

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

08.09.2016

Geschäftszahl

Ra 2016/11/0081

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Waldstätten und die Hofräte Dr. Schick, Dr. Grünstäudl, Mag. Samm sowie die Hofrätin Dr. Pollak als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Höhl, über die Revision der Grundverkehrs-Landeskommission Vorarlberg in 6901 Bregenz, Josef-Huter-Straße 35, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Vorarlberg vom 11. März 2016, Zl. LVwG- 301-4/2015-R10, betreffend grundverkehrsbehördliche Genehmigung (mitbeteiligte Partei: W OG in R, vertreten durch die Weh Rechtsanwalt GmbH in 6900 Bregenz, Wolfeggstraße 1), zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts aufgehoben.

Aufwandersatz findet nicht statt.

Begründung

1 Die Revisionswerberin erteilte mit Bescheid vom 14. Mai 2013 DI Dr. F. die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zum Erwerb einer näher bezeichneten Liegenschaft in der KG R unter (u.a.) der Auflage, dass der Rechtserwerber und seine Rechtsnachfolger die antragsgegenständlichen landwirtschaftlich genutzten und auch so gewidmeten Grundstücksflächen zu ortsüblichen Bedingungen zu verpachten und dafür Sorge zu tragen hätten, dass diese Flächen von diesem Landwirt auch bewirtschaftet werden.

2 Mit Bescheid vom 17. September 2015 versagte die Revisionswerberin die von der mitbeteiligten OG beantragte grundverkehrsbehördliche Genehmigung des zwischen der mitbeteiligten OG und deren Gesellschafter DI Dr. F. als Verpächter abgeschlossenen Pachtvertrages gemäß § 6 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 lit. a und d des Vorarlberger Gesetzes über den Grundverkehr - Grundverkehrsgesetz (im Folgenden: VGVG).

3 Mit dem angefochtenen, nach Durchführung einer Verhandlung ergangenen Erkenntnis gab das Verwaltungsgericht der gegen den letztgenannten Bescheid erhobenen Beschwerde der mitbeteiligten OG gemäß § 28 Abs. 1 und 2 VwGG Folge und erteilte dieser die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Pachtvertrages unter folgender Auflage:

1. "Die Gesellschafter der (mitbeteiligten OG) haben jede Änderung des Beherrschungsverhältnisses unverzüglich der Grundverkehrs-Landeskommission mitzuteilen.

2. Im Fall des Verlustes der beherrschenden Stellung des Gesellschafters der (mitbeteiligten) OG, welcher die Landwirteeigenschaft innehat, hat der Verpächter dafür zu sorgen, dass die gegenständlichen Liegenschaften unverzüglich an einen Landwirt zu ortsüblichen Bedingungen verpachtet werden und dieser Landwirt die gegenständlichen Liegenschaften auch bewirtschaftet.

3. Im Falle eines Gesellschafterwechsels des Gesellschafters, welcher die Landwirteeigenschaft innehat, ist der Grundverkehrs-Landeskommission jeweils binnen 14 Tagen ab Abschluss eines neuen Gesellschaftsvertrages der neue landwirtschaftliche Gesellschafter bekannt zu geben."

Unter einem wurde gemäß § 25a VwGG ausgesprochen, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig sei.

4 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende, vom Verwaltungsgericht unter Anschluss der Akten des Verfahrens vorgelegte Revision.

5 Die mitbeteiligte OG erstattete eine Revisionsbeantwortung.

6 Der Verwaltungsgerichtshof hat über die Revision erwogen:

7 1. Das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz (VGVG), LGBL Nr. 42/2004 (= Wiederverlautbarung des früheren Grundverkehrsgesetzes LGBL Nr. 29/2000) idF. LGBL Nr. 44/2013, lautet (auszugsweise):

"1. Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Anwendungsbereich, Ziel

(1) Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegt der Verkehr mit

a) land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken;

...

