

TE Vwgh Erkenntnis 2015/12/18 Ro 2015/02/0023

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.12.2015

Index

L67003 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Niederösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10 Verfassungsrecht;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
30/01 Finanzverfassung;

Norm

GVG NÖ 1954 §6 Abs1 lit a;
GVG NÖ 2007 §6 Abs1 Z1;
GVG NÖ 2007 §6 Abs1;
Verwaltungsgerichtsbarkeits-Nov 2012;
VwGG §21 Abs1 Z4 idF 2013/I/033;
VwGG §21 Abs1;
VwGG §21 Abs2 idF 2013/I/033;
VwGG §22;
VwGG §29;
VwGG §30a Abs5;
VwGG §34 Abs1 idF 2013/I/033;
VwGG §48 Abs2;
VwGG §59 Abs1;
VwRallg;
1. VwGG § 21 heute
2. VwGG § 21 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 21 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
4. VwGG § 21 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 21 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
6. VwGG § 21 gültig von 01.01.1991 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
7. VwGG § 21 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990
1. VwGG § 21 heute
2. VwGG § 21 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 21 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
4. VwGG § 21 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008

5. VwGG § 21 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
6. VwGG § 21 gültig von 01.01.1991 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
7. VwGG § 21 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

1. VwGG § 21 heute
2. VwGG § 21 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 21 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
4. VwGG § 21 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 21 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
6. VwGG § 21 gültig von 01.01.1991 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
7. VwGG § 21 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

1. VwGG § 22 heute
2. VwGG § 22 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 22 gültig von 15.12.2010 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2010
4. VwGG § 22 gültig von 01.07.2008 bis 14.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 22 gültig von 05.01.1985 bis 30.06.2008

1. VwGG § 29 heute
2. VwGG § 29 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 29 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.2013

1. VwGG § 30a heute
2. VwGG § 30a gültig ab 21.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/2023
3. VwGG § 30a gültig von 01.07.2021 bis 20.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 109/2021
4. VwGG § 30a gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

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
8. VwGG § 34 gültig von 05.01.1985 bis 31.08.1997

1. VwGG § 48 heute
2. VwGG § 48 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 48 gültig von 01.07.2008 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
4. VwGG § 48 gültig von 01.01.1999 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
5. VwGG § 48 gültig von 01.09.1997 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/1997
6. VwGG § 48 gültig von 05.01.1985 bis 31.08.1997

1. VwGG § 59 heute
2. VwGG § 59 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 59 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
4. VwGG § 59 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 59 gültig von 05.01.1985 bis 30.06.2008

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Beck und die Hofräte Mag. Dr. Köller, Dr. Lehofer und Dr. N. Bachler sowie die Hofrätin Mag. Dr. Maurer-Kober als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Harrer, über die Revision des W Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung in W, vertreten durch Mag. Johannes Fuhrmann, Rechtsanwalt in 1060 Wien, Köstlergasse 1/23, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Niederösterreich vom 9. April 2015, Zl. LVwG-AB-14-0647, betreffend Versagung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung (mitbeteiligte Partei: W in W; Partei gemäß § 21 Abs. 1 Z 2 VwGG: Bezirkshauptmannschaft Wien-

Umgebung), Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Beck und die Hofräte Mag. Dr. Köller, Dr. Lehofer und Dr. N. Bachler sowie die Hofrätin Mag. Dr. Maurer-Kober als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Harrer, über die Revision des W Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung in W, vertreten durch Mag. Johannes Fuhrmann, Rechtsanwalt in 1060 Wien, Köstlergasse 1/23, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Niederösterreich vom 9. April 2015, Zl. LVwG-AB-14-0647, betreffend Versagung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung (mitbeteiligte Partei: W in W; Partei gemäß Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 2, VwGG: Bezirkshauptmannschaft Wien-Umgebung),

Spruch

I. zu Recht erkannt:

Die Revision wird als unbegründet abgewiesen. römisch eins. zu Recht erkannt; Die Revision wird als unbegründet abgewiesen.

Die revisionswerbende Partei hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in Höhe von EUR 553,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Der Antrag der Niederösterreichischen Landesregierung auf Kostenersatz wird abgewiesen.

und II. den Beschluss gefasst: und römisch zwei. den Beschluss gefasst:

Die Revisionsbeantwortung der H Familienstiftung wird zurückgewiesen.

