jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Beschluss 2022/3/21 Ra 2019/11/0143

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.03.2022

Index

E1E
E6J
L67003 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Niederösterreich
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)
10/07 Verwaltungsgerichtshof
59/04 EU - EWR

Norm

B-VG Art133 Abs4
B-VG Art133 Abs5
GVG NÖ 1989 §1 Z2
GVG NÖ 1989 §3
GVG NÖ 2007 §1 Z2
GVG NÖ 2007 §3 Z2
GVG NÖ 2007 §3 Z2 litb
GVG NÖ 2007 §3 Z4 lita
GVG NÖ 2007 §6 Abs2 Z1
GVG NÖ 2007 §6 Abs2 Z3
VwGG §25a Abs1
VwGG §28 Abs3
VwGG §34 Abs1
12010E267 AEUV Art267
61996CJ0314 Djabali / Caisse d'allocations familiales de l'Essonne VORAB
62001CJ0452 Ospelt VORAB
62004CJ0144 Mangold / Helm VORAB

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 Revision des Mag. Dr. R W in W, vertreten durch die Nusterer & Mayer Rechtsanwälte OG in 3100 St. Pölten, Riemerplatz 1, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Niederösterreich vom 15. März 2019, Zl. LVwG-AV-68/001-2018, betreffend Versagung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Grundverkehrsbehörde St. Pölten; mitbeteiligte Parteien: 1. J D in K, 2. Dr. A D in Z), den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Der Revisionswerber hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von € 553,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1 Mit Bescheid vom 11. Dezember 2017 wies die belangte Behörde den Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Kaufvertrages vom 20. Oktober 2016 betreffend näher genannte Grundstücke mit einem Flächenausmaß von insgesamt 7,1503 ha und einem Kaufpreis von € 100.000,--, abgeschlossen zwischen J H als Verkäufer und dem Revisionswerber als Käufer, gemäß § 6 Abs. 2 Z 1 des Niederösterreichischen Grundverkehrsgesetzes 2007 (NÖ GVG 2007) ab, weil der Revisionswerber kein Landwirt und zumindest ein Interessent vorhanden sei.

2 Die dagegen erhobene Beschwerde des Revisionswerbers wurde - nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung - mit dem angefochtenen Erkenntnis als unbegründet abgewiesen. Gleichzeitig wurde gemäß § 25a VwGG ausgesprochen, dass eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig sei.

3 Begründend führte das Verwaltungsgericht nach Einholung eines Amtssachverständigengutachtens für Agrar- und Forsttechnik zusammengefasst aus, bei der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft handle es sich um „Grünland-Freihaltefläche“ bzw. „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ und sie werde derzeit als Acker bzw. Grünland genützt. Der Revisionswerber sei weder Landwirt noch „werdender Landwirt“. Er sei vielmehr Geschäftsführer einer Immobilienkanzlei und akademisch geprüfter Immobilienfachberater, Immobilientreuhänder, -verwalter, -makler und Bauträger sowie geprüfter und eidesstattlich verpflichteter Sachverständiger für Immobilien. Darüber hinaus sei der Revisionswerber Lehrbeauftragter und Vortragender an österreichischen Universitäten. An außerlandwirtschaftlichen Einkünften seien im Jahr 2016 insgesamt € 109.033,63 angefallen, während die Einnahmen aus der Forstwirtschaft rund € 350,-- pro Jahr betrügen. Aufgrund der in seinem Eigentum stehenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen (7,77 ha Wald und Wiese) sei der Revisionswerber bei der Sozialversicherungsanstalt der Bauern pflichtversichert. Laut dem am 15. November 2018 erstellten Betriebskonzept plane er primär den Aufbau einer Pferdezucht und die „wirtschaftliche erfolgreiche Nutzung der landwirtschaftlichen Oberflächen“. Auch sei die Anschaffung weiterer landwirtschaftlicher Liegenschaften angedacht. Dem vorgelegten Betriebskonzept könnten keine konkreten Angaben zu den Aufwendungen für die Anschaffung der Tiere, für den Zukauf von Futtermitteln, Kraftfuttermitteln und Einstreu sowie keine berechneten Kosten für einen Tierarzt oder Hufschmied und für Deckgebühren entnommen werden. Da diese und weitere Angaben fehlten, könne ein konkretes, zukünftig erwirtschaftbares landwirtschaftliches Einkommen nicht errechnet werden. Im Übrigen habe der Revisionswerber keine land- und forstwirtschaftliche Ausbildung oder Praxis auf einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb absolviert oder eigenverantwortlich betriebliche landwirtschaftliche Tätigkeiten auf eigene Rechnung und Gefahr durchgeführt.

