



IM NAMEN DER REPUBLIK!

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Rigler und die Hofräte Dr. Schick und Dr. Grünstäudl sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Hainz-Sator als Richterinnen bzw. Richter, unter Mitwirkung des Schriftführers Mag. Soyer, über die Revision der Bezirkshauptmannschaft Landeck gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 29. Juni 2017, Zl. LVwG-2015/33/2852-27, betreffend grundverkehrsbehördliche Genehmigung (mitbeteiligte Parteien: 1. F P in F, 2. Mag. G H in S, 3. Mag. M H in L, alle vertreten durch Dr. Hermann Rieder, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Stiftgasse 23), zu Recht erkannt:

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Entscheidungsgründe:

- 1 Mit Bescheid der Revisionswerberin vom 5. Oktober 2015 wurde der erstmitbeteiligten Partei für den von ihr angezeigten Rechtserwerb (Kaufvertrag vom 4. Oktober 2013; Verkäufer die zweit- und drittmitbeteiligte Partei) an näher bezeichneten Grundstücken (in Folge: X und Y) in der Gemeinde F (im Folgenden nur: Gemeinde) gemäß den §§ 4 Abs. 1, 6 Abs. 1, 7 Abs. 1 lit c sowie §§ 25 und 26 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 (in Folge: TGVG) die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt.
- 2 Begründend stützte sich die Revisionswerberin auf das Gutachten des agrarfachlichen Amtssachverständigen Ing. H N vom 1. Juni 2015 sowie dessen ergänzendes Gutachten vom 31. August 2015, aus welchen eindeutig hervorgehe, dass der gegenständliche Verkaufspreis um mehr als 30% vom ortsüblichen Kaufpreis abweiche bzw. diesen deutlich überschreite, weshalb der besondere Versagungsgrund des § 7 Abs. 1 lit. C TGVG vorliege. Entgegen der Ansicht des Rechtserwerbers sei das eingeholte Gutachten schlüssig, widerspruchsfrei und nachvollziehbar und habe der Sachverständige durch ergänzende Ausführungen ausführlich seine Berechnungsmethoden dargelegt.



- 3 Der dagegen gerichteten Beschwerde der erstmitbeteiligten Partei gab das Landesverwaltungsgericht Tirol - nach Durchführung zweier mündlicher Verhandlungen am 13. Jänner 2016 und 15. Februar 2017 - mit Erkenntnis vom 29. Juni 2017 statt und erteilte dem verfahrensgegenständlichen Rechtserwerb „gemäß Kaufvertrag vom 4.10.2013 samt Vertragsergänzung vom 26.11./02.12./07.12.2015“ gemäß den §§ 4 Abs. 1, 6 Abs. 1 und 25 Abs. 1 TGVG die grundverkehrsbehördliche Genehmigung.
- 4 Unter einem sprach es gemäß § 25a VwGG aus, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig sei.
- 5 Das Verwaltungsgericht begründete seine Entscheidung - auf das Wesentliche zusammengefasst - damit, dass sich aufgrund des von ihm zusätzlich eingeholten Gutachtens des nichtamtlichen Sachverständigen DI F S (dieser wurde mit Beschluss vom 17. Februar 2016 nach diesbezüglicher Beantragung der erstmitbeteiligten Partei in der mündlichen Verhandlung am 13. Jänner 2016 zum nichtamtlichen Sachverständigen bestellt) als auch des Gutachtens des privaten Sachverständigen J V (dieser war bereits im August 2015 von der erstmitbeteiligten Partei mit der Erstellung beauftragt worden) ergeben habe, dass der vereinbarte Kaufpreis von € 15,00 pro m² für die verfahrensgegenständlichen Grundstücke nicht überhöht sei. Die beiden Gutachter hätten ausführlich dargelegt, warum sie bestimmte Grundstücke nicht und andere sehr wohl als Vergleichsgrundstücke herangezogen hätten. Der Amtssachverständige Ing. H N habe in seinem Gutachten solche Erwägungen hingegen nicht dargestellt. Er habe auch in der mündlichen Verhandlung nicht abschließend beantworten können, warum er ein bestimmtes, näher bezeichnetes Grundstück (in Folge: M) nicht als Vergleichsgrundstück herangezogen habe. Dass der „Kaufpreis für das Gst [M] als Spekulation bewertet werden kann“, sei „im Rahmen des Ermittlungsverfahrens nicht hervorgekommen“. Hätte der Amtssachverständige das Grundstück M zum Vergleich herangezogen, hätte dies (in seinem Gutachten) einen Durchschnittspreis von € 14,006 pro m² zur Folge gehabt, womit der verfahrensgegenständliche Kaufpreis von € 15,00 pro m² nicht als überhöht zu qualifizieren gewesen wäre. Der Versagungsstatbestand des § 7





Abs. 1 TGVG liege demnach nicht vor. Da die sonstigen Genehmigungsvoraussetzungen des § 6 Abs. 1 TGVG beim Rechtserwerber sehr wohl vorlägen, sei der Beschwerde Folge zu geben und dem Rechtserwerb die Genehmigung zu erteilen.

