



IM NAMEN DER REPUBLIK!

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Schick und den Hofrat Dr. Grünstäudl, die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Hainz-Sator sowie den Hofrat Dr. Faber als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Vitecek, über die Revision des J S in W, vertreten durch die Kosch & Partner Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Stubenring 18, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Niederösterreich vom 13. Februar 2019, Zl. LVwG-AV-1254/001-2017, betreffend grundverkehrsbehördliche Genehmigung (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Grundverkehrsbehörde Bruck an der Leitha; mitbeteiligte Parteien: 1. A M in W, vertreten durch Dr. Alfred Steinbuch, Rechtsanwalt in 2620 Neunkirchen, Herrengasse 7, und 2. A S in W), zu Recht erkannt:

Die Revision wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe:

- 1 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wurde nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung, in Bestätigung des Bescheides der belangten Behörde vom 21. September 2017, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für den Kaufvertrag näher bezeichneter Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 3,2431 ha (abgeschlossen zwischen der Erstmitbeteiligten als Käuferin und der Zweitmitbeteiligten als Verkäuferin), nach näher bezeichneten 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 wurde nach Wiedergabe des Verfahrensganges (soweit für das Revisionsverfahren von Bedeutung) festgestellt, die gegenständliche Liegenschaft sei als „Grünland/Land- und Forstwirtschaft“ gewidmet und werde derzeit als Acker genutzt. Im Verfahren vor der belangten Behörde sei der gegenständliche Kaufvertrag kundgemacht worden. Der Revisionswerber





(dessen Landwirteigenschaft das Verwaltungsgericht aufgrund näherer Feststellungen annahm) habe während der Anmeldefrist sein Interesse, die Liegenschaft zum ortsüblichen Kaufpreis zu erwerben, bekundet.

- 3 Zur Person der erstmitbeteiligten Käuferin wurde im Wesentlichen ausgeführt, diese sei am elterlichen Bauernhof aufgewachsen, habe im Jahr 2017 die Prüfung zur Facharbeiterin Landwirtschaft mit gutem Erfolg absolviert und zwei Jahre praktische Erfahrungen durch Mitarbeit in einem Bio-Betrieb gesammelt. Sie bewirtschaftete nunmehr einen land- und forstwirtschaftlichen Kleinbetrieb mit etwa 6,2 ha (größtenteils gepachteter) Nutzfläche und 4,5 ha Wald als Bio-Betrieb bzw. Demeter-Betrieb mit (näher beschriebener) Tierhaltung, Ackerflächen und Obstgarten, samt Glashaus für die zertifizierte Gemüseproduktion und Direktvermarktung. Von ihren landwirtschaftlichen Einkünften (€ 23.988,-- im Jahre 2018) verbleibe nach Abzug der anfallenden Kosten (in Anlehnung an die Pauschalierungsverordnung 70% der Einnahmen aus Marktfrüchten und 80% der Einnahmen aus der Veredelung bei der Tierhaltung; im angefochtenen Erkenntnis wird die Gebäude- und Maschinenausstattung näher beschrieben), der Sozialversicherungsbeiträge und der Pacht ein landwirtschaftliches Einkommen von € 3.888,40.
- 4 Künftig (nach dem Grundstückserwerb) werde die erstmitbeteiligte Käuferin vor dem Hintergrund ihres Betriebskonzeptes ein zu erwartendes landwirtschaftliches Einkommen von € 7.255,-- und ein außerlandwirtschaftliches Einkommen (aus Vermietung und der Durchführung von Workshops) von € 6.100,-- erzielen. Der Anteil des landwirtschaftlichen Einkommens am Gesamteinkommen werde demnach mehr als 50% betragen.
- 5 Die erstmitbeteiligte Käuferin sei verheiratet und habe vier Kinder, die zu Hause wohnten. Der Ehemann der Revisionswerberin sei Geschäftsführer eines Unternehmens für Baumaschinen.
- 6 In der Beweiswürdigung wird, was die Einkommensverhältnisse der erstmitbeteiligten Käuferin betrifft, auf ihre Angaben in der Beschwerdeverhandlung und auf das Gutachten der Amtssachverständigen für Agrartechnik verwiesen.



