

TE Vwgh Beschluss 2025/8/21 Ra 2024/11/0074

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.08.2025

Index

001 Verwaltungsrecht allgemein

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)

10/07 Verwaltungsgerichtshof

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

AVG §59 Abs1

B-VG Art133 Abs4

VwGG §34 Abs1

VwRallg

1. AVG § 59 heute
2. AVG § 59 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
3. AVG § 59 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. B-VG Art. 133 heute
2. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2019 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. B-VG Art. 133 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
4. B-VG Art. 133 gültig von 25.05.2018 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
5. B-VG Art. 133 gültig von 01.08.2014 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2013
6. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
7. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
8. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.1975 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
9. B-VG Art. 133 gültig von 25.12.1946 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
10. B-VG Art. 133 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
11. B-VG Art. 133 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. VwGG § 34 heute
2. VwGG § 34 gültig ab 01.07.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2021
3. VwGG § 34 gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
4. VwGG § 34 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
5. VwGG § 34 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
6. VwGG § 34 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
7. VwGG § 34 gültig von 01.09.1997 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/1997

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Samm und den Hofrat Dr. Faber sowie die Hofrätin Dr.in Oswald als Richterinnen und Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Maga Kreil, über die Revision des J N, vertreten durch die CHG Czernich Haidlen Gast & Partner Rechtsanwälte GmbH in Innsbruck, gegen das am 6. Februar 2024 verkündete und mit 7. März 2024 schriftlich ausgefertigte Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Tirol, Zl. LVwG-2023/36/0531-9, betreffend Übertretung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Bürgermeister der Stadt Innsbruck), den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Der Antrag der belangten Behörde vor dem Verwaltungsgericht auf Zuerkennung von Schriftsatzaufwand wird abgewiesen.

Begründung

1

Mit Straferkenntnis der belangten Behörde vom 16. Jänner 2023 wurde der Revisionswerber schuldig erkannt, er habe es als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit zur Vertretung nach außen berufenes Organ der einstigen N GmbH zu verantworten, dass diese die mit Bescheid der belangten Behörde vom 27. Mai 2020 zur grundverkehrsrechtlichen Genehmigung vorgeschriebene Auflage, eine näher bestimmte Liegenschaft binnen sechs Monaten ab Rechtskraft dieses Bescheides einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen, zumindest bis zum 28. April 2021 nicht erfüllt habe. Überdies habe er es als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit als zur Vertretung nach außen berufenes Organ der P GmbH zu verantworten, dass diese die genannte Auflage im Zeitraum von 29. April 2021 bis zumindest 17. August 2021 nicht erfüllt habe. Dadurch habe der Revisionswerber gegen den genannten Bescheid vom 27. Mai 2020 iVm § 8 Abs. 1 lit. a Z 3 und § 36 Abs. 1 lit. b Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (im Folgenden: TGVG) verstoßen, weswegen über ihn eine Geldstrafe in der Höhe von € 4.000,00 (Ersatzfreiheitsstrafe von 33 Stunden) verhängt und ihm ein Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens vorgeschrieben wurde. Mit Straferkenntnis der belangten Behörde vom 16. Jänner 2023 wurde der Revisionswerber schuldig erkannt, er habe es als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit zur Vertretung nach außen berufenes Organ der einstigen N GmbH zu verantworten, dass diese die mit Bescheid der belangten Behörde vom 27. Mai 2020 zur grundverkehrsrechtlichen Genehmigung vorgeschriebene Auflage, eine näher bestimmte Liegenschaft binnen sechs Monaten ab Rechtskraft dieses Bescheides einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen, zumindest bis zum 28. April 2021 nicht erfüllt habe. Überdies habe er es als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit als zur Vertretung nach außen berufenes Organ der P GmbH zu verantworten, dass diese die genannte Auflage im Zeitraum von 29. April 2021 bis zumindest 17. August 2021 nicht erfüllt habe. Dadurch habe der Revisionswerber gegen den genannten Bescheid vom 27. Mai 2020 in Verbindung mit Paragraph 8, Absatz eins, Litera a, Ziffer 3 und Paragraph 36, Absatz eins, Litera b, Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (im Folgenden: TGVG) verstoßen, weswegen über ihn eine Geldstrafe in der Höhe von € 4.000,00 (Ersatzfreiheitsstrafe von 33 Stunden) verhängt und ihm ein Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens vorgeschrieben wurde.