6 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende (außerordentliche)
Revision.

7 Die mitbeteiligten Parteien erstatteten eine Revisionsbeantwortung.

8 Der Verwaltungsgerichtshof hat über die Revision erwogen:

9 1.1. Das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl. Nr. 61/1996 idF
LGBl. Nr. 26/2017 lautet (auszugsweise):

„2. Abschnitt

Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken

§ 4

Genehmigungspflicht

(1) Der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfen Rechtsgeschäfte, die den Erwerb eines der folgenden Rechte an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zum Gegenstand haben:

a) den Erwerb des Eigentums;

...

§ 5

Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

In folgenden Fällen bedarf es nicht der Genehmigung nach § 4:

...

f) beim Rechtserwerb durch eine Gemeinde, wenn der Rechtserwerb unmittelbar oder mittelbar zur Erfüllung der der Gemeinde obliegenden Aufgaben benötigt wird und das betreffende Grundstück im Gebiet dieser Gemeinde liegt;

...

§ 6

Genehmigungsvoraussetzungen



(1) Die Genehmigung nach § 4 ist, soweit in den Abs. 2 bis 9 nichts anderes bestimmt ist, zu erteilen, wenn der Rechtserwerb im öffentlichen Interesse der Erhaltung und Stärkung eines lebensfähigen Bauernstandes in Tirol den Grundsätzen

- a) der Schaffung, Erhaltung oder Stärkung leistungsfähiger land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe,
- b) der Schaffung, Erhaltung oder Stärkung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes und
- c) der Aufrechterhaltung oder Herbeiführung einer nachhaltigen flächendeckenden Bewirtschaftung der land- oder forstwirtschaftlichen Grundflächen

nicht widerspricht.

(2) Rechtserwerbe an forstwirtschaftlichen Grundstücken sind zu genehmigen, wenn hinsichtlich des Veräußerers kein Widerspruch zu den im Abs. 1 lit. a und b genannten Grundsätzen besteht und die nachhaltige ordnungsgemäße Bewirtschaftung der erworbenen Grundstücke gewährleistet ist.

(3) Wenn kein Interessent im Sinn des § 2 Abs. 6 vorhanden ist, sind Rechtserwerbe an einem landwirtschaftlichen Grundstück oder einem landwirtschaftlichen Betrieb durch eine Person, die nicht Landwirt im Sinn des § 2 Abs. 5 ist, zu genehmigen, wenn hinsichtlich des Veräußerers kein Widerspruch zu den im Abs. 1 lit. a und b genannten Grundsätzen besteht und die nachhaltige ordnungsgemäße Bewirtschaftung der erworbenen Grundstücke gewährleistet ist.

(4) Die Genehmigung für den Erwerb des Eigentums an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück aufgrund eines Kaufvertrages ist zu erteilen, wenn der Verkauf aufgrund von Umständen, die ohne grobes Verschulden des Verkäufers eingetreten sind, insbesondere aufgrund von Elementarereignissen, zur Vermeidung des gänzlichen Verfalls eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes notwendig ist.

...

§ 7

Besondere Versagungsgründe

(1) Im Sinn der im § 6 Abs. 1 genannten Grundsätze ist die Genehmigung nach § 4 insbesondere dann zu versagen, wenn

...

- c) die Gegenleistung für das zu erwerbende Recht den ortsüblichen Preis oder Bestandzins oder das sonstige ortsübliche Nutzungsentgelt um mehr als 30 v. H. übersteigt,





... .

§ 7a

Interessentenregelung

...

(6) Der ortsübliche Preis oder Bestandzins oder das sonstige ortsübliche Nutzungsentgelt ist von der Grundverkehrsbehörde auf der Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, BGBl. Nr. 150/1992, zu ermitteln.

...“

- 10 1.2. Das in § 7a Abs. 6 TGVG verwiesene Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992, lautet (auszugsweise):

„Bewertungsgrundsatz

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Allgemeine Regeln für die Bewertung

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

(4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise





des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Vergleichswertverfahren

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

...

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

...

Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens

§ 9. (1) Das Bewertungsgutachten hat zu enthalten

- 1.den Zweck des Gutachtens, den Bewertungsstichtag, den Tag der Besichtigung der Sache und die dabei anwesenden Personen sowie die verwendeten Unterlagen;
- 2.den Befund mit einer Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art;





3. die Bewertung unter Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahrens und der Gründe für die Auswahl des angewendeten Verfahrens oder der allenfalls angewendeten Verfahrensverbinding.

(2) Wenn mit der zu bewertenden Sache Rechte oder Lasten verbunden sind, muß angegeben und begründet werden, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen.

Besondere Erfordernisse des Gutachtens

§ 10. (1) Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs. 3) zu begründen.

