

Geschäftszeichen:

LVwG-2024/38/1241-5

Ort, Datum:

Innsbruck, 20.06.2024

Das Landesverwaltungsgericht Tirol fasst durch seine Richterin Mag.^a M. Lechner über die Beschwerden des Herrn AA, Adresse 1, **** Z, und des Herrn BB, Adresse 1, **** Z, beide vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei CC, Adresse 1, **** Z, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Y vom 27.03.2024, ZI ***, betreffend ein Grundverkehrsverfahren nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, den

B E S C H L U S S

1. Den Beschwerden wird **Folge gegeben**, der angefochtene Bescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur **neuerlichen Entscheidung** an die Bezirkshauptmannschaft Y **zurückverwiesen**.
2. Der Antrag auf Zuerkennung eines Kostenersatzes in Höhe von Euro 4.114,08 gemäß § 19a RAO wird **abgewiesen**.
3. Die **ordentliche Revision** ist gemäß 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

I. Verfahrensgang:

Mit Grundverkehrsanzeige vom 11.04.2023 beantragte der Erwerber die grundverkehrsrechtliche Genehmigung des Kaufvertrages vom 16.03.2023, abgeschlossen zwischen ihm und Herrn AA betreffend das Gst**1 in EZ**1, KG ***** X. Diesem Rechtserwerb wurde mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Y (in Folge: belangte Behörde) vom 27.03.2024, ZI ***, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt. Begründend wurde ausgeführt, dass der Erwerber kein Landwirt im Sinne des Tiroler Grundverkehrsgesetzes sei und sich im Rahmen des durchgeführten Interessentenmodells zwei Interessenten gemeldet hätten, die die Voraussetzungen eines Interessenten erfüllen würden, sodass der Versagungsgrund gemäß § 7 Abs 1 lit e TGVG gegeben sei. Dieser Bescheid wurde den Beschwerdeführern am 03.04.2024 zuhänden ihrer Rechtsvertreter zugestellt.

Am 30.04.2024 erhoben die rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführer fristgerecht Beschwerde und führten darin zusammengefasst aus, dass die Beschwerdeführer von der belangten Behörde im gegenständlichen Verfahren nicht beteiligt worden seien. Ihr Vorbringen sei zur Gänze unberücksichtigt geblieben, obwohl das Verfahren ein Jahr gedauert habe. Auch sei das rechtliche Gehör in Bezug auf die Bewertungsgutachten nicht gewahrt und ihnen nicht die Möglichkeit eingeräumt worden, eine Stellungnahme abzugeben, um eventuell noch zusätzliche Beweise aufzunehmen bzw Sachverhaltsmomente zu ergänzen. Somit sei das Verfahren nicht nach den Grundsätzen eines rechtmäßigen Verfahrens geführt worden.

Auch sei den Beschwerdeführern nicht mitgeteilt worden, dass sich Interessenten für die zu erwerbende Grundfläche gemeldet hätten. Unbeachtet sei auch die Tatsache geblieben, dass die andere Hälfteigentümerin aktive Landwirtin sei und sie derzeit das ausschließliche Nutzungsrecht für die Fläche habe. Sie habe diese Fläche bei der AMA gemeldet und werde diese Fläche seit Jahrzehnten gefördert. Dies sei im Verfahren und in den Gutachten nicht berücksichtigt worden. Es sei auch nicht möglich, dass der Landeskulturfonds mit dem Erwerb eines Hälfteanteils im gegenständlichen Fall diesen für seinen Aufgabenzweck nach § 1 Abs 1 lit k des Gesetzes über den Landeskulturfonds verwenden könne.

Grundsätzlich habe der Verwaltungsgerichtshof der meritorischen Entscheidung im Beschwerdeverfahren den prinzipiellen Vorrang eingeräumt. Allerdings ergebe sich auch, dass eine Aufhebung und Zurückverweisung an die Verwaltungsbehörde zulässig sei, wenn sie jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen habe bzw zur Ermittlung des maßgeblichen Sachverhaltes lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt habe. Wenn die Antragsteller an einem Verfahren nicht einmal beteiligt würden und auf ihr Vorbringen weder im Verfahren noch in der Entscheidung eingegangen werde, könne man rechtlich von einer krassen bzw besonders gravierenden Ermittlungslücke ausgehen. Zentrale und maßgebliche Fragen in Bezug auf den Sachverhalt und die Rechtsfragen seien nur in völlig unzureichendem Maß geklärt worden. Im Lichte der obzitierten Judikatur sei deshalb im gegenständlichen Fall jedenfalls eine Zurückverweisung geboten.

Hätte man im gegenständlichen Fall alle Umstände berücksichtigt, so wäre die belangte Behörde zum Ergebnis gekommen, dass dem angezeigten Rechtserwerb die Genehmigung zu erteilen sei.

Die Grundverkehrsbehörde habe sich bereits beim Erwerb des Hälfteigentums von Herrn AA bindend dahingehend festgelegt, dass der Erwerb des Hälfteigentums durch einen Nichtlandwirt, so wie es Herr AA gewesen sei, gesetzeskonform und zulässig sei. Durch die Übertragung des gegenständlichen Hälfteigentums ändere sich an den derzeitigen (tatsächlichen und rechtlichen) Verhältnissen nichts. Darüber hinaus sei der Kaufgegenstand jeglicher Nutzung durch einen anderen Landwirt entzogen. Die zweite Hälfteigentümerin übe alleine und für den anderen Hälfteigentümer bindend und ausschließend das alleinige land- und forstwirtschaftliche Nutzungsrecht aus, das auch bei der AMA gemeldet sei.

Faktum sei, dass eine Futtermittelgewinnung am gegenständlichen Hälfteanteil des Gst**1, KG X, nicht möglich sei. Auch die Feststellungen im Hinblick auf die Interessenten seien unzutreffend. Der Interessent DD habe entgegen den hiermit bekämpften Feststellungen

gerade nicht angegeben, wodurch die Bezahlung des ortsüblichen Preises gewährleistet sei (Bankbestätigung). Tatsächlich erliege im Akt ein Schreiben der Kreissparkasse W mit der Adresse Adresse 3 in D-***** V, das an einen Herrn DD mit der Adresse Adresse 4 in D-***** U gerichtet sei und somit mit einem Herrn DD aus T nicht identisch sein könne. Sofern überhaupt eine Identität vorliege, sei jedoch davon auszugehen, dass es sich gegenständlich zumindest um eine Adresse in Deutschland und eine deutsche E-Mail-Adresse bei ungeklärter Staatsbürgerschaft und einem unverbindlichen Schreiben einer deutschen Bank handle. Auch ergebe sich aus dem Schreiben selbst, dass „eine abschließende Entscheidung nach verbindlicher Antragstellung durch den Interessenten und der darauffolgenden Prüfung durch unsere zuständigen Kreditgremien erfolge.“, sohin eine verbindliche Erklärung für den Kaufpreis nicht gewährleistet sei. Somit scheidet dieser Interessent von vornherein aus. Eine abstrakte Bankgarantie, die man in Österreich abrufen könne, sei das Schreiben vom 11.3.2024 nicht. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen müsse der Interessent auch Unterlagen vorlegen, aus denen erkennbar sei, ob er aktiver Landwirt sei. Dies sei im gegenständlichen Fall nicht geschehen. Zudem sei auch der Aufstockungsbedarf des Betriebes nicht erläutert worden, sodass die Voraussetzung zur Berücksichtigung des Interessenten nicht gegeben seien.

