

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

08.04.2019

Geschäftszahl

Ra 2018/11/0095

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Rigler und die Hofräte Dr. Schick und Dr. Grünstädl als Richter, unter Mitwirkung des Schriftführers Mag. Soyer, über die Revision des Mag. G P in R, vertreten durch Mag. Johann Juster, Rechtsanwalt in 3910 Zwettl, Landstraße 52, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Niederösterreich vom 13. März 2018, Zl. LVwG-AV-270/001-2017, betreffend grundverkehrsbehördliche Genehmigung (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Grundverkehrsbehörde Waidhofen an der Thaya; mitbeteiligte Parteien: 1) M M, S, 2) F und 3) G F, beide G), den **Beschluss** gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung

1 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wurde, in Bestätigung des Bescheides der belangten Behörde vom 31. Jänner 2017, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für den zwischen den Mitbeteiligten abgeschlossenen Kaufvertrag betreffend eine näher bezeichnete, aus mehreren Grundstücken bestehende Liegenschaft (5,2581 ha) nach näher angeführten Bestimmungen des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 (NÖ GVG 2007) erteilt.

Gleichzeitig wurde gemäß § 25a VwGG ausgesprochen, dass eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig sei.

2 In der Begründung gelangte das Verwaltungsgericht nach durchgeführter Verhandlung und auf Basis der im Einzelnen dargestellten Sachverhaltsannahmen zum Ergebnis, dass es sich bei den in Rede stehenden Grundstücken um eine landwirtschaftliche Liegenschaft iSd. NÖ GVG 2007 handle, sodass der gegenständliche Kaufvertrag, abgeschlossen zwischen dem Erstmitbeteiligten als Verkäufer und den Zweit- und Drittmitbeteiligten als Käufern, der Genehmigung nach diesem Gesetz bedürfe.

3 Hinsichtlich der beiden Käufer bejahte das Verwaltungsgericht die Landwirteeigenschaft aus näher dargelegten Gründen (wobei diese Eigenschaft der Käufer auch vom Revisionswerber ausdrücklich außer Streit gestellt worden sei). Demgegenüber sei der Revisionswerber, der im Verfahren durch ein rechtsverbindliches Angebot sein Interesse zum Erwerb der gegenständlichen Liegenschaft bekundet habe, nicht als Landwirt anzusehen. Der Revisionswerber beziehe nämlich in verschiedenen Funktionen (Aufsichtsratsvorsitzender, Vorstandsmitglied, usw.) ein außerlandwirtschaftliches Einkommen in solcher Höhe, dass der Anteil des land- und forstwirtschaftlichen Einkommens an seinem Gesamteinkommen nur bei 18,64 % liege und somit nicht als erheblich iSd. § 3 Z 2 lit. a NÖ GVG 2007 anzusehen sei. Vor diesem Hintergrund sei jedenfalls der Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 1 leg. cit. nicht erfüllt.

4 Auch die übrigen Tatbestände des § 6 Abs. 2 NÖ GVG 2007 stünden gegenständlich der Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nicht entgegen. So sei die Z 2 dieser Bestimmung nicht erfüllt, weil die Käufer ihren nur zwei bis drei Kilometer entfernten land- und forstwirtschaftlichen Betrieb durch den Kauf der gegenständlichen Liegenschaft aufstocken und somit stärken könnten, wohingegen dies auf den Revisionswerber, der, wie erwähnt, nicht einmal als Landwirt anzusehen sei, nicht zutreffe. Im Übrigen diene diese Bestimmung auch nicht dazu, in den Wettbewerb zwischen Bauern einzugreifen (Hinweis auf u. a. VfGH 12.6.2007, VfSlg. 18.136).

5 Was den Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 3 NÖ GVG 2007 anlange, so habe der Revisionswerber in der Beschwerde vorgebracht, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Liegenschaft durch die Käufer nicht