...“

11 1.3. § 52 AVG lautet (auszugsweise):

„Sachverständige

§ 52. (1) Wird die Aufnahme eines Beweises durch Sachverständige notwendig, so sind die der Behörde beigegebenen oder zur Verfügung stehenden amtlichen Sachverständigen (Amtssachverständige) beizuziehen.

(2) Wenn Amtssachverständige nicht zur Verfügung stehen oder es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten ist, kann die Behörde aber ausnahmsweise andere geeignete Personen als Sachverständige (nichtamtliche Sachverständige) heranziehen.

(3) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht vor, so kann die Behörde dennoch nichtamtliche Sachverständige heranziehen, wenn davon eine wesentliche Beschleunigung des Verfahrens zu erwarten ist. Die Heranziehung ist jedoch nur zulässig, wenn sie von demjenigen, über dessen Ansuchen das Verfahren eingeleitet wurde, angeregt wird und die daraus entstehenden Kosten einen von dieser Partei bestimmten Betrag voraussichtlich nicht überschreiten.

...“

12 2. Die Revision ist zulässig.

13 2.1. Sie bringt zu ihrer Zulässigkeit u.a. vor, aus den §§ 52 und 53 AVG folge, dass nur dann, wenn Amtssachverständige nicht zur Verfügung stünden oder es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten sei, das Verwaltungsgericht ausnahmsweise nichtamtliche Sachverständige heranziehen könne. Diesfalls sei eine Heranziehung aber jedenfalls entsprechend zu



begründen. Im Revisionsfall sei nicht nachvollziehbar, warum sich das Verwaltungsgericht veranlasst gesehen habe, DI F S zum nichtamtlichen Sachverständigen zu bestellen. Die belangte Behörde sei weder über diese Bestellung informiert worden, noch sei die Bestellung entsprechend begründet worden. Zudem sei sie überhaupt nicht erforderlich gewesen, weil dem Verwaltungsgericht auch eine Fülle anderer geeigneter Amtssachverständiger des Amtes der Tiroler Landesregierung, u.a. der Abteilung Agrarwirtschaft, zur Verfügung gestanden wären. Es liege demnach eine grobe Verkennung der Vorgaben der §§ 52 und 53 AVG vor, weshalb die Bestellung des nichtamtlichen Sachverständigen jedenfalls unzulässig gewesen sei.

14 Die Revision bringt zu ihrer Zulässigkeit des Weiteren vor, der nichtamtliche Sachverständige DI F S, auf dessen Gutachten sich das Verwaltungsgericht stütze, habe seinen Auftrag (die Ermittlung des ortsüblichen Preises für die kaufgegenständlichen Grundstücke X und Y) nicht erfüllt. Er hätte in seinem ergänzenden Gutachten unter dem Punkt „Vergleichspreisfestlegung“ lediglich ausgeführt, dass auf Basis der Erhebung der allgemeinen Marktsituation und der Aussagen des Bürgermeisters der Gemeinde der Marktpreis für ortsferne Lagen zum Stichtag mit € 13,00/m² und für ortsnahe Lagen mit € 30,00/m² sachverständig festgesetzt werde. Es werde jedoch völlig offen gelassen, wie die verfahrensgegenständlichen Grundstücke im Detail zu bewerten seien. Als Bewertungsgrundlage diene dem nichtamtlichen Sachverständigen offenkundig nur „seine Marktkenntnis und seine gutachterliche Erfahrung“. Aufgrund der Mangelhaftigkeit dieses Gutachtens hätte es vom Verwaltungsgericht im Rahmen seiner Beweiswürdigung nicht herangezogen werden dürfen.

15 2.2. Rechtsfragen des Verfahrensrechts sind dann von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG, wenn tragende Grundsätze des Verfahrensrechtes auf dem Spiel stehen bzw. wenn die in der angefochtenen Entscheidung getroffene Beurteilung grob fehlerhaft erfolgt ist und zu einem die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren Ergebnis geführt hat. Dies ist etwa dann der Fall, wenn das Verwaltungsgericht die im Einzelfall erforderliche Beweiswürdigung in einer die Rechtssicherheit





beeinträchtigenden, unvertretbaren Weise vorgenommen hat
(vgl. VwGH 8.8.2018, Ra 2018/08/0176).

16 Die Revision ist schon deshalb zulässig, weil das Verwaltungsgericht entgegen
der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ein Gutachten eines nichtamtlichen
Sachverständigen eingeholt hat und die Beweiswürdigung in einer die
Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren Weise vorgenommen hat.

17 3. Die Revision ist begründet.