Erforderlich wäre vielmehr die Berücksichtigung der Tatsache, dass das Gst**1, KG X, kein land- und forstwirtschaftliches Grundstück sei, da es sich außerhalb des Bearbeitungsgebietes des Flächenwidmungsplanes befinde und im überholten Flächenwidmungsplan vom 1.7.1986 nicht dargestellt sei.

Laut Begriffsbestimmung des § 2 TGVG seien land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke nur jene Grundstücke, die ganz oder teilweise im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke genutzt würden. Das sei im gegenständlichen Fall seit Jahrzehnten nachweislich nicht der Fall. Das Grundstück werde auch sonst nicht auf eine für die Land- oder Forstwirtschaft typische Weise genutzt. Eine land- und forstwirtschaftlicher Nutzung sei weder gegeben noch möglich gewesen. Unter anderem sei deshalb auch die Baugenehmigung für den Freizeitwohnsitz erteilt worden.

Beim Rest des Gst**1, KG X, handle es sich also nur um einen Umgebungsgrund des Freizeitwohnsitzes. Für die Erschließung dessen und des restlichen Grundstückes sei es erforderlich, Mitglied des Interessentenweges zu sein, was wiederum die Führung eines Teils der Wegtrasse auf dem Umgebungsgrund voraussetze. § 2 Abs 4 TGVG sei nur auf Grundstücksteile anwendbar. Grundstücksteile in diesem Sinne könnten aber nur Teilflächen des gesamten im Alleineigentum stehenden Grundstückes sein und nicht wie im gegenständlichen Fall Hälftanteile eines Eigentumsrechtes. Wenn überhaupt sei das Grundstück nur forstwirtschaftlich nutzbar.

Aus der Widmungsbestätigung der Gemeinde ergebe sich auch, dass das Grundstück außerhalb des Bearbeitungsgebietes liege und somit nicht im Flächenwidmungsplan dargestellt werde. Da es sich nur um eine Schipiste handle und sich aus der Widmungsbestätigung ergebe, dass eine Widmung als Freilandgrundstück tatsächlich nicht bestehe, sondern nur unzutreffend vermutet worden sei, handle es sich rechtlich nicht um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück.

Eine Vermutung einer Widmung, wie in der Widmungsbestätigung angegeben, sei somit unzutreffend und rechtlich nicht korrekt.

Der Erwerb (Hälfteigentum und interne Vereinbarung der Hälfteigentümer) führe auch dazu, dass der Erwerb nicht der Schaffung, Erhaltung oder Stärkung leistungsfähiger land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe entspreche. Auch werde eine Genehmigungspflicht im Sinne des § 4 Abs 1 lit a TGVG nur beim Erwerb des vollen Alleineigentumsrechtes ausgelöst, was hier nicht der Fall sei. Die beiden Hälfteigentümer seien vielmehr Gesellschafter des Bürgerlichen Rechtes, sodass die Bestimmung des § 4 Abs 1 lit h TGVG analog anzuwenden sei. Auch wäre die Anwendung des § 5 lit d Z 2 TGVG gegeben, da das Grundstück wirtschaftlich im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes nicht von Bedeutung sei.

Darüber hinaus könne man davon ausgehen, dass auf dem Grundstück die Widmung Bauland vorhanden sei, da eine Baugenehmigung erteilt worden sei, sodass nicht die Bestimmungen des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs, sondern des Baulandgrundverkehrs zur Anwendung kommen würden.

Aus diesem Grund sei auch die Durchführung eines Interessentenverfahrens nicht geboten gewesen.

Es gehe im gegenständlichen Fall ja nicht um den Erwerb eines Grundstückes, sondern vielmehr um den Erwerb des Hälfteanteils eines Grundstückes, das bisher einem Nichtlandwirt gehört habe. Nur die andere Hälfteigentümerin nutze es als aktive Landwirtin mit ihren Schafen.

Mehr als die alleinige land- und forstwirtschaftliche Nutzung einer aktiven Landwirtin, die bestehe und unverändert bleibe, könne auch durch einen etwaigen Interessenten nicht verbessert werden. Dieser könne die bestehende Nutzung auch nicht verändern bzw mitbestimmen.

Zudem seien auch die Kundmachungen nicht ordnungsgemäß gewesen. Hätte die Kundmachung am 26.2.2024 begonnen, wie das auf Aktenseite 132 behauptet werde, hätte sie am 25.3.2024 geendet. Hätte die Kundmachung am 27.2.2024 begonnen, wie das auf Aktenseite 136 behauptet wird, hätte sie am 26.3.2024 geendet. Die widersprüchlichen Kundmachungsdaten würden so die Gesetzwidrigkeit des gesamten Verfahrens begründen.

Zum Gegenstand eines Interessentenverfahrens könne nur der gesamte Gegenstand des Rechtserwerbes sein und nicht wie im gegenständlichen Fall nur ein Teil davon. Gegenständlich sei offenbar der Freizeitwohnsitz vom Interessentenverfahren ausgeschlossen worden, was ebenfalls die Rechtswidrigkeit des Verfahrens nach sich ziehe.

Besonders werde noch einmal hervorgehoben, dass eine Futtermittelgewinnung am gegenständlichen Grundstück nicht möglich sei und somit auch die Aufstockungsnotwendigkeit, für den Interessenten DD, der diesen Bedarf auch nicht glaubhaft gemacht hat, nicht möglich sei, weil eben eine Futtermittelproduktion nicht erfolge.

Es sei auch niemals eine Beweidung erfolgt. Unterhalb des Grundstückes würden zwar Kühe weiden, die aber aufgrund der bestehenden Einzäunung nicht auf das Grundstück gelangen würden.

Somit könne auch kein Nutzen des Landeskulturfonds aus dem Erwerb des Hälfteanteils im gegenständlichen Fall erzielt werden. Durch die sich auf dem Grundstück befindliche Schipiste sei auch jegliche andere Nutzung ausgeschlossen. Eine Änderung des Pistenbestandes sei auch nicht möglich.

