

TE Vwgh Erkenntnis 2023/10/2 Ra 2021/11/0004

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.10.2023

Index

L67003 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Niederösterreich
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

AVG §37

AVG §45 Abs2

AVG §52

AVG §52 Abs1

AVG §58 Abs2

AVG §60

GVG NÖ 2007 §3 Z2 lit a

GVG NÖ 2007 §6 Abs2

VwGVG 2014 §17

1. AVG § 37 heute
2. AVG § 37 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
3. AVG § 37 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. AVG § 45 heute
2. AVG § 45 gültig ab 01.02.1991

1. AVG § 52 heute
2. AVG § 52 gültig ab 01.01.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 82/2025
3. AVG § 52 gültig von 01.01.2002 bis 27.11.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
4. AVG § 52 gültig von 01.07.1998 bis 31.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
5. AVG § 52 gültig von 01.07.1998 bis 30.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
6. AVG § 52 gültig von 01.07.1995 bis 30.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
7. AVG § 52 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995

1. AVG § 52 heute
2. AVG § 52 gültig ab 01.01.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 82/2025
3. AVG § 52 gültig von 01.01.2002 bis 27.11.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
4. AVG § 52 gültig von 01.07.1998 bis 31.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
5. AVG § 52 gültig von 01.07.1998 bis 30.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
6. AVG § 52 gültig von 01.07.1995 bis 30.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995

7. AVG § 52 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995

1. AVG § 58 heute

2. AVG § 58 gültig ab 01.02.1991

1. AVG § 60 heute

2. AVG § 60 gültig ab 01.02.1991

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):

Ra 2021/11/0005

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Schick sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und MMag. Ginthör als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Vitecek, über die Revisionen 1. der Niederösterreichischen Landesregierung (protokolliert zu Ra 2021/11/0004) und 2. des J H in W, vertreten durch die Hofbauer & Nokaj Rechtsanwalts GmbH in 3250 Wieselburg, Bartensteingasse 8, (protokolliert zu Ra 2021/11/0005) gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Niederösterreich vom 30. November 2020, Zl. LVwG-AV-1137/001-2018, betreffend grundverkehrsbehördliche Genehmigung (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Grundverkehrsbehörde Melk; mitbeteiligte Parteien: 1. S G in W, als Rechtsnachfolgerin des K S, 2. I GmbH in W, vertreten durch die bfp Brandstetter Feigl Pfleger Rechtsanwälte GmbH in 3300 Amstetten, Preinsbacherstraße 5), zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat dem Zweitrevisionswerber Aufwendungen in Höhe von € 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1

Mit Bescheid vom 24. September 2018 wies die belangte Behörde den Antrag der Zweitmitbeteiligten auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für den Kaufvertrag vom 7. August 2017 betreffend ein näher bezeichnetes, als „Grünland/Freihaltefläche Siedlungsentwicklung“ gewidmetes Grundstück mit einer Fläche von 0,6570 ha zu einem Kaufpreis von € 262.800,--, abgeschlossen zwischen KS (dem Rechtsvorgänger der Erstmitbeteiligten) als Verkäufer und der Zweitmitbeteiligten als Käuferin, gemäß § 6 Abs. 2 Z 1 und Z 4 des Niederösterreichischen

Grundverkehrsgesetzes 2007 (NÖGVG 2007) ab. Mit Bescheid vom 24. September 2018 wies die belangte Behörde den Antrag der Zweitmitbeteiligten auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für den Kaufvertrag vom 7. August 2017 betreffend ein näher bezeichnetes, als „Grünland/Freihaltefläche Siedlungsentwicklung“ gewidmetes Grundstück mit einer Fläche von 0,6570 ha zu einem Kaufpreis von € 262.800,--, abgeschlossen zwischen KS (dem Rechtsvorgänger der Erstmitbeteiligten) als Verkäufer und der Zweitmitbeteiligten als Käuferin, gemäß Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer eins, und Ziffer 4, des Niederösterreichischen Grundverkehrsgesetzes 2007 (NÖGVG 2007) ab.

Begründet wurde dies zum einen damit, dass die Zweitmitbeteiligte keine Landwirtin und ein Interessent (der Zweitrevisionswerber) vorhanden sei. Das jährliche landwirtschaftliche Einkommen des Interessenten liege laut von der Behörde eingeholtem landwirtschaftlichem Gutachten zwischen € 10.603,-- und € 11.881,10. Das kurzfristige jährliche forstwirtschaftliche Einkommen betrage laut forstfachlichem Gutachten zwischen € 19.760,-- und € 32.770,--. Damit gelange man zu einem gesamten jährlichen Einkommen des Interessenten aus der Land- und Forstwirtschaft von € 30.363,-- bis € 44.651,11. Im Hinblick auf das nichtlandwirtschaftliche Einkommen von € 27.088,21 überschreite das von den beiden Gutachtern errechnete Einkommen aus Land- und Forstwirtschaft daher bei weitem die Mindestgrenze von 25 %. Selbst bei Zugrundelegung des vom forstwirtschaftlichen Sachverständigen ermittelten niedrigsten langfristig erwirtschaftbaren Einkommens aus der Forstwirtschaft von € 2.800,-- und des niedrigsten ermittelten landwirtschaftlichen Einkommens von € 10.603,-- wäre die 25 %-Grenze überschritten.

Zum anderen übersteige der im Kaufvertrag vereinbarte Quadratmeterpreis von € 40,-- den vom landwirtschaftlichen Amtssachverständigen errechneten ortsüblichen Preis für landwirtschaftliche Flächen von € 10,-- bis 15,-- um mehr als

das 2,5-fache.

2

Der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde der Zweitmitbeteiligten gab das Verwaltungsgericht nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung mit dem angefochtenen Erkenntnis statt und erteilte dem erwähnten Kaufvertrag die grundverkehrsbehördliche Genehmigung. Gleichzeitig wurde gemäß § 25a VwGG ausgesprochen, dass eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nicht zulässig sei. Der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde der Zweitmitbeteiligten gab das Verwaltungsgericht nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung mit dem angefochtenen Erkenntnis statt und erteilte dem erwähnten Kaufvertrag die grundverkehrsbehördliche Genehmigung. Gleichzeitig wurde gemäß Paragraph 25 a, VwGG ausgesprochen, dass eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nicht zulässig sei.

