

# TE Vwgh Beschluss 2023/2/10 Ra 2022/11/0096

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 10.02.2023

## Index

L67003 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Niederösterreich

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)

10/07 Verwaltungsgerichtshof

## Norm

B-VG Art133 Abs4

GVG NÖ 2007 §14

VwGG §28 Abs3

VwGG §34 Abs1

1. B-VG Art. 133 heute
  2. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2019 bis 24.05.2018zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
  3. B-VG Art. 133 gültig ab 01.01.2019zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
  4. B-VG Art. 133 gültig von 25.05.2018 bis 31.12.2018zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
  5. B-VG Art. 133 gültig von 01.08.2014 bis 24.05.2018zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2013
  6. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2014zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
  7. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
  8. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.1975 bis 31.12.2003zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
  9. B-VG Art. 133 gültig von 25.12.1946 bis 31.12.1974zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
  10. B-VG Art. 133 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
  11. B-VG Art. 133 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
1. VwGG § 28 heute
  2. VwGG § 28 gültig ab 01.01.2019zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
  3. VwGG § 28 gültig von 01.01.2017 bis 31.12.2018zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2017
  4. VwGG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2016zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
  5. VwGG § 28 gültig von 01.07.2008 bis 31.12.2013zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
  6. VwGG § 28 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
  7. VwGG § 28 gültig von 01.01.1991 bis 31.07.2004zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
  8. VwGG § 28 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990
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

### **Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Schick, die Hofrätin Mag. Hainz-Sator und den Hofrat Dr. Faber als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Vitecek, in der Revisionssache des U in S, vertreten durch die Hintermeier Brandstätter Engelbrecht Rechtsanwälte OG in 3100 St. Pölten, Andreas-Hofer-Straße 8, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Niederösterreich vom 22. Dezember 2021, ZI. LVwG-AV-919/001-2021, betreffend grundverkehrsbehördliche Feststellung gemäß § 14 NÖ GVG 2007 (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Grundverkehrsbehörde St. Pölten; mitbeteiligte Partei: Verein J in W, vertreten durch Dr. Hanno Zanier, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Franz Josefs-Kai 27/DG), den Beschluss gefasst:

### **Spruch**

Die Revision wird zurückgewiesen.

### **Begründung**

1 1. Am 7. September 2006 schloss der Revisionswerber als Pächter mit dem Mitbeteiligten als Verpächter einen schriftlichen Pachtvertrag betreffend ein bestimmt bezeichnetes Grundstück in Niederösterreich, das der Verpächter im Jahr 1981 käuflich erworben hatte.

2 Der Revisionswerber stellte am 10. Februar 2020 den Antrag, festzustellen, dass der genannte Pachtvertrag vom 7. September 2006 keiner Bewilligung durch die Grundverkehrskommission unterliege und das Grundstück kein land- und forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des NÖ Grundverkehrsgesetzes darstelle. Der Mitbeteiligte stellte am 12. Februar 2020 einen Antrag auf die konträre Feststellung.

3 2. Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich (Verwaltungsgericht) die Beschwerde des Revisionswerbers gegen den Bescheid der belangten Behörde vom 18. April 2021, mit welchem festgestellt wurde, dass es sich bei dem verpachteten Grundstück zum Zeitpunkt 7. September 2006 um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück gehandelt habe, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung ab. Unter einem sprach das Verwaltungsgericht aus, dass die Revision nicht zulässig sei.

4 In seiner Begründung traf das Verwaltungsgericht zusammengefasst die Feststellungen, im verfahrensgegenständlichen Pachtvertrag sei das Grundstück als „derzeit landwirtschaftlich genutzt“ bezeichnet worden und festgehalten worden, dass die Pächterin beabsichtige, auf der Liegenschaft ein Fahrtechnikgelände zu errichten. Ebenso sei im Pachtvertrag festgehalten, dass die erforderlichen Genehmigungen noch nicht erteilt worden seien und die Umwidmung seitens der Gemeinde noch nicht vorliege, wobei die Einholung der Genehmigungen und der Umwidmung der Pächterin obliege.

5 Die Verpächterin habe das Grundstück - eine ausgebeutete Schottergrube - im Jahr 1981 erworben. Für diesen Erwerb sei eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt worden. Nach der Rekultivierung sei das Grundstück seit ca. Jänner 1991 zu landwirtschaftlichen Zwecken verpachtet worden. Spätestens 1999 - mit einer geringfügigen Verringerung der angegebenen Fläche - sei von den Pächtern eine Antragstellung auf „Stilllegung Grünbrache“ erfolgt. Im Jahr 2006 habe eine solche Antragstellung nicht mehr stattgefunden. Seit Abschluss des verfahrensgegenständlichen Pachtvertrages im Jahr 2006 sei eine stetig intensivere Nutzung des Grundstücks für Motocross-Zwecke erfolgt. Mit Bescheid vom 18. Mai 2007 sei eine veranstaltungsrechtliche Betriebsstättengenehmigung für öffentliche Motocross-Veranstaltungen zweimal jährlich erteilt worden.