Weiters sei nicht beachtet worden, dass ausschließlich die bestehende Wegtrasse eine Mitgliedschaft beim bestehenden Interessentenweg mit sich bringe und ein sonstiges Fahrrecht nicht bestehe. Gegenständliche Erschließung des Freizeitwohnsitzes und der sonstigen Liegenschaftsteile stehe und falle mit der Führung des bestehenden Weges zum gegenständlichem Grundstück. Würde beispielsweise der Freizeitwohnsitz mit einem Umgebungsgrund laut Gutachten von ca. 480 m² vom restlichen Grundstück getrennt, bestehe für das Baugrundstück keine Zufahrt mehr. Eine Veränderung des Grundstückes, die letztlich die gegebene Erschließung beseitige, sei unzulässig.

Auch die im Akt befindlichen Bewertungsgutachten seien unzutreffend. Im Bewertungsgutachten der Abteilung Agrarwirtschaft sei eine Freihaltefläche entlang des Servitutsstreifens der Schipistenabfahrt laut örtlichem Raumordnungskonzept berücksichtigt worden. Tatsächlich gebe es aber kein Servitut und auch keinen Servitutsstreifen. Weiters sei es auch unrichtig, dass die gegenständliche Fläche im Flächenwidmungsplan als Freiland ausgewiesen sei. Die wiederkehrenden Bezüge der Ter Bergbahnen seien in der Bewertung zu Unrecht auch nicht berücksichtigt worden. Auch die Größenangaben seien nicht zutreffend. So würden die Grundflächen der beiden Stadel im Gutachten doppelt berücksichtigt werden.

Auf dem Grundstück bestehe auch kein Wald. Im Gegensatz dazu sei das bestehende Holzbezugsrecht nicht bewertet worden.

Gesamt werde deshalb der Antrag gestellt, das Landesverwaltungsgericht möge dieser Beschwerde Folge geben und den angefochtenen Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Y als Grundverkehrsbehörde erster Instanz gemäß § 26 Abs 1 TGVG 2021 vom 27.03.2024, ZI ***, gegebenenfalls nach Aufnahme der angebotenen Beweise und weiterer Beweise ersatzlos wegen Nichtigkeit bzw inhaltlicher Rechtswidrigkeit bzw Verfahrensmängeln aufheben und aussprechen, dass dem Antrag der Antragsteller die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtserwerbes laut Kaufvertrag vom 16.3.2023 betreffend Hälfteanteil des AA durch BB an der Liegenschaft in EZ**1, KG ***** X, vollumfänglich kostenpflichtig stattgegeben werde; in eventu gegebenenfalls nach Aufnahme der angebotenen Beweise und weiter erforderlichen Beweisen aufheben und das Verfahren gegebenenfalls zur Aufnahme der angebotenen und weiteren Beweise zur neuerlichen Entscheidung an die Bezirkshauptmannschaft Y als Grundverkehrsbehörde erster Instanz kostenpflichtig zurückverweisen. Darüber hinaus werde die Zuerkennung des Ersatzes der Kosten dieser Beschwerde und des bisherigen Verfahrens aller Instanzen zu Gunsten der Beschwerdeführer beantragt.

II. Sachverhalt:

Auf Sachverhaltsebene stehe fest, dass das GSt**1, in EZ**1, KG ***** X, bestehend aus dem GSt**1, auf einer Seehöhe von ca 1.500 m in der KG X liegt. Es handelt sich beim gegenständlichen Grundstück um extensiv bewirtschaftetes Grünland (Hutweiden, Bergmäher, einmähdige Wiesen). Auf dem Grundstück selbst besteht eine Baufläche im Ausmaß von 74 m² bei einer Gesamtfläche von 16.372 m². 256 m² stellen eine Straße in Form eines geschotterten Weges dar. Teile der Fläche des Grundstückes sind bei der AMA zur Förderung beantragt. Im örtlichen Raumordnungskonzept ist ein Teil als „Freihaltefläche für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung“ für die bestehende Schiabfahrt vorgesehen. Die restliche Grundstücksfläche wird als „sonstige Freihaltefläche“ ausgewiesen. Laut Flächenwidmungsplan handelt es sich um Freiland.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Feldstadel, wobei einer die Abmessung 3,20 x 3,90 m, gesamt eine Grundfläche von 12,48 m² aufweist. Der zweite hat die Abmessungen 4,60 x 3,60 m und es ergibt sich eine Grundfläche von 16,56 m². Der Verkehrswert für den ideellen Miteigentumsanteil hat einen Wert in Bezug auf die landwirtschaftlichen Flächen in Höhe von € 9.800,00. Ein Teil des Grundstückes weist forstwirtschaftlichen Charakter auf. Beim Waldbestand handelt es sich um Dickung bis Stangenholz, der überwiegend aus Fichte aufgebaut ist. Der Wert des Hälfteanteils liegt bei € 1.078,14. Für die bauliche Anlage auf dem GSt**1, KG X, besteht ein rechtskräftiger Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde T vom 21.11.1996, ZI ***, mit dem festgestellt wurde, dass die bauliche Anlage als Freizeitwohnsitz verwendet werden darf. Eine Bewertung des Freizeitwohnsitzes erfolgte nicht.

Die Kundmachung gemäß § 7a TGVG 1996 wurde an der Amtstafel der Bezirkshauptmannschaft Y vom 26.02.2024 bis zum 26.03.2024 ausgehängt. Bei der Gemeinde T war die Kundmachung des Interessentenmodells vom 27.02.2024 bis zum 27.03.2024 an der Amtstafel angeschlagen.

II. Beweiswürdigung:

Beweis wurde aufgenommen durch die Einsichtnahme in den Akt der belangten Behörde zur ZI ***, die Feststellungen zu den Kundmachungsdaten, sowie den Freizeitwohnsitzbescheid der Gemeinde T resultieren schlüssig und nachvollziehbar aus diesem Bescheid. Die Feststellungen zum Grundstück selbst resultieren weitgehend aus dem Gutachten des agrarwirtschaftlichen Gutachters EE. Die Feststellungen betreffend den Waldbestand und die Bewertung resultieren wiederum aus dem Sachverständigengutachten des Herrn FF, von der Bezirksforstinspektion Y.