2

Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Landesverwaltungsgericht Tirol die dagegen vom Revisionswerber erhobene Beschwerde nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung ab und sprach aus, dass die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei. Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Landesverwaltungsgericht Tirol die dagegen vom Revisionswerber erhobene Beschwerde nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung ab und sprach aus, dass die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig sei.

3

Das Verwaltungsgericht führte begründend aus, gemäß § 6 Abs. 3 (lit. a) TGVG seien Rechtserwerbe an landwirtschaftlichen Grundstücken durch einen Landwirt zu genehmigen, wenn der Rechtserwerb den Grundsätzen nach § 1 Abs. 1 lit. a TGVG nicht widerspreche und der Rechtserwerber glaubhaft mache, dass er das landwirtschaftliche Grundstück im Rahmen seines Betriebes nachhaltig und ordnungsgemäß mitbewirtschafte. Zur Sicherung dieser Voraussetzungen könne die Genehmigung mit Auflagen erteilt werden. Gemäß § 8 Abs. 1 lit. a

Z 3 TGVG könne vorgeschrieben werden, dass der Erwerber das erworbene Grundstück dem der Genehmigung zugrundeliegenden Verwendungszweck zuführen müsse. Das Verwaltungsgericht führte begründend aus, gemäß Paragraph 6, Absatz 3, (Litera a,) TGVG seien Rechtserwerbe an landwirtschaftlichen Grundstücken durch einen Landwirt zu genehmigen, wenn der Rechtserwerb den Grundsätzen nach Paragraph eins, Absatz eins, Litera a, TGVG nicht widerspreche und der Rechtserwerber glaubhaft mache, dass er das landwirtschaftliche Grundstück im Rahmen seines Betriebes nachhaltig und ordnungsgemäß mitbewirtschafte. Zur Sicherung dieser Voraussetzungen könne die Genehmigung mit Auflagen erteilt werden. Gemäß Paragraph 8, Absatz eins, Litera a, Ziffer 3, TGVG könne vorgeschrieben werden, dass der Erwerber das erworbene Grundstück dem der Genehmigung zugrundeliegenden Verwendungszweck zuführen müsse.

4

Im Revisionsfall sei auf dieser Grundlage mit dem in Rechtskraft erwachsenen Bescheid der belangten Behörde vom 27. Mai 2020 die grundverkehrsrechtliche Genehmigung zum Erwerb des gegenständlichen Grundstückes im Ausmaß von 5.648 m² unter der Vorschreibung folgender Auflage erteilt worden: „Das Grundstück ist binnen 6 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen und darf in weiterer Folge das Grundstück dieser Nutzung - außer im Falle einer entsprechenden Änderung der Flächenwidmung - nicht dauerhaft entzogen werden.“

5

In der Begründung des Bescheides sei das der Genehmigung zu Grunde liegende Betriebskonzept eines Privatsachverständigen vollständig wiedergegeben und zur Auflage ausgeführt worden, es sei nicht ausgeschlossen, dass das Grundstück in der Absicht erworben werde, dieses zu einem späteren Zeitpunkt, insbesondere im Fall einer Umwidmung, gewinnbringend weiter zu veräußern, und dass es zwischenzeitlich möglicherweise zu keiner landwirtschaftlichen Nutzung komme. Die Auflage sei daher zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen nachhaltigen Bewirtschaftung erteilt worden.