Begründung

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Wien-Umgebung vom 24. März 2014 wurde der Antrag der revisionswerbenden Partei auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für einen näher bezeichneten Kaufvertrag betreffend den Erwerb mehrerer Liegenschaften in den Verwaltungsbezirken Wien-Umgebung und Mödling abgewiesen, weil die revisionswerbende Partei kein Landwirt sei und ein Landwirt (der Mitbeteiligte) als Interessent vorhanden sei.

Mit dem nunmehr angefochtenen Erkenntnis wurde die gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde der revisionswerbenden Partei vom Verwaltungsgericht abgewiesen. Gleichzeitig wurde ausgesprochen, dass gemäß § 25a VwGG die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Mit dem nunmehr angefochtenen Erkenntnis wurde die gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde der revisionswerbenden Partei vom Verwaltungsgericht abgewiesen. Gleichzeitig wurde ausgesprochen, dass gemäß Paragraph 25 a, VwGG die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig ist.

Das Verwaltungsgericht traf zunächst nähere Feststellungen zu den vom Kaufvertrag umfassten Grundstücken, die als "Grünland/Grüngürtel" oder "Grünland/Land- und Forstwirtschaft" gewidmet seien. Sämtliche Grundstücke lägen nach dem regionalen Raumordnungsprogramm außerhalb der Siedlungsgrenzen; eine Änderung der Flächenwidmung sei in absehbarer Zeit nicht vorgesehen bzw. geplant. Sämtliche Grundstücke würden landwirtschaftlich genutzt. Die Bewirtschaftung sei zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses durch eine Privatstiftung erfolgt, mittlerweile seien die Grundstücke von der Tochter des Mitbeteiligten gepachtet. Der im Kundmachungsverfahren als Interessent aufgetretene Mitbeteiligte habe in seiner Interessentenerklärung vom 23. August 2013 ausgeführt, verbindlich die beiden im Verwaltungsbezirk Mödling gelegenen Grundstücke um den ortsüblichen Preis erwerben zu wollen. Im Kundmachungsverfahren hinsichtlich der im Verwaltungsbezirk Wien-Umgebung gelegenen Grundstücke sei kein Interessent aufgetreten. Mit Schreiben vom 13. Dezember 2013 habe der Mitbeteiligte der Bezirkshauptmannschaft Wien-Umgebung mitgeteilt, dass er klarstellen dürfe, dass sein Interesse am Erwerb der Liegenschaften stets für das gesamte Rechtsgeschäft gegolten habe, also auch für die im Verwaltungsbezirk Wien-Umgebung gelegenen Grundstücke. In der Folge habe der Mitbeteiligte eine Finanzierungsbestätigung einer Bank vorgelegt. Der Mitbeteiligte führe einen landwirtschaftlichen Betrieb, bestehend aus 33 ha Eigengrund und 64 ha Pachtgrund; die Entfernung zu den gegenständlichen Grundstücken von seiner Hofstelle aus betrage ca. 1,3 km.

Der Verkehrswert der verfahrensgegenständlichen Grundstücke liege bei EUR 5,- bis EUR 6,- pro m². Der im Kaufvertrag ausgewiesene Kaufpreis gehe von einem Preis von EUR 13,- pro m² aus.

In rechtlicher Hinsicht hielt das Verwaltungsgericht fest, dass im gegenständlichen Fall zunächst zu untersuchen gewesen sei, ob die Voraussetzungen für die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung auf der Rechtsgrundlage des § 6 Abs. 1 Z 1 NÖ GVG, wie dies in der Beschwerde und auch in der öffentlichen mündlichen

Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht thematisiert worden sei, gegeben seien, bzw. ob unabhängig davon die Voraussetzungen nach § 6 Abs. 2 NÖ GVG vorlägen und nach dieser Bestimmung die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt werden könne. In rechtlicher Hinsicht hielt das Verwaltungsgericht fest, dass im gegenständlichen Fall zunächst zu untersuchen gewesen sei, ob die Voraussetzungen für die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung auf der Rechtsgrundlage des Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer eins, NÖ GVG, wie dies in der Beschwerde und auch in der öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht thematisiert worden sei, gegeben seien, bzw. ob unabhängig davon die Voraussetzungen nach Paragraph 6, Absatz 2, NÖ GVG vorlägen und nach dieser Bestimmung die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt werden könne.