18 3.1. Entscheidend ist im Revisionsfall die Beantwortung der Frage, ob der
Versagungsgrund nach § 7 Abs. 1 lit. C TGVG vorliegt, ob also der vereinbarte
Kaufpreis von € 15,-- pro m² den ortsüblichen Preis um mehr als 30 v.H.
übersteigt. Während die Revisionswerberin dies unter Heranziehung der
Gutachten des amtlichen Sachverständigen Ing. H N und eines für die
erstmitbeteiligte Partei erstellten Privatgutachtens bejaht hat, kommt das
Verwaltungsgericht im angefochtenen Erkenntnis nach Beiziehung eines
nichtamtlichen Sachverständigen zum gegenteiligen Ergebnis.

19 Eine Überschreitung um mehr als 30 v.H. läge im Revisionsfall bei einem
Kaufpreis von € 15,-- pro m² vor, wenn der ortsübliche Preis bei ca.
€ 11,54 pro m² oder niedriger läge.

20 3.2. Gemäß § 7a Abs. 6 TGVG ist der ortsübliche Preis von der
Grundverkehrsbehörde auf der Grundlage des
Liegenschaftsbewertungsgesetzes zu ermitteln. Dieses sieht für die Bewertung
von Liegenschaften die Anwendung von Wertermittlungsverfahren vor, die
dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen, wobei als solche
Verfahren u.a. das Vergleichswertverfahren in Betracht kommt (§ 3
Abs. 1 leg.cit.). Bei diesem in § 4 leg.cit. näher geregelten Verfahren sind
solche Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert
beeinflussenden Merkmale mit der zu begutachtenden Liegenschaft weitgehend
übereinstimmen. Die Wertbestimmungsmerkmale sind bei unbebauten
Grundstücken insbesondere die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und
das Maß der zulässigen baulichen Nutzung, der Erschließungsgrad, die
Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße und -gestaltung. Unterschiede der



wertbeeinflussenden Merkmale zwischen dem Bewertungsgrundstück und den zum Vergleich herangezogenen Grundstücken sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (vgl. VwGH 20.12.2012, 2009/15/0033 mwN).

- 21 Die Verfahrensparteien gehen übereinstimmend davon aus, dass für die Bewertung der Grundstücke im Revisionsfall das Vergleichswertverfahren adäquat war.
- 22 3.3.1. Gemäß § 52 Abs. 2 AVG können nichtamtliche Sachverständige dann herangezogen werden, wenn Amtssachverständige nicht zur Verfügung stehen oder es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten ist. Gemäß § 52 Abs. 3 AVG können weiters auch dann nichtamtliche Sachverständige herangezogen werden, wenn davon eine wesentliche Beschleunigung des Verfahrens zu erwarten ist. In diesem Fall ist die Heranziehung jedoch nur zulässig, wenn sie von demjenigen, über dessen Ansuchen das Verfahren eingeleitet wurde, angeregt wird und die daraus entstehenden Kosten einen von dieser Partei bestimmten Betrag voraussichtlich nicht überschreiten. In jedem Fall ist die Heranziehung eines nichtamtlichen Sachverständigen entsprechend zu begründen (vgl. zB. VwGH 23.10.2007, 2006/06/0084, mwN). Diese Bestimmung gilt gemäß § 17 VwGGV auch für die Verwaltungsgerichte.
- 23 3.3.2. Im Revisionsfall ist nicht ersichtlich, dass dem Verwaltungsgericht Amtssachverständige - etwa des Amtes der Tiroler Landesregierung - nicht zur Verfügung gestanden wären. Es ist folglich nicht nachvollziehbar, weshalb die Voraussetzungen für die Heranziehung eines nichtamtlichen Sachverständigen vorgelegen sein sollten.
- 24 Die Notwendigkeit der Heranziehung eines nichtamtlichen Sachverständigen ist für den Verwaltungsgerichtshof auch deswegen nicht erkennbar, weil aus der Begründung des angefochtenen Erkenntnisses nicht nachvollziehbar hervorgeht, weshalb die beiden schriftlich erstatteten Gutachten des Ing. H N einschließlich seiner ausführlichen Erörterung derselben anlässlich seiner Einnahmen in den mündlichen Verhandlungen mit den Denkgesetzen oder



den Erfahrungen des Lebens in Widerspruch stehen sollten (vgl. VwGH 24.9.2015, 2012/07/0167).