6

Die Auflage finde in § 8 Abs. 1 lit. a Z 3 iVm § 6 Abs. 3 TGVG ihre gesetzliche Deckung. Sie sei auch hinreichend bestimmt. Bei einer Zusammenschau von Spruch und Begründung des Bescheides vom 27. Mai 2020 ergebe sich, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entsprechend dem im Verfahren zur Glaubhaftmachung nach § 6 Abs. 3 TGVG vorgelegten Betriebskonzept aus der Stellungnahme des Privatsachverständigen zu erfolgen habe. Dadurch sei auch die Auflage konkret bestimmt. Die Auflage finde in Paragraph 8, Absatz eins, Litera a, Ziffer 3, in Verbindung mit Paragraph 6, Absatz 3, TGVG ihre gesetzliche Deckung. Sie sei auch hinreichend bestimmt. Bei einer Zusammenschau von Spruch und Begründung des Bescheides vom 27. Mai 2020 ergebe sich, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entsprechend dem im Verfahren zur Glaubhaftmachung nach Paragraph 6, Absatz 3, TGVG vorgelegten Betriebskonzept aus der Stellungnahme des Privatsachverständigen zu erfolgen habe. Dadurch sei auch die Auflage konkret bestimmt.

7

Aus diesem Betriebskonzept ergebe sich der beabsichtigte Acker- und Gemüseanbau, eine Kräuterezucht und die Verwendung der angebauten Produkte in der eigenen Gastronomie sowie im Rahmen der üblichen Direktvermarktung. Zudem solle auf dem Grundstück ein kleiner Verkaufsladen errichtet werden. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht solle anfangs die Nutzung der Mischbeete im Freien im Vordergrund stehen und erst bei gutem wirtschaftlichem Verlauf eine Investition in Folien- oder Glashäuser angedacht werden. Hingegen werde in der Beschwerde vorgebracht, dass das Grundstück für eine Beweidung durch Schafe und Ziegen herangezogen werden solle, woraus sich ergebe, dass das im Genehmigungsverfahren zwecks Glaubhaftmachung erstattete Vorbringen tatsächlich nie angestrebt worden sei.

8

Der grundverkehrsrechtliche Genehmigungsbescheid sei mit Ablauf des 30. Juni 2020 in Rechtskraft erwachsen. Die in der Auflage festgelegte Frist von sechs Monaten nach Rechtskraft habe daher mit 30. Dezember 2020 geendet. Der im Straferkenntnis angelastete Zeitraum beginne am 30. Dezember 2020 und ende mit 17. August 2021. Bei einer Übertretung des § 36 Abs. 1 lit. b TGVG beginne die Verjährung gemäß § 36 Abs. 2 TGVG erst mit der Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes. Der Revisionswerber sei im angelasteten Tatzeitraum sowohl handelsrechtlicher Geschäftsführer der N GmbH als auch „nach deren Namensänderung“ der „P GmbH“ gewesen. Der grundverkehrsrechtliche Genehmigungsbescheid sei mit Ablauf des 30. Juni 2020 in Rechtskraft erwachsen. Die in der

Auflage festgelegte Frist von sechs Monaten nach Rechtskraft habe daher mit 30. Dezember 2020 geendet. Der im Straferkenntnis angelastete Zeitraum beginne am 30. Dezember 2020 und ende mit 17. August 2021. Bei einer Übertretung des Paragraph 36, Absatz eins, Litera b, TGVG beginne die Verjährung gemäß Paragraph 36, Absatz 2, TGVG erst mit der Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes. Der Revisionswerber sei im angelasteten Tatzeitraum sowohl handelsrechtlicher Geschäftsführer der N GmbH als auch „nach deren Namensänderung“ der „P GmbH“ gewesen.

9

Der Revisionswerber habe vorgebracht, im Juni 2020 Saatgut für eine Weide ausgesät und im Spätherbst 2020 als landwirtschaftliche Notmaßnahme die Flächen maschinell gemulcht zu haben, da eine Beweidung mangels Wasserpumpe nicht möglich gewesen sei. Aus einem vom Verwaltungsgericht eingeholten agrarfachlichen Gutachten vom 9. Jänner 2024 ergebe sich, dass eine nachhaltig durchgeführte Einsaat erst im Juni 2022 erfolgt sei. Vor Ablauf der Auflagefrist bzw. im angelasteten Tatzeitraum seien keine Maßnahmen zur Umsetzung des Betriebskonzeptes aus dem Gutachten des Privatsachverständigen erfolgt. Die bis zum 17. August 2021 getätigten Maßnahmen seien nicht geeignet gewesen, eine nachhaltige Änderung des aus landwirtschaftlicher Sicht minderwertigen Pflanzenbestandes zu bewirken. Eine landwirtschaftliche Nutzung, etwa eine Weidenutzung, sei jederzeit auch ohne Wasseranschluss möglich. Jedenfalls Teilbereiche des Grundstückes, nämlich die Bereiche innerhalb der ehemaligen Glashäuserfundamente, seien selbst nach den Ausführungen des vom Revisionswerber bestellten Privatsachverständigen von Beginn an zum Anbau von Kräutern für den Gastronomiebetrieb geeignet gewesen.