Nach dem klaren Wortlaut der Bestimmung des § 6 Abs. 1 Z 1 NÖ GVG liege der Genehmigungstatbestand nach dieser Gesetzesstelle nur dann vor, wenn die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke zum Zweck des Wohnbaus oder zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben bestimmt seien. Aufgrund der Verfahrensergebnisse sei aber im vorliegenden Fall keines der vertragsgegenständlichen Grundstücke für Zwecke des Wohnbaues vorgesehen. Im gesamten Verfahren seien auch keine öffentlichen, gemeinnützigen oder kulturellen Aufgaben, die mit den vertragsgegenständlichen Liegenschaften in Verbindung stünden, genannt worden. Dass die Grundstücke als Tauschobjekte für im Bundesland Wien zu erwerbende, für den gemeinnützigen Wohnbau vorgesehene Grundstücke herangezogen werden sollen, stelle keine Erfüllung der in § 6 Abs. 1 Z 1 NÖ GVG genannten Aufgaben dar. Schon aus diesem Grund entfalle auch eine Prüfung dahingehend, ob das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung der Grundstücke oder des Grundstückes das Interesse an der neuen Verwendung offenbar überwiege, ob mehr Grundflächen als notwendig in Anspruch genommen würden, oder ob die land- und forstwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grundflächen erheblich erschwert oder unmöglich gemacht würde. Nach dem klaren Wortlaut der Bestimmung des Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer eins, NÖ GVG liege der Genehmigungstatbestand nach dieser Gesetzesstelle nur dann vor, wenn die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke zum Zweck des Wohnbaus oder zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben bestimmt seien. Aufgrund der Verfahrensergebnisse sei aber im vorliegenden Fall keines der vertragsgegenständlichen Grundstücke für Zwecke des Wohnbaues vorgesehen. Im gesamten Verfahren seien auch keine öffentlichen, gemeinnützigen oder kulturellen Aufgaben, die mit den vertragsgegenständlichen Liegenschaften in Verbindung stünden, genannt worden. Dass die Grundstücke als Tauschobjekte für im Bundesland Wien zu erwerbende, für den gemeinnützigen Wohnbau vorgesehene Grundstücke herangezogen werden sollen, stelle keine Erfüllung der in Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer eins, NÖ GVG genannten Aufgaben dar. Schon aus diesem Grund entfalle auch eine Prüfung dahingehend, ob das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung der Grundstücke oder des Grundstückes das Interesse an der neuen Verwendung offenbar überwiege, ob mehr Grundflächen als notwendig in Anspruch genommen würden, oder ob die land- und forstwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grundflächen erheblich erschwert oder unmöglich gemacht würde.

Abgesehen davon sei seitens der revisionswerbenden Partei im behördlichen Verfahren kein Vorbringen erstattet worden, geschweige denn die Vorlage konkreter Wohnbauprojekte oder die Vorlage von Projekten zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben erfolgt, wonach mit den vertragsgegenständlichen Liegenschaften ein derartiger Verwendungszweck in Verbindung zu bringen gewesen wäre.

Unabhängig davon sei die Genehmigung auch deshalb zu untersagen gewesen, weil das durchgeführte Beweisverfahren ergeben habe, dass der ortsübliche Verkehrswert sämtlicher vom Kaufvertrag betroffenen Grundstücke im Bereich von EUR 5,-- bis EUR 6,-- pro Quadratmeter gelegen sei. Der im Kaufvertrag ausgewiesene Kaufpreis gehe allerdings von einem Preis von EUR 13,-- pro Quadratmeter aus und übersteige somit den ortsüblichen Verkehrswert um das Doppelte. Da eine Begründung für diesen den ortsüblichen Verkehrswert deutlich übersteigenden Kaufpreis im gesamten Verfahren nicht geliefert worden sei, sei auch der Versagungsgrund nach des § 6 Abs. 2 Z 4 NÖ GVG gegeben. Unabhängig davon sei die Genehmigung auch deshalb zu untersagen gewesen, weil das durchgeführte Beweisverfahren ergeben habe, dass der ortsübliche Verkehrswert sämtlicher vom Kaufvertrag betroffenen Grundstücke im Bereich von EUR 5,-- bis EUR 6,-- pro Quadratmeter gelegen sei. Der im Kaufvertrag ausgewiesene Kaufpreis gehe allerdings von einem Preis von EUR 13,-- pro Quadratmeter aus und übersteige somit den ortsüblichen Verkehrswert um das Doppelte. Da eine Begründung für diesen den ortsüblichen Verkehrswert deutlich übersteigenden Kaufpreis im gesamten Verfahren nicht geliefert worden sei, sei auch der Versagungsgrund nach des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, NÖ GVG gegeben.

Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende Revision mit dem Antrag, der Verwaltungsgerichtshof möge eine

mündliche Verhandlung durchführen, in der Sache selbst entscheiden und die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilen, in eventuelle das angefochtene Erkenntnis wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufheben, sowie jedenfalls den Rechtsträger zum Kostenersatz verurteilen. Die Bezirkshauptmannschaft Wien-Umgebung, die Niederösterreichische Landesregierung sowie die mitbeteiligte Partei brachten jeweils Revisionsbeantwortungen ein. Auch die H Familienstiftung als Verkäuferin der gegenständlichen Liegenschaften brachte einen als Revisionsbeantwortung bezeichneten Schriftsatz ein.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. § 6 NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 (NÖ GVG 2007), LGBl. 6800- 0, in der Fassung LGBl. 6800-5, lautet wie folgt: 1. Paragraph 6, NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 (NÖ GVG 2007), Landesgesetzblatt 6800, - 0, in der Fassung Landesgesetzblatt 6800, -5, lautet wie folgt:

1. "(1)Absatz eins,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;

1. 2.Ziffer 2

(...)

2. 3.Ziffer 3

(...)

1. (2)Absatz 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;

1. 2.Ziffer 2

(...)

2. 3.Ziffer 3

(...)

3. 4.Ziffer 4

die Gegenleistung den ortsüblichen Verkehrswert ohne ausreichende Begründung erheblich übersteigt."

2. Die Revision ist mangels Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur nach§ 6 Abs. 1 Z 1 NÖ GVG 2007 hier entscheidenden Rechtsfrage, ob ein Grundstück auch dann "zum Zweck des Wohnbaues oder zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben bestimmt ist", wenn das Grundstück diesen Zwecken bloß mittelbar dient, zulässig. Sie ist jedoch nicht berechtigt. 2. Die Revision ist mangels Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur nach Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer eins, NÖ GVG 2007 hier entscheidenden Rechtsfrage, ob ein Grundstück auch dann "zum Zweck des Wohnbaues oder zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben bestimmt ist", wenn das Grundstück diesen Zwecken bloß mittelbar dient, zulässig. Sie ist jedoch nicht berechtigt.

3. Im Revisionsverfahren ist zunächst strittig, ob die nach dem Vorbringen der revisionswerbenden Partei geplante Verwendung der vom Kaufvertrag umfassten Grundstücke als Tauschflächen für im Bundesland Wien zu erwerbende, für den gemeinnützigen Wohnbau vorgesehene Grundstücke dazu führt, dass diese im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 1 NÖ GVG als "zum Zweck des Wohnbaues oder zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben bestimmt" anzusehen sind. 3. Im Revisionsverfahren ist zunächst strittig, ob die nach dem Vorbringen der revisionswerbenden Partei geplante Verwendung der vom Kaufvertrag umfassten Grundstücke als Tauschflächen für

im Bundesland Wien zu erwerbende, für den gemeinnützigen Wohnbau vorgesehene Grundstücke dazu führt, dass diese im Sinne des Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer eins, NÖ GVG als "zum Zweck des Wohnbaues oder zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben bestimmt" anzusehen sind.

3.1. Die revisionswerbende Partei bringt dazu vor, das Verwaltungsgericht habe die - grundsätzlich verfassungsrechtlich unbedenkliche - Bestimmung des § 6 Abs. 1 NÖ GVG 2007 in rechtsirriger Weise angewendet. Diese Bestimmung besage, dass die Grundverkehrsbehörde einem Rechtsgeschäft die Genehmigung zu erteilen habe, wenn das land- und forstwirtschaftliche Grundstück zum Zweck des Wohnbaus oder zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben bestimmt sei. 3.1. Die revisionswerbende Partei bringt dazu vor, das Verwaltungsgericht habe die - grundsätzlich verfassungsrechtlich unbedenkliche - Bestimmung des Paragraph 6, Absatz eins, NÖ GVG 2007 in rechtsirriger Weise angewendet. Diese Bestimmung besage, dass die Grundverkehrsbehörde einem Rechtsgeschäft die Genehmigung zu erteilen habe, wenn das land- und forstwirtschaftliche Grundstück zum Zweck des Wohnbaus oder zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben bestimmt sei.

