

# Anonymisierte Fassung

-1274960-

C-714/23 – 1

**Rechtssache C-714/23**

**Vorabentscheidungsersuchen**

**Eingangsdatum:**

23. November 2023

**Vorlegendes Gericht:**

Landesverwaltungsgericht Tirol (Österreich)

**Datum der Vorlageentscheidung:**

22. November 2023

**Beschwerdeführerin:**

Benediktinerabtei Ettal

**Belangte Behörde:**

Bezirkshauptmannschaft Innsbruck

---

[OMISSIS]

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat [OMISSIS] gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Tirol vom 26.07.2022 [OMISSIS] betreffend die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl. Nr. 59/1997, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 204/2021 (TGVG 1996), folgenden

## **Beschluss**

gefasst:

Dem Gerichtshof der Europäischen Union werden folgende Fragen als Vorabentscheidungsersuchen gemäß Art 267 AEUV vorgelegt:

1. **Ist Art. 63 AEUV derart auszulegen**, dass er einer nationalen Bestimmung wie § 6 Abs. 3 TGVG 1996 entgegensteht, wonach Rechtserwerbe an

- landwirtschaftlichen Grundstücken durch einen Landwirt im Sinn des § 2 Abs 5 lit a nur dann von der Grundverkehrsbehörde zu genehmigen sind, 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?
2. **Wenn diese Frage bejaht wird:** Liegt eine objektiv vergleichbare Situation zwischen einem Landwirt, dessen landwirtschaftlicher Betrieb sich in einer räumlichen Nähe zu den erwerbenden Grundstücken befindet und er beabsichtigt diese Grundstücke im Rahmen seines Betriebes mit zu bewirtschaften, einerseits und einem Landwirt, dessen landwirtschaftlicher Betrieb sich weder in einer (betriebswirtschaftlich vertretbaren) räumlichen Nähe zu den erwerbenden Grundflächen befindet, noch er beabsichtigt, diese Grundstücke im Rahmen seines Betriebes mit zu bewirtschaften, um damit einen Beitrag zum Lebensunterhalt seines Betriebes beizusteuern, sondern er die betreffenden Grundstücke ortsansässigen Landwirten, im Wege der Pacht oder auf unbestimmte Zeit im Wege von Prekarien zur Bewirtschaftung überlässt, [OMISSIS]
- 2.a **Wenn diese Frage bejaht wird:** Liegt für die Beschränkung der Kapitalverkehrsfreiheit der Rechtfertigungsgrund der Schaffung, Erhaltung oder Stärkung leistungsfähiger land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe vor, da die Bestimmungen der §§ 6, 7 und 7a TGVG 1996 darauf abzielen, dass landwirtschaftliche Grundstücke nachhaltig und ihrem Zweck entsprechend von Landwirten im Rahmen ihres Betriebes bewirtschaftet werden, um landwirtschaftliche Betriebe zu stärken und eine Zersplitterung und Zweckentfremdung von landwirtschaftlichen Flächen zu verhindern?

**Begründung:**

I. **Zur Vorlageberechtigung:**

[OMISSIS]

II. **Sachverhalt und Vorverfahren zum gegenständlichen Ersuchen:**

II. 1. **Sachverhalt:**

Mit notariellem Schenkungsvertrag vom 28.01.2019 hat das Benediktinerinnenkloster St. Nikolaus von Flüe als Geschenkgeber, [OMISSIS] 6067 Melchtal, Schweiz, [OMISSIS] Liegenschaften in [OMISSIS] Scharnitz, samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör, an die Beschwerdeführerin Benediktinerabtei Ettal als Geschenknehmerin, [OMISSIS] 82488 Ettal, Deutschland, übergeben.

Bei [einigen der] schenkungsgegenständlichen [Grundstücke] handelt es sich um als Freiland im Sinne des § 41 TROG 2016 gewidmete Grundstücke [OMISSIS].

[OMISSIS] [Von diesen Grundstücken sind wiederum einige] mit einem Stadel bebaut. Die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke sind unbebaut.

Die Beschwerdeführerin ist eine nach kanonischem Recht gegründete juristische Person, welche im Bereich ihres staatlichen Heimatrechtes Rechtspersönlichkeit genießt. Sie führt am Standort [OMISSIS] in 82488 Ettal, Deutschland, einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Obst- und Gemüseanbau sowie Viehzucht, wobei im Durchschnitt 65 Milchkühe gehalten werden. [Der] Abt [OMISSIS] ist als rechtmäßig gewählter und bestätigter Abt der alleinvertretungsberechtigten gesetzlichen Vertreter der Benediktinerabtei Ettal.

Der landwirtschaftliche Betrieb der Benediktinerabtei in Ettal ist ca. 40 bis 45 km von den vertragsgegenständlichen landwirtschaftlichen Liegenschaften in Scharnitz entfernt.

Der Verkehrswert für die landwirtschaftlich genutzten Teilflächen der vertragsgegenständlichen Grundstücke beträgt laut Gutachten der Amtssachverständigen [OMISSIS] rund Euro 330.500,00.

Beim Benediktinerinnenkloster in Scharnitz handelt es sich um eine Zweigniederlassung des Benediktinerinnenklosters St. Nikolaus von Flüe, [OMISSIS] 6067 Melchtal, Schweiz. Bislang werden die landwirtschaftlichen Flächen in Scharnitz von ortsansässigen Landwirten im Wege des Prekariats bewirtschaftet.

Im Rahmen des Interessentenverfahrens haben PP, [OMISSIS] 6108 Scharnitz, XQ, [OMISSIS] 6108 Scharnitz, ZX, [OMISSIS] 6108 Scharnitz, WU, [OMISSIS] 6105 Leutasch, TY, [OMISSIS] 6108 Scharnitz, YW, [OMISSIS] 6108 Scharnitz (die letzten beiden sowohl als Einzelpersonen und als gemeinsame Interessenten), ZU, [OMISSIS] 6108 Scharnitz und LI, [OMISSIS] 6108 Scharnitz, ihr Interesse am gegenständlichen Rechtserwerb der landwirtschaftlichen Grundstücke angemeldet.

Die Beschwerdeführerin als Körperschaft des öffentlichen Rechts führt in Ettal, Deutschland, einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung. Es werden landwirtschaftliche Flächen im Ausmaß von rund 120 ha und Waldflächen in einem Ausmaß von rund 200 ha genutzt. Die dafür notwendige Infrastruktur (Gebäude, Maschinen und Geräte etc) ist vorhanden. Die praktische Arbeit am Betrieb [OMISSIS] wird von Angestellten erledigt. Herr Ludwig Hüter als Betriebsbaumeister ist für die Einteilung und Koordination zuständig. [OMISSIS] Die landwirtschaftlichen Kenntnisse liegen beim Betriebsbaumeister Ludwig Hüter vor.

Das Benediktinerinnen-Konvent Scharnitz ist im Eigentum von Flächen mit einem gesamten Ausmaß von 59.923 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich genutzter Grundflächen, 1.036 m<sup>2</sup> Wald und 9.809 m<sup>2</sup> Bau- und sonstige Flächen inklusive Gärten. Seit mehr als 20 Jahren werden die landwirtschaftlichen Flächen des Benediktinerinnen-Konvent Scharnitz nicht mehr selbst genutzt, sondern von 4 bis

5 aktiven Landwirten unentgeltlich bewirtschaftet. [OMISSIS] Laut Auskunft der Gemeinde Scharnitz wurde für das südlichste Gebäude [OMISSIS] im Jahre 2003 eine baubehördliche Bewilligung zur Adaptierung des Restbestandes des landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäudes erteilt und auch umgesetzt. Das Gebäude wurde laut den Erhebungen vor Ort nie landwirtschaftlich genutzt, sondern lediglich für Lager- und Abstellzwecke.

Die Beschwerdeführerin beabsichtigt nicht[,] die schenkungsgegenständlichen Grundstücke im Rahmen ihres landwirtschaftlichen Betriebes mit zu bewirtschaften. An der bisherigen Bewirtschaftung in Scharnitz ändert sich nichts. Die landwirtschaftlichen Grundstücke werden wie bisher von ortsansässigen Landwirten im Wege von Bittleihen (Prekarien) unentgeltlich bewirtschaftet.

## II.2. Bisheriger Verfahrensgang:

Mit Bescheid vom 30.04.2020 versagte die Bezirkshauptmannschaft Innsbruck dem rechtsgeschäftlichen Eigentumserwerb die grundverkehrsrechtliche Genehmigung im Wesentlichen mit der Begründung, dass die Erwerberin im Verfahren auf Grund der Verpachtungsabsicht nicht als Landwirtin aufgetreten sei und daher das Interessentenverfahren durchzuführen gewesen sei. Da sich mehrere interessierte Landwirte als potentielle Käufer der landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen dieses Verfahrens gefunden hätten, liege ein besonderer Versagungsgrund gemäß § 7 Abs. 1 lit. d Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl. 61/1996, idF LGBl. 51/2020 (im Folgenden: TGVG 1996) vor.

