 1,55 Euro/m² und für den Bereich Fichte-Tanne-Buche in sehr steilem Gelände mit Graben durchzogen 1,39 Euro/m² beträgt.

Aus diesem Gutachten kann entnommen werden, dass auf die GST-NRN WWW und ZZZ 4.154 m² auf landwirtschaftliche Flächen und die restlichen 10.288 m² auf Waldflächen entfallen (gesamt 14.442 m²). Die Forstflächen auf diesen beiden Liegenschaften bestehen aus „Fichtenstangenholz“ und einem Gebiet „Fichte-Tanne-Buche wenig steil“.

Aufgrund der oben angeführten m²-Preise, die der Amtssachverständige als Schätzwert in seinem Gutachten angeführt hat, ergibt sich der festgestellte ortsübliche Preis für die GST-NRN WWW und ZZZ von zumindest 18.042,80 Euro (4.154 Euro für die landwirtschaftlichen Flächen und 13.888,80 Euro für die verbleibenden 10.288 m² an Wald – gerechnet mit einem durchschnittlichen m²-Preis von 1,35 Euro). Der Wert des darauf befindlichen Gebäudes wurde dabei noch nicht berücksichtigt.

Das Gutachten des Amtssachverständigen ist schlüssig, nachvollziehbar und frei von Widersprüchen.

Das Gutachten wurde dem Beschwerdeführer zur Kenntnisnahme übermittelt und wurde ihm eine ausreichende Frist zur Stellungnahme eingeräumt. Er ist dem Gutachten inhaltlich nicht entgegengetreten, hat weder dessen Schlüssigkeit noch Nachvollziehbarkeit bestritten, noch ist ihm auf irgendeine Art und Weise entgegengetreten. Er hat lediglich ausgeführt, dass er bereit sei mehr zu bezahlen, als er geboten habe. Daher konnten die Feststellungen zum ortsüblichen Preis aufgrund dieses Sachverständigengutachtens getroffen werden.

5.1. Für den gegenständlichen Fall sind folgende Bestimmungen des Gesetzes über den Verkehr mit Grundstücken (GVG), LGBI 42/2004, idF LGBI Nr 2/2017, maßgeblich:

„§ 2

Begriffsbestimmungen

...

(5) Als Landwirt gilt,

a) wer einen landwirtschaftlichen Betrieb allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder mit den darüber hinaus allenfalls erforderlichen landwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet oder

b) wer nach Erwerb eines landwirtschaftlichen Betriebes oder von landwirtschaftlichen Grundstücken im Sinne der lit. a tätig sein will und die dazu erforderlichen Fähigkeiten besitzt.

(6) Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist jede selbständige wirtschaftliche Einheit, mit der landwirtschaftliche Grundstücke bodenabhängig bewirtschaftet werden und die geeignet ist, zum Lebensunterhalt des Bewirtschafters bzw. seiner Familie beizutragen (Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb).

...

§ 5

Erwerb durch Nicht-Landwirte, Bekanntmachung

(1) Ein Rechtserwerb an einem landwirtschaftlichen Grundstück mit einem Flächenausmaß von mehr als 0,1 ha ist, sofern der Erwerber nicht Landwirt ist, nach den Abs. 2 und 3 bekannt zu machen. Davor darf er nicht genehmigt werden.

...

(4) Ist ein Landwirt bereit, das Recht zum ortsüblichen Preis zu erwerben, kann er dies während der Bekanntmachungsfrist dem Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission schriftlich mitteilen. Mit der Mitteilung hat er nachzuweisen, dass er zum Rechtserwerb in der Lage ist und sein Betrieb einer Aufstockung bedarf. Der Landwirt ist an seine Mitteilung bis zum Ablauf von acht Wochen nach dem Eintritt der Rechtskraft der Entscheidung, die die Genehmigung des der Mitteilung zugrundeliegenden Rechtserwerbes versagt, gebunden

§ 6

Voraussetzungen für die Genehmigung

(1) Der Rechtserwerb darf nur genehmigt werden,

a) im Falle landwirtschaftlicher Grundstücke – wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspricht und der Erwerber das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaftet und im Betrieb auch seinen ständigen Wohnsitz hat oder, soweit ein solches nicht in Frage kommt, er der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht;

...