Nach Ansicht der revisionswerbenden Partei gehe diese Regelung auf § 6 Abs. 1 lit a NÖ GVG 1954 zurück und solle offenkundig einen Genehmigungstatbestand dafür schaffen, dass das betreffende Grundstück entweder unmittelbar dem Wohnbau diene oder sonst mittelbar zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben bestimmt sei. Eine Einschränkung, wonach die Erfüllung öffentlicher oder gemeinnütziger Aufgaben unmittelbar auf dem betreffenden Grundstück stattfinden müsse, könne weder auf den klaren Wortlaut gestützt werden, noch ergebe sie sich aus einer historisch-systematischen Interpretation der Norm. Vielmehr gehe aus dem Wortlaut der Vorgängerbestimmung in § 6 Abs. 1 lit a NÖ GVG 1954 hervor, dass vom Genehmigungstatbestand auch Bauvorhaben anderer Bundesländer erfasst seien, sofern sie im öffentlichen Interesse liegen. Dies verkenne das Verwaltungsgericht, wenn es sich mit der Begründung begnüge, dass § 6 Abs. 1 NÖ GVG 2007 deshalb nicht zur Anwendung komme, weil die Grundstücke nicht zum Zwecke des Wohnbaus oder zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben bestimmt wären und sonstige öffentliche, gemeinnützige oder kulturelle Aufgaben nicht hervorgekommen wären. Das Gegenteil sei der Fall. Nach Ansicht der revisionswerbenden Partei gehe diese Regelung auf Paragraph 6, Absatz eins, Litera a, NÖ GVG 1954 zurück und solle offenkundig einen Genehmigungstatbestand dafür schaffen, dass das betreffende Grundstück entweder unmittelbar dem Wohnbau diene oder sonst mittelbar zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben bestimmt sei. Eine Einschränkung, wonach die Erfüllung öffentlicher oder gemeinnütziger Aufgaben unmittelbar auf dem betreffenden Grundstück stattfinden müsse, könne weder auf den klaren Wortlaut gestützt werden, noch ergebe sie sich aus einer historisch-systematischen Interpretation der Norm. Vielmehr gehe aus dem Wortlaut der Vorgängerbestimmung in Paragraph 6, Absatz eins, Litera a, NÖ GVG 1954 hervor, dass vom Genehmigungstatbestand auch Bauvorhaben anderer Bundesländer erfasst seien, sofern sie im öffentlichen Interesse liegen. Dies verkenne das Verwaltungsgericht, wenn es sich mit der Begründung begnüge, dass Paragraph 6, Absatz eins, NÖ GVG 2007 deshalb nicht zur Anwendung komme, weil die Grundstücke nicht zum Zwecke des Wohnbaus oder zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben bestimmt wären und sonstige öffentliche, gemeinnützige oder kulturelle Aufgaben nicht hervorgekommen wären. Das Gegenteil sei der Fall.

Wie im angefochtenen Erkenntnis festgestellt werde, sollten die in Rede stehenden Flächen als Tauschflächen für im Bundesland Wien zu erwerbende, für den gemeinnützigen Wohnbau vorgesehene Grundstücke dienen und es solle an der landwirtschaftlichen Nutzung der betreffenden Grundstücke nichts verändert werden.

Weshalb der gemeinnützige Wohnbau in Wien nicht als eine im öffentlichen Interesse stehende Aufgabe i.S.d. § 6 Abs. 1 Z 1 NÖ GVG 2007 gelten solle, sei vor dem Hintergrund der dargelegten Rechtslage nicht nachvollziehbar. Weshalb der gemeinnützige Wohnbau in Wien nicht als eine im öffentlichen Interesse stehende Aufgabe i.S.d. Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer eins, NÖ GVG 2007 gelten solle, sei vor dem Hintergrund der dargelegten Rechtslage nicht nachvollziehbar.

Die revisionswerbende Partei ist damit zusammengefasst der Ansicht, dass die Bestimmung des § 6 Abs. 1 Z 1 NÖ GVG 2007, wonach die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu erteilen ist, wenn das Grundstück "zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben bestimmt" ist, dahingehend weit auszulegen sei, dass hiervon auch Grundstücke umfasst seien, die bloß mittelbar zur Erfüllung solcher Aufgaben dienten. Die revisionswerbende Partei ist damit zusammengefasst der Ansicht, dass die Bestimmung des Paragraph 6, Absatz eins,

Ziffer eins, NÖ GVG 2007, wonach die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu erteilen ist, wenn das Grundstück "zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben bestimmt" ist, dahingehend weit auszulegen sei, dass hiervon auch Grundstücke umfasst seien, die bloß mittelbar zur Erfüllung solcher Aufgaben dienen.

