

# I. Einführung

## A. Definition des Begriffes „Grundverkehr“

Als „**Grundverkehr**“ im hier gegebenen Begriffsverständnis wird jeder **rechtsgeschäftliche Verkehr** mit Grund und Boden im weitesten Sinn – mithin vorzugsweise Verkauf/Verpachtung/Vermietung/Schenkungs/Übergabe von Immobilien – verstanden. Ungeachtet dessen unterliegen dem Regelungsregime der Grundverkehrsgesetze auch der Grunderwerb im Wege einer **Zwangsversteigerung**, die **freiwillige Feilbietung** einer Liegenschaft und die **Versteigerung** einer gemeinschaftlichen Liegenschaft.

Abgesehen von den historischen Vorläufern wurden in Österreich etwa zu Beginn des 20. Jahrhunderts erste grundverkehrsrechtliche Regelungen (in Bezug auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke) erlassen. Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, dass der VfGH (Verfassungsgerichtshof) mit Erkenntnis vom 24.6.1953, G 4/53; G 6/53, die bis dahin als Bundesgesetz in Geltung gewesenen grundverkehrsrechtlichen Regelungen – konkret das Gesetz BGBl 1946/123, mit welchem das GVG 1937 neuerlich in Kraft gesetzt worden war – aus kompetenzrechtlichen Gründen für verfassungswidrig erklärt und demgemäß die Materie des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs in die Kompetenz der Länder übertragen hat.

Mit einem weiteren Erkenntnis<sup>1</sup> wurde seitens des VfGH (wenn auch mit geänderter Begründung) die vorangesprochene Entscheidung über die Zuständigkeit des Landesgesetzgebers zur Regelung des (land- und forstwirtschaftlichen) Grundverkehrs bestätigt. Auf Grund dieser verfassungsgerichtlichen Entscheidungen wurden von den einzelnen Bundesländern – außer Wien – entsprechende Grundverkehrsgesetze erlassen. Um diese Rechtsvorschriften bzw diese Zuständigkeit der Länder gegen eine allfällige Änderung der Judikatur des VfGH abzusichern, wurde mit Art VII der B-VGN 1974 explizit festgeschrieben, dass Regelungen, durch die der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Interesse der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines lebensfähigen Bauernstandes verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterworfen wird, der Landesgesetzgebung vorbehalten seien. Dazu sei bemerkt, dass bereits in den zuvor erlassenen Grundverkehrsgesetzen nicht auf das öffentliche Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines **lebensfähigen**, sondern eines **leistungsfähigen** Bauernstandes abgestellt wurde.<sup>2</sup>

---

1 VfGH 24.3.1954, KII-1/54.

2 Weitere bzw nähere Ausführungen in *Schneider C. F.*, Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht (1996) 3 ff.

## B. Bemerkungen zum Begriff des Rechtsgeschäftes

Die Privatrechtsordnung räumt dem Einzelnen weitestgehend die Möglichkeit ein, seine rechtlichen Beziehungen zur Umwelt nach seinem eigenen Willen frei zu gestalten. Diese Gestaltungsmöglichkeit wird als Privatautonomie (Selbstbestimmung) bezeichnet.

Das Mittel zur Selbstgestaltung rechtlicher Verhältnisse ist das **Rechtsgeschäft**. Es besteht aus **Willenserklärungen, die auf die Herbeiführung von** (seitens der Rechtsordnung anerkannten) **Rechtsfolgen** gerichtet sind.

Die Rechtsfolgen können durch Abgabe einer einzigen Willenserklärung (zB Kündigung eines Mietverhältnisses) oder im Zusammenhang mit einer zweiten Willenserklärung eines anderen (zB Zustandekommen eines Kaufvertrages bei Einigung des Verkäufers und des Käufers zumindest über Kaufgegenstand und Kaufpreis) herbeigeführt werden. Eine derartige Vereinbarung, die durch zwei einander entsprechende Willenserklärungen zustande kommt, wird **Vertrag** genannt.