(3) Ziel des Gesetzes ist es,

a) land- und forstwirtschaftliche Grundstücke bäuerlichen Familienbetrieben im Interesse einer Verbesserung ihrer strukturellen Verhältnisse entsprechend den natürlichen Gegebenheiten des Landes zu erhalten;

...

§ 2

Begriffsbestimmungen

(1) Ob ein Grundstück ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück ist, ist nicht nach der aus dem Grundsteuer- oder Grenzkataster ersichtlichen Benützungsart, sondern nach seiner Beschaffenheit und der Art seiner tatsächlichen Verwendung zu beurteilen. Als landwirtschaftliche Grundstücke gelten jedenfalls Grundstücke, die als Landwirtschaftsgebiet gewidmet sind. Keine land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind Baugrundstücke.

...

(3) Als Landwirt gilt,

a) wer einen landwirtschaftlichen Betrieb allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder mit den darüber hinaus allenfalls erforderlichen landwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet oder

b) wer nach Erwerb eines landwirtschaftlichen Betriebes oder von landwirtschaftlichen Grundstücken im Sinne der lit. a tätig sein will und die dazu erforderlichen Fähigkeiten besitzt.

(4) Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist jede selbständige wirtschaftliche Einheit, mit der landwirtschaftliche Grundstücke bodenabhängig bewirtschaftet werden und die geeignet ist, zum Lebensunterhalt des Bewirtschafters bzw. seiner Familie beizutragen (Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb).

...

2. Abschnitt

Verwaltungsrechtliche Beschränkung des Verkehrs mit Grundstücken

1. Unterabschnitt

Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken

§ 4

Genehmigungspflicht

(1) Der Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken bedarf der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn er eines der nachstehenden Rechte zum Gegenstand hat:

a) das Eigentum;

b) das Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes sowie andere Rechte, welche die Errichtung baulicher Anlagen auf fremdem Grund gestatten;

c) das Gebrauchsrecht oder das Fruchtnießungsrecht;

d) das Pachtrecht an landwirtschaftlichen Betrieben;

e) sonstige Rechte zur Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen zu Ferienzwecken;

f) Rechte an einer juristischen Person oder eingetragenen Personengesellschaft, bei denen ein Rechtserwerb im Sinne des § 5 Abs. 5 lit. f erfolgt ist, sofern dies dazu führt, dass der bisherige Rechtsinhaber im Sinne des § 5 Abs. 5 lit. f seinen beherrschenden Einfluss verliert.

(2) Für Gebiete, in welchen große Nachfrage nach Pachtgrundstücken besteht, kann zur Sicherung der Bedürfnisse der bäuerlichen Betriebe durch Verordnung bestimmt werden, dass die Pachtung landwirtschaftlicher Grundstücke der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf.

...

§ 5

Erwerb durch Nicht-Landwirte, Bekanntmachung

(1) Ein Rechtserwerb an einem landwirtschaftlichen Grundstück mit einem Flächenausmaß von mehr als 0,1 ha ist, sofern der Erwerber nicht Landwirt ist, nach den Abs. 2 und 3 bekannt zu machen. Davor darf er nicht genehmigt werden.

(2) Der Vorsitzende der Grundverkehrs-Landeskommission hat unverzüglich

- a) die Bekanntmachung durch die Gemeinde (Abs. 3) zu veranlassen;
- b) den Landwirt, der das Grundstück zuletzt bewirtschaftet hat, schriftlich vom Rechtserwerb zu verständigen.

(3) Der Bürgermeister der Gemeinde, in der das betroffene Grundstück liegt, hat den Rechtserwerb durch Anschlag an der Amtstafel ohne unnötigen Aufschub bekannt zu machen. Die Bekanntmachungsfrist beträgt einen Monat. Auf die Möglichkeit einer Mitteilung nach Abs. 4 ist hinzuweisen.