IV. Rechtslage:

Die maßgeblichen Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBl Nr. 61/1996 der derzeit geltenden Fassung LGBl Nr. 204/2021, (kurz TGVG 1996) lauten wie folgt:

„§ 2

Begriffsbestimmungen

(1) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sind Grundstücke, die ganz oder teilweise im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gelten weiters Grundstücke, die zwar nicht im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes, aber doch in einer für die Land- oder Forstwirtschaft typischen Weise genutzt werden. Durch die Aussetzung der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung eines bisher im Sinn des ersten oder zweiten Satzes genutzten Grundstückes verliert dieses nicht die Eigenschaft als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück. Als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gelten auch Grundstücke mit land- oder forstwirtschaftlichen Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden sowie solche Gebäude selbst, wenn nur diese Gegenstand eines Rechtserwerbes sind. Die Bezeichnung eines Grundstückes im Grundsteuer- oder Grenzkataster ist für dessen Beurteilung als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück nicht maßgebend. Baugrundstücke (Abs. 3) gelten nicht als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke.

(2) [...]

(4) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke mit anderen Gebäuden als land- oder forstwirtschaftlichen Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden gelten als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke, wenn das gesamte Grundstück oder ein Grundstücksteil Gegenstand eines Rechtserwerbes ist. Ist nur das Gebäude Gegenstand eines Rechtserwerbes, so gilt dieses als Baugrundstück.

(5) [...]

(6) Interessenten sind

a) Landwirte, die bereit sind, anstelle des Rechtserwerbers ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über den landwirtschaftlichen Betrieb oder das landwirtschaftliche Grundstück abzuschließen, wenn sie glaubhaft machen, dass

1. die Bezahlung des ortsüblichen Preises, Bestandzinses oder Nutzungsentgeltes und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher, für den Veräußerer nach objektiven Maßstäben notwendiger rechtsgeschäftlicher Bedingungen gewährleistet ist,
2. der Erwerb den im § 1 Abs 1 lit a Z 1 genannten Grundsätzen dient und
3. im Fall des Erwerbes von landwirtschaftlichen Grundstücken ihr landwirtschaftlicher Betrieb einer Aufstockung bedarf und sie die Absicht haben, das Grundstück im Rahmen dieses Betriebes nachhaltig und ordnungsgemäß zu bewirtschaften;

b) der Landeskulturfonds, wenn er bereit ist, anstelle des Rechtserwerbes ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über den landwirtschaftlichen Betrieb oder das landwirtschaftliche Grundstück abzuschließen und er glaubhaft macht, dass

1. die Bezahlung des ortsüblichen Preises, Bestandzinses oder Nutzungsentgeltes und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher, für den Veräußerer nach objektiven Maßstäben notwendiger rechtsgeschäftlicher Bedingungen gewährleistet ist und

2. der Betrieb oder das Grundstück für die Aufgaben und Zwecke nach § 1 Abs 1 lit k des Gesetzes über den Landeskulturfonds, LGBL Nr. 65/2005, in der jeweils geltenden Fassung verwendet wird, für Infrastruktur- bzw. Siedlungsprojekte von öffentlichem Interesse und für Betriebsansiedlungen jedoch nur, insoweit diese land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen;
- c) [...]

§ 4

Genehmigungspflicht

- (1) Der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfen Rechtsgeschäfte, die den Erwerb eines der folgenden Rechte an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zum Gegenstand haben:
 - a) Den Erwerb des Eigentums;
 - b) [...]

§ 5

Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

In folgende Fällen bedarf es nicht der Genehmigung nach § 4:

- a) [...]
- d) Beim Rechtserwerb
 1. an Grundstücken oder Grundstücksteilen mit einer Fläche von höchstens 300 m² sowie
 2. an Grundstücken oder Grundstücksteilen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit, ihrer Lage oder ihrer geringen Größe für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes wirtschaftlich nicht von Bedeutung sind.In beiden Fällen jedoch nur dann, wenn das Grundstück oder der Grundstücksteil an ein Grundstück im Eigentum des Erwerbs unmittelbar angrenzt oder zumindest in der unmittelbaren Nähe zu diesem liegt, der bereits vorhandene Grundbesitz des Erwerbers in diesem Bereich noch nicht unter Anwendung dieser Bestimmung über die Ausnahme von der Genehmigungspflicht vergrößert wurde und die Vergrößerung des vorhandenen Grundbesitzes den Zielen und Festlegungen der örtlichen Raumordnung nicht widerspricht.
- e) [...]

§ 6

Genehmigungsvoraussetzungen

- (1) Die Genehmigung nach § 4 ist, soweit in den Abs 2-10 nichts anderes bestimmt ist, zu erteilen, wenn der Rechtserwerb den Grundsätzen nach § 1 Abs 1 lit a nicht widerspricht.
- (2) [...]
- (3) Rechtserwerbe an landwirtschaftlichen Grundstücken durch einen Landwirt iSd § 2 Abs 5 lit a sind zu genehmigen, wenn der Rechtserwerb den Grundsätzen nach § 1 Abs 1 lit a nicht

widerspricht und der Rechtserwerber glaubhaft macht, dass er das landwirtschaftliche Grundstück im Rahmen seines Betriebes nachhaltig und ordnungsgemäß mitbewirtschaftet.

(4) Wenn kein Interessent iSd § 2 Abs 6 vorhanden ist, sind Rechtserwerbe an einem landwirtschaftlichen Grundstück oder einem landwirtschaftlichen Betrieb durch eine Person, die nicht Landwirt iSd § 2 Abs 5 ist, zu genehmigen, wenn hinsichtlich des Veräußerers kein Widerspruch zu den in § 1 Abs 1 lit a Z 1 und 2 genannten Grundsätzen besteht und die nachhaltige ordnungsgemäße Bewirtschaftung der erworbenen Grundstücke gewährleistet ist.

(5) [...]

§ 7a

Interessentenregelung

(1) Wenn der Erwerber nicht Landwirt im Sinn des § 2 Abs. 5 ist, hat die Grundverkehrsbehörde der Gemeinde, in deren Gebiet die den Gegenstand des Rechtsgeschäftes bildenden Grundstücke liegen, eine Kundmachung zu übermitteln, die jedenfalls folgende Angaben enthalten muss:

- a) die Art des Rechtsgeschäftes,
- b) den ortsüblichen Preis oder Bestandzins oder das sonstige ortsübliche Nutzungsentgelt für das zu erwerbende Recht,
- c) die Bezeichnung des (der) den Gegenstand des Rechtsgeschäftes bildenden Grundstückes(e) durch Angabe von Grundstücksnummer, Katastralgemeinde, Flächenausmaß und Benützungsort,
- d) die Anmeldefrist,
- e) den Hinweis, dass innerhalb der Anmeldefrist jede Person bei der Grundverkehrsbehörde ihr Interesse am Erwerb des (der) Grundstückes(e), das (die) den Gegenstand des Rechtsgeschäftes bildet(en), schriftlich oder niederschriftlich anmelden kann. Der Bürgermeister hat die Kundmachung unverzüglich an der Amtstafel der Gemeinde zu veranlassen.