Demgegenüber handle es sich beim Interessenten D (Erstmitbeteiligter) um einen Landwirt. Letzterer sei seit 2001 Pächter der gesamten verfahrensgegenständlichen Liegenschaft und bewirtschafte seit rund 20 Jahren einen landwirtschaftlichen Betrieb auf eigene Rechnung und Gefahr. Im März 1993 habe der Erstmitbeteiligte eine Prüfung zum Landwirtschaftsmeister mit gutem Erfolg abgelegt. Für die Jahre 2016 und 2017 habe er abzüglich der zu zahlenden Beiträge an die Sozialversicherungsanstalt der Bauern ein landwirtschaftliches Einkommen von zumindest € 28.896,00 lukriert. An außerlandwirtschaftlichen Einkünften beziehe der Erstmitbeteiligte insgesamt € 2.190,91. Im vorliegenden Fall komme somit der Versagungsgrund nach § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007 zum Tragen, da der Revisionswerber weder Landwirt im Sinne des § 3 Z 2 lit. a NÖ GVG 2007 noch im Sinne des § 3 Z 2 lit. b NÖ GVG 2007 sei, während dem im Verfahren aufgetretenen Erstmitbeteiligten die Landwirteeigenschaft nach § 3 Z 2 lit. a NÖ GVG 2007 zukomme.

4 Dagegen erhob der Revisionswerber zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der deren Behandlung mit Beschluss vom 12. Juni 2019, E 1614/2019-5 ablehnte und sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat.

5 Der Revisionswerber erhob daraufhin die vorliegende (außerordentliche) Revision, zu der die vor dem Verwaltungsgericht belangte Behörde sowie der Zweitmitbeteiligte jeweils eine Revisionsbeantwortung erstatteten. Ein Kostenersatz wurde lediglich von der belangten Behörde beantragt.

6 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.

7 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.

8 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 gesondert vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen (VwGH 27.4.2020, Ra 2019/11/0045, mwN).

9 Einleitend macht der Revisionswerber in der Zulässigkeitsbegründung geltend, es fehle hg. Rechtsprechung dazu, inwieweit das NÖ GVG 2007, insbesondere § 6 Abs. 2 Z 1 sowie 3 Z 2 und 4 NÖ GVG 2007, mit dem Urteil des Gerichtshofs der Europäischen Union vom 23. September 2003 in der Rechtssache C-452/01, Ospelt, sowie den „unionsrechtlichen Vorgaben" vereinbar sei.

10 Ausgehend von diesem Urteil des EuGH hat der Verfassungsgerichtshof darauf hingewiesen, dass er Regelungen, die das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung durch den Rechtserwerber festlegten, auch in Fällen mit rein innerstaatlichem Sachverhalt wegen sog. Inländerdiskriminierung als verfassungswidrig aufgehoben hat (vgl. VfGH 14.12.2007, VfSlg. 18326, Pkt. 1.2.), diese Regelungen aber von jenen verfassungsrechtlich unbedenklichen Bestimmungen im NÖ GVG 1989 unterschieden hat, welche die Landwirteigenschaft und damit die persönliche Bewirtschaftung verlangen, „wenn ein liquider (Kauf-)Interessent auftritt, der seinerseits Landwirt ist. (...) Tritt allerdings kein Landwirt mit entsprechender Bonität als Interessent auf, bildet das Fehlen der Landwirteigenschaft des Erwerbers (und damit die mangelnde Selbstbewirtschaftung) keinen Versagungsgrund" (vgl. Pkt. 1.3. des zitierten Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes; darauf Bezug nehmend VwGH 15.10.2019, Ro 2017/11/0004 bis 0005, Rn 64).