3

Begründend stellte das Verwaltungsgericht fest, die Umwidmung des verfahrensgegenständlichen Grundstücks von „Grünland - Land- und Forstwirtschaft“ auf die derzeitige Widmung „Gfrei-S“ im Jahr 2015 sei deshalb erfolgt, weil es (gemeinsam mit anderen Grundstücken) im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde für die langfristige Siedlungserweiterung vorgesehen worden sei. Die kaufgegenständliche Fläche sei als Teil von zukünftigen Umwidmungen vorgesehen. Im örtlichen Raumordnungskonzept sei es als „Siedlungserweiterungsgebiet - hochwertiges Erweiterungsgebiet“ bezeichnet. Dieses Entwicklungskonzept sei vom Gemeinderat beschlossen und von der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht des Amtes der NÖ Landesregierung mit Bescheid bewilligt worden. Im Entwicklungskonzept sei beschlossen worden, in den nächsten 10 Jahren ein Konzept zu entwickeln. Zudem seien vom Großteil der betroffenen Grundeigentümer entsprechende Zusagen für eine Grundabtretung eingeholt worden. Für ein betroffenes Grundstück sei eine Zusage für den Fall in Aussicht gestellt worden, „dass es ein vernünftiges Gesamtkonzept gibt“. Auch aus der Flächenwidmung der angrenzenden Stadtgemeinde sei ersichtlich, dass eine Anbindung an ‚Bauland/Wohngebiet‘ durch eine entsprechende Infrastruktur vorgesehen sei. Überdies gebe es bereits eine „von der Raumplanung erstellte“ Übersichtsskizze, aus der ersichtlich sei, wie eine Entwicklung für das gegenständliche Gebiet aussehen könnte; geplant wären ca. 30 Häuser, Einfamilienhäuser bzw. auch Reihenhäuser.

Im Grundbuch sei für das verfahrensgegenständliche Grundstück die Nutzung „Landwirtschaft“ ausgewiesen. Auch künftig solle die derzeitige Nutzung als Wiese durch den bisherigen Pächter bis zur in Aussicht gestellten Umwidmung des Grundstückes und zur Nutzung zum beabsichtigten Wohnbau beibehalten werden.

Aus der Kaufpreissammlung seien im elektronischen Grundbuch Eigentumsübertragungen in der betroffenen Katastralgemeinde sowie in den angrenzenden Katastralgemeinden im Zeitraum 2015 bis Ende März 2019 abgefragt worden. Bei den sieben vorgefundenen Kauffällen hätten die Quadratmeterpreise zwischen Euro € 2,50 und € 70,-- geschwankt. Aktuelle Baulandpreise schwankten in dieser Gegend zwischen € 80,-- und € 100,-- pro Quadratmeter. Der ortsübliche Verkehrswert des verfahrensgegenständlichen Grundstücks betrage, „nicht zuletzt aufgrund dieser bereits gesetzten Schritte zu einer Umwidmung in ‚Bauland/Wohngebiet‘“, € 40,-- pro Quadratmeter.

4

Bei dem von der belangten Behörde durchgeführten Kundmachungsverfahren habe der Zweitrevisionswerber mit fristgerecht eingelangter Interessentenerklärung ein rechtsverbindliches Angebot für das kaufgegenständliche Grundstück gelegt. Er habe erklärt, das Grundstück um den ortsüblichen Preis, und zwar um maximal € 65.700,-- erwerben zu wollen, und eine Finanzierungsbestätigung der R-Bank über € 100.000,-- vorgelegt. Der Zweitrevisionswerber bewirtschafte seit den 1990er-Jahren einen von seinen Eltern übernommenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb im Gesamtausmaß von ca. 29,25 ha (ca. 21,19 ha Eigengrund und 6,06 ha Pachtfläche), wovon ca. 15,77 ha als Ackerland, 0,25 ha als Energieholzfläche, ca. 7 ha als Wald und der Rest als sonstige Fläche (Bau- und Betriebsflächen, Gewässer etc.) genutzt würden. Die zu leistenden Pachtzinsen betrügen ca. € 1.500,--. Der Einheitswert des Betriebes betrage € 31.488,65 (€ 24.900,-- Eigenbesitz, € 6.588,65 für gepachtete Flächen). Auf den Feldern würden Winterweizen, Körnermais, Sojabohnen, Ackerbohnen, Luzerne und Miscanthus angebaut. Am Betriebsstandort würden Legehennen gehalten. Sowohl das in der Landwirtschaft produzierte Gemüse und Obst als auch die Eier und das Hackgut würden an den Gastronomiebetrieb der H GmbH verkauft. Die für die Betriebsführung benötigten land- und forstwirtschaftlichen Maschinen und Geräte seien am Betrieb vorhanden. „Fremde“ Arbeitnehmer würden im land- und forstwirtschaftlichen Betrieb nicht beschäftigt. Im Jahr 2018 seien € 11.273,53 an

Beiträgen zur Sozialversicherung der Bauern bezahlt worden. Die monatliche Beitragsgrundlage mache € 3.966,43 aus. Laut den Angaben des Zweitrevisionswerbers habe er 2018 durch Hackguterlöse von € 52.043,47 und Erlöse aus dem Verkauf der land- und forstwirtschaftlichen Produkte (Wildverkauf) und aus dem Ernteverkauf von € 10.220,06 insgesamt Erlöse aus der Land- und Forstwirtschaft in der Höhe von € 62.263,53 erzielt. Ziehe man davon in Anlehnung an die Pauschalierungsverordnung 70 % für pauschalierte Aufwendungen (€ 43.584,47) und die Beiträge für die Sozialversicherung der Bauern (€ 11.273,53) sowie die Pachtzinsen (€ 1.500,--) ab, ergebe dies einen Betrag von € 5.905,53. Addiere man zu diesem Betrag die AMA Förderungen in der Höhe von € 4.800,--, so errechne sich ein land- und forstwirtschaftliches Einkommen von € 10.705,53.

5

Der Zweitrevisionswerber verfüge über keine landwirtschaftliche Ausbildung, sondern habe die Lehre und Meisterprüfung zum Landmaschinenmechaniker absolviert. Neben seinen landwirtschaftlichen Einkünften erziele er Einkünfte aus nicht selbständiger Arbeit, Einkünfte aus selbstständiger Arbeit und Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Er sei Alleingesellschafter der J GmbH sowie seit Jänner 2017 zur Hälfte an der HP GmbH beteiligt. Die J GmbH sei Alleingesellschafterin der H Gastro & Immobilien GmbH. In diesen Gesellschaften sei er auch als Alleingeschäftsführer tätig. Im Durchschnitt beschäftige der Zweitrevisionswerber in diesen Betrieben rund 40 Mitarbeiter. Er übe gemäß Abfrage aus dem Gewerberegister in zehn angemeldeten Gewerben auch die gewerberechtliche Geschäftsführung aus. Aus dem Einkommenssteuerbescheid 2018 gingen Einkünfte aus selbständiger Arbeit in der Höhe von € 27.192,73 sowie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in der Höhe von € 23.840,45 hervor; insgesamt beliefen sich daher die außerlandwirtschaftlichen Einkünfte auf € 51.033,18. In der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht habe der Zweitrevisionswerber bekräftigt, seine Interessentenerklärung und damit sein Anbot von € 10,--/m² vollinhaltlich aufrecht zu erhalten und als ortsüblichen Preis zu bezeichnen.