Mit Erkenntnis vom 20.08.2020 wies das Landesverwaltungsgericht Tirol die dagegen erhobene Beschwerde als unbegründet ab.

Das Landesverwaltungsgericht Tirol begründete seine Entscheidung im Wesentlichen damit, dass der Beschwerdeführerin keine Landwirteigenschaft im Sinn des § 2 Abs. 5 TGVG 1996 zukomme. Schon auf Grund der Qualifikation als juristische Person liege ein Beitrag zum Lebensunterhalt des Bewirtschafters und seiner Familie als wesentliches Kriterium nicht vor, daher scheidet die Landwirteigenschaft schon gemäß § 2 Abs. 2 TGVG 1996 aus. Da die Beschwerdeführerin im Hinblick auf den Rechtserwerb nicht als Landwirtin im Sinn des § 2 Abs. 5 TGVG 1996 anzusehen sei, sei auch die Bestimmung des § 7a TGVG 1996 zu Recht angewandt und ein Interessentenverfahren eingeleitet worden. Mit dem Interessentenmodell werde der Rechtsprechung des EuGHs gefolgt. Es sei damit die Pflicht zur Selbstbewirtschaftung entfallen, stattdessen dürfe für das Grundstück kein Interessent vorhanden sein, der bereit ist, den ortsüblichen Preis zu zahlen.

Gegen diese Entscheidung legte die Beschwerdeführerin beim österreichischen Verfassungsgerichtshof Beschwerde [OMISSIS] ein und beantragte die [OMISSIS] Aufhebung des Erkenntnisses vom 20.08.2020.

Der Verfassungsgerichtshof hob die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 20. August 2020 mit Erkenntnis vom 10. März 2021 auf.

Der Verfassungsgerichtshof begründete seine Entscheidung im Wesentlichen damit, dass in Anbetracht der in § 6 Abs. 1 TGVG 1996, LGBl. 61/1996, idF LGBl. 26/2017 angeführten Genehmigungsvoraussetzungen zu berücksichtigen sei, dass die Beschwerdeführerin seit langem einen landwirtschaftlichen Betrieb an ihrem Standort führe. Dabei sei (vom erkennenden Verwaltungsgericht) zu prüfen, inwieweit die Besorgung der landwirtschaftlichen Tätigkeit durch ein bestelltes Ordensmitglied mit landwirtschaftlichen Fachkenntnissen erfolge sowie, ob dies den Genehmigungsvoraussetzungen des § 6 Abs. 1 TGVG 1996, LGBl. 61/1996, idF LGBl. 26/2017 gerecht werde und der landwirtschaftlichen Tätigkeit juristischer Personen gleichgehalten werden könne.

Mit Erkenntnis vom 26.07.2022 wurde die an das Landesverwaltungsgericht Tirol erhobene Beschwerde neuerlich abgewiesen.

Das Landesverwaltungsgericht Tirol begründete seine Entscheidung im Wesentlichen damit, dass auf Grund der Feststellungen im Gutachten der agrarfachlichen Sachverständigen davon auszugehen sei, dass die Beschwerdeführerin Landwirtin im Sinne des § 2 Abs. 5 lit. a TGVG 1996 idF LGBl. 204/2021 sei und die belangte Behörde das Interessentenverfahren zu Unrecht durchgeführt habe. Der Versagungstatbestand des (nunmehr) § 7 Abs. 1 lit. e TGVG 1996 idF LGBl. 204/2021 liege somit nicht vor.

Jedoch widerspreche der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke in Scharnitz durch einen Großgrundbesitzer in Ettal in Deutschland, der eine Bewirtschaftung durch ortsansässige Landwirte in Scharnitz im Wege von Prekarien beabsichtige, den in § 1 Abs. 1 lit. a TGVG 1996 idF LGBl. 204/2021 normierten Grundsätzen. Der Schaffung, Erhaltung und Stärkung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe werde durch die Verpachtung bzw. Bittleihe der erwerbsgegenständlichen Grundstücke nicht Rechnung getragen. Der Erwerb diene insbesondere nicht der Stärkung eines wirtschaftlich gesunden land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes, wenn der Rechtserwerb Grundstücke betreffe, die 40 km vom landwirtschaftlichen Betrieb des Erwerbers entfernt seien.

Die Beschwerdeführerin habe weiters nicht glaubhaft gemacht, dass sie die landwirtschaftlichen Grundstücke im Rahmen ihres Betriebes nachhaltig und ordnungsgemäß im Sinne des § 6 Abs. 3 TGVG 1996 idF LGBl. 204/2021 mitbewirtschaften werde, zumal sie nicht beabsichtige, die verfahrensgegenständlichen Grundstücke vom landwirtschaftlichen Betrieb in Ettal aus zu bewirtschaften. Es sei nach wie vor vorgesehen, die gegenständlichen Grundstücke durch ortsansässige Landwirte in Form von Prekarien bewirtschaften zu lassen. Selbst wenn die beschwerdeführende Partei beabsichtige, die landwirtschaftlichen Flächen in Scharnitz selbst zu bewirtschaften, sei eine

Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen mangels vorhandenen Wirtschafts- und Betriebsgebäudes (derzeit) nicht möglich.

Gegen diese Entscheidung legte die Beschwerdeführerin beim Verfassungsgerichtshof erneut Beschwerde [OMISSIS]ein und beantragte die [OMISSIS] Aufhebung des Erkenntnisses vom 26.07.2022.

Die Beschwerdeführerin führte in ihrer Beschwerde zusammengefasst aus, dass die aktuellen Eigentümer die landwirtschaftlichen Grundstücke im Wege der Bittleihe bereits seit vielen Jahren (jedenfalls seit mehr als zehn Jahren) örtlich ansässigen Bauern zur Bewirtschaftung überlassen hätten. Einer Verpachtung an ortsansässige Landwirte sei nur das ungewisse Schicksal der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen infolge der altersbedingten Veränderungen der Ordensmitglieder der Geschenkgeberin und insbesondere der Ausgang des gegenständlichen Verfahrens im Wege gestanden. Interessensbekundungen von potentiellen ortsansässigen Landwirten lägen bereits vor. Dies sei auch dem Landesverwaltungsgericht Tirol bekannt. Nicht nachvollziehbar sei daher die Schlussfolgerung des Landesverwaltungsgerichtes Tirol, wonach der Rechtserwerb durch die Beschwerdeführerin der Schaffung, Erhaltung und Stärkung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe widerspreche. Schließlich basiere die Entscheidung auf unions- bzw. verfassungswidrigen Rechtsgrundlagen. § 6 Abs. 1 und 3 und § 7 Abs. 1 lit. a TGVG 1996 seien vor dem Hintergrund der Entscheidung des Gerichtshofs der Europäischen Union vom 23. September 2003, Rs. C-452/01, Ospelt, unionsrechtswidrig, weil eine Selbst- bzw. Mitbewirtschaftung eingeführt worden sei. Zudem verstießen § 6 Abs. 3 und § 7 Abs. 1 lit. a TGVG 1996 gegen den Gleichheitsgrundsatz, weil ein qualifizierter Verstoß gegen Unionsrecht vorliege.

Der Verfassungsgerichtshof hob die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 26.07.2022 mit Erkenntnis vom 15.06.2023 auf.

Der Verfassungsgerichtshof legte seiner Entscheidung im Wesentlichen folgende Erwägungen zu Grunde:

Der Verfassungsgerichtshof gehe davon aus, dass die in § 6 Abs 3 TGVG 1996 vorgesehene Mitbewirtschaftungspflicht eine zumindest teilweise Selbstbewirtschaftungspflicht impliziere. Dies ergebe sich unter anderem auch daraus, dass der Gesetzgeber durch § 6 Abs 3 TGVG 1996 ein räumliches Naheverhältnis des erwerbenden Landwirts zum zu erwerbenden landwirtschaftlichen Grundstück sicherstellen wollte. Den Materialien zufolge sollten Erwerbe durch Landwirte, deren "Stammbetrieb" weit entfernt, oft sogar in einem anderen Bundesland oder Staat, vom zu erwerbenden landwirtschaftlichen Grundstück liegen, verhindert werden, weil in der Vergangenheit eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der zu erwerbenden Flächen in solchen Fällen nicht sichergestellt gewesen sei bzw. eine solche nur unzureichend erfolgt sei [OMISSIS]. Die (Weiter)Verpachtung eines landwirtschaftlichen Grundstückes

oder ein Prekarium an ortsansässige Landwirte würde dagegen gerade dazu führen, dass ein räumliches Naheverhältnis nicht immer sichergestellt werden könnte. Hätte der Gesetzgeber auch eine Verpachtung oder etwa ein Prekarium unter den Begriff des Mitbewirtschaftens subsumieren wollen, wäre auch Landwirten aus anderen Bundesländern oder Staaten die Möglichkeit eröffnet worden, eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu erlangen.