7 Rechtlich beurteilte das Verwaltungsgericht, ob durch den Umstand, dass der Revisionswerber als Landwirt sein Interesse am Erwerb der gegenständlichen Liegenschaft fristgerecht angemeldet habe, der Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007 der beantragten grundverkehrsbehördlichen Genehmigung entgegen steht. Dieser Versagungsgrund wäre nur dann erfüllt, wenn die erstmitbeteiligte Käuferin ihrerseits nicht als Landwirtin iSd. § 3 Z 2 NÖ GVG 2007 anzusehen wäre.

8 Das Verwaltungsgericht gelangte im Rahmen dieser Beurteilung aus nachstehenden Überlegungen zum Ergebnis, die erstmitbeteiligte Käuferin sei Landwirtin iSd. § 3 Z 2 lit. b NÖ GVG 2007 und der genannte Versagungsgrund daher nicht erfüllt:

Gemäß der letztgenannten Bestimmung sei Landwirt, wer nach Erwerb eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit allein oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern oder Dienstnehmerinnen bewirtschaften und daraus den eigenen und den Lebensunterhalt der Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreiten will, und diese Absicht durch ausreichende Gründe und aufgrund fachlicher Ausbildung und praktischer Tätigkeit die dazu erforderlichen Fähigkeiten belegt.

9 Wie bereits festgestellt worden sei, stehe dem prognostizierten landwirtschaftlichen Einkommen der erstmitbeteiligten Käuferin in Höhe von zumindest € 7.255,-- ein außerlandwirtschaftliches Einkommen von maximal € 6.100,-- gegenüber, sodass der Anteil ihres landwirtschaftlichen Einkommens an ihrem Gesamteinkommen mehr als 50% betrage und damit deutlich mehr als die im Motivenbericht zum NÖ GVG 2007 als Richtwert genannten 25%. Das landwirtschaftliche Einkommen der erstmitbeteiligten Käuferin trage somit - zu einem erheblichen Teil - zum Bestreiten des Lebensunterhaltes (iSd. § 3 Z 2 NÖ GVG 2007) bei.

10 Vor diesem Hintergrund sei gegenständlich nicht davon auszugehen, dass die erstmitbeteiligte Käuferin die Landwirtschaft nicht gewinnbringend, sondern



lediglich hobbymäßig betreiben und insoweit die Bestimmungen des NÖ GVG 2007 umgehen werde (Hinweis auf VwGH 11.6.2001, 97/02/0514). Gegen einen bloß hobbymäßigen Betrieb der Landwirtschaft spreche nicht zuletzt die professionelle Herangehensweise der erstmitbeteiligten Käuferin an die geplante Betriebsführung, die von ihr absolvierten Kurse und Ausbildungen und ihre Ablegung der Prüfung zur Facharbeiterin Landwirtschaft, sowie die authentische und glaubwürdige Darstellung ihrer beruflichen Vorstellungen in der Verhandlung.

- 11 Der Revisionswerber habe vorgebracht, dass bei der Beurteilung der Landwirteigenschaft der erstmitbeteiligten Käuferin das „Gesamteinkommen der Familie“ zu ermitteln und daher auch das Einkommen des Ehemannes der erstmitbeteiligten Käuferin zu berücksichtigen sei. Dieser sei Alleingesellschafter einer GmbH für Baumaschinen (die nach dem Beschwerdevorbringen in den Jahren 2015 und 2016 jeweils einen Bilanzgewinn von mehr als € 500.000,-- ausgewiesen habe) und könne daher durch eine entsprechende Beschlussfassung betreffend die (Nicht-)Gewinnausschüttung seiner Gesellschaft das Familieneinkommen so steuern, dass dem landwirtschaftlichen Einkommen der erstmitbeteiligten Käuferin eine unrealistisch hohe Bedeutung für den Lebensunterhalt zukomme.
- 12 Dem sei zunächst entgegen zu halten, dass nur die erstmitbeteiligte Käuferin, nicht aber ihr Ehemann Vertragspartei des gegenständlichen Kaufvertrages sei. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichts widerspräche es sowohl dem Grundsatz der Vertragsfreiheit als auch den Zielsetzungen des NÖ GVG 2007, wenn das Einkommen oder Vermögen dritter, am Vertrag nicht beteiligter (sogar juristischer) Personen die Genehmigung und damit die Rechtswirksamkeit eines Kaufvertrages verhindern könnten.
- 13 Abgesehen davon sei gemäß § 3 Z 2 NÖ GVG 2007 „nur die Person des Käufers oder der Käuferin zu beurteilen, was zur Folge hat, dass ausschließlich der von dieser Person zum eigenen und zum Lebensunterhalt der Familie erwirtschaftete Anteil auf dem Prüfstand steht“. Zwar müsse dieser Anteil nach der letztgenannten Bestimmung „erheblich“ sein und damit laut Motivenbericht zum NÖ GVG 2007 die „25%-Marke“ erreichen, doch finde „die Einbeziehung



