

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

08.04.2019

Geschäftszahl

Ra 2018/11/0096

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):

Ra 2018/11/0097

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Rigler und die Hofräte Dr. Schick und Dr. Grünstäudl als Richter, unter Mitwirkung des Schriftführers Mag. Soyer, über die gemeinsame Revision 1. des DI J G und

2. des K G, beide in G, beide vertreten durch die Onz, Onz, Kraemmer, Hüttler Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Schwarzenbergplatz 16, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Niederösterreich vom 12. März 2018, Zl. LVwG-AV-780/001-2017, betreffend grundverkehrsbehördliche Genehmigung (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht:

Grundverkehrsbehörde Hollabrunn; mitbeteiligte Parteien: 1) A B, vertreten durch Kitzler & Wabra Rechtsanwälte in 3950 Gmünd, Stadtplatz 43; 2) Mag. Horst Winkelmayr, Rechtsanwalt in 1090 Wien, Porzellangasse 22a/7 als Insolvenzverwalter im Schuldenregulierungsverfahren über das Vermögen der verstorbenen M S; 3) Dr. Karl Schirl, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Krugerstraße 17/3, als Insolvenzverwalter in den Schuldenregulierungsverfahren des R S und des W S; 4) H S in G), den **Beschluss** gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung

1 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wurde, durch Abweisung der Beschwerde der Revisionswerber gegen den Bescheid der belangten Behörde vom 18. Mai 2017, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für den zwischen den Mitbeteiligten am 20. Februar 2017 abgeschlossenen Kaufvertrag betreffend näher bezeichnete Grundstücke (Gesamtfläche 60,4254 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 auf Basis der im Einzelnen dargestellten Sachverhaltsannahmen zum Ergebnis, dass es sich bei den in Rede stehenden Grundstücken um landwirtschaftliche Grundstücke iSd. NÖ GVG 2007 handle, die Gegenstand des Kaufvertrages, abgeschlossen zwischen dem Erstmitbeteiligten als Käufer und den übrigen Mitbeteiligten als Verkäufern unter der aufschiebenden Bedingung der insolvenzgerichtlichen und grundverkehrsbehördlichen Genehmigung seien. Der Kaufvertrag sei hinsichtlich der drei insolvenzverfangenen Veräußerer konkursrechtlich genehmigt worden.

3 Im Rahmen des Kundmachungsverfahrens zur Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung hätten die Revisionswerber mit Erklärung vom 3. April 2017 rechtzeitig ihr Interesse am Erwerb der gegenständlichen Grundstücke angemeldet und ein rechtsverbindliches Angebot, diese zum Kaufpreis von EUR 3 Mio. zu erwerben, gelegt sowie mit Email vom 9. Mai 2017 die Aufbringung des Kaufpreises dargelegt. Die Revisionswerber seien gemeinsam Betreiber eines landwirtschaftlichen Betriebes (ca. 79 ha) in der

Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, das landwirtschaftliche Gesamteinkommen des Betriebes betrage ca. EUR 28.000,--. Der Erstrevisionswerber beziehe zudem eine Alterspension, der Zweitrevisionswerber habe das Studium der Wirtschaftsinformatik abgeschlossen und beziehe derzeit kein außerlandwirtschaftliches Einkommen.

4 Der Erstmitbeteiligte (Käufer) bewirtschafte hauptberuflich einen landwirtschaftlichen Betrieb mit ca. 16 ha Eigengrund und ca. 143 ha Pachtflächen (darunter auch ein Großteil der gegenständlichen Grundstücke) und bestreite aus dem landwirtschaftlichen Einkommen (ca. EUR 96.000,-- ohne Tierhaltung) den eigenen Lebensunterhalt sowie jenen seiner Familie zu einem erheblichen Teil, sodass er als Landwirt iSd. § 3 Z 2 lit. a NÖ GVG 2007 anzusehen sei. Die Landwirteeigenschaft des Käufers und die Ortsüblichkeit des Kaufpreises seien auch von den Revisionswerbern "außer Streit gestellt und ausdrücklich anerkannt" worden.

5 In der rechtlichen Beurteilung wurde ausgeführt, der Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 1 leg. cit. gelange schon wegen der Landwirteeigenschaft des Käufers nicht zur Anwendung. Es komme daher nicht darauf an, ob die Revisionswerber die Stellung von Interessenten iSd. § 3 Z 4 lit. a NÖ GVG 2007 erlangt hätten (wovon das Verwaltungsgericht aber im Weiteren angesichts "günstiger Interpretation" der Erfüllung der Voraussetzungen für die Gewährleistung der Kaufpreisbezahlung erkennbar ausging).