Der Gerichtshof der Europäischen Union habe in seiner Entscheidung Ospelt ausgesprochen, dass die restriktive Voraussetzung der Selbstbewirtschaftung nicht immer zur Erreichung der Ziele des (Vorarlberger) Grundverkehrsgesetzes notwendig sei: Das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung stehe nämlich auch einer Veräußerung eines Grundstückes entgegen, wenn das Grundstück zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vom Eigentümer, sondern von einem Landwirt als Pächter bewirtschaftet werde, und der neue Eigentümer (der das Grundstück nicht selbst bewirtschaften würde) sich verpflichte, die Bedingungen der Bewirtschaftung des Grundstückes durch denselben Pächter beizubehalten (Ospelt, Rz 51). Zudem habe der Gerichtshof der Europäischen Union im Fall Ospelt (Rz 53) zum Ausdruck gebracht, dass die restriktiven Voraussetzungen für den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke im Hinblick auf die Ziele des (Vorarlberger) Grundverkehrsgesetzes nicht in jedem Fall erforderlich seien. Sofern das (Vorarlberger) Grundverkehrsgesetz von den nationalen Stellen dahin ausgelegt würde, dass anderen Personen als Land- und Forstwirten unabhängig von Selbstbewirtschaftung und Residenzpflicht die vorherige Genehmigung erteilt werden könnte, wenn sie die erforderlichen Garantien hinsichtlich der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung dieser Grundstücke abgeben, werde der freie Kapitalverkehr nicht über das zur Zielerreichung notwendige Maß beschränkt (vgl. Ospelt, Rz 48 bis 52).

Im angefochtenen Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Tirol sei der Antrag der Beschwerdeführerin auf Bewilligung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung im Wesentlichen abgewiesen worden, weil die beschwerdeführende Partei nicht glaubhaft gemacht habe, dass sie die landwirtschaftlichen Grundstücke im Rahmen ihres Betriebes nachhaltig und ordnungsgemäß iSd § 6 Abs 3 TGVG 1996 idF LGBl. 204/2021 mitbewirtschaften werde, obwohl nach wie vor vorgesehen sei, die gegenständlichen Grundstücke durch ortsansässige Landwirte in Form von Prekarien bewirtschaften zu lassen. Ebenso sei für die Beschwerdeführerin der Anwendungsbereich der Interessentenregelung gemäß § 6 Abs 4 iVm § 7a TGVG 1996 auf Grund ihrer Eigenschaft als Landwirtin iSd TGVG 1996 nicht eröffnet.

Dies widerspreche den unionsrechtlichen Vorgaben, die der Gerichtshof der Europäischen Union in seiner Entscheidung Ospelt (Rz 50 ff.) näher definiert habe:

Innerstaatliche Behörden haben nationales Recht, das die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zur Eigentumsübertragung in jedem Fall vom Vorliegen einer Selbstbewirtschaftung abhängig mache, unbeachtet zu

lassen. Das TGVG 1996 sehe zwar nicht vor, dass es anderen Personen als Landwirten unabhängig von einer Selbst- bzw. Mitbewirtschaftung jedenfalls verwehrt sei, landwirtschaftliche Grundstücke zu erwerben [OMISSIS], weil die Interessentenregelung des § 7a TGVG 1996 gewährleiste, dass unter bestimmten Umständen trotzdem eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung durch einen Nicht-Landwirt erlangt werden könne. Dies kann etwa dann der Fall sein, wenn sich kein Landwirt als Interessent für den Erwerb meldet oder wenn einer der Ausnahmetatbestände des § 7a Abs 8 TGVG 1996 erfüllt ist.

§ 7a Abs 8 lit f TGVG 1996 lege fest, dass eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung ohne Interessentenverfahren erteilt werden könne, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück durch einen Nicht-Landwirt erworben werde, das in den letzten zehn Jahren im Rahmen desselben landwirtschaftlichen Betriebes mitbewirtschaftet worden sei und für den Betrieb des Pächters von wesentlicher Bedeutung sei, sofern die pachtweise Bewirtschaftung durch den Landwirt, der diese Grundstücke zuletzt bewirtschaftet habe, weiterhin für die Dauer von mindestens zehn Jahren gewährleistet sei.

Möchte dagegen ein Landwirt iSd TGVG 1996 ein landwirtschaftliches Grundstück erwerben und spiegelbildlich zum Ausnahmetatbestand des § 7a Abs 8 lit f TGVG 1996 das zu erwerbende Grundstück (etwa wegen der weiten Entfernung zu seinem "Stammbetrieb") nicht selbst bewirtschaften, sondern auch weiterhin verpachten, ist dem erwerbenden Landwirt auf Grund fehlender Mitbewirtschaftung die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu versagen, obwohl die (legitimen) Ziele des § 1 Abs 1 lit a TGVG 1996 – die Erhaltung und Stärkung eines lebensfähigen Bauernstandes in Tirol durch die Schaffung, Erhaltung oder Stärkung leistungsfähiger land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe, die Schaffung, Erhaltung oder Stärkung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes und die Aufrechterhaltung oder Herbeiführung einer nachhaltigen flächendeckenden Bewirtschaftung der land- oder forstwirtschaftlichen Grundflächen – etwa bei fachmännischer Bewirtschaftung durch einen Pächter ebenso erreicht werden könnten wie bei entsprechender (Mit)Bewirtschaftung durch den Erwerber selbst oder etwa im Falle der Weiterverpachtung durch einen Nicht-Landwirt, wenn er die Voraussetzungen des § 7a Abs 8 lit f TGVG 1996 erfüllt. Die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für eine Eigentumsübertragung eines landwirtschaftlichen Grundstückes an einen Landwirt sei daher in jedem Fall vom Vorliegen einer Selbstbewirtschaftung durch den Landwirt abhängig, was jedoch vom Gerichtshof der Europäischen Union für unionsrechtswidrig erachtet worden sei.

Aufgrund des Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes vom 15.06.2023 behängt in dieser Rechtssache (erneut) ein Beschwerdeverfahren beim Landesverwaltungsgericht Tirol.

III. Rechtslage:

### III. 1. Unionsrecht:

Die Bestimmungen des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union [OMISSIS] ([OMISSIS] AEUV) lauten auszugsweise wie folgt:

#### Art. 63 (ex-Art. 56 EGV):

(1) Im Rahmen der Bestimmungen dieses Kapitels sind alle Beschränkungen des Kapitalverkehrs zwischen den Mitgliedstaaten sowie zwischen den Mitgliedstaaten und dritten Ländern verboten.

(2) Im Rahmen der Bestimmungen dieses Kapitels sind alle Beschränkungen des Zahlungsverkehrs zwischen den Mitgliedstaaten sowie zwischen den Mitgliedstaaten und dritten Ländern verboten.

[OMISSIS]

#### Artikel 65

(ex-Artikel 58 EGV)

(1) Artikel 63 berührt nicht das Recht der Mitgliedstaaten,

a) die einschlägigen Vorschriften ihres Steuerrechts anzuwenden, die Steuerpflichtige mit unterschiedlichem Wohnort oder Kapitalanlageort unterschiedlich behandeln,

b) die unerlässlichen Maßnahmen zu treffen, um Zuwiderhandlungen gegen innerstaatliche Rechts- und Verwaltungsvorschriften, insbesondere auf dem Gebiet des Steuerrechts und der Aufsicht über Finanzinstitute, zu verhindern, sowie Meldeverfahren für den Kapitalverkehr zwecks administrativer oder statistischer Information vorzusehen oder Maßnahmen zu ergreifen, die aus Gründen der öffentlichen Ordnung oder Sicherheit gerechtfertigt sind.

(2) Dieses Kapitel berührt nicht die Anwendbarkeit von Beschränkungen des Niederlassungsrechts, die mit den Verträgen vereinbar sind.

(3) Die in den Absätzen 1 und 2 genannten Maßnahmen und Verfahren dürfen weder ein Mittel zur willkürlichen Diskriminierung noch eine verschleierte Beschränkung des freien Kapital- und Zahlungsverkehrs im Sinne des Artikels 63 darstellen.