6

Beweiswürdigend zitierte das Verwaltungsgericht auszugsweise die Aussage des von ihm beauftragten landwirtschaftlichen Amtssachverständigen wie folgt:

„Der ortsübliche Verkehrswert für als Grünland Land- und Forstwirtschaft gewidmete und landwirtschaftlich (ackerbaulich) genutzte Grundstücke im Bereich der Katastralgemeinde W[...] der Gemeinde W[...]beträgt rund € 7,-- pro Quadratmeter. ...

Diese Feststellung bezieht sich auf als Glf gewidmete und landwirtschaftlich (Ackerbaulich) genutzte Grundstücke, für welche höherwertige Verwertungsmöglichkeiten wie beispielsweise Bauerwartungsland derzeit in keiner Weise absehbar sind.

Davon abweichend liegt das Grundstück [...], KG W[...], im Siedlungserweiterungsgebiet S1 W[...], welches im örtlichen Entwicklungskonzept als hochwertiges Erweiterungsgebiet vorgesehen ist.

Dieses Entwicklungskonzept wurde von der Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik (RU2) begutachtet, vom Gemeinderat der Gemeinde W[...] beschlossen und von der Abteilung Bau- und Raumordnungsrechts (RU1) mit Bescheid bewilligt. Seitens des Herrn Bürgermeisters der Gemeinde W[...] wurde darüber hinaus erklärt, dass größtes Interesse an der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes S1 [...] Siedlungserweiterungsgebiet W[...] besteht.....

Der Kaufpreis des gegenständlichen Grundstückes [...] beträgt € 40,-- je m². Dieser Preis ist unter Berücksichtigung der Baulandpreise von € 80,-- bis € 100,-- je m² nur dann nicht begründbar, wenn die Aufschließung bzw. die Umwidmung in Bauland-Wohngebiet des Siedlungserweiterungsgebietes S1 W[...] im Bereich des Grundstückes [...] innerhalb der nächsten rund 30 Jahre nicht stattfinden wird

7

Weiters zitierte das Verwaltungsgericht die Aussage des Bürgermeisters der betroffenen Gemeinde in der mündlichen Verhandlung, welche auszugsweise lautete wie folgt:

„... Wenn ich gefragt werde, ob es für eine Umwidmung konkrete Schritte gibt, gebe ich an, dass es diese nicht gibt. Die Fläche wurde nur für zukünftige Umwidmungen vorgesehen und gibt es dazu ein Sitzungsprotokoll des Gemeinderates von 2012. Nach dem diesbezüglichen Beschluss ist 2013 ein Oberflächenentwässerungskanal errichtet worden, der in Zukunft die Oberflächenwässer von den Grundstücken entsorgen soll. Im Jahr 2012 war das gegenständliche Grundstück noch als ‚Grünland/Landwirtschaft‘ gewidmet. Erst in weiterer Folge im Jahr 2015 erfolgte die Umwidmung

in ‚Grünland /Freihaltefläche - Siedlungsentwicklung‘. ... Es hat konkrete Schritte für eine Umwidmung im Jahr 2017 auf Grund einer Besprechung mit den in Frage kommenden Grundeigentümern nicht gegeben, weil es damals keine Einigkeit über die Grundpreise gegeben hat. ... Dieser Umwidmung in ‚Bauland‘ hat sich namentlich eine Grundstückseigentümerin von diesen in Frage kommenden Eigentümern nicht angeschlossen und ist es daher zu keinen weiteren konkreten Schritten in Richtung einer Umwidmung gekommen. ... Ich kann daher momentan auf Grund der derzeitigen Situation nicht sagen, wie schnell eine konkrete Umsetzung überhaupt möglich ist. Jedenfalls arbeitet der Gemeinderat daran. Vorläufig sind aber keine konkreten Schritte in Richtung eines Umwidmungsverfahrens gesetzt worden und ist derzeit hier noch alles offen. ... Die Eigentümerin des besagten Grundstückes ist zwischenzeitig - wie erwähnt - verstorben. Ihre Schwester, die voraussichtliche Erbin, hat geäußert, dass wenn es ein vernünftiges Gesamtkonzept gibt, dann wird diese Zusage der Mitbenützung ihres Grundstückes aufrechterhalten. Eine konkrete Vereinbarung gibt es dazu aber nicht. ...“

Zur Höhe des land- und forstwirtschaftlichen Einkommens des Zweitrevisionswerbers führte das Verwaltungsgericht aus, dieses ergebe sich aus dessen eigenen Angaben im Zuge der mündlichen Verhandlung am 12. März 2020 und von ihm vorgelegten Unterlagen (Aufstellung des Rechtsvertreters des Interessenten und seiner Steuerberatungsgesellschaft). Die in dieser Aufstellung den Einnahmen aus der Land- und Forstwirtschaft zugerechnete Kompostierung in Höhe von € 34.276,14 könne allerdings schon deshalb nicht diesem Einkommen zugerechnet werden, da in der Landwirtschaft des Zweitrevisionswerbers vorwiegend aus seinem Gewerbebetrieb stammendes Material kompostiert werde und nicht solches aus seiner Landwirtschaft.

Die Höhe der angenommenen Pachtzinsen sei zugunsten des Zweitrevisionswerbers seinen Angaben entnommen, obwohl in seiner Einkommenssteuererklärung 2018 Pachtzinsentgelte von € 1.647,16 aufschienen. Obwohl sich aus dieser Einkommenssteuerklärung auch Beiträge an die Sozialversicherungsanstalt der Bauern von € 13.225,23 ergäben, seien diese zugunsten des Zweitrevisionswerbers bei der Berechnung lediglich mit den von der Steuerberatungsgesellschaft genannten € 11.273,53 berücksichtigt worden.