6 Auch der Versagungsstatbestand des § 6 Abs. 2 Z 2 NÖ GVG 2007 sei gegenständlich nicht erfüllt, weil ein Kaufvertrag den Grundverkehrsinteressen schon dann nicht widerspreche, wenn - wie gegenständlich - ein Landwirt als Käufer auftrete und das erworbene Grundstück im Rahmen seines bäuerlichen Betriebes nutze. Wie sich aus der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (Hinweis u.a. auf das Erkenntnis vom 12. Juni 2007, VfSlg. 18.136) ergebe, ermächtige das NÖ GVG 2007 nämlich nicht festzustellen, welcher Erwerber den Grundverkehrsinteressen am besten entspreche und damit (zumindest indirekt) zu bestimmen, dass nur eine ganz bestimmte Person das Grundstück erwerben dürfe.

7 Dem Versagungsstatbestand des § 6 Abs. 2 Z 3 NÖ GVG 2007 stehe gegenständlich entgegen, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der in Rede stehenden Grundstücke durch den Käufer zu erwarten sei. Dies ergebe sich einerseits aus dem eingeholten Gutachten des agrartechnischen Amtssachverständigen und andererseits aus dem bereits erwähnten Umstand, dass der Erstmitbeteiligte den Großteil der nun von ihm gekauften Grundstücke bereits seit ca. 4 Jahren gepachtet und dabei Erlöse erzielt habe, die einem durchschnittlichen Marktfruchtbetrieb entsprächen, sodass offenbar "nicht schlecht gewirtschaftet" worden sei.

8 Was den Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 4 NÖ GVG 2007 anlange, so hätten die Revisionswerber den Kaufpreis (EUR 3 Mio.) als ortsüblichen Verkehrswert (ca. EUR 5,-- je m²) bezeichnet, auch wenn dieser Kaufpreis ihrer Meinung nach "nicht erwirtschaftet" werden könne, und diesen Betrag auch selbst als ortsüblichen Verkehrswert angeboten. Es gäbe daher keinen Grund zur Annahme, dass der gegenständliche Kaufpreis den ortsüblichen Verkehrswert erheblich überschreite iS der letztgenannten Bestimmung.

9 Soweit die Revisionswerber im Übrigen anzweifeln, dass der Käufer in der Lage sei, den vereinbarten Kaufpreis zu bezahlen, so sei dies zu ermitteln nicht Aufgabe des Verwaltungsgerichts.

10 Die Revisionswerber hätten im Verfahren auch eingewendet, dass eine unzulässige Umgehung des NÖ GVG 2007 vorliege und dazu vor der belangten Behörde vorgebracht, dass der wahre Erwerber und Finanzier eine am Verfahren nicht beteiligte Person namens J. F. sei (was die belangte Behörde im genannten Bescheid vom 18. Mai 2017 mit dem Hinweis beantwortet habe, dass eine solche Umgehung nicht möglich sei, weil auch jede Weitergabe der Grundstücke an einen Dritten genehmigungspflichtig wäre). In Abweichung davon hätten die Revisionswerber im Beschwerdeverfahren auf "Gerüchte innerhalb der Bauernschaft" ("Woher stammt die beträchtliche Kaufsumme von über 3 Mio EUR?") hingewiesen, nach denen hinter dem Erstmitbeteiligten nicht der ursprünglich genannte J. F., sondern ein "allgemein bisher nicht bekannter Investor" stehe, der die Finanzierung des Kaufpreises gewährleiste. Es handle sich also um Vermutungen ohne jegliche Bescheinigungsmittel oder gar Beweismittel, die nicht geeignet seien, die Gültigkeit des Kaufvertrages in Frage zu stellen oder dessen Nichtigkeit darzutun.

11 Zusammengefasst lägen somit sämtliche Voraussetzungen für die Erteilung der grundverkehrsrechtlichen Genehmigung vor.

12 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision.

13 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).

14 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.

15 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).