von Einkommen anderer im Familienverbund lebender Personen ... im Gesetz keine Deckung“.

- 14 Gegen die Einbeziehung des Einkommens dritter Personen sprächen nach Meinung des Verwaltungsgerichts auch die „aktuellen gesellschaftlichen Gegebenheiten“ (wird näher erläutert mit dem Hinweis u.a. auf den hohen Anteil an Familien mit „Doppelverdienern“ bzw. Patchwork-Familien).
- 15 Zusammenfassend sei somit davon auszugehen, dass die erstmitbeteiligte Käuferin Landwirtin iSd. § 3 Z 2 lit. b NÖ GVG 2007 sei, sodass - ungeachtet dessen, dass diese Eigenschaft auch dem Revisionswerber zukomme - der Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007 (und - mit näherer Begründung - auch die anderen Versagungsgründe iSd. Z 2 bis 4 leg. cit.) nicht erfüllt sei(en) und die beantragte Bewilligung daher zu erteilen gewesen sei.
- 16 Dagegen richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision, über die der Verwaltungsgerichtshof erwogen hat:
- 17 Der Revisionswerber, der im Hinblick auf die Feststellungen im angefochtenen Erkenntnis als Interessent (§ 3 Z 4 lit. b NÖ GVG 2007) anzusehen ist, ist im gegenständlichen Fall revisionslegitimiert (VwGH 17.3.2016, Ro 2016/11/0001, Rn 10).
- 18 Die Revision bringt zu ihrer Zulässigkeit (u.a.) vor, das Verwaltungsgericht sei in seiner rechtlichen Beurteilung von der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (Hinweis u.a. auf das soeben zitierte hg. Erkenntnis Ro 2016/11/0001) abgewichen. Nach den Ausführungen dieses Erkenntnisses (vgl. dort Rn 29) sei bei der Beurteilung der Tatbestandsvoraussetzung des § 3 Z 2 NÖ GVG 2007, ob durch die Bewirtschaftung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes der eigene und der Lebensunterhalt der Familie zumindest „zu einem erheblichen Teil“ bestritten wird, im Sinne der Gesetzesmaterialien auf den Anteil von 25% „des Gesamteinkommens der Familie“ abzustellen. Aus dieser Judikatur ergebe sich somit, so die weiteren Zulässigkeitsausführungen der Revision, dass nicht nur mehrere Einkommensteile jener Person, deren Landwirteigenschaft zu beurteilen sei, zueinander ins Verhältnis zu setzen seien, sondern dass auch das „Verhältnis



zum Gesamteinkommen der Familie (als „externe Verhältnisrechnung“) zu ermitteln sei.