Verträge können grundsätzlich **schriftlich, mündlich, aber auch konkludent (schlüssig)** abgeschlossen werden (vgl im Ergebnis § 883 ABGB). In manchen Fällen ist eine bestimmte Vertragsform allerdings gesetzlich ausdrücklich vorgeschrieben (zB Schenkungsverträge ohne wirkliche Übergabe in Form eines Notariatsaktes).

Das rechtsgültige Zustandekommen des zur Genehmigung beantragten Rechtsgeschäftes ist von der Grundverkehrsbehörde – insbesondere im Zweifel – im Rahmen einer **Vorfrage** iSd § 38 AVG zu beurteilen, sofern nicht die Voraussetzungen für eine Verfahrensaussetzung nach dem zweiten Satz der vorzitierten Bestimmung vorliegen.<sup>11</sup> **Aber Achtung:** Nach der speziellen (und rigiden) Regelung der Entscheidungsfrist im K-GVG (§ 31 Abs 2) wäre eine allfällige Verfahrensaussetzung nur innerhalb von sechs Monaten ab Einlangen des vollständigen Antrages bei der Behörde zulässig. Da eben auch die bescheidförmliche Erledigung innerhalb dieser Frist erfolgen muss, wird somit in aller Regel ein solches Vorgehen nicht in Betracht kommen können. Gelangt die Behörde – und zwar auf der Grundlage der einschlägigen Vorschriften des Zivilrechtes – im Zuge ihrer Vorfragenbeurteilung zum Ergebnis, dass ein Rechtsgeschäft nicht rechtswirksam zustande gekommen ist („nichtiges Rechtsgeschäft“), ist der Genehmigungsantrag ohne näheres Eingehen auf die materiell-rechtlichen Verfahrensaspekte mit Bescheid als unzulässig zurückzuweisen.

Beispiele für „nichtige Rechtsgeschäfte“ (in Ansehung des § 879 ABGB) im gegebenen Zusammenhang sind **Scheingeschäfte** (Willenserklärungen werden bloß zum Schein, meist zur Täuschung von Behörden oder dritten Personen abgegeben) sowie **Umgehungsgeschäfte** (Vertragspartner wollen durch die Art des Rechts-

---

11 Siehe dazu etwa VfGH 12.12.2012, B 884/12; aber auch VwGH 11.9.1997, 97/07/0056; 27.4.2006, 2004/07/0189; 27.3.2008, 2007/07/0019, jeweils zu diesbezüglich vergleichbaren Bodenreformsachen.

### 3. Richtungweisende Judikatur des EuGH

#### a) Rs C-302/97, *Klaus Konle vs Österreich*

Der deutsche Staatsbürger *Klaus Konle* erhielt am 11.8.1994 am Bezirksgericht Lienz im Rahmen einer Zwangsversteigerung den Zuschlag für ein in Tirol gelegenes Grundstück unter dem Vorbehalt der Erteilung der nach dem zum damaligen Zeitpunkt geltenden Tiroler Grundverkehrsgesetz (TGVG) 1993 erforderlichen behördlichen Genehmigung. Gemäß § 14 TGVG 1993 war die Genehmigung insbesondere zu versagen, wenn der Erwerber nicht glaubhaft machte, dass durch den beabsichtigten Rechtserwerb **kein Freizeitwohnsitz** geschaffen werden sollte; für österreichische Staatsangehörige reichte hingegen die bloße Erklärung dieses Umstandes gegenüber der Behörde aus. Die Bezirkshauptmannschaft (BH) Lienz lehnte den Antrag *Konles* auf Erteilung einer Genehmigung ab, obwohl dieser versichert hatte, dass er seinen Hauptwohnsitz dorthin verlegen und dort eine kaufmännische Tätigkeit im Rahmen des von ihm bereits in Deutschland geführten Unternehmens ausüben wolle. *Konle* wandte sich daraufhin ua an den österreichischen VfGH. Mit Erkenntnis vom 10.12.1996 sprach der VfGH aus, dass das TGVG 1993, das zu diesem Zeitpunkt nicht mehr in Kraft war, wegen **unverhältnismäßiger Beeinträchtigung des Grundrechtes auf Unversehrtheit des Eigentums insgesamt verfassungswidrig war**, und hob mit Urteil vom 25.2.1997 die an *Konle* gerichtete Entscheidung auf. Das TGVG 1993 wurde durch das TGVG 1996 ersetzt, welches das vereinfachte Erklärungsverfahren für Inländer abschaffte und von jedermann verlangte, glaubhaft zu machen, dass kein Freizeitwohnsitz errichtet werden sollte. *Konle* erhob in Folge, ohne eine neuerliche Entscheidung über seinen Antrag abzuwarten, Klage gegen die Republik Österreich mit der Begründung, dass diese für den Verstoß sowohl durch das TGVG 1993 als auch durch das TGVG 1996 gegen Gemeinschaftsrecht hafte. Österreich führte daraufhin aus, dass Art 70 der Beitrittsakte Österreichs zur EU vorsah, dass Rechtsvorschriften betreffend Zweitwohnungen während eines Zeitraumes von fünf Jahren ab dem Beitritt beibehalten werden können und sowohl das TGVG 1993 als auch das TGVG 1996 somit nicht als gemeinschaftswidrig anzusehen seien, auch wenn diese der vollständigen Liberalisierung des Kapitalverkehrs entgegenstünden.