- 25 Ist eine Partei durch Vorlage eines Privatgutachtens einem Amtssachverständigen auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten, so ist es in einem Fall wie dem vorliegenden Aufgabe auch eines Verwaltungsgerichtes, den in der Sache schon herangezogenen Amtssachverständigen aufzufordern, sein eigenes Gutachten zu ergänzen und sich dabei mit den Aussagen des Privatsachverständigen im Detail auseinander zu setzen und insbesondere auch dessen Grundlagen zu erörtern und gegebenenfalls darzulegen, warum die Annahme des Privatgutachters seiner Ansicht nach nicht zutreffen (vgl. zB. VwGH 21.1.2019, Ra 2018/03/0130, mwN). Warum diese Vorgangsweise unterblieben ist, wird vom Verwaltungsgericht ebenfalls nicht begründet.
- 26 3.4.1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hat die Behörde - ebenso wie das Verwaltungsgericht unter Anwendung des § 17 VwGVG - ein Gutachten auf seine Schlüssigkeit dahingehend zu überprüfen, ob das Gutachten den Denkgesetzen entspricht. Fehler, die hier festzustellen sind, sind durch die Einholung ergänzender oder neuer sachverständiger Äußerungen zu beseitigen. Behörde wie Gericht sind verpflichtet, für die Klarstellung des Sachverhaltes in allen wesentlichen Punkten zu sorgen, insbesondere auch für die Überprüfung eines eingeholten Sachverständigengutachtens. Behörde wie Gericht sind zwar an die eingeholten Sachverständigengutachten nicht gebunden, dürfen von ihnen aber nur in entsprechend fachlich begründeter Weise abweichen (vgl. zB. VwGH 31.1.2019, Ra 2018/16/0216, mwN). Ein von einem tauglichen Sachverständigen erstelltes, mit den Erfahrungen des Lebens und den Denkgesetzen nicht in Widerspruch stehendes Gutachten kann in seiner Beweiskraft nur durch ein gleichwertiges Gutachten bekämpft werden (vgl. nochmals VwGH 31.1.2019, Ra 2018/16/0216, mwN).
- 27 3.4.2. Im Revisionsfall hat der Amtssachverständige Ing. H N in seinem Gutachten vom 1. Juni 2015 bzw. dem Ergänzungsgutachten vom 31. August 2015 den ortsüblichen Preis für die verfahrensgegenständlichen



Grundstücke X und Y anhand des oben erwähnten Vergleichswertverfahrens ermittelt. Er kam dabei aufgrund von „Abfragen, Erhebungen und Berechnungen in der Kaufpreissammlung und der Immobilienpreisedatenbank „Immomapping““ zu dem Ergebnis, der valorisierte ortsübliche Preis für „zweischnittige, mit Bergbauernspezialmaschinen [...] maschinell bearbeitbare Dauergrünlandflächen außerhalb des Ortsgebietes ...“ (wie jene hier vertragsgegenständlichen) liege bei € 8,60 pro m² (die genaue Berechnung, welche diesem spezifischen Vergleichswert zugrunde liegt, hat der Amtssachverständige im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 13. Jänner 2016 näher erläutert; eine entsprechende Unterlage wurde als Beilage zum Akt genommen - darin ist u.a. ersichtlich, welche sechs Grundstücke zu dieser Berechnung als Vergleichsgrundstücke herangezogen wurden). Der Kaufpreis für abschüssige Hangflächen, welche ordnungsgemäß weder landwirtschaftlich noch fortwirtschaftlich genutzt werden könnten, liege in der Gemeinde bei € 1,75 (Mittelwert) pro m². Für die in diese Kategorie fallenden Teile der verfahrensgegenständlichen Grundstücke X und Y sei aufgrund der räumlichen Nähe zum Ortsgebiet der Gemeinde ein in der Bewertungspraxis üblicher Zuschlag von 30%, aufgrund des Nichtvorhandenseins grundbücherlich gesicherter Zufahrten hingegen ein Abschlag von 10% zu berechnen gewesen. Im Fall des Grundstückes X habe sich (unter genauerer Aufschlüsselung aufgrund Einteilung des Grundstückes in landwirtschaftlich nutzbare bzw. nicht nutzbare Fläche) ein maximaler Kaufpreis von € 8.885,-- ergeben, woraus resultiere, dass der bezahlte Kaufpreis von € 16.590,-- den ortsüblichen Kaufpreis um mehr als 30% überschreite. Für das Grundstück Y habe sich bei gleicher Berechnung ein maximaler Kaufpreis in der Höhe von € 30.736,-- ergeben, woraus gleichermaßen resultiere, dass der bezahlte Kaufpreis von € 51.555,-- den ortsüblichen Kaufpreis um mehr als 30% überschreite.

- 28 Bereits in seinem Ergänzungsgutachten vom 31. August 2015 begründete der Amtssachverständige Ing. H N, weshalb er das Grundstück M, das im Jahr 2012 zunächst um € 18,90 pro m² und anschließend im selben Jahr um € 19,84 pro m² veräußert worden sei, nicht in seine Berechnungen einbezogen habe. Dieses Grundstück, das von den verfahrensgegenständlichen



Grundstücken X und Y durch den Dorfbach und einen Staudengürtel getrennt sei, liege in Randlage im Ortsgebiet der Gemeinde, sei mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut und größtenteils mittlerweile als Sonderfläche Hofstelle gewidmet.