- 19 Die Revision ist vor dem Hintergrund dieses Vorbringens zur Klarstellung der Rechtslage in Bezug auf die Frage, ob und inwieweit bei der Beurteilung der Landwirteigenschaft iSd. § 3 Z 2 NÖ GVG 2007 das Gesamteinkommen der Familie einzubeziehen ist, zulässig.
- 20 In seinen Revisionsgründen macht der Revisionswerber geltend, das Verwaltungsgericht habe es aufgrund seiner verfehlten Rechtsauffassung unterlassen, das Gesamteinkommen der Familie der erstmitbeteiligten Käuferin festzustellen. Konkret hätte das Verwaltungsgericht „neben der Einkommensteuererklärung ... des Ehegatten vor allem auch die Vermögens- und vor allem Gewinnausschüttungspotentiale aus der Baumaschinen GmbH in seine Betrachtung einbeziehen sowie dessen Einkommen anhand der aktuellen Einkommensteuerbescheide prüfen müssen“.

Damit zeigt die Revision keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Erkenntnisses auf.

- 21 Das NÖ Grundverkehrsgesetz 2007, LGBl. 6800-5 in der hier maßgebenden Fassung LGBl. Nr. 8/2015 (kurz: NÖ GVG 2007), lautet auszugsweise (Hervorhebung nicht im Original):

„§ 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
 - b) wer nach Erwerb eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit allein oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern oder Dienstnehmerinnen



bewirtschaften und daraus den eigenen und den Lebensunterhalt der Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreiten will,
und - diese Absicht durch ausreichende Gründe und - aufgrund
fachlicher Ausbildung und praktischer Tätigkeit die dazu
erforderlichen Fähigkeiten belegt.

...

§ 6 Genehmigungsvoraussetzungen

...

(2) 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;

...“

22 Der Motivenbericht (der Niederösterreichischen Landesregierung) zum
NÖ GVG 2007 vom 20. Juni 2006 lautet auszugsweise (Hervorhebung nicht im
Original):

„Zu § 3 ... Die Definition des Begriffs ‚Landwirt‘ wurde vom
NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 übernommen. Es soll weiterhin jener in der
Land- oder Forstwirtschaft selbständig tätigen Berufsgruppe ein Vorrang
eingeräumt werden, welche den Grunderwerb zur Sicherung ihres
Lebensunterhaltes benötigt. Der Lebensunterhalt muss wie bisher entweder zur
Gänze (Vollerwerbslandwirt) oder zu einem erheblichen Teil
(Nebenerwerbslandwirt) aus der Bewirtschaftung erzielt werden. Als erheblich
gilt wie bisher ein Anteil von etwa 25% des Gesamteinkommens der Familie.
Eine Differenzierung zwischen verschiedenen land- und forstwirtschaftlichen
Gruppen ist sachlich gerechtfertigt, wenn sie nach sachlichen
Differenzierungsmerkmalen erfolgt und dem agrarstrukturellen Wandel weg
von Vollerwerbs- zu Nebenerwerbsbetrieben Rechnung trägt. Die
Benachteiligung des Hobbylandwirten ist weiterhin zulässig. Die (teilweise)
Bestreitung des Lebensunterhaltes aus landwirtschaftlicher Tätigkeit ist somit
weiterhin ein wesentliches Merkmal der Landwirteeigenschaft. ...“

23 Im vorliegenden Revisionsfall hat das Verwaltungsgericht die Eigenschaft der
erstmitbeteiligten Käuferin als Landwirtin im Grunde des § 3 Z 2 lit. b
NÖ GVG 2007 bejaht. Wäre diese Beurteilung zutreffend, so käme der
Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007 schon deshalb nicht in
Betracht (vgl. VwGH 8.4.2019, Ra 2018/11/0095, Rn 22).