zu erwarten sei, und dazu ins Treffen geführt, es bestehe an dieser ein im Grundbuch sicher gestelltes Fruchtgenussrecht und ein Belastungs- und Veräußerungsverbot, jeweils zugunsten der Mutter des Verkäufers. Diese habe jedoch in der Verhandlung angegeben, dass sie die Liegenschaft, die schon seit dem Jahr 2006 an die nunmehrigen Käufer verpachtet sei, weder selbst bewirtschaften noch (anderweitig) verpachten werde, sodass - wie die Vergangenheit zeige - die Ausübung des Fruchtgenussrechtes durch die Genannte (die dasselbe schon seit dem Jahr 1997 inne habe) nicht zu erwarten sei. Im Übrigen handle es sich bei der Geltendmachung des Fruchtgenussrechts um eine zivilrechtliche Frage, die nicht Gegenstand des grundverkehrsrechtlichen Verfahrens sei. Nicht zuletzt hätten auch die beigezogenen Sachverständigen keine Anhaltspunkte aufgezeigt, dass die gegenständlichen Grundstücke von den Käufern in Hinkunft nicht ordnungsgemäß landwirtschaftlich bewirtschaftet werden könnten.

6 Zum Belastungs- und Veräußerungsverbot führte das Verwaltungsgericht aus, dass durch dieses das Rechtsgeschäft weder absolut nichtig noch ungültig werde, zumal eine solche Wirkung nur einem gesetzlichen Veräußerungsverbot zukomme (Hinweis auf Judikatur des OGH). Vielmehr werde durch das Veräußerungsverbot nur die grundbücherliche Durchführung des Eigentümerwechsels bis zur Zustimmung durch die Berechtigte hinausgeschoben. Auch der Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 3 NÖ GVG 2007 sei demnach nicht erfüllt.

7 Schließlich führte das Verwaltungsgericht betreffend den Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 4 NÖ GVG 2007 aus, dass der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis von EUR 0,83/m² entgegen dem Beschwerdevorbringen laut eingeholtem Gutachten des Amtssachverständigen als angemessen und ortsüblich anzusehen sei, woran auch die vereinbarte Ratenzahlung bis zum Jahr 2041 nichts ändere. Zwar liege der Kaufpreis "im unteren Bereich des Preisbandes vergleichbarer Kauffälle", doch könne dadurch § 6 Abs. 2 Z 4 NÖ GVG 2007 auch deshalb nicht erfüllt sein, weil dieser Versagungsgrund nur auf ein erhebliches Übersteigen des ortsüblichen Verkehrswertes abstelle.

8 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision.

9 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. Auf Beschlüsse der Verwaltungsgerichte ist Art. 133 Abs. 4 B-VG sinngemäß anzuwenden (Art. 133 Abs. 9 B-VG).

10 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 in nichtöffentlicher Sitzung mit Beschluss zurückzuweisen.

11 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. Diesem Erfordernis wird insbesondere nicht schon durch nähere Ausführungen zur behaupteten Rechtswidrigkeit der bekämpften Entscheidung (§ 28 Abs. 1 Z 5 VwGG) oder zu den Rechten, in denen sich der Revisionswerber verletzt erachtet (§ 28 Abs. 1 Z 4 VwGG), Genüge getan (vgl. VwGH 25.3.2014, Ra 2014/04/0001 und 18.2.2015, Ra 2015/08/0008).

12 In der Revision werden keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme:

13 Die Revision führt zu ihrer Zulässigkeit aus, die Rechtmäßigkeit des angefochtenen Erkenntnisses und damit das Schicksal der Revision hänge von mehreren Rechtsfragen ab, zu denen es noch keine Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes gebe:

So sei (erstens) ungeklärt, ob es rechtmäßig sei, bei der Berechnung des land- und forstwirtschaftlichen Einkommens, das zur Begründung der Landwirteeigenschaft einen "erheblichen" Anteil (laut Motivenbericht etwa 25 %) am Gesamteinkommen aufweisen müsse (§ 3 Z 2 lit. a NÖ GVG 2007), einen pauschalen Bewirtschaftungsaufwand (70 %) im Sinne der Land- und Forstwirtschaft-Pauschalierungsverordnung 2015 in Abzug zu bringen. Durch diesen Abzug habe der Sachverständige das Einkommen des Revisionswerbers aus Land- und Forstwirtschaft erheblich reduziert und ihm dadurch die Eigenschaft als Landwirt abgesprochen.

Es fehle (zweitens) Judikatur zur Rechtsfrage, ob die festgestellten Belastungen der gegenständlichen Liegenschaft (Belastungs- und Veräußerungsverbot und Fruchtgenussrecht) der Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung entgegen stünden, weil diese Belastungen die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Kaufobjektes ausschließen oder zumindest nicht erwarten ließen.