Das Landesgericht (LG) für Zivilrechtssachen ersuchte daraufhin den EuGH um Vorabentscheidung, ob

1. das im TGVG 1993 von Ausländern geforderte Glaubhaftmachen, keinen Zweitwohnsitz zu begründen, dem Gemeinschaftsrecht widerspreche, da von Inländern lediglich die Abgabe einer diesbezüglichen Erklärung gefordert wurde;
2. die sich im Rahmen des TGVG 1996 ergebende Verpflichtung des ausländischen Erwerbers, sich schon vor der Einverleibung des Eigentumsrechtes im

## E. Juristische Personen als Rechtserwerber

Nicht nur natürliche Personen können Träger von Rechten und Pflichten sein, sondern auch juristische Personen treten regelmäßig im rechtsgeschäftlichen Verkehr auf. Auch juristische Personen können Liegenschaften erwerben und unterliegen daher – allfälligen – grundverkehrsrechtlichen Beschränkungen.

Aus § 26 ABGB ergibt sich eine grundsätzliche Gleichstellung juristischer Personen mit natürlichen Personen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass eine juristische Person Rechtsfähigkeit wie die natürliche Person besitzt, sich ihre Handlungsfähigkeit jedoch insoweit in unterschiedlicher Weise äußert, als juristische Personen als solche nicht handlungsfähig sind, sondern sich zum Handeln ihrer Organe – also natürlicher Personen – bedienen müssen.<sup>58</sup>

Die Beurteilung einer natürlichen Person als Erwerberin erfolgt anhand ihrer persönlichen Eigenschaften (Staatsangehörigkeit, Landwirt-Eigenschaft).

Die Beurteilung, ob es sich bei einer juristischen Person um eine Landwirtin iSd K-GVG oder um eine (Drittstaaten-)Ausländerin handelt, ist vielschichtiger und differenzierter angelegt, erfolgt aber regelmäßig über jene natürliche(n) Person(en), die hinter der juristischen Person steht/en. Eine juristische Person kann zwar per se Trägerin von Rechten und Pflichten sein, dahinter stehen in letzter Konsequenz aber immer natürliche Personen, die diese Rechte und Pflichten ausüben. Insbesondere die Beurteilung, ob es sich bei einer juristischen Person um eine Landwirtin iSd K-GVG oder um eine Ausländerin handelt, führt meistens über jene natürlichen Personen, die über einen überwiegenden Einfluss innerhalb der juristischen Person verfügen oder in hohem Maße von den Erträgen profitieren; insgesamt stellt die überwiegende Verfügungsmacht in der juristischen Person den Beurteilungsmaßstab dar.