Für die Ausgaben im land- und forstwirtschaftlichen Betrieb des Zweitrevisionswerbers habe die Aufstellung der Steuerberatungsgesellschaft nicht herangezogen werden können, da in dieser weder die Abschreibung für Gebäude (2,5 %), für Maschinen und Geräte, Abgaben und Beiträge für den Betrieb, noch die Kosten für die Grundsteuer, Strom oder Pachtzins berücksichtigt worden seien. Aus diesem Grund sei in Anlehnung an die Pauschalierungsverordnung ein pauschaler Abzug von 70 % vorgenommen worden.

8

Rechtlich führte das Verwaltungsgericht im Wesentlichen aus, die Interessenteneigenschaft des Zweitrevisionswerbers sei aus zwei Gründen zu verneinen.

Einerseits habe er kein Anbot eines gleichartigen Rechtsgeschäftes über die vertragsgegenständliche Liegenschaft gemacht, weil er sich lediglich zur Zahlung eines Kaufpreises von € 65.700,-- bereit erklärt habe. Sein Einwand, dass der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis den ortsüblichen Verkehrswert ohne ausreichenden Grund übersteige, sei durch das eingeholte agrartechnische Gutachten zur Höhe des ortsüblichen Verkehrswertes „eindeutig widerlegt“. Laut dem Gutachten sei ein Quadratmeterpreis von € 40,-- nur dann nicht begründbar, wenn die Aufschließung bzw. die Umwidmung in Bauland-Wohngebiet im Bereich des kaufgegenständlichen Grundstückes „innerhalb der nächsten rund 30 Jahre, sohin in absehbarer Zeit“, nicht stattfände. Der Bürgermeister der Gemeinde W habe in der mündlichen Verhandlung angegeben, dass die Umwidmung innerhalb der nächsten 30 Jahre durchaus realistisch sei. Nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofs (Hinweis auf OGH 1.9.2010, 6 Ob 161/10k; 27.2.2014, 1 Ob138/13w) sei für die Bewertung eines Grundstückes nicht die bestehende Widmung, sondern die realistisch beurteilte künftige Verwendungsmöglichkeit samt ihrer Auswirkung auf den Marktwert das Entscheidende.

Andererseits liege das land- und forstwirtschaftliche Einkommen des Zweitrevisionswerbers in der berechneten Höhe von € 10.705,53 unter dem nach dem Motivenbericht zum NÖ GVG 2007 als maßgeblich für die Landwirteeigenschaft angesehenen Wert von 25 % des Gesamteinkommens. Angesichts seiner außerlandwirtschaftlichen Einkünfte von € 51.033,18 mache das land- und forstwirtschaftliche Einkommen lediglich einen Anteil von 17,34 % des € 61.738,18 betragenden Gesamteinkommens des Zweitrevisionswerbers aus.

9

Gegen dieses Erkenntnis richten sich die vorliegenden außerordentlichen Revisionen 1. der gemäß § 17 NÖ LVwGG

revisionslegitimierten Niederösterreichischen Landesregierung (protokolliert zu Ra 2021/11/0004) und 2. des Zweitrevisionswerbers (protokolliert zu Ra 2021/11/0005).Gegen dieses Erkenntnis richten sich die vorliegenden außerordentlichen Revisionen 1. der gemäß Paragraph 17, NÖ LVwGG revisionslegitimierten Niederösterreichischen Landesregierung (protokolliert zu Ra 2021/11/0004) und 2. des Zweitrevisionswerbers (protokolliert zu Ra 2021/11/0005).

10

Die Zweitmitbeteiligte und die belangte Behörde erstatteten jeweils Revisionsbeantwortungen mit dem Antrag auf Kostenersatz. Während die Zweitmitbeteiligte die Abweisung der Revisionen beantragte, schloss sich die belangte Behörde den Revisionsanträgen an.

11

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die wegen ihres persönlichen und sachlichen Zusammenhangs zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbundenen Revisionen in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:Der Verwaltungsgerichtshof hat über die wegen ihres persönlichen und sachlichen Zusammenhangs zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbundenen Revisionen in einem gemäß Paragraph 12, Absatz eins, Ziffer 2, VwGG gebildeten Senat erwogen:

12

Das NÖ Grundverkehrsgesetz 2007, LGBl. 6800-5 in der hier maßgeblichen Fassung LGBl. Nr. 8/2015 (NÖ GVG 2007) lautet auszugsweise:Das NÖ Grundverkehrsgesetz 2007, LGBl. 6800-5 in der hier maßgeblichen Fassung Landesgesetzblatt Nr. 8 aus 2015, (NÖ GVG 2007) lautet auszugsweise:

„§ 3

Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als:

1.

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke:

Grundstücke, die

a)

im Flächenwidmungsplan als Grünland/Land- und Forstwirtschaft oder als Grünland/Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen oder als Grünland/Freihalteflächen oder

b)

im vereinfachten Flächenwidmungsplan als Grünland gewidmet sind,

wenn sie gegenwärtig zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehören oder land- und forstwirtschaftlich genutzt sind. Dabei ist die Beschaffenheit und die Art ihrer tatsächlichen Verwendung maßgebend. Die Aussetzung der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung eines Grundstückes, Betriebes oder Bauwerkes beendet die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Grundstück solange nicht, als dieses nicht rechtmäßig einem anderen Zweck zugeführt wird.

...

2.

Landwirte oder Landwirtinnen (im Voll-, Zu- oder Nebenerwerb):

a)

wer einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb allein oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern oder Dienstnehmerinnen bewirtschaftet und daraus den eigenen und den Lebensunterhalt der Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreitet oder ...

...

4.

Interessenten oder Interessentinnen:

a)

Landwirte oder Landwirtinnen, die bereit sind, anstelle des Rechtserwerbers oder der Rechtserwerberin durch ein rechtsverbindliches Anbot ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über die vertragsgegenständliche Liegenschaft abzuschließen, wenn sie glaubhaft machen, dass die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder

Pachtzinses und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer oder die Verkäuferin (Verpächter oder Verpächterin und dgl.) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet ist;

...

§ 6 Paragraph 6

Genehmigungsvoraussetzungen

(1) Die Grundverkehrsbehörde hat einem Rechtsgeschäft die Genehmigung zu erteilen, wenn das land- und forstwirtschaftliche Grundstück

1.

zum Zweck des Wohnbaues oder zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben bestimmt ist, es sei denn, dass das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung des Grundstückes das Interesse an der neuen Verwendung offenbar überwiegt, mehr Grundflächen als notwendig in Anspruch genommen werden oder die land- und forstwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grundfläche erheblich erschwert oder unmöglich gemacht wird;

...