Schließlich fehle (drittens) Judikatur zur Frage, ob für die Beurteilung des ortsüblichen Verkehrswertes auch die in Ansehung der Entrichtung des Kaufpreises vereinbarten Zahlungsmodalitäten, insbesondere derart lange Ratenzahlungstermine wie gegenständlich, entscheidend seien.

14 Entgegen dem Vorbringen der Revision ist ihr Schicksal von den genannten Rechtsfragen aus den nachstehend angeführten Gründen nicht "abhängig" iSd. Art. 133 Abs. 4 B-VG:

15 Gegenständlich hat das Verwaltungsgericht dem zwischen den Mitbeteiligten geschlossenen Kaufvertrag die grundverkehrsrechtliche Genehmigung erteilt und das Vorliegen der vom Revisionswerber (der ebenfalls ein Interesse am Abschluss eines gleichartigen Rechtsgeschäftes bekundet hat) behaupteten Versagungsgründe des § 6 Abs. 2 NÖ GVG 2007 verneint.

16 § 6 Abs. 2 NÖ GVG 2007, LGBI. 6800-5 in der hier maßgebenden Fassung LGBI. Nr. 96/2015, lautet auszugsweise:

"§ 6 Genehmigungsvoraussetzungen

...

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

1. der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin kein Landwirt oder keine Landwirtin ist und zumindest ein Interessent oder eine Interessentin vorhanden ist;
2. das Interesse an der Stärkung oder Schaffung eines oder mehrerer bäuerlicher Betriebe das Interesse an der Verwendung aufgrund des vorliegenden Vertrages überwiegt;
3. Gründe zur Annahme vorliegen, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks nicht zu erwarten ist oder dass dieses ohne wichtigen Grund der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird oder
4. die Gegenleistung den ortsüblichen Verkehrswert ohne ausreichende Begründung erheblich übersteigt."

17 Der Verwaltungsgerichtshof hat im Erkenntnis VwGH 17.3.2016, Ro 2016/11/0001, auf dessen Entscheidungsgründe gemäß § 43 Abs. 2 VwGG (und zwar auch hinsichtlich der dortigen Wiedergabe weiterer, im Zusammenhang mit § 6 Abs. 2 NÖ GVG 2007 stehender Bestimmungen dieses Gesetzes) verwiesen wird, ausgeführt, dass einem Interessenten iSd. § 3 Z. 4 NÖ GVG 2007

"jedenfalls in Ansehung des im Revisionsfall einschlägigen Versagungsgrundes nach § 6 Abs. 2 Z. 1 NÖ GVG 2007 auch eine materielle subjektiv-öffentliche Abwehrrechtsposition zukommt, die in § 11 Abs. 6 letzter Satz NÖ GVG 2007 klargestellt wird (vgl. die unter Punkt 1.1.2. wiedergegebenen Materialien zu § 11 NÖ GVG 2007 sowie das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes VfSlg. Nr. 19.769/2013)".

18 Der Verfassungsgerichtshof hat in dem soeben erwähnten Erkenntnis, dem eine Beschwerde gemäß Art. 144 B-VG eines Interessenten gegen die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Kaufvertrages zugrunde lag, dem Interessenten über die bloßen Parteirechte im Verwaltungsverfahren hinaus deshalb "materielle subjektiv-öffentliche Rechte" zugestanden, weil

"gemäß § 6 Abs. 2 Z. 1 NÖ GVG 2007 (...) ein Erwerb durch einen Nichtlandwirt zwingend zu untersagen (ist), wenn ein Interessent im Sinne des § 3 Z. 4 lit. a leg. cit. das Interesse anmeldet, das Grundstück zu erwerben. Zieht eine solche Meldung eines Interessenten zwingend die Untersagung des in Aussicht genommenen Erwerbes nach sich, so handelt es sich um ein Regelungssystem, das materielle subjektive Berechtigungen des Interessenten voraussetzt. ..."

19 Ob und welche materielle subjektiv-öffentliche Abwehrrechtsposition jemandem, der im grundverkehrsbehördlichen Verfahren ein Interesse an einem gleichartigen Rechtsgeschäft anmeldet, gegen die Erteilung der beantragten grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zukommt, bestimmt sich daher nach dem Inhalt der Genehmigungs- bzw. Versagungstatbestände.