- 29 Anlässlich seiner Einvernahme in der mündlichen Verhandlung am 15. Februar 2017 gab Ing. H N an, er habe das Grundstück M als „Spekulationskauf“ nicht in seine Berechnung einbezogen, weil es am 27. September 2012 - von der erstmitbeteiligten Partei - gekauft und schon am 21. Dezember 2012 weiterverkauft worden sei. Darüber hinaus sei es bereits zum Zeitpunkt des verfahrensgegenständlichen Kaufvertrags (4. Oktober 2013) als Sonderfläche Hofstelle gewidmet gewesen (die Umwidmung sei sehr schnell vor sich gegangen, innerhalb von einem Jahr). Auch wegen der Lage des Grundstücks M im Bauland der Gemeinde könne es als Vergleichsgrundstück nicht herangezogen werden.
- 30 3.4.3.1. Das von der erstmitbeteiligten Partei vorgelegte Privatgutachten J V vom 21. August 2015 kam zu einem dem entgegenstehenden Ergebnis insofern, als es - ebenfalls unter Heranziehung des Vergleichswertverfahrens - die Ortsüblichkeit der verfahrensgegenständlich vereinbarten Kaufpreise konstatierte. Es berücksichtigte drei Kaufverträge, darunter denjenigen vom 21. Dezember 2012, mit dem die erstmitbeteiligte Partei das Grundstück M verkaufte, und gelangte zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von € 15,55 pro m².
- 31 3.4.3.2. Der vom Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 17. Februar 2016 bestellte nichtamtliche Sachverständige DI F S gelangte in seinem Gutachten vom 28. August 2016 bzw. in seinem ergänzenden Gutachten vom 26. September 2016 ebenfalls zu einem dem Gutachten des amtlichen Sachverständigen entgegenstehenden Ergebnis. Er stützte sich dabei gleichfalls auf die „Vergleichspreismethode“, zog zum Vergleich ebenfalls (lediglich) drei Grundstücke heran, wobei er zwei davon nur als Vergleichspreis für „ortsferne Lagen“ heranzog. Beim dritten herangezogenen Vergleichswert handelte es sich um das Grundstück M, welches vom Amtssachverständigen unter näherer Begründung nicht als Vergleichsgrundstück herangezogen wurde.



Nach Ansicht des nichtamtlichen Sachverständigen lasse sich im gegenständlichen Fall der ortsübliche Grundstückspreis für Freilandflächen „nicht einfach rechnerisch durch Durchschnittsbildung aus erhobenen Vergleichspreisen ermitteln“. Entscheidend seien daher die Aussagen des Bürgermeisters, der angebe, dass die Gemeinde bereit sei, für ortsferne Lagen € 12 bis € 14 pro m², für ortsnahe Lagen € 24 pro m² zu bezahlen. „Auf Basis der Erhebungen der allgemeinen Marktsituation und der Aussagen des Herrn Bürgermeisters“ sei der „durchschnittliche Marktpreis“ mit € 13 pro m², für ortsnahe Lagen mit € 30 pro m² festzusetzen gewesen. Eine Berechnung in der Art des Gutachtens des Amtssachverständigen, welche eine Bewertung der verkaufsgegenständlichen Grundstücke anhand eines (nachvollziehbar) ermittelten allgemeinen Vergleichspreises und anhand der konkreten landwirtschaftlichen Nutzbarkeit ebendieser sowie unter Berücksichtigung allfällig vorzunehmender Zu- und Abschläge (etwa wegen Ortsnähe bzw. Zufahrtsmöglichkeiten) miteinschließt, beinhaltet das Gutachten des nichtamtlichen Sachverständigen nicht.

- 32 3.4.4. Mit Schreiben vom 27. Oktober 2016 erstattete die Revisionswerberin eine Stellungnahme zu diesem Gutachten des nichtamtlichen Sachverständigen, in welcher sie (gestützt auf eine zuvor ergangene agrarfachliche Stellungnahme eines [weiteren] Amtssachverständigen des Amtes der Tiroler Landesregierung vom 24. Oktober 2016) die Ansicht vertrat, dieses Gutachten sei nicht schlüssig bzw. nicht widerspruchsfrei und somit nicht geeignet, als Beweismittel im vorliegenden Verfahren verwertet zu werden. Einerseits habe der nichtamtliche Sachverständige seine Wertermittlungen zum Teil auf Vergleichsgrundstücke bezogen, die (mehr als ein Jahr) nach dem Bewertungsstichtag (4. Oktober 2013) abgeschlossen worden seien und somit für die Beurteilung des ortsüblichen Preises zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht herangezogen werden könnten. Zudem handle es sich bei zwei näher genannten (hochpreisigen) Kaufverträgen um „Ausreißer“, welche bei seriöser Betrachtung des Grundstücksmarktes vom Vergleich ausgeschlossen hätten werden müssen. Wenn das Grundstück M, welches der amtliche Sachverständige in seinen Gutachten u.a. aufgrund zweifachen Verkaufs im Jahr 2012 und weil es in der Zwischenzeit als Sonderfläche Hofstelle gewidmet