11 Vor dem Hintergrund dieser auch für die vorliegende Rechtslage maßgeblichen Überlegungen bezieht sich das pauschale Vorbringen des Revisionswerbers auf rein hypothetische Fragen, zumal es im konkreten Fall um die einzelfallbezogene Beurteilung des Revisionswerbers als Landwirt geht. Inwieweit der Revisionswerber sich dennoch im konkreten Fall auf einen Akt der Europäischen Union stützen könnte, wird nicht aufgezeigt. Für die Lösung abstrakter Rechtsfragen ist der Verwaltungsgerichtshof jedoch nicht zuständig (vgl. etwa VwGH 21.10.2020, Ra 2020/11/0178, mwN).

12 Aus diesem Grund war auch der Anregung des Revisionswerbers, der Verwaltungsgerichtshof möge an den EuGH einen Antrag auf Vorabentscheidung gemäß Art. 267 AEUV aufgrund unionsrechtlicher Bedenken gegen die Bestimmungen des NÖ GVG 2007 richten, nicht näher zu treten. Der EuGH ist nämlich nicht dafür zuständig, im Rahmen des Art. 267 AEUV hypothetische Rechtsfragen zu klären (vgl. VwGH 6.5.2021, Ra 2019/03/0040, Rn 34, unter Hinweis auf EuGH 22.11.2005, Mangold/Helm, C-144/04, Rn 36; EuGH, 12.3.1998, Djabali/Caisse d'allocations familiales de l'Essonne, C-314/96, Rn 19).

13 Nach all dem Gesagten war auch das Verwaltungsgericht - entgegen der Ansicht des Revisionswerbers - nicht verpflichtet, ein Vorabentscheidungsersuchen an den EuGH zu richten.

14 Mit dem weiteren Vorbringen, es stelle sich die Frage, ob es nicht rechtswidrig sei, beim Erwerb eines land- und fortwirtschaftlichen Grundstückes auf ein bestimmtes Ausmaß an erzielten land- und forstwirtschaftlichen Einkünften abzustellen, da dies dazu führe, dass ein Betrieb niemals neu begründet werden könne, übersieht der Revisionswerber in diesem Zusammenhang die Bestimmung des § 3 Z 2 lit. b NÖ GVG 2007 („nach Erwerb...zu einem erheblichen Teil bestreiten will").

15 Sowohl aus dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes VfSlg. 13.406/1993 als auch aus dem darauf Bezug

nehmenden hg. Erkenntnis vom 17. März 2016, Ro 2016/11/0001, betreffend § 3 Z 2 lit. b NÖ GVG 2007 ergibt sich, dass der Sinn der sowohl in § 1 Z 2 NÖ GVG 1989 als auch in § 3 Z 2 lit. b NÖ GVG 2007 enthaltenen Tatbestandvoraussetzung „und daraus den eigenen und den Lebensunterhalt der Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreiten will“ darin liegt, jene Personen von der Landwirteeigenschaft auszuschließen, denen ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb nur als Liebhaberei dient (vgl. VwGH 13.4.2021, Ra 2019/11/0048, Rn 32, mwN).