Die Beurteilung, ob eine Gesellschaft bspw einen landwirtschaftlichen Betrieb führt, wird ua über den Gesellschaftszweck entsprechend dem vorgelegten Gesellschaftsvertrag führen; aber auch die Vorlage eines Betriebs- oder Bewirtschaftungskonzeptes bzw ähnlicher Unterlagen kann Nachweis dafür sein, dass die (Fort-)Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes beabsichtigt ist und das abzuschließende Rechtsgeschäft den Bestimmungen und Zielsetzungen des K-GVG entspricht bzw diesen nicht widerspricht. Die bisweilen erforderliche fachliche Qualifikation kann nur anhand der Fähigkeiten natürlicher Personen, die der Gesellschaft angehören oder die von der Gesellschaft eingesetzt werden, nachgewiesen werden.

Auch die Beurteilung, ob eine juristische Person als In- oder Ausländerin zu qualifizieren ist, kann nur über die Staatsangehörigkeit jener natürlichen Personen

---

<sup>58</sup> Kalb/Potz/Schinkele, Religionsrecht (2003) 403.

## 8. Zusammenfassung

Zunächst ist festzuhalten, dass auch juristische Personen Grundstücke erwerben können. Sie können grundsätzlich als Landwirte iSd K-GVG auftreten und land- und/oder forstwirtschaftliche Betriebe führen. Die Beurteilung der Landwirte-Eigenschaft der juristischen Person, aber auch die Feststellung, ob es sich bei der juristischen Person um eine Drittstaatenausländerin iSd K-GVG handelt, führt ua über die natürlichen Personen, die hinter den juristischen Personen stehen.

Ob es sich um eine Landwirtin iSd K-GVG handelt, ist bei juristischen Personen regelmäßig am Zweck, für den sie gegründet wurden, zu messen sowie am Anteil am Gesamtertrag, der aus dem landwirtschaftlichen Betrieb erzielt werden kann. Wurde die juristische Person ausschließlich zum Zweck der Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes geschaffen, steht der Gesellschaftszweck (meist) zweifelsfrei fest. Schwieriger wird diese Beurteilung, wenn die Führung eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes eine von mehreren Zielsetzungen der Gesellschaft darstellt. Im Rahmen der fachgutachtlichen Feststellungen wird in einem solchen Fall zu eruieren sein, inwieweit der Beitrag zum Gesamtertrag der juristischen Person, den der Ertrag, der aus der land-/forstwirtschaftlichen Betriebsführung erzielt wird, leistet, als „nennenswert“ zu beurteilen ist. Die Feststellung der fachlichen Eignung bzw Fähigkeit zur entsprechenden Betriebsführung kann nur über natürliche Personen, die zum einen im Organisationsgefüge der juristischen Person eine maßgebliche Position bekleiden oder zum anderen in einem einschlägigen Dienstverhältnis stehen, getroffen werden.

Die Beurteilung, ob es sich bei der erwerbenden juristischen Person um eine Drittstaatenausländerin iSd K-GVG handelt, führt ebenso über die natürlichen Personen, die in der juristischen Person mit entsprechender Verfügungsmacht ausgestattet sind oder mit dieser in einem entsprechenden Beteiligungsverhältnis stehen. In diesem Zusammenhang ist der Einfluss, die den natürlichen Personen innerhalb der juristischen Person zukommt entscheidend. Hingewiesen werden soll an dieser Stelle darauf, dass der Firmenbuchauszug allein hinsichtlich des Einflusses oder der Verfügungsmacht der natürlichen Personen nicht ausschlaggebend sein muss. Im Firmenbuchauszug sind zwar Beteiligungsverhältnisse dargestellt; die (hier relevante) Verfügungsmacht kann jedoch im Gesellschaftsvertrag – von den Beteiligungsverhältnissen abweichend – geregelt werden, sodass daher die tatsächliche Verfügungsmacht mit der prozentuellen Beteiligung an der juristischen Person nicht immer konform gehen muss. Nähere Ausführungen dazu finden sich unter § 6.

Schließlich wird noch darauf hingewiesen, dass juristische Personen, die nach österreichischem Recht gegründet wurden und ihren Sitz in Österreich haben, einer Prüfung bis zur Konzernspitze zu unterziehen sind, um festzustellen, ob es sich trotz Gründung und Sitz in Österreich auf Grund der Machtverhältnisse (überwiegende Verfügungsmacht) um eine Drittstaatenausländerin handelt.