20 Zum Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z. 1 NÖ GVG 2007 meint der Revisionswerber, eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung liege darin, dass der Modus für die Berechnung seines landwirtschaftlichen Einkommens (konkret der in Abzug zu bringende Bewirtschaftungsaufwand) durch die Judikatur ungeklärt sei. Mit dem landwirtschaftlichen Einkommen und in weiterer Folge dessen Anteil an seinem Gesamteinkommen spricht der Revisionswerber erkennbar - § 3 Z. 2 lit. a NÖ GVG 2007 - die vom Verwaltungsgericht hinsichtlich seiner Person verneinte Landwirteeigenschaft an.

21 Es trifft zwar grundsätzlich zu, dass die vom Revisionswerber angestrebte Anwendung des Versagungsgrundes des § 6 Abs. 2 Z. 1 NÖ GVG 2007 (auch) davon abhängt, ob er als Interessent (§ 3

Z 4 leg. cit.) anzusehen ist, wofür eben seine Landwirteeigenschaft und damit fallbezogen - § 3 Z 2 lit. a NÖ GVG 2007 - die Höhe seines land- und forstwirtschaftlichen Einkommens und dessen Anteil am Gesamteinkommen entscheidend sind.

22 Dennoch hängt das Schicksal der Revision im vorliegenden Fall nicht von dieser Rechtsfrage ab, weil der Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z. 1 NÖ GVG 2007 fallbezogen schon deshalb nicht erfüllt ist, weil die Käufer unstrittig Landwirte sind (vgl. auch VwGH 22.2.2018, Ro 2016/11/0025, dort Rn 32).

23 Weiters wird im Zulässigkeitsvorbringen der Revision als bislang ungeklärte Rechtsfrage aufgeworfen, ob das gegenständliche Belastungs- und Veräußerungsverbot bzw. das Fruchtgenussrecht der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Kaufobjektes und damit der Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung entgegen stehen, womit auf den Versagungsstatbestand des § 6 Abs. 2 Z 3 NÖ GVG 2007 Bezug genommen wird. Schließlich wird mit der Frage, wie der ortsübliche Verkehrswert der Liegenschaft zu berechnen ist bzw. ob dabei die vereinbarten Zahlungsmodalitäten zu berücksichtigen sind, § 6 Abs. 2 Z 4 leg. cit. angesprochen. Beide Rechtsfragen sind aber für die Rechtmäßigkeit der erteilten Genehmigung (und daher für das Schicksal der Revision) nicht entscheidend, weil sich der Revisionswerber als (behaupteter) Interessent auf diese Versagungsgründe nicht berufen kann:

24 Der Verwaltungsgerichtshof führt in ständiger Rechtsprechung aus, dass der Schutz von in Grundverkehrsgesetzen verankerten öffentlichen Interessen allein der Grundverkehrsbehörde überantwortet ist. Die in den Grundverkehrsgesetzen normierten Ziele der Sicherung einer den Grundsätzen der Raumordnung entsprechenden Nutzung von Grund und Boden sowie der Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes ließen nicht erkennen, dass der Schutz dieser der Grundverkehrsbehörde, die dabei von Amts wegen tätig zu werden hat, übertragenen Interessen von den Parteien des Kaufvertrags geltend zu machen wäre. Ein subjektives Recht auf Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung wird den Kaufvertragsparteien daher nicht eingeräumt (vgl. den zum K-GVG ergangenen Beschluss VwGH 17.3.2016, Ro 2016/11/0006, und die dort zitierte Vorjudikatur).

25 Diese Überlegungen gelten auch für Interessenten, weil auch ihnen der Gesetzgeber hinsichtlich der zuvor genannten Interessen gemäß § 6 Abs. 2 Z. 3 NÖ GVG 2007 (betreffend die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des antragsgegenständlichen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks) und gemäß Z 4 leg. cit. (betreffend die Hintanhaltung der erheblichen Überschreitung des ortsüblichen Verkehrswerts) eine materielle subjektiv-öffentliche Abwehrrechtsposition (anders als im Fall des § 6 Abs. 2 Z. 1 NÖ GVG 2007) nicht einräumt.

26 Zusammengefasst zeigt die Revision somit keine Rechtsfrage auf, von der das Schicksal der Revision abhängt iSd. Art. 133 Abs. 4 B-VG.

27 Die Revision war daher zurückzuweisen.

Wien, am 8. April 2019

European Case Law Identifier

ECLI:AT:VWGH:2019:RA2018110095.L00