(2) Die Voraussetzungen des Abs. 1 sind insbesondere dann nicht erfüllt, wenn

...

g) eine Mitteilung nach § 5 Abs. 4 vorliegt, der Landwirt nachgewiesen hat, dass er zum Rechtserwerb zum ortsüblichen Preis in der Lage ist und sein Betrieb der Aufstockung bedarf, sowie der Rechtserwerb zur Aufstockung des Betriebes geeignet ist.

...

§ 15

Antrag auf Genehmigung

(1) Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung ist schriftlich zu beantragen. Der Antrag hat die Angaben und Unterlagen zu umfassen, die zur Beurteilung erforderlich sind, insbesondere Angaben über den Zweck des Rechtserwerbes sowie eine Ausfertigung der Urkunden, aus welchen sich der Rechtsgrund des Rechtserwerbes ergibt. Im Falle eines Rechtserwerbes an einem landwirtschaftlichen Grundstück im Sinne des § 5 Abs. 5 lit. c bis g ist im Antrag auch nachzuweisen, dass die jeweiligen Voraussetzungen für den Entfall der Bekanntmachung vorliegen.

(2) Der Antrag kann auch schon vor Abschluss des Vertrages, der Rechtsgrund des genehmigungsbedürftigen Rechtserwerbes ist, eingebracht werden. In diesem Fall muss er die wesentlichen Punkte des in Aussicht genommenen Rechtsgeschäftes enthalten und von allen Parteien unterfertigt sein. Besteht der Rechtsgrund in einem Vertrag, so muss innerhalb von drei Monaten nach Vertragsabschluss der Antrag auf Genehmigung eingebracht werden. ...“

Nach § 8 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG), BGBl Nr 51/1991, sind Personen, die eine Tätigkeit der Behörde in Anspruch nehmen oder auf die sich die Tätigkeit der Behörde bezieht, Beteiligte und, insoweit sie an der Sache vermöge eines Rechtsanspruches oder eines rechtlichen Interesses beteiligt sind, Parteien.

5.2. Das AVG legt in seinem § 8 fest, in welcher Beziehung Beteiligte eines Verwaltungsverfahrens zu diesem stehen müssen, damit ihnen die Stellung einer Partei zukommt. Es räumt weder selbst die Parteistellung begründende subjektive Rechte ein, noch enthält es eine Regelung darüber, welche Voraussetzungen gegeben sein müssen, damit von einem solchen Recht die Rede sein kann. Die Frage, wem Parteistellung zukommt, ist anhand der Vorschriften des materiellen Rechts, also des Besonderen Verwaltungsrechts – hier des Grundverkehrsgesetzes – zu lösen (vgl dazu VwGH 27.08.2013, 2013/06/0128).

Das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz enthält keine ausdrückliche Regelung (Begriffsdefinition), wem in einem Verfahren betreffend die Erteilung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung Parteistellung zukommt.

Aus § 15 Abs 1 GVG ergibt sich, dass eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Rechtserwerbes schriftlich beantragt werden muss. Daraus ergibt sich, dass ein Verfahren auf Erteilung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nur über Antrag eingeleitet wird (eine Einleitung von Amts wegen ist nicht vorgesehen). Gegenstand des Verfahrens ist immer ein Rechtsgeschäft. Aufgrund des Wortlautes des § 15 Abs 1 und Abs 2 GVG ist darauf zu schließen, dass der Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung von den Parteien des Rechtserwerbes (Veräußerer und Erwerber) gestellt werden kann. Ist der Rechtserwerb noch nicht abgeschlossen, sieht § 15 Abs 2 GVG vor, dass der Antrag von beiden Parteien des geplanten Rechtserwerbes unterfertigt sein muss.

Dem Antragsteller kommt in einem Verfahren auf Erteilung einer grundverkehrsbehördlichen Bewilligung Parteistellung zu (vgl dazu Hengstschläger/Leeb, AVG, § 8 [Stand 1.1.2014, rdb.at], Rz 16), womit auch das Recht auf Erhebung einer Beschwerde an das Verwaltungsgericht einhergeht. Ebenso kommt der zweiten Partei des Rechtsgeschäftes Parteistellung im Verfahren über die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung zu.