(4) Ist ein Landwirt bereit, das Recht zum ortsüblichen Preis zu erwerben, kann er dies während der Bekanntmachungsfrist dem Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission schriftlich mitteilen. Mit der Mitteilung hat er nachzuweisen, dass er zum Rechtserwerb in der Lage ist und sein Betrieb einer Aufstockung bedarf. Der Landwirt ist an seine Mitteilung bis zum Ablauf von acht Wochen nach dem Eintritt der Rechtskraft der Entscheidung, die die Genehmigung des der Mitteilung zugrundeliegenden Rechtserwerbes versagt, gebunden.

(5) Die Abs. 1 bis 4 gelten nicht, wenn der Rechtserwerb

- a) gemäß § 6 Abs. 1 lit. c oder Abs. 3 zu genehmigen ist;
- b) aufgrund einer Zwangsversteigerung oder im Erbwege erfolgt;
- c) an einem Grundstück erfolgt, das in den letzten zehn Jahren im Rahmen desselben landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet wurde, das Grundstück für diesen Betrieb von wesentlicher Bedeutung ist und der Erwerber dem Landwirt, der diesen landwirtschaftlichen Betrieb zuletzt bewirtschaftet hat, weiterhin die Bewirtschaftung für die Dauer von mindestens 15 Jahren zusichert;
- d) an einem Grundstück mit einem Flächenausmaß von weniger als 0,25 ha erfolgt, das in den letzten 15 Jahren nicht im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes, sondern ohne Erwerbsabsicht, insbesondere kleingärtnerisch, genutzt wurde und eine Bewirtschaftung im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes ohne Rekultivierungsmaßnahmen nicht zweckmäßig wäre;
- e) an demselben Grundstück und mit demselben Erwerber bereits einmal gemäß § 6 Abs. 2 lit. g nicht genehmigt wurde und ein Rechtserwerb mit einem Landwirt, der eine Mitteilung im Sinne des § 6 Abs. 2 lit. g gemacht hat, aus Gründen, die von diesem Landwirt zu vertreten sind, nicht zustande gekommen ist;
- f) allein zu dem Zweck erfolgt, ein Grundstück in eine juristische Person oder eingetragene Personengesellschaft einzubringen, die vom bisherigen Rechtsinhaber beherrscht wird;
- g) zwischen Miteigentümern einer bestehenden Miteigentümergeinschaft erfolgt, sofern der Erwerber seinen bisherigen Miteigentumsanteil genehmigungsfrei erworben hat und der Miteigentümergeinschaft kein Landwirt angehört oder der Landwirt kein Interesse hat.

(6) Ein Grundstück ist von wesentlicher Bedeutung für einen Betrieb im Sinne des Abs. 5 lit. c, wenn das Grundstück eine Fläche von mindestens 3 ha umfasst und - Alpen und Vorsäße (Maisäße) nicht mit eingerechnet - mehr als ein Drittel jener landwirtschaftlichen Flächen darstellt, die der Landwirt im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes zuletzt bewirtschaftet hat, und der Landwirt überdies erklärt, das Grundstück auch künftig im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes zu bewirtschaften.

(7) Ergeben sich Zweifel, ob die Bewirtschaftung des Grundstückes durch einen Landwirt gesichert ist, insbesondere wenn das Grundstück zuletzt nicht von einem Landwirt bewirtschaftet wurde, so ist in der Bekanntmachung (Abs. 3) zusätzlich auf die Möglichkeit hinzuweisen, dass ein Landwirt seine Bereitschaft mitteilen kann, das Grundstück - ohne das Recht im Sinne des Abs. 1 zu erwerben - zum ortsüblichen Preis zu bewirtschaften; der Abs. 4 gilt im Hinblick auf die Bekanntmachungsfrist sinngemäß.