(2) Die Anmeldefrist beträgt vier Wochen und beginnt mit der Kundmachung an der Amtstafel der Gemeinde. Nach dem Ablauf von vier Wochen hat die Gemeinde die mit dem Anschlagsvermerk versehene Kundmachung der Grundverkehrsbehörde zu übermitteln.

(3) Die Grundverkehrsbehörde hat die Kundmachung gleichzeitig mit der Übermittlung nach Abs. 1 an der Amtstafel der Bezirksverwaltungsbehörde anzuschlagen sowie dem Obmann der Bezirkslandwirtschaftskammer zur Kenntnis zu bringen.

(4) Gleichzeitig mit der Anmeldung sind die Voraussetzungen für die Interessenteneigenschaft im Sinn des § 2 Abs. 6 glaubhaft zu machen und ist die verbindliche Erklärung abzugeben, sich zur Bezahlung des ortsüblichen Preises, Bestandzinses oder Nutzungsentgelts zu verpflichten, sowie anzugeben, wodurch die Bezahlung des ortsüblichen Preises, Bestandzinses oder Nutzungsentgelts und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher, für den Veräußerer nach objektiven Maßstäben notwendiger rechtsgeschäftlicher Bedingungen gewährleistet ist. Wenn der Interessent noch nicht Landwirt im Sinn des § 2 Abs. 5 lit. a ist, muss die Anmeldung auch die Angaben und Nachweise nach § 2 Abs. 5 lit. b umfassen. Mit der fristgerechten Anmeldung erlangt der Interessent die Stellung einer Partei gemäß § 8 AVG im weiteren Verfahren. Die Anmeldung hat die Wirkung eines verbindlichen Angebotes gegenüber dem Veräußerer bis zum

Ablauf von vier Wochen nach dem Eintritt der Rechtskraft der die Genehmigung des vorliegenden Rechtsgeschäftes versagenden grundverkehrsbehördlichen Entscheidung.

(5) Einem Landwirt im Sinn des § 2 Abs. 5 lit. a ist die Interessenteneigenschaft nur dann zuzuerkennen, wenn sein Betrieb im selben Gemeindegebiet wie das (die) Grundstück(e), an dessen (deren) Erwerb er interessiert ist, liegt oder die Entfernung zwischen seinem Betrieb und diesem (diesen) Grundstück(en) nicht größer ist, als es im Hinblick auf die jeweilige Nutzungsart dieses (dieser) Grundstückes (Grundstücke) betriebswirtschaftlich vertretbar ist.

(6) Der ortsübliche Preis oder Bestandzins oder das sonstige ortsübliche Nutzungsentgelt ist von der Grundverkehrsbehörde auf der Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, BGBl. Nr. 150/1992, zu ermitteln.

(7) Eine Entscheidung, mit der die Genehmigung nach § 7 Abs. 1 lit. d versagt wird, ist dem Obmann der Bezirkslandwirtschaftskammer zur Kenntnis zu bringen.

(8) Die Abs. 1 bis 6 und § 7 Abs. 1 lit. d gelten nicht für Rechtserwerbe

a) aufgrund von Tauschverträgen, sofern sämtliche Tauschflächen land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke und objektiv wertgleich sind, oder aufgrund von Realteilungsverträgen,

b) nach § 4 Abs. 1 lit. b, c und d,

c) die gemäß § 6 Abs. 2 und 3 bzw. § 6 Abs. 5 bis 9 zu genehmigen sind,

d) aufgrund einer Zwangsversteigerung bzw. einer erneuten Versteigerung nach § 20,

e) die allein für den Zweck erfolgen, ein landwirtschaftliches Grundstück oder einen landwirtschaftlichen Betrieb ungeteilt in eine juristische Person oder eingetragene Personengesellschaft einzubringen, die vom bisherigen Rechtsinhaber beherrscht wird oder deren Begünstigter er ist,

f) an landwirtschaftlichen Grundstücken, die in den letzten zehn Jahren im Rahmen desselben landwirtschaftlichen Betriebes mitbewirtschaftet wurden und für den Betrieb des Pächters von wesentlicher Bedeutung sind, sofern die pachtweise Bewirtschaftung durch den Landwirt, der diese Grundstücke zuletzt bewirtschaftet hat, weiterhin für die Dauer von mindestens zehn Jahren gewährleistet ist,

g) an demselben landwirtschaftlichen Grundstück und mit demselben Erwerber, denen bereits einmal nach § 7 Abs. 1 lit. d die Genehmigung versagt wurde, wenn ein Rechtserwerb mit einem Landwirt, der sich im Sinn des Abs. 1 angemeldet hatte und dem die Interessenteneigenschaft zuerkannt worden war, aus Gründen, die von diesem Landwirt zu vertreten sind, nicht zustande gekommen ist,

h) hinsichtlich des Eigentums an einem landwirtschaftlichen Grundstück oder einem landwirtschaftlichen Betrieb aufgrund eines Erbteilungsübereinkommens durch mit dem Erblasser in gerader Linie oder bis zum dritten Grad der Seitenlinie verwandte Personen oder durch den Ehegatten oder eingetragenen Partner des Erblassers,

i) an einem landwirtschaftlichen Grundstück oder einem landwirtschaftlichen Betrieb zwischen Ehegatten oder eingetragenen Partnern, zwischen Verwandten in gerader Linie und bis zum dritten Grad der Seitenlinie oder zwischen Schwägerten in gerader Linie.

(9) Grundstücke sind von wesentlicher Bedeutung für einen Betrieb im Sinn des Abs. 8 lit. f, wenn diese eine Fläche von mindestens 2 ha umfassen und – Almflächen nicht mit eingerechnet – mehr als ein Drittel jener landwirtschaftlichen Flächen darstellen, die der Landwirt im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes zuletzt bewirtschaftet hat, und der Landwirt überdies

erklärt, das Grundstück (die Grundstücke) auch künftig im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften zu wollen.“

V. Rechtliche Beurteilung:

Zu Spruchpunkt 1.:

Wie bereits unter den Sachverhaltsfeststellungen ausgeführt, handelt es sich beim Kaufgegenstand im gegenständlichen Fall um das Gst**1, in EZ**1, KG ***** X. Das gegenständliche Gst**1, in EZ**1, ***** X, ist laut dem gültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde T als Freiland gewidmet. Warum der Beschwerdeführer zunächst davon ausgeht, dass eine Widmung für das gegenständliche Grundstück nicht gegeben sei, kann von Seiten des erkennenden Landesverwaltungsgerichtes nicht nachvollzogen werden.