(2) Die Grundverkehrsbehörde hat einem Rechtsgeschäft die Genehmigung zu erteilen, wenn es dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht widerspricht. Soweit ein solches Interesse im Einzelfall nicht besteht, ist die Genehmigung auch dann zu erteilen, wenn das Rechtsgeschäft dem Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht. Die Genehmigung ist insbesondere nicht zu erteilen, wenn

1.

der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin kein Landwirt oder keine Landwirtin ist und zumindest ein Interessent oder eine Interessentin vorhanden ist;

2.

das Interesse an der Stärkung oder Schaffung eines oder mehrerer bäuerlicher Betriebe das Interesse an der Verwendung aufgrund des vorliegenden Vertrages überwiegt;

3.

Gründe zur Annahme vorliegen, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks nicht zu erwarten ist oder dass dieses ohne wichtigen Grund der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird oder

4.

die Gegenleistung den ortsüblichen Verkehrswert ohne ausreichende Begründung erheblich übersteigt.

...

§ 11 Paragraph 11

Verfahren vor der Grundverkehrsbehörde

...

(2) Die Grundverkehrsbehörde hat im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung gemäß § 6 Abs. 2 den Gemeinden und den Bezirksbauernkammern, in deren Bereich die vertragsgegenständlichen Grundstücke liegen, eine Kundmachung zu übermitteln, in der die Art des Rechtsgeschäftes und folgende Angaben enthalten sind: (2) Die Grundverkehrsbehörde hat im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung gemäß Paragraph 6, Absatz 2, den Gemeinden und den Bezirksbauernkammern, in deren Bereich die vertragsgegenständlichen Grundstücke liegen, eine Kundmachung zu übermitteln, in der die Art des Rechtsgeschäftes und folgende Angaben enthalten sind:

1.

Name und Adresse des Veräußerers oder der Veräußerin gem. § 4 Abs. 1 Z 1 - 4) Name und Adresse des Veräußerers oder der Veräußerin gem. Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer eins, - 4;

2.

Grundstücksnummer;

3.

Katastralgemeinde;

4.

Flächenausmaß;

5.

kalendermäßige Angabe des Endes der Anmeldefrist.

Den Bezirksbauernkammern sind darüber hinaus die in § 10 Abs. 3 Z 2 bis 5 genannten Informationen und die Urkunde über das Rechtsgeschäft (§ 10 Abs. 3 Z1) zu übermitteln. Den Bezirksbauernkammern sind darüber hinaus die in Paragraph 10, Absatz 3, Ziffer 2, bis 5 genannten Informationen und die Urkunde über das Rechtsgeschäft (Paragraph 10, Absatz 3, Z1) zu übermitteln.

(3) Die Anmeldefrist beträgt drei Wochen und beginnt mit dem Tag der Übermittlung der Kundmachung an die Bezirksbauernkammer.

...

(5) Die Kundmachung ist von der Gemeinde und der Bezirksbauernkammer unverzüglich mit dem Hinweis ortsüblich zu verlautbaren, jedenfalls aber während der Anmeldefrist an der Amtstafel anzuschlagen, dass innerhalb der Anmeldefrist jede Person bei der Bezirksbauernkammer ihr Interesse am Erwerb schriftlich oder niederschriftlich anmelden kann. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass bei der Grundverkehrsbehörde und bei der Bezirksbauernkammer Einsicht in die Urkunde über das Rechtsgeschäft genommen werden kann.

(6) Gleichzeitig mit der Anmeldung ist die Interessenteneigenschaft glaubhaft zu machen und sind insbesondere Angaben darüber zu machen, wodurch die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder Pachtzinses und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer oder die Verkäuferin (Verpächter oder Verpächterin und dgl.) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet ist. Der Interessent oder die Interessentin hat nach ordnungsgemäßer Anmeldung im weiteren Verfahren die Stellung einer Partei gemäß § 8 AVG. (6) Gleichzeitig mit der Anmeldung ist die Interessenteneigenschaft glaubhaft zu machen und sind insbesondere Angaben darüber zu machen, wodurch die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder Pachtzinses und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer oder die Verkäuferin (Verpächter oder Verpächterin und dgl.) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet ist. Der Interessent oder die Interessentin hat nach ordnungsgemäßer Anmeldung im weiteren Verfahren die Stellung einer Partei gemäß Paragraph 8, AVG.

...“

13

In den Zulässigkeitsbegründungen beider Revisionen wird (unter anderem) vorgebracht, das angefochtene Erkenntnis widerspreche schon angesichts der Unsicherheit, ob und wann das kaufgegenständliche Grundstück allenfalls umgewidmet werde, der grundverkehrsrechtlichen Judikatur des Verfassungsgerichtshofs und der hg. Rechtsprechung zum ortsüblichen Verkehrswert iSd. § 6 Abs. 2 Z 4 NÖ GVG. Überdies fehle laut der Zulässigkeitsbegründung der Erstrevision Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs zum Verhältnis der Abs. 1 und 2 des § 6 NÖ GVG zueinander. Der Zweitrevisionswerber bringt unter dem Gesichtspunkt der Abweichung von Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs überdies vor, zu seinem landwirtschaftlichen Einkommen habe das Verwaltungsgericht - ohne Einholung eines Gutachtens - eigene Berechnungen angestellt, ohne sich mit den von der belangten Behörde eingeholten Gutachten auseinanderzusetzen. In den Zulässigkeitsbegründungen beider Revisionen wird (unter anderem) vorgebracht, das angefochtene Erkenntnis widerspreche schon angesichts der Unsicherheit, ob und wann das kaufgegenständliche Grundstück allenfalls umgewidmet werde, der grundverkehrsrechtlichen Judikatur des Verfassungsgerichtshofs und der hg. Rechtsprechung zum ortsüblichen Verkehrswert iSd. Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, NÖ GVG. Überdies fehle laut der Zulässigkeitsbegründung der Erstrevision Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs zum Verhältnis der Absatz eins und 2 des Paragraph 6, NÖ GVG zueinander. Der Zweitrevisionswerber bringt unter dem Gesichtspunkt der Abweichung von Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs überdies vor, zu seinem landwirtschaftlichen Einkommen habe das Verwaltungsgericht - ohne Einholung eines Gutachtens - eigene Berechnungen angestellt, ohne sich mit den von der belangten Behörde eingeholten Gutachten auseinanderzusetzen.

14

Die Revisionen sind bereits aus den angeführten Gründen zulässig und begründet.