10

Selbst wenn die Auflage, wie der Revisionswerber vorbringe, so zu verstehen sei, dass jegliche landwirtschaftliche Nutzung (wie etwa eine Beweidung durch Schafe und Ziegen) zu ihrer Erfüllung hinreichend wäre, wären die tatsächlich durchgeführten Maßnahmen nicht als ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung zu qualifizieren. Aus den Aktenvermerken zu drei Lokalaugenscheinen der Grundverkehrsbehörde samt Lichtbilddokumentationen ergebe sich, dass am Grundstück keinerlei betriebliche Aktivitäten erkennbar seien. Die bestehenden Gebäude und Glashäuser entlang der Grundstücksgrenze seien in einem abbruchreifen Zustand geblieben; die restlichen Grundstücksflächen seien verwildert. Die getätigten Maßnahmen seien in der Absicht erfolgt, den Anschein einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mit minimalem personellen und wirtschaftlichen Aufwand zu erwecken. Durch die Änderung der N GmbH in die P GmbH seien zwischenzeitlich neben dem Revisionswerber „mehrheitlich Wohnbaugesellschaften beteiligt“. Dies sei ein Indiz dagegen, dass das gegenständliche Grundstück mit einer Fläche von 5.648 m² im Stadtgebiet von Innsbruck und mit umgebender Wohnbebauung einer Nutzung als Schaf- und Ziegenweide zugeführt werden sollte. Vielmehr werde auf eine allfällige Widmungsänderung für eine Bebauung gewartet, wie die Grundverkehrsbehörde bereits in der Begründung zur Vorschreibung der Auflage befürchtet habe.

11

Der objektive Tatbestand der angelasteten Übertretung sei somit erfüllt.

12

Weiters enthält das Erkenntnis Ausführungen zur subjektiven Tatseite und zur Strafbemessung.

13

Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision. Im Vorverfahren erstattete die belangte Behörde eine Revisionsbeantwortung, in der im Wesentlichen auf die Begründung des angefochtenen Erkenntnisses verwiesen und die Zurück- in eventu Abweisung der Revision sowie die Zuerkennung von Schriftsataufwand beantragt wird.

14

Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

15

Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen. Nach § 34 Abs. 3 VwGG ist ein Beschluss nach Abs. 1 in jeder Lage des Verfahrens zu fassen. Nach Paragraph 34, Absatz eins, VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen. Nach Paragraph 34, Absatz 3, VwGG ist ein Beschluss nach Absatz eins, in jeder Lage des Verfahrens zu fassen.

16

Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen. Nach Paragraph 34, Absatz eins a, VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (Paragraph 28, Absatz 3, VwGG) zu überprüfen.