[OMISSIS]

### III.2. Nationales Recht:

Die verfahrensrelevanten Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBl 61/1996, idF LGBl 204/2021 lauten auszugsweise wie folgt:

## § 1 Grundsätze und Geltungsbereich

(1) Bei der Vollziehung dieses Gesetzes sind folgende Grundsätze zu beachten:

a) die Erhaltung und Stärkung eines lebensfähigen Bauernstandes in Tirol, dies durch

1. die Schaffung, Erhaltung oder Stärkung leistungsfähiger land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe,

2. die Schaffung, Erhaltung oder Stärkung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes und

3. die Aufrechterhaltung oder Herbeiführung einer nachhaltigen flächendeckenden Bewirtschaftung der land- oder forstwirtschaftlichen Grundflächen,

jeweils unter besonderer Förderung kleinbäuerlicher Betriebe,

b) die Verhinderung von Baulandhortung und sonstigem spekulativen Grunderwerb,

c) die sparsame und zweckmäßige Verwendung von Grund und Boden,

d) die Verhinderung der Schaffung neuer, unzulässiger Freizeitwohnsitze sowie

e) die Beschränkung von Rechtserwerben durch Ausländer.

(2) Dieses Gesetz gilt für den Erwerb von Rechten

a) an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken,

b) an Baugrundstücken und

c) an sonstigen Grundstücken, wenn der Rechtserwerber Ausländer ist.

(3) [...]

## § 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) Ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb ist jede selbstständige wirtschaftliche Einheit, in deren Rahmen land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke bewirtschaftet werden und die geeignet ist, zum Lebensunterhalt des Bewirtschafters und seiner Familie beizutragen.

(3) - (4) [...]

(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 dem Erwerb eines landwirtschaftlichen Betriebes oder eines landwirtschaftlichen Grundstückes eine Tätigkeit im Sinn der lit. a ausüben will und die dazu erforderlichen Fähigkeiten aufgrund seiner zumindest fünfjährigen praktischen Tätigkeit oder seiner fachlichen Ausbildung nachweisen kann und erklärt, dass er den landwirtschaftlichen Betrieb bzw. das landwirtschaftliche Grundstück entsprechend einem vorzulegenden, fachkundig erstellten Betriebskonzept nachhaltig und ordnungsgemäß bewirtschaften wird; der Nachweis der fachlichen Ausbildung wird erbracht durch:

[OMISSIS]

(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 Nutzungsentgelts 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;

[OMISSIS]

(7) – (8) [...]

§ 3 Gleichstellung im Rahmen der europäischen Integration sowie aufgrund staatsvertraglicher Verpflichtungen

[OMISSIS]

(2) Juristische Personen und sonstige rechtsfähige Personengemeinschaften, die nach den Rechtsvorschriften eines der im Abs. 1 genannten Staaten gegründet wurden und ihren satzungsmäßigen Sitz, ihre Hauptverwaltung oder ihre Hauptniederlassung in einem dieser Staaten haben, sind österreichischen juristischen Personen bzw. sonstigen rechtsfähigen Personengemeinschaften gleichgestellt, wenn der Rechtserwerb in Ausübung einer der folgenden Freiheiten erfolgt:

[OMISSIS]

c) der Kapitalverkehrsfreiheit nach Art. 63 AEUV bzw. nach Art. 40 des EWR-Abkommens.

(3) Im Übrigen sind natürliche Personen sowie juristische Personen und sonstige rechtsfähige Personengemeinschaften den österreichischen Staatsbürgern und den österreichischen juristischen Personen bzw. sonstigen rechtsfähigen Personengemeinschaften gleichgestellt, soweit sich dies in sonstiger Weise aus dem Unionsrecht oder aus staatsvertraglichen Verpflichtungen, einschließlich solcher aus Verträgen im Rahmen der europäischen Integration, ergibt.

[OMISSIS]

Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken

§ 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) - h) [...]

(2) [...]

[...]

§ 6 Genehmigungsvoraussetzungen

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

(5) [...]

[OMISSIS]

(7) - (10) [...]

#### § 7 Besondere Versagungsgründe

(1) Im Sinn der im § 1 Abs. 1 lit. a genannten Grundsätze ist die Genehmigung nach § 4 insbesondere dann zu versagen, wenn

a) die seiner Beschaffenheit entsprechende nachhaltige ordnungsgemäße Bewirtschaftung des betreffenden land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes oder land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes nicht gewährleistet ist,

b) - e) [...]

(2) [...]

#### § 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. [OMISSIS] 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.

[OMISSIS]

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

[OMISSIS]

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,

[OMISSIS]

(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 – [OMISSIS] 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. [...]

#### IV. Erläuterungen zu den Vorfragen:

##### IV. 1. Beschränkung der Grundfreiheit des freien Kapitalverkehrs:

Vorab ist festzuhalten, dass der Gerichtshof der Europäischen Union (EuGH) bereits in seinem Urteil vom 01.06.1999, C-302/97, Konle (folg.: Urteil Konle), gleichwohl betreffend eine grundverkehrsgesetzliche Angelegenheit nach dem damaligen TGVG 1996, festgehalten hat, dass eine nationale Regelung betreffend das Grundeigentum nach dem 222 EG-V (Art. 365 AEUV) zwar weiterhin in die Zuständigkeit des einzelnen Mitgliedstaats fällt, eine solche Regelung jedoch nicht den Grundprinzipien des EG-Vertrags widersprechen darf (Urteil Konle, Rn. 38).

Daher ist ein vorheriges Genehmigungsverfahren wie das nach dem TGVG 1996, das eine Beschränkung des freien Kapitalverkehrs bezweckt, nur unter bestimmten Voraussetzungen mit Artikel 73b EG-V (Art 63 AEUV) vereinbar (Urteil Konle, Rn. 39).

Der EuGH hält in seinem Urteil vom 23.09.2003, C-452/01, Ospelt (folg.: Urteil Ospelt), darüber hinaus fest, dass Maßnahmen, die wie die im Ausgangsverfahren (hier: Vorarlberger Grundverkehrsgesetz – VGVG) in Rede stehenden eine Beschränkung des freien Kapitalverkehrs zum Gegenstand haben (Urteil Ospelt, Rn. 34 mit Verweis auf Urteil Konle, Rn. 39), gleichwohl zulässig sein können, wenn mit ihnen in nichtdiskriminierender Weise ein im Allgemeininteresse liegendes Ziel verfolgt wird und wenn sie mit dem Grundsatz der

Verhältnismäßigkeit in Einklang stehen, d. h. geeignet sind, die Erreichung des verfolgten Zieles zu gewährleisten und nicht über das hinausgehen, was hierzu erforderlich ist (in diesem Sinne auch Urteile Konle, Rn. 40, und Salzmann, Rn. 42). Da es sich um die Erteilung einer vorherigen Genehmigung handelt, müssen sich diese Maßnahmen zudem auf objektive und im Voraus bekannte Kriterien stützen, und jedem, der von einer solchen einschränkenden Maßnahme betroffen ist, muss der Rechtsweg offenstehen (mit weiteren Verweisen auf Urteil vom 20.02.2001, C-205/99, Analir u. a., Slg. 2001, I-1271, Rn. 38).

Der EuGH führt in selbiger Entscheidung weiter aus, dass im Hinblick der bestimmungsgemäßen Erhaltung von landwirtschaftlichen Flächen, eine vorherige Kontrolle der Rechtserwerbe nicht per se zu beanstanden ist, da ansonsten die im VGVG gesetzten (legitimen) Ziele nicht erreicht werden könnten (Urteil Ospelt, Rn. 45).

#### IV.2. Keine gesicherte Rechtsprechung („acte clair“):

##### a. Rechtssache „Ospelt und Schlüssle Weissenberg“:

Die vom österreichischen Verfassungsgerichtshof (VfGH) sowie der Beschwerdeführerin behauptete Unionswidrigkeit des § 6 Abs 3 TGVG 1996 wird vorrangig auf das Urteil Ospelt und den darin angeführten Erwägungen des EuGHs gestützt. In dieser Entscheidung prüfte der EuGH ob eine Auslegung der Artikel 73b bis 73d, 73f und 73g des EG-Vertrages (Art. 63 AEUV) der damaligen Bestimmung des § 5 Abs. 1 lit. a VGVG entgegenstand.

In der Rechtssache Ospelt übertrug Frau Ospelt, Staatsangehörige des Fürstentums Liechtenstein, eine 43.532 m<sup>2</sup> große Liegenschaft im österreichischen Bundesland Vorarlberg, davon mehrere Hektar landwirtschaftlichen Grundbesitz, an eine privatrechtliche Stiftung mit Sitz in Liechtenstein, deren Erstbegünstigte sie war. Frau Ospelt, die selbst auf dem Grundbesitz wohnte, als auch die Erwerberin betrieben keine Landwirtschaft. Die Erwerberin beabsichtigte, die landwirtschaftlichen Flächen wie bereits vor dem Rechtserwerb im Wege der Pacht denselben ortsansässigen Landwirten zur Bewirtschaftung zu überlassen. Zweck der Veräußerung war [es,] die erbliche Aufteilung des Familienbesitzes zu verhindern.