- 24 Vor dem Hintergrund des zuvor genannten Revisionsvorbringens geht es im vorliegenden Revisionsfall ausschließlich um die Rechtsfrage, ob die genannte (Prognose-)Beurteilung des § 3 Z 2 lit. b NÖ GVG 2007 (künftige Bestreitung des Lebensunterhalts zumindest zu einem „erheblichen“ Teil durch den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb) die Berücksichtigung des Einkommens des Ehemannes der erstmitbeteiligten Käuferin (das auch durch die Gewinnausschüttungspotenziale seines Unternehmens bestimmt werde) erforderte.
- 25 Wie erwähnt hat das Verwaltungsgericht diese Frage (abgesehen von angedeuteten gesellschaftspolitischen Überlegungen) vor dem Hintergrund des Wortlautes des § 3 Z 2 lit. b NÖ GVG 2007 verneint, weil nach dieser Bestimmung nur das Einkommen jener Person, deren Landwirteigenschaft zu beurteilen sei, „auf dem Prüfstand“ stehe.
- 26 Entscheidungsrelevant ist daher gegenständlich das Verständnis der Wortfolge „und daraus den eigenen und den Lebensunterhalt der Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreiten will“ in § 3 Z 2 lit. b NÖ GVG 2007. In den zitierten Gesetzesmaterialien findet sich zum „erheblichen Teil“ die (nicht weiter differenzierende) Erläuterung „etwa 25 % des Gesamteinkommens der Familie“.
- 27 Der Verwaltungsgerichtshof hat dazu im genannten Erkenntnis Ro 2016/11/0001 - unter Bezugnahme auf die vorhin zitierten Gesetzesmaterialien - wie folgt ausgeführt:
- „29 3.3.1.4. § 3 Z. 2 lit. b NÖ GVG 2007 enthält schließlich als weitere Voraussetzung für die Landwirteigenschaft, dass der Erwerber aus der Bewirtschaftung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes seinen ‚eigenen und den Lebensunterhalt der Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreiten will‘. Die Gesetzesmaterialien (vgl. oben Pkt. 1.1.2.) gehen davon aus, dass unter einem erheblichen Teil, ‚wie bisher ein Anteil von etwa 25 % des Gesamteinkommens der Familie‘ zu verstehen sei. Diese zusätzliche Voraussetzung, gegen die soweit ersichtlich nach Auffassung des Verfassungsgerichtshofes keine Bedenken ob ihrer Verfassungsmäßigkeit bestehen (vgl. zB. die Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofes VfSlg. Nr. 13.406/1993, 13.903/1994 und 19.753/2013), schließt Personen, die





die Land- und Forstwirtschaft nur als Liebhaberei betreiben wollen, von der Landwirteigenschaft aus.

30 Da der Mitbeteiligte unstrittig Einkünfte aus einem Dienstverhältnis zum Bund bezieht, hätte es mängelfreier Feststellungen bedurft, welchen Anteil die zu erwartenden Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft an den Gesamteinkünften haben, wobei zur Ermöglichung eines Vergleichs auf gleiche Bezugsgröße (jeweils Brutto- oder aber jeweils Nettoeinkünfte) abzustellen wäre. ...“

- 28 Im bereits erwähnten hg. Erkenntnis vom 8. April 2019, Ra 2018/11/0095, wurde (unter Rn 21) zum Interessenten ausgeführt, dass für dessen Landwirteigenschaft (fallbezogen gemäß § 3 Z 2 lit. a NÖ GVG 2007) die Höhe seines land- und forstwirtschaftlichen Einkommens und dessen Anteil am (Rn 3: „an seinem“) Gesamteinkommen entscheidend ist.
- 29 Aus den beiden zitierten Erkenntnissen Ro 2016/11/0001 und Ra 2018/11/0095 ist allerdings für die gegenständliche relevante Rechtsfrage noch nichts zu gewinnen, weil der dort jeweils zugrunde liegende Sachverhalt keinen Anlass zur Behandlung der Frage gab, ob und inwieweit bei der Beurteilung der Landwirteigenschaft einer Person (konkret des Anteils ihres land- und forstwirtschaftlichen Einkommens am Gesamteinkommen) auch ein allfälliges Einkommen ihrer Familienmitglieder zu berücksichtigen ist.
- 30 Im Erkenntnis vom 22. Februar 2018, Ro 2016/11/0025, in dem es u.a. um die Frage der Landwirteigenschaft des Interessenten ging (laut Rn 5 dieses Erkenntnisses gehörten zu dessen Familie seine Lebensgefährtin, zwei Töchter und zwei Stieftöchter sowie drei Schwiegersöhne mit jeweils selbständigem, nichtlandwirtschaftlichem Einkommen) ist der Verwaltungsgerichtshof - unter ausdrücklicher Bezugnahme auf den bereits mehrfach erwähnten Motivenbericht zum NÖ GVG 2007 - der Beurteilung des Verwaltungsgerichts ausdrücklich (Rn 44) nicht entgegen getreten, dass der mit 23,25% errechnete Anteil des land- und forstwirtschaftlichen Einkommens des Interessenten (der nach der Wiedergabe in Rn 5 ausschließlich an - dessen - Gesamteinkommen gemessen wurde, ohne auch das Einkommen der Familienangehörigen einzubeziehen) als erheblicher Teil im Sinne der Gesetzesmaterialien zu § 3 Z 2 NÖ GVG 2007 („etwa 25% des Gesamteinkommens“) anzusehen sei.