16 Soweit der Revisionswerber zudem rügt, das angefochtene Erkenntnis stelle bei der Beurteilung der Eigenschaft eines „werdenden Landwirts“ im Sinne des § 3 Z 2 lit. b NÖ GVG 2007 im Zusammenhang mit der „fachlichen Ausbildung“ auf den formalen Nachweis einer bestimmten Ausbildung ab, obwohl die fachlichen Fähigkeiten anderweitig bereits erworben worden seien, entfernt er sich vom festgestellten Sachverhalt (vgl. zum Nichtvorliegen einer Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung, wenn sich das Zulässigkeitsvorbringen vom festgestellten Sachverhalt entfernt, etwa VwGH 15.11.2021, Ra 2019/11/0052, mwN).

17 Im Übrigen unterliegt die Beantwortung der Frage, ob der Erwerber eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks Landwirt im Sinn des § 3 Z 2 NÖ GVG 2007 ist, - als Ergebnis einer alle maßgeblichen Umstände des Einzelfalls berücksichtigenden Abwägung - der einzelfallbezogenen Beurteilung des Verwaltungsgerichts. Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung läge nur dann vor, wenn diese Beurteilung in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden unvertretbaren Weise vorgenommen worden wäre (vgl. etwa VwGH 20.9.2021, Ra 2017/11/0217, 24.5.2017, Ro 2015/02/0027, mwN), was von der Revision nicht aufgezeigt wird.

18 Auf den vom Revisionswerber betonten Umstand, dass er „sozialversicherungsrechtlich und versicherungsrechtlich seit Jahren als Landwirt eingestuft werde“, kommt es vorliegend nicht an. Gleiches gilt für jenes Vorbringen, in dem der Revisionswerber die Landwirteeigenschaft des Interessenten D (Erstmitbeteiligte) in Abrede stellt und hierzu pauschal ausführt, dass dieser überwiegende Einnahmen durch AMA Zuschüsse (EU-Förderungen) lukriere und nicht aus der bäuerlichen Arbeit selbst, weshalb er kein Landwirt im Sinne des NÖ GVG 2007 sei, da es auf die landwirtschaftliche Tätigkeit ankommt.

19 In diesem Zusammenhang rügt der Revisionswerber zu Unrecht, dass hg. Rechtsprechung zur Frage fehle, „ob bei der Berechnung des landwirtschaftlichen Einkommens zur Beurteilung der Landwirteeigenschaft dem pro Jahr errechneten außerlandwirtschaftlichen Einkommen das durchschnittliche jährliche landwirtschaftliche Einkommen gegenübergestellt werden kann“. Der Verwaltungsgerichtshof hat bezugnehmend auf die Gesetzesmaterialen bereits wiederholt ausgesprochen, dass unter einem erheblichen Teil im Sinne des § 3 Z 2 lit. b NÖ GVG 2007 ein Anteil von etwa 25 % des Gesamteinkommens zu verstehen sei (vgl. etwa VwGH 17.3.2016, Ro 2016/11/0001; 22.2.2018, Ro 2016/11/0025; 22.5.2019, Ra 2018/11/0240; 13.4.2021, Ra 2019/11/0048; 26.4.2021, Ra 2018/11/0176, 0177). Vor diesem Hintergrund kann die Beurteilung des Verwaltungsgerichts, dass der Erstmitbeteiligte den erheblichen Teil seiner Einkünfte aus der Land-und Forstwirtschaft beziehe, nicht als von der hg. Judikatur abweichend angesehen werden.

20 Wenn der Revisionswerber weiters vorbringt, beim Erstmitbeteiligten sei es „höchst fraglich“, ob dieser den für den möglichen Erwerb der verfahrensgegenständlichen Grundstücke aufzunehmenden Kreditbetrag gesichert zurückzahlen könne, übersieht er, dass es für die Beantwortung der hier entscheidenden Frage, ob der Erstmitbeteiligte Interessent ist (und damit in weiterer Folge den Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007 herbeiführt), gemäß § 3 Z 4 lit. a NÖ GVG 2007 darauf ankommt, ob glaubhaft gemacht wird, dass die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes gewährleistet ist; das Verwaltungsgericht konnte davon ausgehen, dass der Erstmitbeteiligte dies mit der Zahlungszusage der X Bank und seinem Sparbuch nachgewiesen hat. In welcher Weise die Rückzahlung aufgenommener Fremdmittel bewerkstelligt werden kann, ist nach dem NÖ GVG 2007 (zumindest im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Versagungsgrund) nicht zu prüfen (vgl. VwGH 22.2.2018, Ro 2016/11/0025, Rn 51).