17

In der demnach für die Zulässigkeit der Revision allein maßgeblich Zulässigkeitsbegründung wird vorgebracht, das Verwaltungsgericht habe zur Auslegung der Wortfolge „einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen“ in der gegenständlichen Auflage zu Unrecht die Begründung des Bescheides herangezogen. Die Auflage sei vielmehr so zu verstehen, dass jede ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung, nicht nur die im Bewilligungsverfahren in Aussicht gestellte, diese Auflage erfülle. Es fehle auch Rechtsprechung dazu, ob mit der gegenständlichen Auflage eine Bindung an die im Bewilligungsverfahren in Aussicht gestellte Nutzungsart erfolge. Rechtsprechung fehle auch zur Frage, ob sich die gesetzliche Grundlage für die Vorschreibung von Auflagen in § 8 Abs. 1 lit. a Z 3 TGVG („das erworbene Grundstück dem der Genehmigung zugrunde liegenden Verwendungszweck zuführen muss“) auf den im Bewilligungsverfahren in Aussicht gestellten Verwendungszweck oder auf den der Flächenwidmung entsprechenden Verwendungszweck beziehe. In der demnach für die Zulässigkeit der Revision allein maßgeblich Zulässigkeitsbegründung wird vorgebracht, das Verwaltungsgericht habe zur Auslegung der Wortfolge „einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen“ in der gegenständlichen Auflage zu Unrecht die Begründung des Bescheides herangezogen. Die Auflage sei vielmehr so zu verstehen, dass jede ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung, nicht nur die im Bewilligungsverfahren in Aussicht gestellte, diese Auflage erfülle. Es fehle auch Rechtsprechung dazu, ob mit der gegenständlichen Auflage eine Bindung an die im Bewilligungsverfahren in Aussicht gestellte Nutzungsart erfolge. Rechtsprechung fehle auch zur Frage, ob sich die gesetzliche Grundlage für die Vorschreibung von Auflagen in Paragraph 8, Absatz eins, Litera a, Ziffer 3, TGVG („das erworbene Grundstück dem der Genehmigung zugrunde liegenden Verwendungszweck zuführen muss“) auf den im Bewilligungsverfahren in Aussicht gestellten Verwendungszweck oder auf den der Flächenwidmung entsprechenden Verwendungszweck beziehe.

18

Damit wird eine Rechtsfrage iSd Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht dargelegt. Damit wird eine Rechtsfrage iSd Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht dargelegt:

19

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes geht die Auslegung des Inhaltes eines Bescheides, insbesondere seiner Auflagen, in der Regel nicht über die Bedeutung im Einzelfall hinaus. Es liegt daher nur dann eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor, wenn vom Verwaltungsgericht diesbezüglich ein unvertretbares und die Rechtssicherheit beeinträchtigendes Ergebnis erzielt wurde (vgl. VwGH 12.3.2024, Ra 2022/10/0045, mwN). Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes geht die Auslegung des Inhaltes eines Bescheides, insbesondere seiner Auflagen, in der Regel nicht über die Bedeutung im Einzelfall hinaus. Es liegt daher nur dann eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor, wenn vom Verwaltungsgericht diesbezüglich ein unvertretbares und die Rechtssicherheit beeinträchtigendes Ergebnis erzielt wurde (vergleiche, VwGH 12.3.2024, Ra 2022/10/0045, mwN).

20

Das Verwaltungsgericht ging unter Bezugnahme auf die Begründung des Bescheides vom 27. Mai 2020 davon aus, dass sich die Auflage, das gegenständliche Grundstück „einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen“, vor dem Hintergrund der Genehmigungsvoraussetzung des § 6 Abs. 3 lit. a TGVG, nach welcher der

Rechtserwerber die nachhaltige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Grundstückes glaubhaft machen muss, auf das im grundverkehrsbehördlichen Verfahren vom Revisionswerber vorgelegte Betriebskonzept beziehe. Dass diese Auslegung unvertretbar wäre und darin eine vom Verwaltungsgerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung liege, zeigt die Revision nicht auf. Das Verwaltungsgericht ging unter Bezugnahme auf die Begründung des Bescheides vom 27. Mai 2020 davon aus, dass sich die Auflage, das gegenständliche Grundstück „einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen“, vor dem Hintergrund der Genehmigungsvoraussetzung des Paragraph 6, Absatz 3, Litera a, TGVG, nach welcher der Rechtserwerber die nachhaltige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Grundstückes glaubhaft machen muss, auf das im grundverkehrsbehördlichen Verfahren vom Revisionswerber vorgelegte Betriebskonzept beziehe. Dass diese Auslegung unvertretbar wäre und darin eine vom Verwaltungsgerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung liege, zeigt die Revision nicht auf.