und bebaut worden sei, als Vergleichsgrundstück für ein rein landwirtschaftliches Freilandgrundstück ausgeschlossen habe, vom nichtamtlichen Sachverständigen nicht als Vergleichsgrundstück herangezogen worden wäre, hätte sich aus den anderen von diesem herangezogenen Vergleichswerten ein Durchschnitt von € 9,20 pro m² ergeben, womit dieses Gutachten im Bereich des Gutachtens des Amtssachverständigen (€ 8,60 pro m²) gelegen wäre. Der nichtamtliche Sachverständige hätte weiters die mündlichen Angaben des Bürgermeisters der Gemeinde für eine Schätzung des ortsüblichen Preises nicht heranziehen dürfen. Da die Gemeinden nach § 5 lit. f TGVG von der Genehmigungspflicht beim Rechtserwerb an landwirtschaftlichen Grundstücken u.a. dann ausgenommen seien, wenn der Rechtserwerb unmittelbar oder mittelbar zur Erfüllung der der Gemeinden obliegenden Aufgaben benötigt werde, könnten Gemeinden ohne Berücksichtigung der Kaufpreishöhe und des besonderen Versagungsgrundes des § 7 Abs. 1 lit. c TGVG landwirtschaftliche Grundstücke nur erwerben, wenn der Rechtserwerb zumindest mittelbar zum Aufgabenbereich der betreffenden Gemeinde gehöre. Im vorliegenden Fall wäre ein erhöhtes Kaufangebot der Gemeinde nur dann zu berücksichtigen gewesen, wenn diese landwirtschaftliche Grundstücke zu landwirtschaftlichen Zwecken hätte erwerben wollen.

- 33 3.5. In der Begründung des angefochtenen Erkenntnisses führt das Verwaltungsgericht unter „Beweiswürdigung“ nach Kurzwiedergabe der drei erwähnten Gutachten zum Gutachten des Amtssachverständigen Ing. H N aus, dieser habe in den beiden mündlichen Verhandlungen nicht ausreichend begründen können, warum er das Grundstück M nicht als Vergleichsgrundstück herangezogen habe. Die Argumentation, es läge ein „Spekulationsgeschäft“ vor, habe von ihm nicht nachgewiesen werden können. Alleine der Umstand, dass dieses Grundstück innerhalb von einem Jahr neuerlich verkauft worden sei, könne nicht als Spekulation abgetan werden. Auch die Widmung als Sonderfläche Hofstelle scheine kein ausreichender Grund zu sein, besagtes Grundstück nicht als Vergleichsgrundstück heranzuziehen, „da zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages betreffend die gegenständlichen Grundstücke“ (X und Y) auch das



Grundstück M als Freiland gewidmet gewesen sei und dieses außerdem an die verfahrensgegenständlichen Grundstücke angrenze. Die beiden anderen Gutachter hätten ausführlich dargetan, weshalb sie bestimmte Grundstücke als Vergleichsgrundstücke einbezögen und welche nicht. Wenn man „den beiden Grundstücken des Amtssachverständigen“ noch das Grundstück M mit einem Kaufpreis von € 17,86/m² (gemeint wohl: € 19,86) hinzurechne, ergebe dies einen Durchschnitt von € 14,006/m².

- 34 3.6. Diese Ausführungen zur Beweiswürdigung sind nicht geeignet, das angefochtene Erkenntnis zu tragen.
- 35 3.6.1. Liegen einer Verwaltungsbehörde oder einem Verwaltungsgericht widersprechende Gutachten vor, so hat sie diese Gutachten nach ihrem inneren Wahrheitsgehalt gegeneinander abzuwägen und in der Begründung ihrer Entscheidung ihre Erwägungsgründe darzulegen (vgl. VwGH 12.9.2016, Ra 2016/04/0063). Dabei ist die Schlüssigkeit jedes Gutachtens kritisch zu prüfen und einer sorgfältigen Beweiswürdigung zu unterziehen (VwGH 3.10.2018, Ra 2017/12/0088). Schließt sich das Verwaltungsgericht dem einen oder anderen Gutachten an, hat es daher im Rahmen seiner Beweiswürdigung seine Gedankengänge darzulegen, die es veranlassen haben, von den an sich gleichwertigen Beweismitteln dem einen einen höheren Beweiswert zuzubilligen als dem anderen (VwGH 17.11.2015, Ra 2015/03/0058; 3.10.2018, Ra 2017/12/0088; 21.1.2019, Ra 2018/03/0130).
- 36 3.6.2. Eine diesen Vorgaben entsprechende Beweiswürdigung lässt das angefochtene Erkenntnis vermissen. Es begnügt sich im Wesentlichen damit, das Gutachten des amtlichen Sachverständigen als ungenügend darzustellen, geht aber auf die von ihm anscheinend für überzeugend erachteten Ausführungen der beiden anderen Gutachter nicht konkret ein.
- 37 3.6.3. Das Verwaltungsgericht hat es unterlassen, auf ein wesentliches Argument des Amtssachverständigen einzugehen, der in seinem Gutachten wie auch in der mündlichen Verhandlung darauf hingewiesen hat, dass das Grundstück M in Randlage im Ortsgebiet der Gemeinde liege und (nach den Aussagen des Bürgermeisters) durch eine natürliche Baulandgrenze (den



Dorfbach) von den kaufgegenständlichen Grundstücken getrennt werde sowie mittlerweile mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut sei. Der Ausschluss als Vergleichsgrundstück reduziere sich demnach nicht auf den Umstand der konkreten Flächenwidmung.