3.2. Dieser Ansicht kann jedoch nicht gefolgt werden:

Bereits in seinem Erkenntnis vom 16. Dezember 1987, Zl. 86/02/0158, hat der Verwaltungsgerichtshof zu der im Wesentlichen gleichartigen Regelung des damals in Geltung stehenden Kärntner Grundverkehrsgesetzes ausgesprochen, dass die Ausnahmebestimmung, wonach eine Genehmigung nicht erforderlich ist, wenn das Rechtsgeschäft sich auf Grundstücke bezieht, die für Zwecke der öffentlichen Verwaltung oder des öffentlichen Verkehrs bestimmt sind, keinesfalls ausdehnend auszulegen sei. Die Bestimmung erfasse vielmehr nur jene Fälle, in denen Grundstücke unmittelbar einem "Zwecke der öffentlichen Verwaltung" zugeführt werden sollen. Da in jenem Fall das Grundstück nicht selbst für öffentliche Zwecke, sondern lediglich als "Tauschobjekt" für den Erwerb von anderen Grundstücken erworben wurde, war die Ausnahmebestimmung nicht anzuwenden.

Dies ist auf den vorliegenden Fall übertragbar. Auch hier kommt eine weite Auslegung des § 6 Abs. 1 Z 1 NÖ GVG 2007 im Sinne des Revisionsvorbringens nicht in Betracht. Entgegen der Ansicht der revisionswerbenden Partei ergibt sich schon aus dem Wortlaut, dass jenes land- und forstwirtschaftliche Grundstück, für dessen Erwerb die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erforderlich ist, dazu bestimmt sein muss, entweder Zwecken des Wohnbaus oder zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben zu dienen (vgl. in diesem Sinne auch das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 12. Juni 1995, Zl. B 105/95, zu einer vergleichbaren Bestimmung des NÖ GVG 1989). Es reicht daher nicht aus, dass mit dem Erwerb des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks mittelbar ein Zweck verfolgt wird, der im öffentlichen Interesse gelegen ist, wie etwa im vorliegenden Fall die vorsorgliche Beschaffung von Grundstücken, um beim Erwerb anderer Grundstücke, auf denen schließlich eine Wohnbebauung erfolgen soll, Tauschflächen anbieten zu können. Dies erschließt sich auch aus dem von der revisionswerbenden Partei angesprochenen Wortlaut der Vorgängerbestimmung in § 6 Abs. 1 lit a NÖ GVG 1954, nach dem (unter anderem) die Übertragung des Eigentums dann zuzulassen war, wenn bescheinigt wurde, dass das Grundstück für Zwecke des Bundes, eines Landes oder einer Ortsgemeinde zur Errichtung oder Vergrößerung einer öffentlichen und gemeinnützigen Anstalt oder einer inländischen gewerblichen, industriellen oder Bergbauanlage, für Zwecke einer Agrargemeinschaft oder zur Errichtung von Wohnhäusern samt den dazu gehörigen Gärten, Spielplätzen u. dgl. bestimmt" war. Auch nach dieser Bestimmung kam es demnach allein darauf an, dass das jeweilige Grundstück selbst diesen Zwecken dienen sollte. Dies ist auf den vorliegenden Fall übertragbar. Auch hier kommt eine weite Auslegung des Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer eins, NÖ GVG 2007 im Sinne des Revisionsvorbringens nicht in Betracht. Entgegen der Ansicht der revisionswerbenden Partei ergibt sich schon aus dem Wortlaut, dass jenes land- und forstwirtschaftliche Grundstück, für dessen Erwerb die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erforderlich ist, dazu bestimmt sein muss, entweder Zwecken des Wohnbaus oder zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben zu dienen vergleiche , in diesem Sinne auch das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 12. Juni 1995, Zl. B 105/95, zu einer vergleichbaren Bestimmung des NÖ GVG 1989). Es reicht daher nicht aus, dass mit dem Erwerb des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks mittelbar ein Zweck verfolgt wird, der im öffentlichen Interesse gelegen ist, wie etwa im vorliegenden Fall die vorsorgliche Beschaffung von Grundstücken, um beim Erwerb anderer Grundstücke, auf denen schließlich eine Wohnbebauung erfolgen soll, Tauschflächen anbieten zu können. Dies erschließt sich auch aus dem von der revisionswerbenden Partei angesprochenen Wortlaut der Vorgängerbestimmung in Paragraph 6, Absatz eins, Litera a, NÖ GVG 1954, nach dem (unter anderem) die Übertragung des Eigentums dann zuzulassen war, wenn bescheinigt wurde, dass das Grundstück für Zwecke des Bundes, eines Landes oder einer Ortsgemeinde zur Errichtung oder Vergrößerung einer öffentlichen und gemeinnützigen Anstalt oder einer inländischen gewerblichen, industriellen oder Bergbauanlage, für Zwecke einer Agrargemeinschaft oder zur Errichtung von Wohnhäusern samt den dazu gehörigen Gärten, Spielplätzen u. dgl. bestimmt" war. Auch nach dieser Bestimmung kam es demnach allein darauf an, dass das jeweilige Grundstück selbst diesen Zwecken dienen sollte.