Der Beschwerdeführer ist an dem Rechtserwerb, um den es im bekämpften Bescheid geht, nicht beteiligt. Er ist weder Veräußerer noch Erwerber und er ist damit keine Partei des Rechtsgeschäftes. Ihm kommt aus diesem Grund nach dem Wortlaut des Grundverkehrsgesetzes keine Parteistellung zu.

5.3. Der Beschwerdeführer hat sich im durchgeführten Interessentenverfahren als Interessent gemeldet und fristgerecht ein Angebot abgegeben.

Der VwGH hat in seiner Entscheidung vom 26.07.2018, Ra 2017/11/0280 zum steiermärkischen Grundverkehrsgesetz ausgesprochen, dass bei der Beurteilung der Frage, ob einem Interessenten Parteistellung zukommt, zu berücksichtigen ist, welche Rechtsfolgen ausgelöst werden, wenn sich ein Interessent in einem Interessentenverfahren meldet (bei Erfüllung sämtlicher Tatbestandsvoraussetzungen zwingende Versagung der Genehmigung des Rechtsgeschäftes, wenn der Erwerber ein Nichtlandwirt ist). Der VwGH verweist in seiner Entscheidung auf eine Entscheidung des VfGH vom 28.06.2013, B 86/2011, in der wie folgt (zum niederösterreichischen Grundverkehrsgesetz) ausgeführt wird:

„Zieht eine solche Meldung eines Interessenten zwingend die Untersagung des in Aussicht genommenen Erwerbes nach sich, so handelt es sich um ein Regelungssystem, das materielle subjektive Berechtigungen des Interessenten voraussetzt. Denn nur unter der Annahme materieller subjektiver Rechte verfügt der Interessent über eine Rechtsstellung, die es ihm gestattet, zu verhindern, dass land- und forstwirtschaftliche Grundstücke der agrarischen Nutzung entzogen werden.“

Umgelegt auf das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz, das in § 6 Abs 2 lit g GVG ebenso die Meldung eines Interessenten als absoluten Versagungsgrund normiert, bedeutet diese Rechtsprechung des VwGH und des VfGH Folgendes:

Ist aufgrund der Vorschriften des GVG ein Interessentenverfahren für ein (geplantes) Rechtsgeschäft durchzuführen, kommt dem Interessenten im Verfahren betreffend die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung Parteistellung zu, wenn sämtliche Tatbestandsvoraussetzungen der Interessentenregelung erfüllt sind (so insbesondere rechtsverbindliche Interessentenbekundung gegenüber der Grundverkehrsbehörde während der Bekanntmachungsfrist). Ansonsten hätte er keine Möglichkeit, eine allenfalls zu seinen Lasten gehende Entscheidung durch ein Gericht überprüfen zu lassen (zB trotz Vorliegen seines Angebotes wird einem Nicht-Landwirt die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zum Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen erteilt).

Der Beschwerdeführer hat sich fristgerecht im durchgeführten Interessentenverfahren als Interessent gemeldet und kommt ihm daher grundsätzlich Parteistellung in diesem Verfahren zu. Diese Parteistellung ist jedoch nur zu bejahen, wenn sein Angebot sämtliche Anforderungen des § 5 Abs 4 GVG erfüllt.

5.4. Die belangte Behörde ging davon aus, dass der Beschwerdeführer kein Landwirt iSd § 2 Abs 5 GVG sei.

§ 5 Abs 4 GVG setzt voraus, dass

ein Landwirt bereit ist,

das Recht zum ortsüblichen Preis zu erwerben,

er (der Landwirt) dies während der Bekanntmachungsfrist dem Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission schriftlich oder mit E-Mail mitteilt und

er mit der Mitteilung nachweist, dass er zum Rechtserwerb in der Lage ist und sein Betrieb einer Aufstockung bedarf.