21 Soweit der Revisionswerber rügt, dass dem Erstmitbeteiligten eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung gemäß § 6 Abs. 2 Z 3 NÖ GVG 2007 nicht erteilt werden könne, weil angenommen werden müsse, dass diesem eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks ohne EU-Fördermittel nicht möglich sei, übersieht er, dass Sache des vorliegenden Verfahrens ausschließlich die beantragte grundverkehrsbehördliche Genehmigung des zwischen ihm und J H abgeschlossenen Kaufvertrags ist und der Verwaltungsgerichtshof ausschließlich zu prüfen hat, ob der vom Verwaltungsgericht bejahte Versagungsgrund des § 6

Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007 vorliegt. Nicht von der Sache des vorliegenden Verfahrens erfasst ist damit die Frage der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung(sfähigkeit) eines (allfälligen) Erwerbes der gegenständlichen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke durch den Interessenten (vgl. erneut VwGH 22.2.2018, Ro 2016/11/0025, Rn 57).

22 Soweit der Revisionswerber vorbringt, der Interessent E (Zweitmitbeteiligter) habe eine rein „spekulative Gegenleistung" angeboten, die den ortsüblichen Verkehrswert erheblich übersteige, lässt er außer Acht, dass sich das Verwaltungsgericht tragend auf die Interessenteneigenschaft des Erstmitbeteiligten gestützt hat. Die Revision hängt somit nicht von der Beurteilung des Angebots des Zweitmitbeteiligten ab.

23 Mit dem allgemein und pauschal gehaltenen Zulässigkeitsvorbringen, es liege Aktenwidrigkeit vor, weiters eine unschlüssige und den Denkgesetzen widersprechende Beweiswürdigung, eine Verletzung der Begründungspflicht, Ermittlungsmängel sowie unrichtige Tatsachenfeststellungen, wird eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung deshalb nicht aufgezeigt, weil die behaupteten Verfahrensfehler im Rahmen der Zulässigkeitsdarlegung weder konkretisiert werden noch deren Relevanz aufgezeigt wird (vgl. etwa VwGH 19.10.2021, Ro 2020/11/0021, Rn 33).

24 Soweit der Revisionswerber schließlich anregt, hinsichtlich der Bestimmungen des NÖ GVG 2007, insbesondere dessen § 6 Abs. 2 Z 1, § 3 Z 2 lit. a und lit. b sowie § 3 Z 4 NÖ GVG 2007 beim Verfassungsgerichthof einen Antrag gemäß Art. 140 Abs. 1 B-VG zustellen, ist dem zu entgegnen, dass verfassungsrechtliche Bedenken nicht zur Zulässigkeit der Revision führen können (vgl. etwa VwGH 1.12.2021, Ra 2021/02/0237, mwN). Im Übrigen hat der Verfassungsgerichtshof im vorliegenden Fall die Behandlung der Beschwerde des Revisionswerbers bereits abgelehnt.

25 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 VwGG zurückzuweisen, weshalb gemäß § 39 Abs. 2 Z 1 VwGG von der Durchführung der beantragten Verhandlung abzusehen war.

26 Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff. VwGG iVm. der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014.

Wien, am 21. März 2022

Gerichtsentscheidung

EuGH 61996CJ0314 Djabali / Caisse d'allocations familiales de l'Essonne VORAB
EuGH 62001CJ0452 Ospelt VORAB
EuGH 62004CJ0144 Mangold / Helm VORAB

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2022:RA2019110143.L00

Im RIS seit

13.04.2022

Zuletzt aktualisiert am

25.04.2022

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at