Das Grundstück ist bebaut mit einem genehmigten Freizeitwohnsitz. Die Baufläche beträgt 74 m². Von Seiten des Beschwerdeführers wird im Rahmen seiner Beschwerde wiederholend vorgebracht, dass es sich um kein landwirtschaftliches Grundstück handle. Ob es sich im gegenständlichen Fall um ein landwirtschaftliches Grundstück handelt, ist entscheidungsrelevant, da es um die Frage geht, ob der gegenständliche Erwerb den Bestimmungen des landwirtschaftlichen Grundverkehrs unterliegt, oder ob es sich vielmehr um ein Baulandgrundstück handelt.

Mit der Novelle LGBl. Nr. 82/1993 wurde in § 2 Abs 1 TGVG 1996 der Begriff des land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes wie folgt definiert:

„Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sind Grundstücke, die ganz oder teilweise im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gelten weiters Grundstücke, die zwar nicht im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes, aber doch in einer für die Land- oder Forstwirtschaft typischen Weise genutzt werden. Als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gelten ferner Grundstücke, die zwar in anderer Weise als für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke verwendet werden, die aber vor nicht mehr als 20 Jahren im Sinne des ersten Satzes genutzt wurden und noch so beschaffen sind, dass sie ohne besondere Aufwendungen wieder der Nutzung im Sinne des ersten Satzes zugeführt werden können. Durch die Aussetzung der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung eines bisher im Sinne des ersten Satzes genutzten Grundstückes verliert dieses nicht die Eigenschaft als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück.“

Nach § 2 Abs 1 TGVG liegt ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück vor, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

1. Das Grundstück wird im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke genutzt.
2. Das Grundstück wird zwar nicht im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes, aber doch in einer für die Land- oder Forstwirtschaft typischen Weise genutzt.

3. Das Grundstück wird nicht mehr für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke verwendet. Es wurde jedoch vor nicht mehr als 20 Jahren im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes (nicht bloß außerhalb eines solchen) für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke genutzt und ist noch so beschaffen, dass es ohne besondere Aufwendungen wieder der Nutzung in einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke zugeführt werden kann. Infolge einer kompetenzkonformen Interpretation darf ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück hier allerdings nur dann vorliegen, wenn der Widmungsentfall eine durch seinen Zweck erklärbare Zeit zurückliegt und aus einer Umgehungshandlung resultiert (vgl. dazu VfSlg. 7898).
4. Das Grundstück wurde im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes (nicht bloß außerhalb eines solchen) für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke genutzt. Die Nutzung ist jedoch gegenwärtig vorübergehend ausgesetzt.

(Vgl. Schneider, Österreichisches Grundverkehrsrecht-Kommentar, RZ 1 zu § 2). Den erläuternden Bemerkungen ist in diesem Zusammenhang Folgendes zu entnehmen:

Die Definition des Begriffes land- oder forstwirtschaftliches Grundstück wird unter Berücksichtigung der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes wesentlich ausgebaut.

Die Definition im ersten Satz spricht sozusagen den Normalfall an, sie stellt auf zwei Elemente ab:

1. Das Grundstück muss für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden (dies setzt eine entsprechende Beschaffenheit und Eignung des Grundstückes voraus),
2. Die Nutzung muss im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes erfolgen.

Im zweiten Satz werden jene Grundstücke angesprochen, die zwar nicht im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes (also nicht von einem Land- oder Forstwirt) aber doch in einer für die Land- oder Forstwirtschaft signifikanten Art wirtschaftlich genutzt werden. Ob die Nutzung in einer für einen Land- oder Forstwirt signifikanten Weise erfolgt, ist vor allem danach zu beurteilen, was und auf welche Weise auf dem Grundstück produziert wird und welchen primären Verwendungszweck das Grundstück hat. Die Umstände auf die es ankommt, können hierbei nicht nach starren Regelungen beurteilt werden, können also nach Maßgabe des jeweiligen Falles unterschiedliches Gewicht besitzen. Entscheidend ist, dass durch sie Sachverhalte verwirklicht werden, wie sie sich in der Land- und Forstwirtschaft, wenn auch in verschiedenen Spielarten, finden.

Ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück ist grundsätzlich ein solches, auf dem gegenwärtig Land- oder Forstwirtschaft im Sinne des ersten oder zweiten Satzes betrieben wird. Um Umgehungshandlungen hintanzuhalten, dürfen nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes aber auch Grundstücke, die gegenwärtig diese Voraussetzungen nicht erfüllen, in die Grundverkehrsregelung einbezogen werden, wobei der Entfall der Widmung nur so lange zurückliegen darf, als dies aus diesem Zweck erklärbar ist. Auf diesen Fall stellen die Bestimmungen des dritten und des vierten Satzes ab."

Mit der Novelle LGBl. Nr. 56/2010 ist eine Liberalisierung des „grünen“ Grundverkehrs erfolgt und wurde der dritte Satz in Abs 1 des § 2 (vgl. die vorstehende Z 3) aufgehoben. Die erläuternden Bemerkungen zu dieser Novelle führen dazu Folgendes aus:

„Zu Z 1 (§ 2 Abs 1 dritter Satz):

Bereits mit der Novelle LGBl. Nr. 60/2009 wurde der „grüne“ Grundverkehr insofern liberalisiert, als vorgesehen wurde, dass Grundstücke, die bereits seit mehr als 10 (und nicht wie zuvor seit mehr als 20) Jahren nicht mehr ganz oder teilweise im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden, nicht mehr als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gelten und insofern auch nicht mehr den Regelungen des zweiten Abschnittes des TGVG unterworfen werden. Dabei spielten auch praktische Überlegungen eine Rolle, da der Nachweis, dass ein Grundstück vor mehr als 10 Jahren land- oder forstwirtschaftlich genutzt wurde, der Vollziehung Schwierigkeiten bereite.

Die Europäische Kommission hat ihre Bedenken gegen diese Bestimmungen in der eingangs zitierten mit Gründen versehenen Stellungnahme jedoch grundsätzlich aufrechterhalten und erkennt darin eine Maßnahme, die über das hinausgeht, was zur Erreichung der Ziele des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs erforderlich ist. Insbesondere werden auch Bedenken gegen die Rechtssicherheit erhoben, da die der (gesetzlich zulässigen) „Zweckentfremdung“ vorangehende land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes den potentiellen Erwerber des betroffenen Grundstücks nicht ohne weiteres erkennbar sei.

Mit der nun vorgeschlagenen Aufhebung des dritten Satzes des § 2 Abs 1 wird den Bedenken der Europäischen Kommission Rechnung getragen.