15

Im Revisionsfall ist unstrittig, dass die Zweitmitbeteiligte (die Käuferin) keine Landwirtin iSd. § 3 Z 2 lit. a NÖ GVG ist, ebenso, dass das kaufgegenständliche Grundstück ein landwirtschaftliches iSd. § 3 Z 1 NÖ GVG ist. Strittig sind der

Verkehrswert des Grundstücks und die Landwirteigenschaft des Zweitrevisionswerbers sowie im Zusammenhang mit diesen beiden Kriterien die Interessenteneigenschaft des Zweitrevisionswerbers iSd. § 3 Z 4 NÖ GVG. Im Revisionsfall ist unstrittig, dass die Zweitmitbeteiligte (die Käuferin) keine Landwirtin iSd. Paragraph 3, Ziffer 2, Litera a, NÖ GVG ist, ebenso, dass das kaufgegenständliche Grundstück ein landwirtschaftliches iSd. Paragraph 3, Ziffer eins, NÖ GVG ist. Strittig sind der Verkehrswert des Grundstücks und die Landwirteigenschaft des Zweitrevisionswerbers sowie im Zusammenhang mit diesen beiden Kriterien die Interessenteneigenschaft des Zweitrevisionswerbers iSd. Paragraph 3, Ziffer 4, NÖ GVG.

16

Im Revisionsfall liegen zum Verkehrswert des kaufgegenständlichen Grundstücks zwei einander widersprechende agrarfachliche Gutachten vor. Während der Amtssachverständige der belangten Behörde den Verkehrswert mit € 10,-- bis 15,-- bezifferte, gelangte der vom Verwaltungsgericht beigezogene Amtssachverständige zu einem Verkehrswert von € 40,--.

17

Liegen einander widersprechende Gutachten vor, ist es dem Verwaltungsgericht gestattet, sich dem einen oder dem anderen Gutachten anzuschließen, es hat diesfalls jedoch - im Rahmen seiner Beweiswürdigung - seine Gedankengänge darzulegen, die es veranlasst haben, von den an sich gleichwertigen Beweismitteln dem einen einen höheren Beweiswert zuzubilligen als dem anderen. Im Fall des Vorliegens mehrerer Gutachten, die voneinander abweichende Schlussfolgerungen enthalten, ist das Verwaltungsgericht somit gehalten, sich mit den unterschiedlichen Ergebnissen der Gutachten beweiswürdigend auseinanderzusetzen. Dabei ist die Schlüssigkeit eines Gutachtens zu prüfen und einer sorgfältigen Beweiswürdigung zu unterziehen (vgl. etwa VwGH 4.4.2019, Ra 2017/11/0227; 17.8.2020, Ra 2019/12/0084, jeweils mwN). Liegen einander widersprechende Gutachten vor, ist es dem Verwaltungsgericht gestattet, sich dem einen oder dem anderen Gutachten anzuschließen, es hat diesfalls jedoch - im Rahmen seiner Beweiswürdigung - seine Gedankengänge darzulegen, die es veranlasst haben, von den an sich gleichwertigen Beweismitteln dem einen einen höheren Beweiswert zuzubilligen als dem anderen. Im Fall des Vorliegens mehrerer Gutachten, die voneinander abweichende Schlussfolgerungen enthalten, ist das Verwaltungsgericht somit gehalten, sich mit den unterschiedlichen Ergebnissen der Gutachten beweiswürdigend auseinanderzusetzen. Dabei ist die Schlüssigkeit eines Gutachtens zu prüfen und einer sorgfältigen Beweiswürdigung zu unterziehen vergleiche , etwa VwGH 4.4.2019, Ra 2017/11/0227; 17.8.2020, Ra 2019/12/0084, jeweils mwN).

18

Das Verwaltungsgericht hat es im Revisionsfall unterlassen, sich mit den unterschiedlichen Ergebnissen der Gutachten beweiswürdigend auseinanderzusetzen und darzulegen, warum es dem von ihm eingeholten Gutachten einen höheren Beweiswert zumaß als dem des von der belangten Behörde beauftragten Amtssachverständigen. Es hat insbesondere auch nicht dargelegt, warum es der begründungslos gebliebenen Aussage des Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung folgte, der Kaufpreis von € 40,-- sei nur dann nicht begründbar, wenn das Grundstück „in den nächsten rund 30 Jahren“ nicht umgewidmet werde.

19

Entgegen den Ausführungen des Verwaltungsgerichts in seiner rechtlichen Beurteilung findet sich im Verhandlungsprotokoll keine Aussage des Bürgermeisters der Gemeinde W dahin, dass die Umwidmung „innerhalb der nächsten 30 Jahre durchaus realistisch“ sei. Vielmehr ist der oben auszugsweise wiedergegebenen Aussage des Bürgermeisters der Gemeinde W zu entnehmen, dass keine konkreten Schritte in Richtung eines Umwidmungsverfahrens gesetzt worden seien und „derzeit hier noch alles offen“ sei. Vor diesem Hintergrund erscheint es ohne nähere Begründung nicht nachvollziehbar, warum das Verwaltungsgericht nicht die von beiden Amtssachverständigen genannten Quadratmeterpreise für im Umkreis des kaufgegenständlichen Grundstücks gelegene landwirtschaftliche Grundstücke von € 10,-- bis 15,-- (Gutachter der belangten Behörde) bzw. € 7,-- (Gutachter des Verwaltungsgerichts) als ortsüblichen Verkehrswert herangezogen hat.

20

Aber auch bei der Ermittlung des land- und forstwirtschaftlichen Einkommens und dessen Relation zum sonstigen Einkommen des Zweitrevisionswerbers zur Beurteilung, ob dieser Landwirt iSd. § 3 Z 2 lit. a NÖ GVG ist (vgl. VwGH 17.3.2016, Ro 2016/11/0001; 22.2.2018, Ro 2016/11/0025) sind dem Verwaltungsgericht Verfahrensfehler unterlaufen, deren Vermeidung geeignet gewesen wäre, zu einem für den Zweitrevisionswerber günstigeren Ergebnis zu führen. Aber auch bei der Ermittlung des land- und forstwirtschaftlichen Einkommens und dessen Relation zum

sonstigen Einkommen des Zweitrevisionswerbers zur Beurteilung, ob dieser Landwirt iSd. Paragraph 3, Ziffer 2, Litera a, NÖ GVG ist vergleiche , VwGH 17.3.2016, Ro 2016/11/0001; 22.2.2018, Ro 2016/11/0025) sind dem Verwaltungsgericht Verfahrensfehler unterlaufen, deren Vermeidung geeignet gewesen wäre, zu einem für den Zweitrevisionswerber günstigeren Ergebnis zu führen.