Es ist unstrittig, dass auf den verfahrensgegenständlichen Grundstücken keine Wohnbauten errichtet und auch keine sonstigen Vorhaben verwirklicht werden sollen, die öffentlichen, gemeinnützigen oder kulturellen Aufgaben dienen. Die auf § 6 Abs. 1 Z 1 NÖ GVG 2007 gestützte Verweigerung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung erweist sich daher nicht als rechtswidrig. Es ist unstrittig, dass auf den verfahrensgegenständlichen Grundstücken keine

Wohnbauten errichtet und auch keine sonstigen Vorhaben verwirklicht werden sollen, die öffentlichen, gemeinnützigen oder kulturellen Aufgaben dienen. Die auf Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer eins, NÖ GVG 2007 gestützte Verweigerung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung erweist sich daher nicht als rechtswidrig.

4. Die revisionswerbende Partei rügt weiters, das Verwaltungsgericht sei rechtsirrig davon ausgegangen, dass ein Interessent im Sinne des § 3 Z 4 lit a NÖ GVG 2007 bereit wäre, die in Rede stehenden Flächen zum ortsüblichen Preis zu kaufen. Die vom vermeintlichen Interessenten vorgelegte Finanzierungsbestätigung erfülle nicht die vom Gesetz verlangte Glaubhaftmachung. 4. Die revisionswerbende Partei rügt weiters, das Verwaltungsgericht sei rechtsirrig davon ausgegangen, dass ein Interessent im Sinne des Paragraph 3, Ziffer 4, Litera a, NÖ GVG 2007 bereit wäre, die in Rede stehenden Flächen zum ortsüblichen Preis zu kaufen. Die vom vermeintlichen Interessenten vorgelegte Finanzierungsbestätigung erfülle nicht die vom Gesetz verlangte Glaubhaftmachung.

Dieses Vorbringen geht ins Leere, weil das Verwaltungsgericht die mangelnde Genehmigungsfähigkeit des Rechtsgeschäftes ausdrücklich auf den Versagungsstatbestand des § 6 Abs. 2 Z 4 NÖ GVG gestützt hat. Dieses Vorbringen geht ins Leere, weil das Verwaltungsgericht die mangelnde Genehmigungsfähigkeit des Rechtsgeschäftes ausdrücklich auf den Versagungsstatbestand des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, NÖ GVG gestützt hat.

5. Die revisionswerbende Partei macht schließlich auch geltend, dass das Verwaltungsgericht den "ortsüblichen Verkehrswert" der in Rede stehenden Grundstücke rechtsunrichtig beurteilt habe, weil unter anderem der Bewertung des ortsüblichen Verkehrswertes eine Fehlkalkulation des Sachverständigen zugrunde liege.

Dazu ist festzuhalten, dass der vom Verwaltungsgericht festgestellte ortsübliche Verkehrswert auf einem schlüssigen Gutachten beruht, das in der mündlichen Verhandlung ausführlich mit der revisionswerbenden Partei erörtert wurde. Diesem Gutachten ist die revisionswerbende Partei nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Darüber hinaus ist das Revisionsvorbringen nicht geeignet, im Rahmen des vom Verwaltungsgerichtshof bei der Überprüfung der Beweiswürdigung anzuwendenden Maßstabs Bedenken an der vom Verwaltungsgericht zur Frage des üblichen Verkehrswertes vorgenommenen Beweiswürdigung hervorzurufen.