Der damalige § 5 Abs 1 lit. a VGVG sah vor, dass der Rechtserwerb an landwirtschaftlichen Grundstücken nur dann genehmigt werden darf, 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.

Der EuGH erkannte in seinem Urteil, dass wenn in einer Situation wie der des Ausgangsverfahrens das Grundstück, das veräußert wird, zum Zeitpunkt des

Verkaufs nicht von dem Eigentümer, sondern von einem Landwirt als Pächter bewirtschaftet wird, dann steht eine solche Voraussetzung einer Transaktion in Form der Veräußerung an einen neuen Eigentümer entgegen, der den Betrieb ebenfalls nicht bewirtschaften und nicht auf dem Grundstück wohnen würde, sich aber verpflichtet hat, die Bedingungen der Bewirtschaftung des Grundstücks durch denselben Pächter beizubehalten. Durch Beschränkung der Erwerbs- und Bewirtschaftungsmöglichkeiten auf Landwirte, die über die hinreichenden Mittel verfügen, um Eigentum an den betreffenden Grundstücken zu erwerben, hat diese Voraussetzung zur Folge, dass die Pachtmöglichkeiten für Landwirte, die nicht über solche Mittel verfügen, eingeschränkt werden (Urteil Ospelt, Rn 51).

Es könnten nämlich andere Maßnahmen, die den freien Kapitalverkehr in geringerem Maße beeinträchtigten, zum gleichen Ziel des Erhalts einer lebensfähigen landwirtschaftlichen Bevölkerung beitragen. Die Veräußerung von landwirtschaftlichen Grundstücken an eine juristische Person könnte z. B. an besondere Verpflichtungen wie die langfristige Verpachtung des Grundstücks geknüpft werden. Ebenso wären Vorkaufsmechanismen zugunsten der Pächter denkbar, wonach, wenn Letztere nicht das Eigentum erwerben, Erwerbsmöglichkeiten für nicht selbst bewirtschaftende Eigentümer bestehen, die sich verpflichten, die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks beizubehalten (Urteil Ospelt, Rn. 52).

Sofern das VGVG anderen Personen als Landwirten, die auf den betreffenden Grundstücken wohnen, erteilt werden kann, wenn sie die erforderlichen Garantien hinsichtlich der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung dieser Grundstücke, dann beschränkte das VGVG den freien Kapitalverkehr nicht über das hinaus, was zur Erreichung seiner Ziele erforderlich ist (Urteil Ospelt, Rn. 53).

Insgesamt schlussfolgerte der EuGH, dass, die Artikel 73b bis 73d, 73f und 73g EG-Vertrag (Art. 63 AEUV) es nicht verwehren, dass der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke von der Erteilung einer vorherigen Genehmigung, wie sie das VGVG vorsieht, abhängig gemacht wird. Sie verbieten es jedoch, dass diese Genehmigung in jedem Fall versagt wird, wenn der Erwerber die betreffenden Grundstücke nicht selbst im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet und im Betrieb seinen Wohnsitz hat. (Urteil Ospelt, Rn 54).

#### b. Unterschiede zum Anlassverfahren:

Zwar weist der Sachverhalt in der Entscheidung Ospelt Parallelen zum nunmehrigen Anlassverfahren auf, jedoch sind nach Ansicht des vorliegenden Gerichts beide Sachverhalte unter verschiedenen Gesichtspunkten zu betrachten.

Anders als beim Sachverhalt in der Entscheidung Ospelt handelt es sich bei der gegenständlichen Beschwerdeführerin um eine juristische Person (des kanonischen Rechts)[,] die an ihrem Sitz in Deutschland eine Landwirtschaft betreibt. Sie ist daher Landwirtin gemäß § 2 Abs. 5 lit. a TGVG 1996. Ähnlich

wie in der zitierten Entscheidung will die Beschwerdeführerin die landwirtschaftlichen Grundstücke, wie bisher praktiziert, ortsansässigen Landwirten zur Bewirtschaftung überlassen, jedoch nicht auf Grundlage von langfristig garantierten Pachtverträgen, sondern in Form von unentgeltlichen Prekarien. Ein Prekarium ist eine rechtsgeschäftliche Form der Gebrauchüberlassung und unterscheidet sich vom Rechtsinstitut der Pacht darin, dass die Überlassung der Grundflächen vom Willen des Übergebers abhängt. Demnach ist der Übergeber (Verleiher) jederzeit berechtigt die Grundflächen wieder zurückzufordern, ohne hierbei eine Vertragsverletzung zu begehen.

Im Gegensatz zu § 6 TGVG 1996 unterschied jedoch die Bestimmung des § 5 VGVG hinsichtlich der Genehmigungsvoraussetzungen für den Rechtserwerb an landwirtschaftlichen Grundstücken nicht zwischen Landwirten und Nichtlandwirten. Darüber hinaus sah die Bestimmung eine Selbstbewirtschaftungspflicht sowie ein Wohnsitzerfordernis des Erwerbers der landwirtschaftlichen Grundstücke vor.

Anzumerken ist diesbezüglich, dass in Folge des Urteils Ospelt der Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis VfSlg. 17.422/2004 näher zitierte Passagen des damaligen § 6 TGVG 1996, idF LGBl. 75/1999 aufgehoben hat. Mit weiterem Erkenntnis vom 11.08.2008, G 85/08-8, wurden wiederum näher zitierte Passagen des § 6 TGVG, LBGI. idF LGBl. Nr. 85/2005 aufgehoben. Der Verfassungsgerichtshof erkannte in beiden Fällen, dass die im Gesetz ausdrücklich vorgesehene Selbstbewirtschaftungspflicht des Erwerbers eines landwirtschaftlichen Grundstückes gegen nationales Verfassungsrecht verstößt, da im Anwendungsbereich des Unionsrechts eine gleichheitswidrige Benachteiligung von Inländern gegenüber Ausländern gegeben ist.

Der EuGH machte in seinem Urteil Ospelt deutlich, dass die restriktiven Voraussetzungen des § 5 VGVG nicht in jedem Fall zur Zielerreichung der Erhaltung einer landwirtschaftlichen Bevölkerung und lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe erforderlich sind, etwa dann nicht, wenn der Rechtserwerb durch einen Nichtlandwirt, der keine Landwirtschaft betreibt bzw. zu betreiben beabsichtigt, keine negativen Auswirkungen auf jene ortsansässigen Landwirte hat, welche die Grundstücke bereits seit Jahren bewirtschafteten (pachteten), sofern sich der Erwerber verpflichtet die Bedingungen der Bewirtschaftung durch dieselben Pächter beizubehalten.

Wesentlich ist jedoch, dass das TGVG 1996 im Hinblick seiner Zielsetzung beim Rechtserwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken zwischen Nichtlandwirten und Landwirten differenziert, was sich im Interessentenverfahren nach § 7a TGVG 1996 und den unterschiedlichen Voraussetzungen für den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken zeigt. Die nachfolgenden Erläuterungen sollen dies verdeutlichen.

#### IV.3. Unterscheidung Landwirt und Nichtlandwirt:

a. Definition „Landwirt“:

Als Landwirt im Sinne dieses Gesetzes gilt nach § 2 Abs. 5 TGVG 1996, wer einen landwirtschaftlichen Betrieb allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder mit den darüber hinaus allenfalls erforderlichen landwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet (lit. a) oder wer nach dem Erwerb eines landwirtschaftlichen Betriebes oder eines landwirtschaftlichen Grundstückes eine Tätigkeit im Sinne der lit. a ausüben will und die dazu erforderlichen Fähigkeiten aufgrund seiner zumindest 5-jährigen praktischen Tätigkeit oder seiner fachlichen Ausbildung nachweisen kann und erklärt, dass er den landwirtschaftlichen Betrieb bzw. das landwirtschaftliche Grundstück entsprechend einem vorzulegenden, fachkundig erstellten Betriebskonzept nachhaltig und ordnungsgemäß bewirtschaften wird (lit. b) (LVwG-2020/33/1035-20; LVwG-2022, ZI. LVwG-2020/33/1035-20).