21

So hat das Verwaltungsgericht, ohne sich mit den von der belangten Behörde eingeholten Gutachten zum land- und forstwirtschaftlichen Einkommen des Zweitrevisionswerbers auseinanderzusetzen, eigene Berechnungen zu diesem Einkommen angestellt, dabei diverse Abzüge vorgenommen und es dem außerlandwirtschaftlichen Bruttoeinkommen (laut Einkommensteuerbescheid 2018) gegenübergestellt.

22

Zur Ermittlung des land- und forstwirtschaftlichen Einkommens sind, wie die belangte Behörde zu Recht angenommen hat, besondere (land- und forstwirtschaftliche) Fachkenntnisse erforderlich. Diesbezügliche Fragen bedürfen gemäß § 52 Abs. 1 AVG der Beantwortung durch Sachverständige, sofern der erkennende Richter, die erkennende Richterin oder - wie im Revisionsfall - der erkennende Senat des Verwaltungsgerichts nicht selbst über das erforderliche Fachwissen verfügt; im letztgenannten Fall wäre dieses in der Begründung des Erkenntnisses auf entsprechendem fachlichem Niveau darzulegen gewesen (vgl. in Bezug auf Behörden etwa VwGH 26.1.1995, 94/06/0228, mwN). Die betreffenden selbständigen Darlegungen des Verwaltungsgerichts müssen, abgestellt auf das jeweils in Betracht kommende Wissensgebiet methodisch und dem inhaltlichen Niveau nach denselben Anforderungen entsprechen wie das Gutachten eines Sachverständigen (VwGH 12.5.2020, Ra 2019/03/0153, mwN). Zur Ermittlung des land- und forstwirtschaftlichen Einkommens sind, wie die belangte Behörde zu Recht angenommen hat, besondere (land- und forstwirtschaftliche) Fachkenntnisse erforderlich. Diesbezügliche Fragen bedürfen gemäß Paragraph 52, Absatz eins, AVG der Beantwortung durch Sachverständige, sofern der erkennende Richter, die erkennende Richterin oder - wie im Revisionsfall - der erkennende Senat des Verwaltungsgerichts nicht selbst über das erforderliche Fachwissen verfügt; im letztgenannten Fall wäre dieses in der Begründung des Erkenntnisses auf entsprechendem fachlichem Niveau darzulegen gewesen vergleiche , in Bezug auf Behörden etwa VwGH 26.1.1995, 94/06/0228, mwN). Die betreffenden selbständigen Darlegungen des Verwaltungsgerichts müssen, abgestellt auf das jeweils in Betracht kommende Wissensgebiet methodisch und dem inhaltlichen Niveau nach denselben Anforderungen entsprechen wie das Gutachten eines Sachverständigen (VwGH 12.5.2020, Ra 2019/03/0153, mwN).

23

Es kann dahingestellt bleiben, ob der erkennende Senat des Verwaltungsgerichtes im Revisionsfall über die erforderlichen Kenntnisse und Fähigkeiten für die Beurteilung des land- und forstwirtschaftlichen Einkommens und dessen Relation zum sonstigen Einkommen des Zweitrevisionswerbers verfügte, da die diesbezüglichen Ausführungen im angefochtenen Erkenntnis jedenfalls nicht den Anforderungen an ein Sachverständigengutachten entsprechen und nach dem vorgelegten Verfahrensakt diese fachliche Beurteilung weder in der mündlichen Verhandlung erörtert noch dem Zweitrevisionswerber mit der Möglichkeit zur Äußerung dazu übermittelt worden war.

24

Abgesehen davon, dass die Ausführungen des Verwaltungsgerichts zum land- und forstwirtschaftlichen Einkommen und dessen Relation zum sonstigen Einkommen des Zweitrevisionswerbers die dargelegten Anforderungen somit nicht erfüllen (und im Übrigen auch nicht erkennen lassen, ob die jeweiligen Bruttoeinkünfte gegenübergestellt wurden; vgl. dazu VwGH 17.3.2016, Ro 2016/11/0001, Rn. 30), lassen sie auch jegliche Auseinandersetzung mit den ihnen widersprechenden Gutachten, welche die belangte Behörde von jeweils einem landwirtschaftlichen und einem forstwirtschaftlichen Sachverständigen eingeholt hat, vermissen. Abgesehen davon, dass die Ausführungen des Verwaltungsgerichts zum land- und forstwirtschaftlichen Einkommen und dessen Relation zum sonstigen Einkommen des Zweitrevisionswerbers die dargelegten Anforderungen somit nicht erfüllen (und im Übrigen auch nicht erkennen lassen, ob die jeweiligen Bruttoeinkünfte gegenübergestellt wurden; vergleiche , dazu VwGH 17.3.2016, Ro 2016/11/0001, Rn. 30), lassen sie auch jegliche Auseinandersetzung mit den ihnen widersprechenden Gutachten, welche die belangte Behörde von jeweils einem landwirtschaftlichen und einem forstwirtschaftlichen Sachverständigen eingeholt hat, vermissen.

25

Das angefochtene Erkenntnis leidet aber nicht nur an Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften, sondern auch an inhaltlicher Rechtswidrigkeit. Das Verwaltungsgericht hat nämlich den Umfang der von ihm

vorzunehmenden Prüfung verkannt und daher nicht dargelegt, auf welcher Rechtsgrundlage es die Genehmigung im Revisionsfall erteilte.