21

Selbst wenn man aber der Auffassung der Revision folgte, dass der Inhalt der gegenständlichen Auflage ohnedies klar und ohne Bezugnahme auf die Begründung des Bescheides dahin auszulegen wäre, dass jede landwirtschaftliche Nutzung die Auflage erfülle, wäre für die Revision nichts gewonnen. Das Verwaltungsgericht verneinte nämlich selbst für diesen Fall mit näherer Begründung, dass die auf der Liegenschaft tatsächlich durchgeführten Maßnahmen als ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung zu qualifizieren wären. Dass diese Beweiswürdigung unvertretbar wäre, zeigt die Zulassungsbegründung der Revision mit der bloßen Behauptung, es bestehe „kein Zweifel daran“, dass die tatsächliche Nutzung ordnungsgemäß erfolgt sei, nicht auf.

22

Auf der Ebene der Beweiswürdigung bringt die Revision in diesem Zusammenhang auch vor, das Verwaltungsgericht habe zu Unrecht aus dem agrarfachliche Gutachten vom 9. Jänner 2024 den Schluss gezogen, dass die im angelasteten Zeitraum auf der Liegenschaft getätigten Maßnahmen nicht geeignet gewesen seien, eine nachhaltige Änderung des aus landwirtschaftlicher Sicht minderwertigen Pflanzenbestandes zu bewirken. Diese Aussage ergebe sich aus dem Gutachten lediglich für den Zeitraum bis zum 28. April 2021. Damit zeigt die Revision eine Unvertretbarkeit der Beweiswürdigung aber schon deswegen nicht auf, weil sich das Verwaltungsgericht für seine Beurteilung, auf der Liegenschaft seien im angelasteten Tatzeitraum keinerlei betriebliche Aktivitäten erkennbar gewesen, nicht bloß auf das genannte agrarfachliche Gutachten, sondern auch auf die Ergebnisse der Lokalausweise der Grundverkehrsbehörde stützte, wogegen sich die Revision aber nicht konkret wendet.

23

Nach dem Gesagten hängt die Entscheidung über die Revision auch nicht von der zu ihrer Zulässigkeit geltend gemachten Frage ab, ob sich die hier gegenständliche gesetzliche Grundlage für die Vorschreibung von Auflagen, der Erwerber müsse „das erworbene Grundstück dem der Genehmigung zugrunde liegenden Verwendungszweck zuführen“ (§ 8 Abs. 1 lit. a Z 3 TGVG), auf den im Bewilligungsverfahren in Aussicht gestellten Verwendungszweck oder auf den der Flächenwidmung entsprechenden Verwendungszweck bezieht. Das Verwaltungsgericht hat nämlich, wie ausgeführt, in beiden Fällen - in nicht unvertretbarer Weise - eine Erfüllung der Auflage verneint. Nach dem Gesagten hängt die Entscheidung über die Revision auch nicht von der zu ihrer Zulässigkeit geltend gemachten Frage ab, ob sich die hier gegenständliche gesetzliche Grundlage für die Vorschreibung von Auflagen, der Erwerber müsse „das erworbene Grundstück dem der Genehmigung zugrunde liegenden Verwendungszweck zuführen“ (Paragraph 8, Absatz eins, Litera a, Ziffer 3, TGVG), auf den im Bewilligungsverfahren in Aussicht gestellten Verwendungszweck oder auf den der Flächenwidmung entsprechenden Verwendungszweck bezieht. Das Verwaltungsgericht hat nämlich, wie ausgeführt, in beiden Fällen - in nicht unvertretbarer Weise - eine Erfüllung der Auflage verneint.

24

Schließlich bringt die Revision zu ihrer Zulässigkeit die Verletzung von Verfahrensvorschriften vor. Die vom Revisionswerber vertretenen Gesellschaften seien auf Grund bestehender COVID-Maßnahmen im vorgeworfenen Tatzeitraum gehindert gewesen, „umfassendere Maßnahmen umzusetzen“, wozu das Verwaltungsgericht keine Feststellungen getroffen habe. Auch widerspreche das vom Verwaltungsgericht herangezogene agrarfachliche Gutachten vom 9. Jänner 2024 den Anforderungen an ein Sachverständigen Gutachten, weil es in unzulässiger Weise die rechtliche Beurteilung, ob eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung vorliege, vorweggenommen habe. Im gegenständlichen Fall lägen dem Verwaltungsgericht zwei widersprechende Gutachten vor, weswegen es die beiden Gutachten nach ihrem inneren Wahrheitsgehalt gegeneinander abwägen und seine Entscheidung näher begründen

hätte müssen.