## II. Gesetzestext mit Kommentar

### Gesetz vom 18. Dezember 2003 zur Regelung des Grundverkehrs (Kärntner Grundverkehrsgesetz 2002 – K-GVG)

StF: LGBl Nr 9/2004

#### **Änderung**

LGBl Nr 65/2012

LGBl Nr 85/2013

LGBl Nr 104/2020

### 1. Abschnitt

#### Allgemeine Bestimmungen

#### **§ 1**

#### Ziele

Ziele dieses Gesetzes sind

- a) **die Sicherung einer den Grundsätzen der Raumordnung entsprechenden Nutzung von Grund und Boden;**
- b) **die Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes;**
- c) **die Beschränkung von Rechtserwerben an Grundstücken durch Ausländer.**

#### Kommentar

Die Ziele waren im Hinblick auf den Wegfall der Regelungen über den Baugrundstücksverkehr zu modifizieren. Im Übrigen sei dazu bemerkt, dass sich die Auslegung von Begriffsbestimmungen auch an den Zielsetzungen bzw am Regelungsinhalt der jeweiligen Rechtsvorschrift zu orientieren hat. So ist zB das in der auf den „grünen“ Grundverkehr bezogenen Zielsetzung der lit b enthaltene Tatbestandsmerkmal „... leistungsfähige(n) bäuerliche(n) Land- und Forstwirtschaft ...“ ua für die Frage, ob ein (nicht zu einem land- und/ oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehörendes) Grundstück iSd § 3 Abs 1 entsprechend – nämlich mit einer über eine Hobbytätigkeit hinausgehenden Ertragserzielungsmöglichkeit – land- und/ oder forstwirtschaftlich genutzt wird bzw werden kann, maßgeblich. Gleichermaßen ist auf diesen Zielaspekt auch bei der Beurteilung der Aufstockungseignung eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Grundstückes in Bezug auf den (monetären) Aufstockungseffekt Bedacht zu nehmen. Diese Zielsetzung findet im Ergebnis auch in der allgemeinen Genehmigungsvoraussetzung des § 10 Abs 1 ihren Niederschlag.

### Beispiel: Waldflächen mit und ohne Baumbestand

Waldflächen mit Baumbestand werden zweifelsfrei als landwirtschaftliche respektive forstwirtschaftliche Flächen iSd K-GVG angesehen. Wie sind jedoch Waldflächen ohne Baumbestand zu qualifizieren? Handelt es sich dabei um land- und/oder forstwirtschaftliche Grundstücke iSd K-GVG bzw ist solchen im Fall eines Informationsverfahrens nach § 10 Abs 3 eine Aufstockungseignung zuzuschreiben?

Der VfGH hat dazu wiederholt erkannt, dass *„die belangte Behörde im Recht [ist], wenn sie trotz der seitens des Amtssachverständigen festgestellten, auf einen mittelfristigen Zeitraum bezogen, geringen Ertragerwartungen von einem forstwirtschaftlichen Grundstück iSd § 3 K-GVG ausgeht und begründend ausführt, dass insbesondere zur Vermeidung von Umgehungen des Grundverkehrsgesetzes auf die gesamte Umtriebszeit abzustellen sei“*<sup>7</sup>.

Wenn auch – bspw auf Grund der geringen oder fehlenden Bestockung – auf einen mittelfristigen Zeitraum bezogen mit geringem Ertrag aus der forstlichen Bewirtschaftung zu rechnen ist, so handelt es sich um ein land- und/oder forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne grundverkehrsrechtlicher Bestimmungen, da – insbesondere zur Vermeidung von Umgehungen des Grundverkehrsgesetzes – auf die gesamte Umtriebszeit abzustellen ist.

Eine andere Interpretation würde unseres Erachtens auch den Zielsetzungen des K-GVG zuwiderlaufen.