Die Definition „Landwirt“ in § 2 Abs. 5 TGVG 1996 nimmt Bezug auf den in § 2 Abs. 2 leg. cit. definierten Begriff „landwirtschaftlicher Betrieb“. [OMISSIS] [siehe oben im Volltext angeführte Gesetzesvorschrift]

Sofern ein Landwirt beabsichtigt, ein landwirtschaftliches Grundstück zu erwerben, sieht die mit LGBl. 204/2021 novellierte Bestimmung des § 6 Abs. 3 TGVG 1996 vor, dass Rechtserwerbe an landwirtschaftlichen Grundstücken durch einen Landwirt im Sinn des § 2 Abs. 5 lit. a TGVG 1996 nur dann zu genehmigen sind, wenn der Rechtserwerb den Grundsätzen gemäß § 1 Abs. 1 lit. a TGVG 1996 nicht widerspricht und der Landwirt glaubhaft macht, dass er das landwirtschaftliche Grundstück im Rahmen seines Betriebes nachhaltig und ordnungsgemäß mitbewirtschaftet (vgl. VfGH 15.06.2023, E 2445/2022, Rn. 24).

Sofern dagegen ein Nichtlandwirt beabsichtigt ein landwirtschaftliches Grundstück bzw. einen landwirtschaftlichen Betrieb zu erwerben, unter der Voraussetzung, dass kein Interessent vorhanden ist bzw. kein Interessentenverfahren durchzuführen ist, ist die grundverkehrsbehördliche Genehmigung gemäß § 6 Abs. 4 TGVG 1996 dann zu erteilen, wenn hinsichtlich des Veräußerers kein Widerspruch zu den im § 1 Abs. 1 lit. a Z 1 und 2 TGVG 1996 genannten Grundsätzen besteht und die nachhaltige ordnungsgemäße Bewirtschaftung der erworbenen Grundstücke gewährleistet ist.

b. Interessentenregelung:

Das in § 7a TGVG 1996 geregelte Interessentenverfahren ist dann durchzuführen, wenn der Erwerber der landwirtschaftlichen Grundstücke kein Landwirt iSd § 2 Abs. 5 TGVG 1996 ist. [OMISSIS].

[OMISSIS]

Gemäß § 7a Abs. 5 TGVG 1996 können Landwirte iSd. § 2 Abs. 2 lit. a TGVG 1996 als Interessenten jedoch nur dann auftreten, wenn ihr Betrieb im selben Gemeindegebiet wie die Grundstücke, an deren Erwerb er interessiert ist, liegt

oder die Entfernung zwischen seinem Betrieb und diesen Grundstücken nicht größer ist, als es im Hinblick auf die jeweilige Nutzungsart dieser Grundstücke betriebswirtschaftlich vertretbar ist.

[OMISSIS]

Sind Interessenten für den Erwerb des betreffenden landwirtschaftlichen Grundstücks vorhanden und erfüllen diese die angeführten Voraussetzungen, scheidet der Erwerb des Grundstücks durch den erwerbswilligen Nichtlandwirt aus. Umgekehrt besteht aber keine Pflicht des Veräußerers mit einem Interessenten das Rechtsgeschäft abzuschließen.

c. Ausnahme vom Interessentenmodell:

Mit dem Ansinnen, der unionsrechtlichen Rechtsprechung bestmöglich Rechnung zu tragen, wonach nicht in jedem Fall der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes durch einen Landwirt, der die Grundstücke im Rahmen seines Betriebes (selbst) bewirtschaftet, zur Zielerreichung des Gesetzes erforderlich sei, wurden Ausnahmen vom Interessentenmodell festgelegt.

§ 7a Abs. 8 TGVG 1996 bestimmt, dass in den in lit. a bis lit. i taxativ aufgezählten Fällen bei einem Rechtserwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes durch einen Landwirt das Interessentenverfahren nicht zur Anwendung gelangt.

Zu erwähnen ist dabei insbesondere § 7a Abs. 8 lit. f TGVG 1996, der bestimmt, dass bei einem Rechtserwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes durch einen Nichtlandwirt das Interessentenverfahren dann nicht durchzuführen ist, wenn es sich um Rechtserwerbe an landwirtschaftlichen Grundstücken handelt, 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.

[OMISSIS]

Die Grundverkehrsbehörde hat die Genehmigung einem Nichtlandwirt gemäß § 6 Abs. 4 TGVG 1996 dann zu erteilen, wenn hinsichtlich des Veräußerers kein Widerspruch zu den im § 1 Abs. 1 lit. a Z 1 und 2 TGVG 1996 genannten Grundsätzen besteht und die nachhaltige ordnungsgemäße Bewirtschaftung der erworbenen Grundstücke gewährleistet ist.

d. Mitbewirtschaftungspflicht:

Die gesetzgeberische Intention in Bezug auf die Mitbewirtschaftungspflicht kann den erläuternden Bemerkungen zum entsprechenden Gesetzesentwurf [OMISSIS] entnommen werden:

(...) [Mitbewirtschaftung]: „Damit soll ein gewisses räumliches Naheverhältnis des erwerbenden Landwirts zu den zu erwerbenden landwirtschaftlichen Grundstücken und damit eine nachhaltige und ordnungsmäÙe Bewirtschaftung sichergestellt werden. In der Praxis stellte sich häufig das Problem des Rechtserwerbs durch Landwirte, deren ‚Stammbetrieb‘ weit entfernt, oft sogar in einem anderen Bundesland oder Staat, vom zu erwerbenden landwirtschaftlichen Grundstück liegt; eine ordnungsgemäÙe Bewirtschaftung der zu erwerbenden Flächen war in solchen Fällen nicht sichergestellt bzw. erfolgte eine solche nur unzureichend. Diese Änderung der Rechtslage erweist sich nur hinsichtlich Landwirten iSd § 2 Abs 5 lit a als notwendig, zumal § 2 Abs 5 lit b für ‚Neueinsteiger‘ bereits die Glaubhaftmachung der nachhaltigen ordnungsgemäÙen Bewirtschaftung verlangt und sich ‚Neueinsteiger‘ von Landwirten nach iSd § 2 Abs 5 lit a ja gerade dadurch unterscheiden, dass sie noch nicht über einen landwirtschaftlichen Betrieb verfügen.“

Nach Ansicht der Tiroler Landesregierung würden die zitierten Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 nicht gegen die Kapitalverkehrsfreiheit verstoÙen. Nach dem Urteil des EuGHs in der Rechtssache Ospelt bestehe keine Pflicht zur Selbstbewirtschaftung, sondern eine Bewirtschaftungspflicht. Das TGVG 1996 macht die Erteilung der Genehmigung des Rechtserwerbs von landwirtschaftlichen Grundstücken nicht in jedem Fall davon abhängig, dass der Erwerber die Liegenschaft selbst bewirtschaftet oder seinen Wohnsitz am Ort des landwirtschaftlichen Betriebes nehme. Vielmehr sei ein Grunderwerb in Verbindung mit einer vorgesehenen pachtweisen Bewirtschaftung nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 grundsätzlich genehmigungsfähig. Eine Unionsrechtswidrigkeit der maßgeblichen Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 könne nicht erkannt werden (siehe VfGH 10.03.2021, E 3351/2020, Rz. 14).

#### IV.4. Zielsetzung des TGVG 1996:

##### a. Allgemeines:

Das TGVG 1996 zielt darauf ab, dass landwirtschaftliche Nutzflächen weitestgehend erhalten bleiben und zweckgemäÙ einer nachhaltigen sowie ordnungsgemäÙen landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Rechtserwerbe an landwirtschaftlichen Grundstücken sollen der Stärkung und der Erhaltung eines leistungsfähigen heimischen Bauernstandes, insbesondere der kleinbäuerlichen Betriebe, deren Erhaltung letztlich der Allgemeinheit zugutekommt, dienen (§ 1 Abs. 1 lit. a TGVG 1996).

Dieser Zielsetzung zu Folge sollen landwirtschaftliche Grundstücke in erster Linie von Landwirten mit einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb bzw. festgelegten Betriebskonzept erworben werden, um eine nachhaltige und ordnungsgemäÙe Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke, insbesondere durch Eingliederung der neu erworbenen Grundstücke in den Betrieb des Erwerbers zu gewährleisten. Nämlich sollen landwirtschaftliche

Betriebe durch den Kauf weiterer landwirtschaftlicher Flächen aufgestockt bzw. wettbewerbsfähiger gemacht werden, wodurch folglich auch eine Zersplitterung, Zweckentfremdung und Verschwendung von landwirtschaftlichen Grundstücken verhindert werden soll. Die Vollzugsbehörden sind dabei auch angehalten, mögliche Umgehungsgeschäfte, etwa den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundflächen zu Spekulationszwecken oder die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze durch ausländische Investoren bestmöglich zu verhindern.