6 In rechtlicher Hinsicht folgerte das Verwaltungsgericht, Gegenstand des Verfahrens sei die Klärung der Frage, ob es sich bei dem verpachteten Grundstück zum Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrages um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück gehandelt habe. Das Beweisverfahren habe ergeben, dass der Kaufvertrag im Jahr 1981 einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung unterzogen worden sei. Ferner sei zumindest vor dem Jahr 1999 eine landwirtschaftliche Nutzung gegeben gewesen, weil in den Folgejahren eine Antragstellung im Rahmen des ÖPUL-Programmes mit der Nutzungsangabe „Stilllegung Brache“ erfolgt sei. Auch die Nutzung „Stilllegung

Grünbrache“ spreche für die landwirtschaftliche Nutzung, weil diese Nutzung eine Außerertragsstellung erfordere, die jeden anderen Verwendungszweck ausschließe. Im Pachtvertrag sei das Grundstück als landwirtschaftlich genutzt beschrieben worden. Das Vorbringen, das Grundstück sei bereits im Jahr 2006 faktisch als Motocross-Anlage zur Vornahme diverser Trainingsfahrten genutzt worden, ändere nichts an der Qualifikation als landwirtschaftlich genutztes Grundstück, weil eine Aussetzung der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung die Qualifikation des Grundstücks erst dann ändere, wenn dieses rechtmäßig einem anderen Zweck zugeführt werde.

7 3. Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die außerordentliche Revision.

8 4. 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.

9 Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen.

10 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 ausschließlich im Rahmen der dafür in der Revision gesondert vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen.

11 4.1. Die Revision bringt zur Begründung ihrer Zulässigkeit vor, das Verwaltungsgericht verletze „die Gesetze des fair trial“ und setze sich „mit den Aussagen des Zeugen K“ nicht auseinander.

12 Die Zulässigkeit der Revision setzt neben einem eine grundsätzliche Rechtsfrage im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG aufwerfenden Verfahrensmangel voraus, dass die Revision von der Lösung dieser geltend gemachten Rechtsfrage abhängt. Davon kann im Zusammenhang mit einem Verfahrensmangel aber nur dann ausgegangen werden, wenn auch die Relevanz des Mangels für den Verfahrensausgang dargetan wird, das heißt, dass dieser abstrakt geeignet sein muss, im Falle eines mangelfreien Verfahrens zu einer anderen - für die revisionswerbenden Parteien günstigeren - Sachverhaltsgrundlage zu führen (vgl. etwa VwGH 24.3.2015, Ra 2015/05/0006, mwN).

13 Die Revision, die in ihrer Zulässigkeitsbegründung nicht darlegt, aufgrund welcher Aussagen des Zeugen K das Verwaltungsgericht zu welchen anderen entscheidungswesentlichen Feststellungen kommen hätte können, zeigt mit ihren diesbezüglichen, nicht weiter substantiierten Ausführungen die Relevanz der behaupteten Verfahrensmängel für den Verfahrensausgang nicht auf (vgl. VwGH 24.10.2018, Ra 2016/04/0040). Die ab Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrages im Jahr 2006 intensivierte tatsächliche Nutzung des Grundstücks als Motocross-Strecke hat das Verwaltungsgericht ohnehin festgestellt und der rechtlichen Beurteilung zugrunde gelegt.

14 In Zusammenhang mit dem weiteren - offenbar auf einen sekundären Feststellungsmangel abzielenden - Vorbringen, das Verwaltungsgericht habe Feststellungen zur tatsächlichen Nutzung des Grundstücks zum Zeitpunkt des Pachtvertrages unterlassen, übersieht die Revision, dass das Verwaltungsgericht festgestellt hat, dass das Grundstück bis inklusive 2005 landwirtschaftlich - zunächst als Pachtgrundstück zu landwirtschaftlichen Zwecken und in der Folge als stillgelegte Brache, die die Nutzung nicht geändert habe - genutzt worden sei und in rechtlicher Hinsicht ausführt, dass die bloß faktische Nutzung als Motocross-Trainingsstrecke in dem Jahr des Abschlusses des verfahrensgegenständlichen Pachtvertrages an der daraus sich ergebenden Qualifikation als landwirtschaftlich genutztes Grundstück nichts ändern könne, weil sich bereits aus dem Pachtvertrag selbst ergebe, dass die diesbezüglichen Genehmigungen erst eingeholt werden sollten und daher eine - wie erforderlich - rechtmäßige, die Qualifikation des Grundstücks ändernde Nutzung nicht vorgelegen habe (vgl. § 3 Z 1 NÖ GVG 2007). Diesem rechtlichen Argument hält die Revision in ihrer Zulässigkeitsbegründung nichts entgegen, sodass die Entscheidungswesentlichkeit des vorgebrachten Feststellungsmangels nicht dargetan wird.

15 4.3. In der Revision werden keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher ohne weiteres Verfahren zurückzuweisen.

Wien, am 10. Februar 2023

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2023:RA2022110096.L00

**Im RIS seit**

21.03.2023

**Zuletzt aktualisiert am**

21.03.2023

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)