16 Das NÖ GVG 2007, LGBL. 6800-5 in der hier maßgebenden

Fassung LGBL. Nr. 96/2015, lautet auszugsweise:

"§ 3 Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als:

...
2. Landwirte oder Landwirtinnen (im Voll-, Zu- oder Nebenerwerb):
a) wer einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb allein oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern oder Dienstnehmerinnen bewirtschaftet und daraus den eigenen und den Lebensunterhalt der Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreitet oder

...
4. Interessenten oder Interessentinnen:
a) Landwirte oder Landwirtinnen, die bereit sind, anstelle des Rechtserwerbers oder der Rechtserwerberin durch ein rechtsverbindliches Anbot ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über die vertragsgegenständliche Liegenschaft abzuschließen, wenn sie glaubhaft machen, dass die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder Pachtzinses und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer oder die Verkäuferin (Verpächter oder Verpächterin und dgl.) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet ist;

... § 4 Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte

(1) Folgende unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die zumindest ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück betreffen, bedürfen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn sie zum Gegenstand haben:

1. Die Übertragung des Eigentumsrechtes;
2. die Einräumung des Fruchtgenussrechtes;
3. die Bestandgabe oder sonstige Überlassung der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung auf Flächen von über 2 ha;
4. Die Verpachtung einer Fläche bis 2 ha, wenn durch diese

Verpachtung das Gesamtausmaß von 2 ha verpachteter Fläche überschritten wird.

(2) Andere Rechtsgeschäfte über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke bedürfen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn durch sie derselbe wirtschaftliche Zweck erreicht wird, wie durch ein in Abs. 1 angeführtes Rechtsgeschäft (Umgehungsgeschäfte).

... § 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.

...

§ 25 Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung Solange die nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung

nicht erteilt wurde, darf das zugrundeliegende Rechtsgeschäft nicht durchgeführt werden. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden. Mit der Versagung der Genehmigung wird das Rechtsgeschäft rückwirkend rechtsunwirksam. Gleiches gilt, wenn die Behörde von einem Rechtstitel Kenntnis erlangt und nicht binnen einer Frist von vier Wochen nach Aufforderung durch die Behörde die erforderliche Genehmigung beantragt wird.

§ 26 Zulässigkeit der grundbücherlichen Eintragung

(1) Ein nach diesem Gesetz genehmigungspflichtiger Rechtserwerb darf im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch die rechtskräftige Genehmigung angeschlossen ist. ...

...

§ 27 Unwirksamkeit der Eintragung

(1) Besteht ein begründeter Verdacht, dass eine Eintragung eines genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäftes ohne eine nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung im Grundbuch durchgeführt wurde, hat die Behörde von Amts wegen mit Bescheid ein Verfahren einzuleiten, in dem geprüft wird, ob die nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung für das Rechtsgeschäft vorliegt. Gleichzeitig hat sie den Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin aufzufordern, binnen vier Wochen den Antrag auf Genehmigung des Rechtserwerbes einzubringen.

...

(4) Das Grundbuchsgericht hat die Eintragung auf Antrag der Behörde zu löschen, wenn

1. einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die Genehmigung rechtskräftig versagt wird oder
2. der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin den Antrag gemäß Abs. 1 nicht fristgerecht eingebracht hat.

..."

17 Die Revision führt zu ihrer Zulässigkeit aus, das Verwaltungsgericht habe gegen die Pflicht zur amstwegigen Ermittlung des Sachverhaltes betreffend das Vorliegen der Versagungsgründe des § 6 Abs. 2 Z 2 bis 4 NÖ GVG 2007 verstoßen.

18 So liege hinsichtlich des Versagungsgrundes der Z 2 leg. cit. eine "auffallend gravierende Fehlbeurteilung" vor, weil das Verwaltungsgericht bei der nach dieser Bestimmung gebotenen Interessenabwägung außer Acht gelassen habe, dass der landwirtschaftliche Betrieb des Käufers durch die mit dem gegenständlichen Kauf verbundenen Finanzierungskosten in seiner Existenz gefährdet wäre, wohingegen der Betrieb der Revisionswerber durch den Kauf gestärkt würde.

19 Bezüglich des Versagungsgrundes der Z 3 leg. cit. sei das Verwaltungsgericht vom Erkenntnis VwGH 22.2.2018, Ro 2016/11/0025, abgewichen, weil es die Beurteilung unterlassen habe, ob der Käufer der gegenständlichen Grundstücke den Kaufpreis aus den Erträgen derselben bezahlen werde können und ob daher in der Folge eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieser Grundstücke im Sinne des letztgenannten Versagungsgrundes zu erwarten sei.