25

Damit macht die Revision Verfahrensfehler geltend, ohne diese allerdings näher zu konkretisieren oder deren Relevanz aufzuzeigen (vgl. zu diesen Anforderungen etwa VwGH 10.2.2023, Ra 2022/11/0096; 21.3.2022, Ra 2019/11/0143; jeweils mwN). Im Übrigen zog das Verwaltungsgericht entgegen dem Revisionsvorbringen eigene rechtliche Schlüsse aus den Ausführungen des agrarfachlichen Sachverständigengutachtens zum landwirtschaftlichen Zustand des Grundstückes. Damit macht die Revision Verfahrensfehler geltend, ohne diese allerdings näher zu konkretisieren oder deren Relevanz aufzuzeigen vergleiche , zu diesen Anforderungen etwa VwGH 10.2.2023, Ra 2022/11/0096; 21.3.2022, Ra 2019/11/0143; jeweils mwN). Im Übrigen zog das Verwaltungsgericht entgegen dem Revisionsvorbringen eigene rechtliche Schlüsse aus den Ausführungen des agrarfachlichen Sachverständigengutachtens zum landwirtschaftlichen Zustand des Grundstückes.

26

Der Verwaltungsgerichtshof ist weder verpflichtet, Gründe für die Zulässigkeit einer Revision anhand der übrigen Revisionsausführungen gleichsam zu suchen, noch berechtigt, von Amts wegen erkannte Gründe, die zur Zulässigkeit einer Revision hätten führen können, aufzugreifen (vgl. VwGH 27.6.2022, Ra 2021/11/0181, mwN). Der Verwaltungsgerichtshof ist weder verpflichtet, Gründe für die Zulässigkeit einer Revision anhand der übrigen Revisionsausführungen gleichsam zu suchen, noch berechtigt, von Amts wegen erkannte Gründe, die zur Zulässigkeit einer Revision hätten führen können, aufzugreifen vergleiche , VwGH 27.6.2022, Ra 2021/11/0181, mwN).

27

In der Revision werden somit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 und 3 VwGG zurückzuweisen. In der Revision werden somit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß Paragraph 34, Absatz eins, und 3 VwGG zurückzuweisen.

28

Das Aufwandersatzbegehren der belangten Behörde vor dem Verwaltungsgericht war abzuweisen, weil Schriftsatzaufwand nur für eine Revisionsbeantwortung gebührt. Die eingebrachte Äußerung beschränkt sich aber - abgesehen vom Antrag auf Zurück- oder Abweisung der Revision - auf einen Verweis auf die Begründung des angefochtene Erkenntnisses und enthält keine auf die Revision abstellenden Ausführungen, insbesondere auch nicht zur Zulässigkeit, sodass kein Schriftsatzaufwand zuzusprechen war (vgl. VwGH 22.6.2016, Ra 2016/03/0023, mwN). Das Aufwandersatzbegehren der belangten Behörde vor dem Verwaltungsgericht war abzuweisen, weil Schriftsatzaufwand nur für eine Revisionsbeantwortung gebührt. Die eingebrachte Äußerung beschränkt sich aber - abgesehen vom Antrag auf Zurück- oder Abweisung der Revision - auf einen Verweis auf die Begründung des angefochtene Erkenntnisses und enthält keine auf die Revision abstellenden Ausführungen, insbesondere auch nicht zur Zulässigkeit, sodass kein Schriftsatzaufwand zuzusprechen war vergleiche , VwGH 22.6.2016, Ra 2016/03/0023, mwN).
Wien, am 21. August 2025

Schlagworte

Individuelle Normen und Parteienrechte Auslegung von Bescheiden und von Parteierklärungen VwRallg9/1
Rechtsgrundsätze Auflagen und Bedingungen VwRallg6/4

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2025:RA2024110074.L00

Im RIS seit

30.09.2025

Zuletzt aktualisiert am

27.10.2025

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at