Demnach gleicht das Genehmigungsverfahren betreffend den Rechtserwerb für landwirtschaftliche [Grundstücke] in seiner Systematik einem „stufenartigen“ Verfahren. Landwirten wird für den Rechtserwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken (grundsätzlich) der Vorrang vor Nichtlandwirten eingeräumt. Damit dieser faktische Erwerbsvorrang mit den Zielen des § 1 Abs. 1 lit. a TGVG 1996 sachlich in Einklang zu bringen ist, sind die in § 6 Abs. 3 und 4 TGVG 1996 verankerten Genehmigungsvoraussetzungen unterschiedlich ausgestaltet.

b. Nachhaltigkeit als zentrales Ziel der Agrarpolitik:

Das TGVG 1996 hat als weitere Zielsetzung eine nachhaltige und ökologisch vertretbare landwirtschaftliche Bewirtschaftung sicherzustellen. Der Vollzug des Gesetzes hat demnach auch im Lichte des völkerrechtlichen Übereinkommens zum Schutz der Alpen von 1994 (Alpenkonvention) samt ihren Zusatzprotokollen und den darin festgelegten Zielen und Strategien zu erfolgen.

Die Bundesrepublik Österreich und die Europäische Union sind Vertragspartner der Alpenkonvention. Die Konvention zum Schutz der Alpen ist ein Rahmenabkommen für den Schutz und für die nachhaltige Entwicklung der Alpenregion mit dem Ziel, durch Anwendung des Vorbeugungs- und des Verursacherprinzips sowie durch Zusammenarbeit zwischen den Mitgliedern das Gebirge (in ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht) zu erhalten und zu schützen. Eines der Durchführungsprotokolle ist das Protokoll zur Durchführung der Alpenkonvention im Bereich Verkehr (Verkehrsprotokoll). Mit Bundesgesetz, BGBl. III Nr. 234/2002 idF BGBl. III Nr. 108/2005 wurde das Verkehrsprotokoll in den nationalen Rechtsbestand überführt. Die Europäische Union hat das Verkehrsprotokoll auf Grund der Beschlüsse des Rates 2007/799/EG und 2013/332/EU unterzeichnet und abgeschlossen.

Das Verkehrsprotokoll verpflichtet die Vertragsparteien der Alpenkonvention im Alpenraum[,] nachhaltige Mobilität sicherzustellen, die für Menschen, Tiere und Pflanzen verträglich ist.

Mit dem Protokoll werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- die Immissionen und die Gefahren aufgrund des inneralpinen Verkehrs zu verringern;
- [OMISSIS]

- einen Beitrag dazu leisten, die Bedrohung der Artenvielfalt im Alpenraum sowie dessen ökologischen und kulturellen Erbes zu verringern;
- [OMISSIS]

Die Vertragsparteien des Protokolls verpflichten sich zudem, bei ihrer Raumplanung im Alpenraum die verkehrsbedingten Gefahren und Immissionen zu berücksichtigen, wie etwa die Beeinträchtigung der Umwelt (Lärmbelastung, chemische Verschmutzung) und die Gefahren in Bezug auf die Sicherheit von Personen und Gütern. [OMISSIS]

Artikel 3 Abs. 1 a) des Verkehrsprotokolls sieht vor, dass sich die Vertragsparteien um den Verkehr unter den Rahmenbedingungen der Nachhaltigkeit zu entwickeln, verpflichten, mit einer aufeinander abgestimmten Umwelt- und Verkehrspolitik zur Begrenzung verkehrsbedingter Belastungen und Risiken der Umwelt derart Rechnung zu tragen, dass der Verbrauch von Ressourcen auf ein Maß gesenkt wird, welches sich soweit möglich innerhalb der natürlichen Reproduktionsfähigkeit bewegt, die Freisetzung von Stoffen auf ein Maß reduziert wird, welches die Tragfähigkeit der betroffenen Umweltmedien nicht überfordert und die Stoffeinträge in die Umwelt auf ein Maß begrenzt werden, das Beeinträchtigungen ökologischer Strukturen und natürlicher Stoffkreisläufe vermeidet.

#### c. Vermeidung von Spekulationsgeschäften:

Die Bestimmungen des TGVG 1996 zielen ferner darauf ab, Spekulationsgeschäften bzw. Umgehungsgeschäften entgegenzutreten. Durch das Bewirtschaftungserfordernis soll es reichen Landwirten (Großgrundbesitzern), unabhängig davon, ob sie im Bundesland Tirol, einem anderen Bundesland in Österreich oder in einem anderen Unionsstaat bzw. einem Drittstaat (EWR-Staat) ansässig sind, erschwert werden, landwirtschaftliche Grundstücke in einer Tiroler Gemeinde, in der sie selbst nicht ansässig sind, ohne einen realen landwirtschaftlichen Bedarf daran zu haben, als Kapitalanlage zu erwerben.

Der Gesetzgeber will verhindern, dass Landwirte die erworbenen landwirtschaftlichen Grundstücke bei günstigen Marktverhältnissen – z. B. im Fall einer raumordnungsrechtlichen Umwidmung – ohne behördliche Kontrolle oder sonstige Erschwernisse an Dritte gewinnbringend veräußern. Diesbezüglich gilt es anzuführen, dass selbst Pachtverträge mit einer langen Bindungsdauer (bspw. mit einer mehrjährigen Bindung) zivilrechtlich ohne größere Hürden entweder einvernehmlich oder durch vereinbarte Kündigungsmodalitäten aufgelöst werden können. Diese Fälle sind sicherlich wahrscheinlicher, wenn ein Landwirt die landwirtschaftlichen Grundstücke nicht für seinen Betrieb benötigt und somit wirtschaftlich nicht auf sie angewiesen ist.

Letztlich kann durch kein Gesetz gänzlich verhindert werden, dass reiche Landwirte oder Nichtlandwirte landwirtschaftliche Flächen aus reiner Gewinnbringungsabsicht aufkaufen, jedoch versucht das TGVG 1996 mit seinem

Genehmigungsmodell derartige Umgehungsmöglichkeiten zumindest zu reduzieren.

#### IV.5. Fazit:

Nach der bisherigen Rechtsprechung des EuGHs bewirkt das Erfordernis einer behördlichen (Vorab-)Genehmigung eines Rechtserwerbs von landwirtschaftlichen Grundstücken im Anwendungsbereich des Unionsrechts eine Beschränkung der Grundfreiheit des freien Kapitalverkehrs.

Nach Ansicht des vorliegenden Gerichts können jedoch die im Urteil Ospelt angeführten Erwägungen des EuGHs nicht ohne weitere Überlegungen auf den gegenständlichen Anlassfall angewendet werden. Maßgeblicher Unterschied zwischen beiden Sachverhalten ist, dass die Beschwerdeführerin im gegenständlichen Anlassfall Landwirtin iSd § 2 Abs 5 lit a TGVG 1996 ist. Das TGVG 1996 unterscheidet nämlich in seinem gesamten Aufbau und im Hinblick seines Ziels und Zwecks zwischen Landwirten und Nichtlandwirten. Aufgrund dieser Unterscheidung knüpft das Gesetz unterschiedliche Genehmigungsvoraussetzungen für den Rechtserwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken durch Landwirte einerseits und Nichtlandwirte andererseits.

Aus dem Aufbau und der Systematik des TGVG 1996 geht hervor, dass Landwirten beim Rechtserwerb von landwirtschaftlichen Grundflächen zwar grundsätzlich der Erwerbsvorrang eingeräumt wird, der Erwerb der landwirtschaftlichen Grundflächen durch einen Landwirt jedoch einen entsprechenden betriebswirtschaftlichen Bedarf des Landwirts erfordert. Dieses Erfordernis manifestiert sich in der für Landwirte vorgeschriebenen Mitbewirtschaftungspflicht in Bezug auf die erworbenen landwirtschaftlichen Grundstücke.

Diesbezüglich ergibt sich aus den gesetzgeberischen Überlegungen, dass mit der Bestimmung des § 6 Abs. 3 TGVG 1996 bezweckt werden wollte, dass ein Landwirt in der Nähe der zu erwerbenden Grundstücke seinen landwirtschaftlichen Betrieb führt, damit eine ordnungsgemäße und vor allem nachhaltige Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes gewährleistet ist. In Summe sollen landwirtschaftliche Betriebe durch den Ankauf weiterer landwirtschaftlicher Grundstücksflächen gestärkt werden, sodass die Lebensgrundlage dieser Betriebe und somit auch der heimische Bauernstand erhalten bleibt.

Konsequenterweise sieht auch § 7a Abs. 5 TGVG 1996 im Bereich des Interessentenverfahrens vor, dass einem Landwirt, der als Interessent auftritt, nur dann die Interessenteneigenschaft zukommt, wenn die Entfernung der zu erwerbenden landwirtschaftlichen Grundstücke zu seinem Betrieb nicht größer ist, als es im Hinblick auf die jeweilige Nutzungsart dieser Grundstücke betriebswirtschaftlich vertretbar ist.