- 31 Ebenso wurde schon im Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes VfSlg. 13.406/1993 (betreffend die vergleichbare Definition des Landwirtes in § 1 Z 2 NÖ GVG 1989) das land- und forstwirtschaftliche Einkommen des Betreffenden ausschließlich zu - seinem eigenen - außerlandwirtschaftlichen Einkommen (und nicht zu jenem der Familie) in Beziehung gesetzt.

Dem stellte der Verfassungsgerichtshof im zitierten Erkenntnis folgende Überlegungen voran:

„Ebensowenig bestehen in diesem Zusammenhang - entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers - verfassungsrechtliche Bedenken dagegen, daß nach der in § 1 Z 2 lit a und b NÖ GVG 1989 jeweils enthaltenen Begriffsbestimmung die Eigenschaft eines Landwirtes zur Voraussetzung hat, daß der Lebensunterhalt (zumindest) zu einem erheblichen Teil aus einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb bestritten wird bzw. bestritten werden soll. Bei diesem Begriffsverständnis sind im Ergebnis jene Personen nicht als Landwirte anzusehen, die einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb lediglich aus Liebhaberei betreiben. Eine grundverkehrsrechtliche Regelung, die hinsichtlich der Zulässigkeit des Erwerbes land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke zwischen Personen, die aus der persönlichen Bewirtschaftung eines selbständigen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes ihren und ihrer Familie Lebensunterhalt zumindest zu einem erheblichen Teil bestreiten, und Personen, denen ein derartiger Betrieb nur als Liebhaberei dient, differenziert, begegnet keinen verfassungsrechtlichen Bedenken (vgl. etwa auch das Erkenntnis VfSlg. 10520/1985, 13, aus dem sich ableiten läßt, daß es dem Grundverkehrsgesetzgeber verfassungsrechtlich nicht verwehrt ist, zum Schutz grundverkehrsrechtlicher Interessen Personen, die der Führung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes nur in Form einer Liebhabereibeschränkung nachgehen, unter bestimmten Voraussetzungen vom Erwerb land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke auszuschließen; ...“

- 32 Sowohl aus dem soeben zitierten Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes als auch aus dem darauf Bezug nehmenden, oben auszugsweise wiedergegebenen hg. Erkenntnis 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 Landwirteigenschaft auszuschließen, denen ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb nur als Liebhaberei dient.