20 Mit dem genannten Vorbringen wird eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung nicht aufgeworfen. Der Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 2 NÖ GVG 2007 war nämlich schon deshalb nicht zu prüfen, weil der Erstmitbeteiligte als Käufer der gegenständlichen Grundstücke unstrittig Landwirt iSd § 3 Z 2 leg. cit. ist und daher der genannte Versagungsgrund bei verfassungskonformer Interpretation nicht verwirklicht ist (vgl. VwGH 17.3.2016, Ro 2016/11/0001, Rz 35-38 mit Verweis auf die Judikatur des Verfassungsgerichtshofes; in diesem Sinne auch Pkt. 2.2. des Erkenntnisses VfGH 12.6.2007, VfSlg. 18.136).

21 Auch mit dem genannten Vorbringen zum Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 3 NÖ GVG 2007 wird eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung nicht angesprochen, weil die nach dieser Bestimmung zu treffende Prognose, ob eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der verfahrensgegenständlichen Grundstücke durch den Erwerber zu erwarten ist, ausschließlich ein öffentliches Interesse betrifft, dessen Wahrung alleine der Grundverkehrsbehörde überantwortet ist und hinsichtlich dessen den Revisionswerbern in ihrer Position als Interessenten kein subjektiv-öffentliches Recht zukommt (vgl. VwGH vom heutigen Tag, Ra 2018/11/0095, und die dort zitierte Vorjudikatur). Daran ändert das von den Revisionswerbern erwähnte Erkenntnis

VwGH Ro 2016/11/0025 (vgl. dort Rn 52-53) nichts, weil in diesem die Frage, ob ein Interessent den in Rede stehenden Versagungsgrund geltend machen kann, nicht behandelt wurde.

22 Die zuvor stehenden Ausführungen gelten auch für den im Zulässigkeitsvorbringen der Revision angesprochenen Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 4 NÖ GVG 2007 (vgl. auch dazu VwGH Ra 2018/11/0095).

23 Die Revision behauptet unter dem Gesichtspunkt ihrer Zulässigkeit die Verletzung der amstwegigen Ermittlungspflicht auch betreffend den von den Revisionswerbern geäußerten Verdacht bzw. betreffend die vorgebrachten "entsprechenden Hinweise" zum Vorliegen eines Umgehungsgeschäftes iSd. § 4 Abs. 2 leg. cit. Bei Vermeidung dieses Verfahrensmangels hätte das Verwaltungsgericht zu einem für die Revisionswerber günstigeren Verfahrensergebnis kommen können. Gemäß § 4 Abs. 2 NÖ GVG 2007 hätte das Verwaltungsgericht nach Ansicht der Revisionswerber nicht das dem Genehmigungsantrag zugrunde liegende Rechtsgeschäft (Kaufvertrag vom 20. Februar 2017), sondern das tatsächlich angestrebte Rechtsgeschäft auf das Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen des § 6 NÖ GVG 2007 prüfen müssen und daher ermitteln müssen, ob der hinter dem Erstmitbeteiligten stehende Investor als "wahrer Käufer" Landwirt iSd. NÖ GVG 2007 ist.

24 Dem ist zu entgegnen, dass in der Revision gar nicht behauptet wird, die Revisionswerber hätten während des grundverkehrsrechtlichen Verfahrens entgegen den Feststellungen im angefochtenen Erkenntnis - konkrete - Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Umgehungsgeschäftes aufgezeigt (vielmehr bestätigt auch die Revision, dass die Revisionswerber die ursprüngliche Vermutung des J. F. als "wahren Käufer" nicht aufrecht erhalten und stattdessen - ganz allgemein - einen "anderen, bisher nicht bekannten Investor" angenommen hätten).

25 Schon mangels ausreichend konkreter Anhaltspunkte für ein Umgehungsgeschäft ist auch mit dem im Rahmen des Zulässigkeitsvorbringens erhobenen Vorwurf einer Fehlbeurteilung des § 4 Abs. 2 NÖ GVG 2007, der auf das "in Wahrheit beabsichtigte" Rechtsgeschäft abstelle, nichts zu gewinnen.

26 Die Revision war daher zurückzuweisen.

Wien, am 8. April 2019

European Case Law Identifier

ECLI:AT:VWGH:2019:RA2018110096.L00