Dennoch ist es einem Landwirt, dessen Hofstelle sich nicht in der Nähe der zu erwerbenden landwirtschaftlichen Grundstücke befindet, nicht in jedem Fall verwehrt, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung gemäß § 6 Abs. 3 TGVG 1996 zu erlangen.

In der Praxis ist jedoch oftmals eine Mitbewirtschaftung der zu erwerbenden Grundstücke durch einen weit entfernt ansässigen Landwirt nicht nur faktisch undurchführbar bzw. betriebswirtschaftlich nicht rentabel, sondern steht sie im Regelfall auch dem angestrebten Ziel einer nachhaltigen und ökologisch vertretbaren landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsweise entgegen. Gerade in einem alpinen Lebensraum wie Tirol, wo Verkehrsnetze regelmäßig überlastet und Transportwege oftmals eingeschränkt bzw. unzugänglich sind, ist der Transport von landwirtschaftlichen Produkten oder Gerätschaften über weite Strecken nicht im Sinn einer nachhaltigen Landwirtschaft.

Nichtsdestotrotz ist der erwerbswillige Landwirt nicht verpflichtet, sämtliche der erworbenen landwirtschaftlichen Grundstücksflächen in Eigenregie zu bewirtschaften. Anders als in der gesetzgeberischen Vergangenheit ist der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes durch einen Landwirt nämlich nicht mehr an eine strikte, meist durch behördliche Auflagen sichergestellte, Selbstbewirtschaftungspflicht geknüpft.

Demnach steht es dem Erfordernis der Mitbewirtschaftung auch nicht entgegen, dass ein Landwirt etwa einzelne der erworbenen landwirtschaftlichen Grundstücke, oder Teilabschnitte davon, an (ortsansässige) Landwirte verpachtet. In solchen Fällen wird es jedoch erforderlich sein, dass der Landwirt zumindest für den eigenen Bedarf die entsprechenden Wirtschaftsgebäude, die nötigen Maschinen sowie allenfalls Arbeitskräfte vor Ort bereitstellt. Auch wäre eine Mischform zwischen einer teilweisen Verpachtung und einer teilweisen Selbstbewirtschaftung denkbar. Wesentlich ist in jedem Fall, dass der Landwirt als Käufer und Mitbewirtschafter der landwirtschaftlichen Grundflächen mit den daraus gewonnenen Erträgen zur Erhaltung seines Betriebes in möglichst nachhaltiger Weise beiträgt.

Diese Konstellationen sind im Einzelfall von der Grundverkehrsbehörde unter einer Gesamtbetrachtung der Umstände zu würdigen. Zur Glaubhaftmachung der Genehmigungsvoraussetzungen hat der erwerbswillige Landwirt der Grundverkehrsbehörde ein geeignetes Betriebskonzept vorzulegen, aus dem schlüssig und nachvollziehbar hervorgeht, auf welche Art die Bewirtschaftung erfolgen wird und welchen Nutzen die Bewirtschaftung der erworbenen Grundstücke zur Beisteuerung zum Lebensunterhalt seines landwirtschaftlichen Betriebes hat. Die Grundverkehrsbehörde hat folglich die Würdigung sämtlicher Voraussetzungen im Einzelfall unter Beiziehung von Sachverständigen aus dem Bereich Landwirtschaftskunde vorzunehmen. Sie hat hierbei auch zu prüfen, ob der angestrebte betriebswirtschaftliche Nutzen im Einklang mit dem Aspekt der Nachhaltigkeit steht und ob der Rechtserwerb nicht offenkundig anderen als landwirtschaftlichen Interessen dient.

Mit der Interessentenregelung wurden zudem die gesetzlichen Voraussetzungen betreffend die geforderte Bewirtschaftungspflicht des Erwerbers von landwirtschaftlichen Grundstücken weiter gelockert, als nunmehr Nichtlandwirten, die keinen landwirtschaftlichen Betrieb führen und auch nicht beabsichtigen einen solchen zu führen, die Genehmigung für einen Rechtserwerb an einem landwirtschaftlichen Grundstück erteilt werden kann. Dies zum einen dann, wenn kein geeigneter Interessent vorhanden ist und zum anderen in den Fällen des § 7a Abs. 8 TGVG, wenn kein Interessentenverfahren durchzuführen ist. In diesen Fällen wird vom Gesetzgeber unterstellt, dass der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken durch Landwirte zur Zielerreichung nicht zwingend erforderlich ist.

Neben den dort angeführten Spezialfällen wurde mit § 7a Abs. 8 lit. f TGVG 1996 außerdem gesetzlich verankert, dass kein Interessentenverfahren durchzuführen ist, wenn die Grundstücke bereits seit langem von denselben Pächtern ordnungsgemäß bewirtschaftet wurden, die weiterführende Bewirtschaftung für die Betriebe der Pächter von maßgeblicher Bedeutung ist und die Pächter erklären, die Grundstücke weiterhin für die Dauer von mindestens zehn Jahren zu bewirtschaften.

Das Interessentenverfahren im Allgemeinen, jedoch insbesondere dieser konkrete Fall, wurde aufgrund der Rechtsprechung des EuGHs im Urteil Ospelt erlassen und dient letztlich auch den (schutzwürdigen) Interessen jener ortsansässigen Landwirte, deren Betriebe auf die Aufrechterhaltung der bereits seit langem im Wege der Pacht bewirtschafteten landwirtschaftlichen Grundstücke angewiesen sind und fallweise nicht das nötige Kapital haben, diese Grundstücke selbst zu erwerben.

Nach Ansicht des vorlegenden Gerichts werden mit der Bestimmung des § 6 TGVG 1996 somit auch nicht vorwiegend reiche Landwirte begünstigt. Wie bereits angeführt, steht auch das Erfordernis der Mitbewirtschaftung durch den erwerbenden Landwirt einer Weiterverpachtung an ortsansässige Landwirte nicht per se entgegen.

Ungeachtet dessen bestimmt der Gesetzgeber in jedem Fall, dass ein Landwirt, sei es als Erstkäufer oder als Interessent im Interessentenverfahren, die von ihm erworbenen landwirtschaftlichen Grundstücke (mit)bewirtschaften muss.

Das vorlegende Gericht stellt sich daher im gegenständlichen Anlassfall die Frage, ob die Auslegung des Art 63 AEUV eine Gleichbehandlung von einem Landwirt, dessen landwirtschaftlicher Betrieb sich in einer räumlichen Nähe zu den erwerbenden Grundstücken befindet und der beabsichtigt diese Grundstücke im Rahmen seines Betriebes mit zu bewirtschaften, einerseits und einem Landwirt, dessen landwirtschaftlicher Betrieb sich weder in einer (betriebswirtschaftlich vertretbaren) räumlichen Nähe zu den erwerbenden Grundflächen befindet und der nicht beabsichtigt, diese Grundstücke im Rahmen seines Betriebes mit zu bewirtschaften, um damit einen Beitrag zum Lebensunterhalt seines Betriebes

beizusteuern, sondern er die betreffenden Grundstücke ortsansässigen Landwirten, zur Bewirtschaftung überlässt, erfordert.

Nämlich wäre der Beschwerdeführerin im gegenständlichen Anlassverfahren nach nationalem Recht die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu versagen, da sie die Voraussetzungen für den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken durch Landwirte nicht erfüllt.

Wenn der EuGH hierbei zu dem Ergebnis kommt, dass auch bei Rechtserwerben von landwirtschaftlichen Grundstücken durch Landwirte es zur Zielerreichung des Gesetzes ausreicht, wenn Landwirte „die erforderlichen Garantien hinsichtlich der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung dieser Grundstücke abgeben“ (vgl. Urteil Ospelt, Rn. 53), hätte dies letztlich zur Folge, dass im Anwendungsbereich des Unionsrechts die unterschiedlichen Genehmigungsvoraussetzungen für Landwirte und Nichtlandwirte nach § 6 Abs. 3 und 4 TGVG 1996 faktisch nicht mehr gelten, da § 6 Abs. 3 TGVG 1996 nicht mehr anwendbar ist.

In Summe ist daher nach Ansicht des vorlegenden Gerichts eine Auslegung des Art. 63 AEUV durch den EuGH jedenfalls dahingehend erforderlich, ob die Genehmigungsvoraussetzungen des § 6 Abs. 3 TGVG 1996 unter Berücksichtigung der Bestimmungen des §§ 7, 7a und § 6 Abs 4 TGVG 1996 und im Hinblick auf die Zielsetzung des TGVG 1996 gerechtfertigt und verhältnismäßig sind.

[OMISSIS]