- 33 Dass § 3 Z 2 NÖ GVG 2007 dabei primär den historisch tradierten Landwirtschaftsbegriff vor Augen hat, zeigen nicht nur die inhaltlich im Wesentlichen gleichen Begriffsbestimmungen schon in § 1 Z 2 NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 (und auch schon zuvor in § 8 Abs. 5 NÖ Grundverkehrsgesetz 1973) bzw. die (im hg. Erkenntnis Ro 2016/11/0001 wiedergegebenen) Gesetzesmaterialien zum NÖ GVG 2007, nach denen die Definition des Begriffs „Landwirt“ vom NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 übernommen wurde. Auch der genannten Tatbestandvoraussetzung („und daraus den eigenen und den Lebensunterhalt der Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreiten will“) liegt offensichtlich die typisierte Vorstellung zugrunde, dass die Person, deren Landwirteigenschaft zu beurteilen ist, künftig nicht nur den eigenen Lebensunterhalt, sondern auch den der gesamten Familie erheblich aus dem land- und forstwirtschaftlichen Einkommen bestreitet, sodass (ausgehend von der Prämisse, die Familienmitglieder seien gleichfalls im land- und forstwirtschaftlichen Betrieb tätig) für den Begriff „erheblich“ ein „Anteil von etwa 25% des Gesamteinkommens der Familie“ maßgeblich sei.
- 34 In Fällen hingegen, in denen - abweichend von dieser typisierten Vorstellung - allfällige Familienmitglieder (auch) ein eigenes Einkommen beziehen und daraus ihren Lebensunterhalt bestreiten, ist die genannte Tatbestandvoraussetzung des § 3 Z 2 NÖ GVG dahin zu verstehen, dass Landwirt ist, wer aus dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb künftig (bloß) den eigenen Lebensunterhalt zumindest zu einem erheblichen Teil bestreitet, sodass in einem solchen Fall der durch die Land- und Forstwirtschaft erwirtschaftete Anteil lediglich in Bezug zum Gesamteinkommen des (potentiellen) Landwirtes (und nicht jenem der Familie) zu setzen ist.
- 35 Dies bedeutet also, dass die Landwirteigenschaft einer Person (konkret das Erfordernis der „erheblichen“ Unterhaltsbestreitung aus dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb), deren Ehepartner bzw. sonstige Familienmitglieder ihren Lebensunterhalt ohnehin im Wesentlichen aus eigenen (außerlandwirtschaftlichen) Einkommen decken, nicht zusätzlich von der Höhe des (Gesamt-)Einkommens dieser Familienmitglieder abhängt.
- 36 Die gegenteilige Auslegung, derzufolge die Landwirteigenschaft einer Person davon abhängt, ob die aus der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit erwirtschafteten



Einkünfte zumindest einen erheblichen Teil der gesamten Einkünfte der im Familienverband lebenden Personen darstellt, wäre zwar, wie der Verwaltungsgerichtshof nicht übersieht, mit dem Wortlaut des § 3 Z 2 NÖ GVG 2007 und den Gesetzesmaterialien kompatibel. Sie führte aber dazu, dass das Vorliegen oder Nichtvorliegen der Landwirteigenschaft von im Wesentlichen äußerlichen Zufällen wie dem Vorhandensein eines Lebensgefährten bzw. Ehegatten sowie insbesondere von dessen allenfalls kurzfristig veränderlichen Einkünften abhinge, bei letzteren mithin von Umständen, auf die diejenige Person, deren Landwirteigenschaft in Rede steht, für gewöhnlich keinen Einfluss nehmen kann. Dass der Gesetzgeber auf derartige Umstände abgestellt hätte, ist im Zweifel nicht anzunehmen.

- 37 Im vorliegenden Revisionsfall ist nach den unstrittigen Feststellungen davon auszugehen, dass der Ehemann der erstmitbeteiligten Käuferin beruflich als Geschäftsführer eines Unternehmens für Baumaschinen tätig ist, wo er (nach dem gesamten Revisionsvorbringen) ein erhebliches eigenes Einkommen bezieht.
- 38 Nach dem Gesagten kommt es daher gemäß § 3 Z 2 lit. b NÖ GVG 2007 für die Landwirteigenschaft der erstmitbeteiligten Käuferin darauf an, ob sie aus ihrem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb den eigenen Lebensunterhalt zumindest zu einem „erheblichen Teil“ bestreiten will.
- 39 Es ist daher nicht als rechtswidrig zu erkennen, wenn das Verwaltungsgericht angesichts der festgestellten beruflichen Tätigkeiten der erstmitbeteiligten Käuferin in ihrem Bio-Betrieb bzw. Demeter-Betrieb, hinsichtlich der sie nach den unstrittigen Feststellungen auf eine einschlägige landwirtschaftliche Ausbildung zurückgreifen kann, und ihrer daraus resultierenden land- und forstwirtschaftlichen Einnahmen in Relation zu ihrem Gesamteinkommen die Landwirteigenschaft der erstmitbeteiligten Käuferin bejahte.
- 40 Die Revision war daher nach dem Gesagten gemäß § 35 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen.

W i e n , am 13. April 2021