So wäre bspw ein auf Grund einer konsenslosen Fällung (vorübergehend) unbestocktes Waldgrundstück nicht (mehr) als land- und/oder forstwirtschaftlich iSd K-GVG anzusehen und unterläge nicht den Bestimmungen des K-GVG. Auf diese Weise könnte ein Nicht-Landwirt (vormalige) Waldflächen inmitten eines Waldes kaufen.

Ähnlich wird seitens der forstwirtschaftlichen Sachverständigen bei der Beurteilung der Aufstockungseignung vorgegangen. Bei der Beurteilung der Aufstockungseignung werden neben der Bestockung auch die Lage der Grundfläche, deren Bonität und die Erntekosten berücksichtigt. Auch aus derzeit unbestockten Flächen können grundsätzlich nach Wiederbewaldung zukünftig Einkünfte erzielt werden; wenngleich bei bester Bonität erst nach geraumer Zeit ein erster Ertrag erzielt werden kann, kann dennoch die Aufstockungseignung nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

### Beispiel: Land- und/oder forstwirtschaftliches Grundstück

Vertragsgegenständlich ist der Verkauf von Grundstücken im Ausmaß von rund 700 m<sup>2</sup> durch einen Landwirt; die Flächen sind im Flächenwidmungsplan als Grünland-Landwirtschaft bzw als Bauland-Dorfgebiet ausgewiesen.

Gehören die als Grünland-Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen zu einem land- bzw forstwirtschaftlichen Betrieb, unterliegen sie § 3 Abs 1 lit a. Bei jenen Flächen, die als Bauland-Dorfgebiet ausgewiesen sind, ist zu prüfen, ob sich darauf ein land-/forstwirtschaftliches Wohn- oder Wirtschaftsgebäude befindet. Trifft dies nicht zu, ist dieser Teil des Vertragsgegenstandes per se nicht als land- und forstwirtschaftliches Grundstück iSd Gesetzes anzusehen. Da es aber – wie vorhin beschrieben – mit land- bzw forstwirtschaftlichen Flächen gemeinsam verkauft werden soll, kann, wenn es zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehörig anzusehen ist, § 3 Abs 1 lit c relevant sein.

<sup>7</sup> VfGH 20.9.2010, B 582/09.

## § 5a

### Angehörige

(1) Angehörige im Sinne dieses Gesetzes sind

- a) der Ehegatte;
- b) die Verwandten in gerader Linie und die Verwandten zweiten, dritten und vierten Grades in der Seitenlinie;
- c) die Verschwägerten in gerader Linie und die Verschwägerten zweiten Grades in der Seitenlinie;
- d) die Wahl Eltern und Wahlkinder und die Pflege Eltern und Pflegekinder;
- e) der eingetragene Partner.

(2) Abs. 1 lit. c gilt für eingetragene Partner sinngemäß.

### Kommentar

Da die richtige Einordnung der Verwandtschaftsverhältnisse mitunter Schwierigkeiten mit sich bringt, sollen nachfolgende Abbildungen die Angehörigen – jeweils aus Sicht der veräußernden Person bzw deren Partner – darstellen:

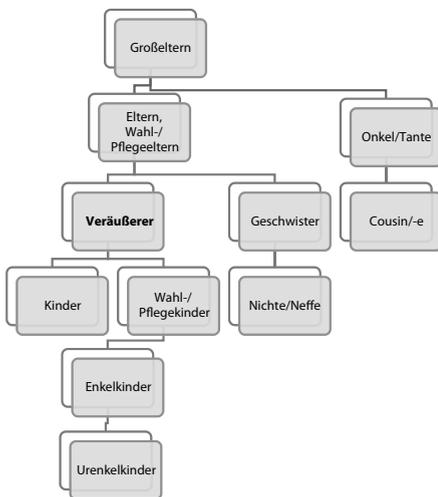


Abb 1: Verwandtschaftsgrade

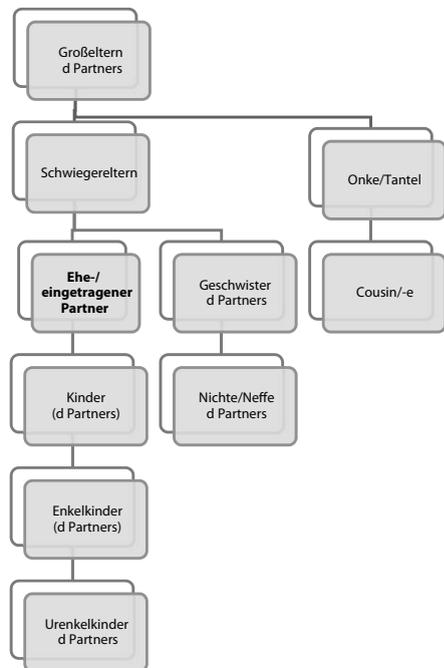


Abb 2: Verwandtschaftsgrade verschwägte Personen

### Beispiel: Juristische Person und ausländische Beteiligung bzw Verfügungsmacht

Anhand der folgenden Darstellung soll verdeutlicht werden, welche Bedeutung der Terminus „Verfügungsmacht“ auf die Beurteilung, ob eine juristische Person als Drittstaatenausländerin anzusehen ist, hat.

Ausgangspunkt hierfür sind die nachfolgend beschriebenen drei juristischen Personen. Unter der Bezeichnung „AT-GmbH“ stellen wir uns eine nach österreichischem Recht gegründete juristische Person vor, die zu 100 % in der Verfügungsmacht von Inländern steht. Die AT-GmbH ist als österreichische juristische Person anzusehen und unterliegt nicht dem Ausländergrundverkehr.

Unter der Bezeichnung „EU-GmbH“ ist eine juristische Person oder andere rechtsfähige Personengesellschaft gemeint, die nach den Rechtsvorschriften eines EU-Mitglied- oder EWR-Vertragsstaates gegründet wurde und ihren Sitz in einem dieser Staaten (also in der EU oder im EWR) hat. Im gegenständlichen Fall wollen wir davon ausgehen, dass der Rechtserwerb dieser EU-GmbH im Rahmen des EU-Vertrages bzw des EWR-Abkommens in Ausübung der EU-Grundfreiheiten erfolgt. Die in den beiden folgenden Fallkonstellationen gemeinte EU-GmbH ist also inländischen juristischen Personen gleichgestellt. Eine Überprüfung der natürlichen Personen, die hinter der EU-GmbH steht, hat in Anwendung der Sitztheorie gemäß der Rechtsprechung des EuGH zu unterbleiben. Auch die EU-GmbH unterliegt nicht dem Reglement des dritten Abschnittes des K-GVG.

Unter der Bezeichnung „Ausl-GmbH“ ist eine juristische Person zu verstehen, die als Drittstaatenausländerin iSd K-GVG gilt. Dies kann einerseits eine nach der Rechtsordnung eines Nicht-EU- oder Nicht-EWR-Staates gegründete und auch in einem Drittstaat angesiedelte juristische Person sein. Entsprechend den Bestimmungen des § 6 lit c und in Anwendung der Kontrolltheorie können aber auch juristische Personen, die auf den ersten Blick den Eindruck vermitteln, eine AT-GmbH zu sein, da sie nach österreichischem Recht gegründet wurden und ihren Sitz in Österreich haben, als Drittstaatenausländerin iSd K-GVG zu qualifizieren sein.

Die beiden nachfolgend angeführten Gesellschaftskonstellationen sollen einer näheren Betrachtung unterzogen werden. Als Rechtswerberin tritt jeweils eine AT-GmbH auf.