Im vorliegenden Fall kann dahingestellt bleiben, ob der Beschwerdeführer Landwirt iSd§ 2 Abs 5 GVG ist, weil sein Angebot nicht den Voraussetzungen des § 5 Abs 4 GVG entspricht.

Wie unter Punkt 3.2. festgestellt wurde, beträgt der ortsübliche Preis für die landwirtschaftlichen Flächen jedenfalls 18.042,80 Euro (selbst ohne Berücksichtigung des bestehenden Gebäudes). Der Beschwerdeführer hat in seinem Angebot lediglich einen Preis von 7.200 Euro angeboten. Dieses Angebot entspricht in etwa 40 % des ortsüblichen Preises.

Dem Beschwerdeführer wurde dieser Umstand im Verfahren vorgehalten und hat er dazu ausgeführt, dass er bereit sei für die Grundstücke mehr zu bezahlen, als er ursprünglich geboten habe.

Der vom Interessenten zu zahlende ortsübliche Preis kann höher oder niedriger sein als der im zugrundeliegenden Rechtsgeschäft mit dem Nichtlandwirt vereinbarte Preis (s VfSlg 7888, 8143, 10.449). Das Abstellen auf den ortsüblichen Preis soll verhindern, dass der Veräußerer und der ursprüngliche Erwerber durch Vereinbarung einer unverhältnismäßigen Gegenleistung das Erwerbsinteresse des Interessenten ausschalten können. Nach dem IA zur Nov LGBl 2004/28 zum GVG 2000 ist unter dem ortsüblichen Preis vornehmlich der am Ertrag orientierte Wert zu verstehen, also jener Wert, den ein Landwirt bei wirtschaftlicher Betrachtung unter der Voraussetzung durchschnittlich zu zahlen bereit ist, dass er das Grundstück landwirtschaftlich nutzt.

Der Beschwerdeführer ist in seinem Angebot nicht einmal bereit die Hälfte von jenem Preis zu bezahlen, der als ortsüblicher Preis festgestellt werden konnte. Das (Vorarlberger) GVG sieht keine Möglichkeit vor, dass der Interessent sein Angebot – in welche Richtung auch immer – nachbessern darf.

Das Angebot des Beschwerdeführers entspricht schon aus diesem Grund nicht den Voraussetzungen des§ 5 Abs 4 GVG, so dass es nicht zu beachten war. Mangels Legung eines gültigen Angebotes nach§ 5 Abs 4 GVG kommt dem Beschwerdeführer in diesem Verfahren keine Parteistellung (mehr) zu. Er hat diese verloren. Seine Beschwerde war daher als unzulässig zurückzuweisen.

5.4. Der Beschwerdeführer hat die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt. Bereits aufgrund der Aktenlage stand fest, dass ihm mangels Vorliegen eines Angebotes, das alle Voraussetzungen nach § 5 Abs 4 GVG erfüllt, keine Parteistellung zu kommt. Ihm wurde zum Sachverständigengutachten, das bereits im Behördenverfahren eingeholt wurde, Parteiengehör gewährt (zur Frage der Ermittlung des ortsüblichen Preises). Er ist diesem Gutachten nicht entgegengetreten. Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte daher abgesehen werden (§ 24 Abs 2 Z 2 VwGVG).

Von der Einholung der vom Beschwerdeführer beantragten Beweise (Einvernahme zweier Zeugen, Parteieneinvernahme, Einholung eines landwirtschaftlichen Gutachtens) konnte abgesehen werden, weil es auf das angebotene Beweisthema (ob der Beschwerdeführer Landwirt ist) im konkreten Fall nicht ankommt. Selbst wenn er Landwirt wäre, was vom Gericht nicht überprüft wurde, hätte sein Angebot nicht den Voraussetzungen des § 5 Abs 4 GVG entsprochen, weil der Beschwerdeführer keinen ortsüblichen Preis für den Erwerb der Liegenschaften angeboten hat.

6. Die Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Schlagworte

landwirtschaftlicher Grundverkehr, Interessent, Parteistellung

European Case Law Identifier (ECLI)

Quelle: Landesverwaltungsgericht Vorarlberg LVwg Vorarlberg, <http://www.lvwg-vorarlberg.at>

© 2026 JUSLINE

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