Zu Z 2 (§ 2 Abs 1 vierter bzw. dritter Satz):

Mit der Neufassung des bisherigen vierten (nunmehr dritten) Satzes des § 2 Abs 1 werden im Hinblick auf die Rechtswirkungen der Aussetzung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, die außerhalb eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in einer für die Land- und Forstwirtschaft typischen Weise genutzt wurden, jenen Grundstücken gleichgestellt, die im Rahmen eines solchen Betriebes land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Damit wird klargestellt, dass bei beiden Grundstücks-kategorien aus dem vorübergehenden Brachliegenlassen nicht die Unanwendbarkeit der Bestimmungen über den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr resultiert.

Die nun vorgesehene Gleichbehandlung scheint sachlich geboten und ist gänzlich unabhängig von der Seitens der Europäischen Kommission geäußerten Kritik und der in der Z 1 vorgesehenen Reaktion auf diese Bedenken. Im gegebenen Zusammenhang ist insbesondere auch auf den verfassungsrechtlichen Hintergrund der in Frage stehenden Bestimmung, namentlich auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes, VfSlg. 13.147/1992, hinzuweisen, wonach die Bestimmungen des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs zur

Verhinderung von Umgehungshandlungen grundsätzlich auf Grundstücke, die gegenwärtig die Voraussetzungen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nicht (mehr) erfüllen, angewendet werden können. Der Verfassungsgerichtshof hat hier betont, dass der Entfall der Widmung bzw. Nutzung nur so lange zurückliegen darf, als dies aus diesem Zweck (der Verhinderung von Umgehungshandlungen) erklärbar ist (vgl. dazu weiters etwa VfSlg. 7.838/1976 und 7.898/1976). Ein Brachliegenlassen einer Fläche über viele Jahre oder Jahrzehnte bewirkt somit, dass diese nicht mehr dem „grünen“ Grundverkehr unterliegt.“

Nach der vom Verfassungsgerichtshof vertretenen grundsätzlichen Auffassung ist davon auszugehen, dass der Landesgesetzgeber unter den Gesichtspunkten des landwirtschaftlichen Grundverkehrs nur den Verkehr mit solchen Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterworfen hat, die gegenwärtig einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind; das sind solche, auf denen Land- und Forstwirtschaft betrieben wird. Das trifft jedenfalls hinsichtlich solcher Grundstücke zu, die von einem Land- oder Forstwirt auf eine für einen Land- oder Forstwirt signifikante Art genutzt werden; hierbei ist es unerheblich, ob das Grundstück im Eigentum dessen steht, der es nützt, oder ob er es aufgrund eines Pachtvertrages, einer Bittleihe oder aufgrund irgendeines anderen Rechtstitels nutzt.

Gleiches gilt aber auch für Grundstücke, die zwar von einer Person, die nicht Land- oder Forstwirt ist, aber doch auf eine für Land- oder Forstwirte signifikante Art wirtschaftlich genutzt werden.

Ob die Nutzung auf eine für einen Land- oder Forstwirt signifikante Weise erfolgt, ist vor allem danach zu beurteilen, was und auf welche Weise auf dem Grundstück produziert wird und welchen primären Verwendungszweck das Grundstück hat. Die Umstände, auf die es ankommt, können hier bei nicht nach starren Regeln beurteilt werden, können also nach Maßgabe des jeweiligen Falles unterschiedliches Gewicht besitzen; entscheidend ist, dass Sachverhalte verwirklicht werden, wie sie sich in der Land- und Forstwirtschaft, wenn auch in verschiedenen Spielarten, finden.

Ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück ist daher ein solches, auf dem gegenwärtig Land- oder Forstwirtschaft im Sinne der vorstehenden Ausführungen betrieben wird. Um Umgehungshandlungen hintanzuhalten, dürfen aber auch Grundstücke, die gegenwärtig diese Voraussetzungen nicht erfüllen, in die Grundverkehrsregelung einbezogen werden. Der Entfall der Widmung darf daher nur so lange zurückliegen, als dies aus diesem Zweck erklärbar ist (vgl. VfSlg. 9010).

§ 2 Abs 4 TGVG 1996 normiert darüber hinaus, dass land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, die mit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Gebäude bebaut sind, als land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gelten, wenn das gesamte Grundstück oder ein Grundstücksteil Gegenstand des Rechtserwerbes ist. Im gegenständlichen Fall weist das Grundstück ein Flächenausmaß von gesamt 16.372 m² auf. Auf dem Grundstück ist ein Freizeitwohnsitz im Ausmaß von 42 m² Wohnnutzfläche errichtet. Laut dem im Verfahren vor der belangten Behörde eingeholten agrarwirtschaftlichen Gutachten resultiert schlüssig und nachvollziehbar, und wurde darüber hinaus auch eine Besichtigung der Liegenschaft durch die Amtssachverständige GG durchgeführt, dass es sich bei der gegenständlichen Fläche im

Ausmaß von 3.000 m² um eine einmündige Wiese und im Ausmaß von 6.700 m² um eine Hutweide handelt. Darüber hinaus existiert auf dem Grundstück noch ein Weg im Ausmaß von 256 m², der geschottert ist und Wald im Ausmaß von 3.828 m².

Wie vom Beschwerdeführer selbst angegeben, wird die Grundfläche derzeit von der anderen Hälfte Eigentümerin, die Eigentümerin eines landwirtschaftlichen Betriebes ist, bewirtschaftet und hat diese auch die Fläche bei der AMA zur Förderung beantragt. Unter Zugrundlegung der obigen Ausführungen wird also eine Fläche, die als teilweise einmündige Wiese und teilweise als Hutweide zu werten ist, derzeit durch eine aktive Landwirtin auf eine für die Land- und Forstwirtschaft typischen Weise genutzt. Daraus resultiert für das erkennende Landesverwaltungsgericht eindeutig, dass ca. 10.000 m² derzeit landwirtschaftlich genutzt werden.

Darüber hinaus hat die belangte Behörde auch ein forstwirtschaftliches Gutachten eingeholt. Aus dem Gutachten des Amtssachverständigen der Bezirksforstinspektion Y vom 26.02.2024 resultiert schlüssig und nachvollziehbar, dass ein Teil der Fläche als Wald zu qualifizieren ist. Mit Ausnahme der Fläche, auf der der Freizeitwohnsitz errichtet ist, resultiert daraus eindeutig, dass im gegenständlichen Fall ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück vorliegt und somit von Seiten der belangten Behörde zu Recht die Bestimmungen des zweiten Abschnittes des Tiroler Grundverkehrsgesetzes bei der Beurteilung herangezogen wurden.