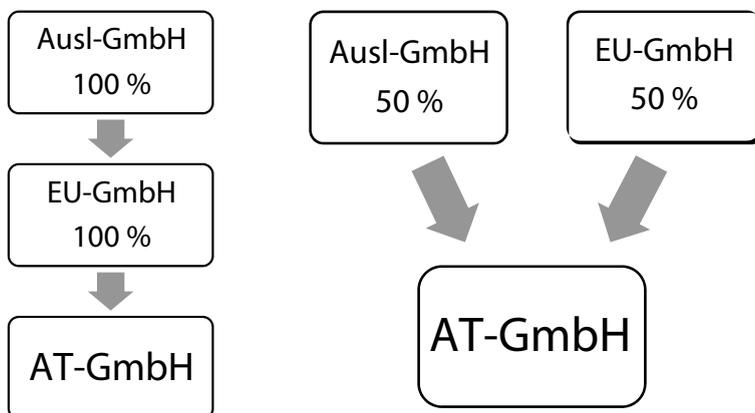


Abb 1: Konstellation 1

Abb 2: Konstellation 2

### Zu § 8 Abs 2 lit d Z 2 und 3 bzw lit e

Zu dem in diesen Ausnahmebestimmungen enthaltenen Tatbestandsmerkmal „**land- und forstwirtschaftlicher Betrieb als Ganzes**“ ist Folgendes auszuführen:

Auf der Grundlage der betreffenden Legaldefinitionen in verschiedenen Rechtsvorschriften sowie der einschlägigen Fachliteratur gilt nach herkömmlichem Verständnis als land- und/oder forstwirtschaftlicher Betrieb grundsätzlich jede **selbstständige, örtliche, organisatorisch-technische Einheit zur nachhaltigen Erzeugung von Pflanzen und/oder zur Haltung von Nutztieren mit wirtschaftlicher Zielsetzung**. In diesem Zusammenhang sei beispielsweise auf die diesbezügliche Definition in § 30 des Bewertungsgesetzes 1955 verwiesen, derzufolge unter einem landwirtschaftlichen Betrieb eine **wirtschaftliche Einheit** (bestehend aus Grund und Boden, Gebäuden, stehenden und umlaufenden Betriebsmitteln, Nebenbetrieben und Sonderkulturen), die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient, zu verstehen ist.

Unter Bedachtnahme darauf kann davon ausgegangen werden, dass die Übergabe oder Verpachtung eines **land- und forstwirtschaftlichen Betriebes als Ganzes** bzw die Einräumung eines Fruchtnießungsrechtes an einem solchen Betrieb im Sinne dieser Ausnahmebestimmungen dann vorliegt, wenn neben den infrastrukturellen Einrichtungen (mithin den in Betracht kommenden Gebäuden, Maschinen und Geräten etc) alle in einem wirtschaftlichen und organisatorischen (bzw räumlichen) Zusammenhang mit diesem Betrieb stehenden Grundstücke davon erfasst sind. Sollte also im Anlassfall (vorzugsweise im Zuge einer Übergabe) nicht die gesamte Liegenschaft zur Disposition stehen, wird die Behörde zur Beantwortung der Frage, ob die Tatbestandsvoraussetzungen zur Anwendung der betreffenden Ausnahmebestimmung und damit zur Ausstellung der (beantragten) Negativbestätigung gemäß § 18 erfüllt sind, zu prüfen haben, ob die vom Übergeber zurückbehaltenen bzw zur anderweitigen Disposition vorgesehenen Grundstücke **in einem wirtschaftlichen bzw organisatorischen Zusammenhang mit dem betreffenden Betrieb** stehen.

Von einem **organisatorischen (bzw räumlichen) Zusammenhang** wird gesprochen werden können, wenn die in Frage kommenden Grundstücke entweder Teilflächen des die Hofstelle unmittelbar umgebenden Grundstückskomplexes darstellen bzw an diesen anrainen oder aber in einer solchen Entfernung von der eigentlichen Betriebsstätte gelegen sind, dass deren entsprechende Nutzung bzw Bewirtschaftung ohne unverhältnismäßig hohe Aufwendungen in zeitlicher sowie wirtschaftlicher Hinsicht möglich ist. Befinden sich demnach die zurückbehaltenen Grundstücke nicht im unmittelbaren bzw mittelbaren Hofbereich oder sind sie – von der Betriebsstätte aus betrachtet – überhaupt so disloziert gelegen, dass unter Berücksichtigung der erforderlichen bzw zweckentsprechenden Aufwendungen eine mit einem zumindest nennenswerten Ertrag verbundene Be-