26

Der Motivenbericht der Niederösterreichischen Landesregierung vom 20. Juni 2006 zum NÖ GVG 2007 (Ltg.-685/G-15-2006, 15 f.) lautet auszugsweise:

„... Die in § 6 Abs. 2 enthaltene Generalklausel des vorliegenden Entwurfes entspricht sowohl dem Wortlaut als auch dem Inhalt jener des § 3 Abs. 1 NÖ Grundverkehrsgesetz 1989. Das Verhältnis der Genehmigungstatbestände wurde systematisiert, indem klargestellt wurde, dass die Behörde zuerst zu prüfen hat, ob einer der Genehmigungstatbestände nach § 6 Abs. 1 vorliegt. Die Entscheidung hat nunmehr zu lauten, dass einem Rechtsgeschäft die Genehmigung erteilt oder nicht erteilt wird. Das Nichtvorliegen von Versagungsgründen ist eine Voraussetzung für die Genehmigung. Durch die in § 6 Abs. 2 enthaltene Generalklausel des vorliegenden Entwurfes ist die Aufzählung der Versagungsgründe weiterhin demonstrativ. ...“ „... Die in Paragraph 6, Absatz 2, enthaltene Generalklausel des vorliegenden Entwurfes entspricht sowohl dem Wortlaut als auch dem Inhalt jener des Paragraph 3, Absatz eins, NÖ Grundverkehrsgesetz 1989. Das Verhältnis der Genehmigungstatbestände wurde systematisiert, indem klargestellt wurde, dass die Behörde zuerst zu prüfen hat, ob einer der Genehmigungstatbestände nach Paragraph 6, Absatz eins, vorliegt. Die Entscheidung hat nunmehr zu lauten, dass einem Rechtsgeschäft die Genehmigung erteilt oder nicht erteilt wird. Das Nichtvorliegen von Versagungsgründen ist eine Voraussetzung für die Genehmigung. Durch die in Paragraph 6, Absatz 2, enthaltene Generalklausel des vorliegenden Entwurfes ist die Aufzählung der Versagungsgründe weiterhin demonstrativ. ...“

27

Im Revisionsfall hat das Verwaltungsgericht verabsäumt, „zuerst zu prüfen ..., ob einer der Genehmigungstatbestände nach § 6 Abs. 1 vorliegt“. Es hat vor allem aber auch eine Prüfung der Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 erster und zweiter Satz NÖ GVG 2007 unterlassen. Im Revisionsfall hat das Verwaltungsgericht verabsäumt, „zuerst zu prüfen ..., ob einer der Genehmigungstatbestände nach Paragraph 6, Absatz eins, vorliegt“. Es hat vor allem aber auch eine Prüfung der Voraussetzungen des Paragraph 6, Absatz 2, erster und zweiter Satz NÖ GVG 2007 unterlassen.

28

§ 6 Abs. 2 NÖ GVG 2007 enthält in seinen ersten beiden Sätzen eine Generalklausel, nach der der Rechtserwerb an landwirtschaftlichen Grundstücken grundsätzlich nur dann zu genehmigen ist, wenn es dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht widerspricht. Soweit - etwa bei Rechtserwerben zu anderen Zwecken als der Landwirtschaft - ein solches allgemeines Interesse im Einzelfall nicht in Frage kommt, wird jedoch eine „Widerspruchslösung“ normiert: Die Genehmigung ist in diesem Fall zu erteilen, wenn der Rechtserwerb der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht. Die in § 6 Abs. 2 dritter Satz NÖ GVG 2007 umschriebenen besonderen Versagungsgründe wirken jedoch absolut (arg.: „Die Genehmigung ist insbesondere nicht zu erteilen, ...“). Die Genehmigung ist (bei Vorliegen eines besonderen Versagungsgrundes) jedenfalls und ohne weitere Prüfung nach der Generalklausel zu versagen (vgl. zum Ganzen die in VwGH 25.11.2005, 2005/02/0211, zitierte Judikatur [auch des Verfassungsgerichtshofs] zu den weitestgehend inhaltsgleichen Bestimmungen des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes). Paragraph 6, Absatz 2, NÖ GVG 2007 enthält in seinen ersten beiden Sätzen eine Generalklausel, nach der der Rechtserwerb an landwirtschaftlichen Grundstücken grundsätzlich nur dann zu genehmigen ist, wenn es dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht widerspricht. Soweit - etwa bei Rechtserwerben zu anderen Zwecken als der Landwirtschaft - ein solches allgemeines Interesse im Einzelfall nicht in Frage kommt, wird jedoch eine „Widerspruchslösung“ normiert: Die Genehmigung ist in diesem Fall zu erteilen, wenn der Rechtserwerb der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht. Die in Paragraph 6, Absatz 2, dritter Satz NÖ GVG 2007 umschriebenen besonderen Versagungsgründe wirken jedoch absolut (arg.: „Die Genehmigung ist insbesondere nicht zu erteilen, ...“). Die Genehmigung ist (bei Vorliegen eines besonderen Versagungsgrundes) jedenfalls und ohne weitere Prüfung nach der Generalklausel zu versagen vergleiche , zum Ganzen die in VwGH 25.11.2005, 2005/02/0211, zitierte Judikatur [auch des Verfassungsgerichtshofs] zu den weitestgehend inhaltsgleichen Bestimmungen des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes).

29

Umgekehrt bedeutet dies, dass im Fall des Fehlens von Versagungsgründen nach § 6 Abs. 2 dritter Satz NÖ GVG 2007

eine Prüfung der Genehmigungsfähigkeit des Rechtsgeschäfts nach den ersten beiden Sätzen des § 6 Abs. 2 leg. cit. zu erfolgen hat. Dies hat das Verwaltungsgericht im Revisionsfall verkannt, wenn es davon ausging, das von ihm angenommene Nichtvorliegen der Versagungsgründe nach § 6 Abs. 2 Z 1 und 4 NÖ GVG 2007 reiche aus, um dem verfahrensgegenständlichen Kaufvertrag die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu erteilen. Umgekehrt bedeutet dies, dass im Fall des Fehlens von Versagungsgründen nach Paragraph 6, Absatz 2, dritter Satz NÖ GVG 2007 eine Prüfung der Genehmigungsfähigkeit des Rechtsgeschäfts nach den ersten beiden Sätzen des Paragraph 6, Absatz 2, leg. cit. zu erfolgen hat. Dies hat das Verwaltungsgericht im Revisionsfall verkannt, wenn es davon ausging, das von ihm angenommene Nichtvorliegen der Versagungsgründe nach Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer eins, und 4 NÖ GVG 2007 reiche aus, um dem verfahrensgegenständlichen Kaufvertrag die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu erteilen.

30

Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

31

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff. VwGG iVm. der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 47, ff. VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014.

Wien, am 2. Oktober 2023

Schlagworte

Anforderung an ein Gutachten Begründungspflicht Beweiswürdigung und Beweismittel Begründung der Wertung einzelner Beweismittel Begründungspflicht Beweiswürdigung und Beweismittel Begründung hinsichtlich einander widersprechender Beweisergebnisse Beweiswürdigung Wertung der Beweismittel freie Beweiswürdigung Sachverhalt Sachverhaltsfeststellung Beweismittel Sachverständigenbeweis

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2023:RA2021110004.L00

Im RIS seit

31.10.2023

Zuletzt aktualisiert am

09.11.2023

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at