Die Beschwerdeführer bringen teils sehr widersprüchlich in Ihrer Beschwerde vor, dass es sich im gegenständlichen Fall nicht um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück handeln würde. Widersprüchlich insofern, da sie parallel vorbringen, dass einerseits die zweite Hälfte Eigentümerin die Fläche bei der AMA für die Flächenförderung gemeldet habe und somit eine landwirtschaftliche Nutzung indiziert sei und andererseits behaupteten sie, dass eine landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der Verwendung als Skipiste gar nicht gegeben sei. Mit der Nutzung als Skipiste, die witterungsgemäß nur saisonal ist, verliert ein Grundstück nicht die Eigenschaft als landwirtschaftliches Grundstück und sogar die Widmung als Sonderfläche Skipiste oder Skiübungswiese würde gemäß § 2 Abs 3 lit b TGVG 1996 immer noch dazu führen, dass ein Grundstück als landwirtschaftliches Grundstück zu bewerten ist. Somit ändert das Vorbringen der Beschwerdeführer nichts an der Beurteilung des gegenständlichen Grundstückes als landwirtschaftliches Grundstück.

Fraglich ist nun, ob die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Grundstück im gegenständlichen Fall durch die Bebauung mit dem genehmigten Freizeitwohnsitz untergeht. Hier hat § 2 Abs 4 TGVG 1996 dezidiert aber die Regelung getroffen, dass bei der Bebauung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken mit anderen Gebäuden als land- oder forstwirtschaftlichen Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden diese weiterhin als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gelten, wenn das gesamte Grundstück oder ein Grundstückteil Gegenstand eines Rechtserwerbes ist. Aufgrund des sehr geringen Flächenausmaßes der baulichen Anlage ist jedenfalls davon auszugehen, dass eben lediglich ein sehr geringer Anteil des ca. 1,6 ha großen Grundstückes für den Freizeitwohnsitz verwendet wird und der überwiegende Teil der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung zugeführt ist, sodass auch der Freizeitwohnsitz nichts daran ändert, dass im gegenständlichen Fall von einem landwirtschaftlichen Grundstück auszugehen ist.

Zum Verfahren selbst führt der Beschwerdeführer aus, dass wesentliche Verfahrensgrundsätze von der belangten Behörde verletzt worden seien. Im Speziellen führt er aus, dass das Verfahren zwar ein Jahr gedauert habe, ihm aber nie die Gelegenheit eingeräumt wurde, zu den einzelnen Gutachten, die im Laufe des Verfahrens von der belangten Behörde eingeholt wurden, auch tatsächlich Stellung zu nehmen.

In diesem Punkt ist dem Beschwerdeführer zuzustimmen. Die belangte Behörde wäre verpflichtet gewesen, den Beschwerdeführern gemäß § 37 AVG das Parteiengehör einzuräumen und ihnen auch die Möglichkeit zu geben, entsprechende Anträge zu stellen. Allerdings haben die Beschwerdeführer nunmehr im Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol die Möglichkeit, sämtliche Anträge und Argumente vorzubringen, sodass diese Verletzung der grundlegenden Parteienrechte dadurch geheilt ist. Ihre gesamten Einwendungen zu der Verletzung der Parteirechte und den Grundsätzen des Verfahrens sind somit als unbegründet abzuweisen.

Dass der Beschwerdeführer Landwirt sei, wurde in keiner Lage des Verfahrens behauptet, sodass die Interessentenregelung gemäß § 7a TGVG 1996 zur Anwendung kommt.

Gemäß § 7a Abs 1 TGVG 1996 hat die Grundverkehrsbehörde der Gemeinde in deren Gebiet die den Gegenstand des Rechtsgeschäftes bildenden Grundstücke liegen, eine Kundmachung zu übermitteln, die ua gemäß lit b den ortsüblichen Preis oder Bestandzins oder das sonstige ortsübliche Nutzungsentgelt für das zu erwerbende Recht zu beinhalten.

Gemäß § 7a Abs 6 TGVG 1996 hat die Grundverkehrsbehörde den ortsüblichen Preis auf der Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes zu ermitteln. Im gegenständlichen Fall erfolgte dies insofern, als einerseits ein agrarfachliches Gutachten zur Bewertung für die landwirtschaftliche Fläche eingeholt wurde und andererseits wurde auch ein forstwirtschaftliches Gutachten eingeholt. Eine Bewertung des Freizeitwohnsitzes erfolgte aber nicht. Gemäß § 2 Abs 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz bildet den Verkehrswert jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Dies bedeutet aber in weiterer Folge, dass im gegenständlichen Fall auch der Freizeitwohnsitz zu bewerten ist. Auch wenn es sich im gegenständlichen Fall um ein nicht landwirtschaftliches Gebäude handelt, so ist es doch für den letztendlichen Verkehrswert des Grundstückes relevant. Der Wert des Freizeitwohnsitzes darf somit gemäß dem Liegenschaftsbewertungsgesetz, der dem § 7 Abs 6 TGVG 1996 zugrunde liegt, deshalb nicht unberücksichtigt bleiben. Die belangte Behörde hat somit nicht den tatsächlichen Wert des Grundstückes ermittelt.

Sie wird deshalb auch eine Bewertung des Freizeitwohnsitzes durchführen und dessen Wert im Rahmen des Gesamtwertes des Grundstückes noch berücksichtigen müssen. In weiterer Folge ist dann die Kundmachung erneut durchzuführen.

Auch wenn der Verwaltungsgerichtshof in seiner ständigen Judikatur grundsätzlich davon ausgeht, dass das Verwaltungsgericht im Rahmen seiner amtswegigen Ermittlungspflicht allfällige Ergänzungen des Sachverhalts vorzunehmen und eine reformatorische Entscheidung zu fällen hat, ist im gegenständlichen Fall jedenfalls eine Zurückverweisung geboten, da das

Interessentenverfahren nach der Ermittlung des Verkehrswertes erneut durchzuführen sein wird.

Aus diesem Grund kam das erkennende Landesverwaltungsgericht zum Ergebnis, dass der Bescheid der belangten Behörde vom 27.03.2024, ZI ***, zu beheben und das Verfahren an die belangte Behörde zur neuerlichen Entscheidung zurückzuverweisen war.

Zu Spruchpunkt 2.:

Die Beschwerdeführer beantragten schließlich noch die Zuerkennung eines Kostenersatzes für das durchgeführte Verfahren. Weder bei der belangten Behörde noch vor dem Landesverwaltungsgericht besteht eine Verpflichtung der Beiziehung einer anwaltlichen Vertretung. Deshalb ist für diese Verfahren auch keine Kostenerstattungspflicht vorgesehen, sodass der Antrag auf Kostenerstattung abzuweisen war.

VI. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen (zitierten) 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.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung kann binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof oder außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht Tirol einzubringen.

Die genannten Rechtsmittel sind von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw einer bevollmächtigten Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen. Soweit gesetzlich nicht anderes bestimmt ist, ist eine Eingabegebühr von Euro 240,00 zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden können.

Landesverwaltungsgericht Tirol

Mag.^a M. Lechner
(Richterin)