6. Die Revision war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. 6. Die Revision war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

7. Von der beantragten mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgerichtshof konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z 6 VwGG abgesehen werden, zumal vor dem Verwaltungsgericht in dieser Angelegenheit bereits eine mündliche Verhandlung durchgeführt wurde. 7. Von der beantragten mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgerichtshof konnte gemäß Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 6, VwGG abgesehen werden, zumal vor dem Verwaltungsgericht in dieser Angelegenheit bereits eine mündliche Verhandlung durchgeführt wurde.

8. Die Zurückweisung der Revisionsbeantwortung der H Familienstiftung als Verkäuferin der gegenständlichen Grundstücke beruht darauf, dass eine Mitbeteiligung auf Seiten der revisionswerbenden Partei im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof auch nach der Rechtslage nach Inkrafttreten der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 nicht in Betracht kommt, die Stellung als Mitbeteiligter setzt vielmehr rechtlich geschützte Interessen im Widerspruch zur Interessenslage der revisionswerbende Partei voraus (siehe das Erkenntnis vom 4. August 2015, Zl. Ra 2015/06/0039, m.w.N.). Die von der H Familienstiftung eingebrachte Revisionsbeantwortung, die im Vorbringen und den darin gestellten Anträgen im Wesentlichen mit der Revision der revisionswerbenden Partei übereinstimmt, war daher zurückzuweisen.

9. Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2014, BGBl. II Nr. 518/2013 in der Fassung BGBl. II Nr. 8/2014. 9. Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2014, Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 518 aus 2013, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 8 aus 2014,.

Der mitbeteiligten Partei war für die Revisionsbeantwortung gemäß § 48 Abs. 3 Z. 2 VwGG kein Schriftsatzaufwand zuzuerkennen, weil sie diesen Schriftsatz nicht durch einen Rechtsanwalt eingebracht und überdies keinen Kostenersatz begehrt hat. Zum Kostenersatzantrag in der Revisionsbeantwortung der Niederösterreichischen Landesregierung ist auszuführen, dass diese in Ermangelung einer ausdrücklichen Eintrittserklärung gemäß § 22 erster Satz VwGG nicht Partei des Verfahrens vor dem Verwaltungsgerichtshof im Verständnis des § 21 Abs. 1 VwGG ist.

Erstattet sie eine - dennoch gemäß § 30a Abs. 5 und § 29 VwGG zulässige - Revisionsbeantwortung, so steht ihr gemäß § 48 Abs. 2 VwGG kein Anspruch auf Ersatz des Schriftsatzaufwandes zu, weil sie eben nicht Partei im Sinne des § 21 Abs. 1 Z 2 VwGG ist (vgl. u.a. das hg. Erkenntnis vom 1. Juli 2015, Zl. Ro 2014/12/0055). Der mitbeteiligten Partei war für die Revisionsbeantwortung gemäß Paragraph 48, Absatz 3, Ziffer 2, VwGG kein Schriftsatzaufwand zuzuerkennen, weil sie diesen Schriftsatz nicht durch einen Rechtsanwalt eingebracht und überdies keinen Kostenersatz begehrt hat. Zum Kostenersatzantrag in der Revisionsbeantwortung der Niederösterreichischen Landesregierung ist auszuführen, dass diese in Ermangelung einer ausdrücklichen Eintrittserklärung gemäß Paragraph 22, erster Satz VwGG nicht Partei des Verfahrens vor dem Verwaltungsgerichtshof im Verständnis des Paragraph 21, Absatz eins, VwGG ist. Erstattet sie eine - dennoch gemäß Paragraph 30 a, Absatz 5 und Paragraph 29, VwGG zulässige - Revisionsbeantwortung, so steht ihr gemäß Paragraph 48, Absatz 2, VwGG kein Anspruch auf Ersatz des Schriftsatzaufwandes zu, weil sie eben nicht Partei im Sinne des Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 2, VwGG ist vergleiche , u.a. das hg. Erkenntnis vom 1. Juli 2015, Zl. Ro 2014/12/0055).

Wien, am 18. Dezember 2015

Schlagworte

Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Bindung an den Wortlaut des Gesetzes VwRallg3/2/1
Anzuwendendes Recht Maßgebende Rechtslage VwRallg2 Individuelle Normen und Parteienrechte Rechtsanspruch
Antragsrecht Anfechtungsrecht VwRallg9/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2015:RO2015020023.J00

Im RIS seit

25.01.2016

Zuletzt aktualisiert am

08.03.2016

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at