38 Die Schlussfolgerung, der Amtssachverständige habe nicht abschließend beantworten können, warum er das Grundstück M nicht als Vergleichsgrundstück habe heranziehen können, ist vor dem dargestellten Hintergrund, insbesondere der ergänzenden Ausführungen in der mündlichen Verhandlung vom 15. Februar 2017, nicht nachvollziehbar.

39 Dazu kommt, dass, wie auch die Revision aufzeigt, die vom Verwaltungsgericht angestrebte Vergleichsrechnung, nach welcher der Amtssachverständige, hätte er das Grundstück M in seinen Vergleich miteinbezogen, zu einem Durchschnittspreis von € 14,006 pro m², mithin zu einem den Schwellenwert für die Ortsüblichkeit (vgl. oben Pkt. 3.1.) von € 11,54 pro m² übersteigenden Durchschnittspreis gekommen wäre, ebenfalls nicht nachvollziehbar ist:

Entgegen der Annahme des Verwaltungsgerichtes, und wie sich aus dem im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 13. Jänner 2016 vom Amtssachverständigen vorgelegten und als Beilage zum Akt genommenen „Preisspiegel“ ergibt, hat dieser nach der Aktenlage in seiner Vergleichswertrechnung nicht zwei, sondern insgesamt sechs (von ihm als vergleichbar eingestufte) Grundstücke zum Vergleich herangezogen. Der errechnete Durchschnittspreis von € 8,58 pro m² ist offenkundig der Quotient aus der Summe der sechs herangezogenen Quadratmeterpreise und der Anzahl der herangezogenen Grundstücke. Weshalb der Amtssachverständige, hätte er in seine Berechnung zusätzlich das Grundstück M miteinbezogen und den Quadratmeterpreis von € 19,84 als siebenten Preis der Summe der sechs anderen Quadratmeterpreise hinzugefügt, einen Quotienten von 14,006 (mithin einen 11,54 übersteigenden Quotienten) errechnet hätte, ist schlicht unerfindlich.





- 40 3.7. Zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass die Begründung des angefochtenen Erkenntnisses eine Auseinandersetzung mit dem oben wiedergegebenen Schreiben der Revisionswerberin vom 27. Oktober 2016 bzw. der agrarfachlichen Stellungnahme des Amtes der Tiroler Landesregierung vom 24. Oktober 2016, welche das vom Gericht entscheidungswesentlich herangezogene Gutachten des nichtamtlichen Sachverständigen mit näherer Begründung als nicht schlüssig bzw. widerspruchsfrei und somit als nicht verwertbar einstufen, vermissen lässt.
- 41 Es fehlt insbesondere, wie auch in der Revision hervorgehoben, eine Auseinandersetzung mit dem Vorwurf, das Gutachten des nichtamtlichen Sachverständigen sei mangelhaft (insbesondere deshalb, weil in diesem anders als im Gutachten des Amtssachverständigen letztlich völlig offen gelassen werde, wie die verfahrensgegenständlichen Grundstücke konkret zu bewerten seien [dieser habe lediglich ortsübliche Preise für ortsnahe und ortsferne Lagen festgestellt], und weil diesem als Bewertungsgrundlage lediglich seine „Marktkennntnis und gutachterliche Erfahrung“ sowie Aussagen des Bürgermeisters zur Zahlungsbereitschaft der Gemeinde, dienten). Aus dem Gutachten des nichtamtlichen Sachverständigen geht jedenfalls nicht hervor, dass sich die Preisangaben des Bürgermeisters auf Grundstücke bezogen, die von der Gemeinde zum Zwecke der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung erworben würden. Nur ein solcher Erwerb könnte nämlich als Maßstab für die Ortsüblichkeit des Preises eines Grundstückes, das der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dient, herangezogen werden. Solches geht auch aus den Angaben des Bürgermeisters in der mündlichen Verhandlung vom 15. Februar 2017 nicht hervor.
- 42 3.8. Das angefochtene Erkenntnis war nach dem Gesagten wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften gemäß § 42 Abs. 2 Z 3 lit. b und c VwGG aufzuheben.
- 43 4. Ein Aufwandsersatz hatte gemäß § 47 Abs. 4 VwGG zu unterbleiben.

W i e n , am 4. April 2019