§ 6

Voraussetzungen für die Genehmigung

(1) Der Rechtserwerb darf nur genehmigt werden,

- a) - im Falle landwirtschaftlicher Grundstücke - wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspricht und der Erwerber das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaftet und im Betrieb auch seinen ständigen Wohnsitz hat oder, soweit ein solches nicht in Frage kommt, er der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht;

...

(2) Die Voraussetzungen des Abs. 1 sind insbesondere dann nicht erfüllt, wenn

a) das Grundstück ohne wichtigen Grund der landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen würde;

...

d) anzunehmen ist, dass die Bewirtschaftung durch einen Landwirt nicht gesichert ist bzw. - falls kein Landwirt zur Bewirtschaftung zu ortsüblichen Bedingungen bereit ist - auch die ortsübliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung durch einen Nichtlandwirt nicht gesichert ist;

...

f) anzunehmen ist, dass zur Umgehung dieses Gesetzes Rechtsgeschäfte nur abgeschlossen oder Veränderungen am Grundstück nur vorgenommen wurden, um eine Genehmigung zu erwirken;

...

§ 10

Sicherstellung des Erwerbszweckes, Auskunftspflicht

(1) Der Rechtserwerber hat das Grundstück entsprechend den gemäß Abs. 2 angeführten Auflagen zu verwenden. Grundstücke, die zu anderen als Ferienzwecken erworben wurden, dürfen nur mit Genehmigung für Ferienzwecke benützt werden. Der § 6 Abs. 3 gilt sinngemäß. Der Antrag auf Genehmigung ist vor der Änderung der Verwendung einzubringen.

(2) Zur Sicherstellung des Erwerbszweckes oder der Bestimmungen dieses Gesetzes können die Angaben des Antragstellers (§ 15) in der Genehmigung als Auflagen vorgeschrieben werden.

...

(4) Stellt die Behörde rechtskräftig fest, dass die in der Genehmigung angeführten Auflagen nicht erfüllt sind oder wurde der Rechtserwerber wegen Nichterfüllung der Auflagen rechtskräftig gemäß § 32 Abs. 1 lit. a bestraft, so hat der Erwerber das Grundstück zu veräußern. Wird das Grundstück nicht innerhalb eines Jahres veräußert, ist das Grundstück auf Antrag der Behörde in sinngemäßer Anwendung des § 352 der Exekutionsordnung zu versteigern. Der § 22 ist anzuwenden.

(5) Können Auflagen aus besonders berücksichtigungswürdigen Umständen, die im Zeitpunkt der Genehmigung des Rechtserwerbs dem Rechtserwerber noch nicht bekannt waren, nicht erfüllt werden, kann die Behörde von der Verpflichtung zur Veräußerung gemäß Abs. 4 absehen. Ein solcher Umstand liegt bei landwirtschaftlichen Grundstücken insbesondere dann vor, wenn kein Landwirt zur Bewirtschaftung zu ortsüblichen Bedingungen bereit ist.

...

§ 15

Antrag

(1) Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung ist schriftlich zu beantragen. Der Antrag hat die Angaben und Unterlagen zu umfassen, die zur Beurteilung erforderlich sind, insbesondere Angaben über den Zweck des Rechtserwerbes sowie eine Ausfertigung der Urkunden, aus welchen sich der Rechtsgrund des Rechtserwerbes ergibt. Im Falle eines Rechtserwerbes an einem landwirtschaftlichen Grundstück im Sinne des § 5 Abs. 5 lit. c bis g ist im Antrag auch nachzuweisen, dass die jeweiligen Voraussetzungen für den Entfall der Bekanntmachung vorliegen.

..."

8 2. Die Revision ist im Hinblick auf Art. 133 Abs. 4 B-VG entgegen der Auffassung der mitbeteiligten OG schon deswegen zulässig, weil hg. Rechtsprechung zu der Frage fehlt, ob eine juristische Person als Landwirt iSd. VGVG anzusehen sein kann.

9 3. Die Revision ist im Ergebnis auch begründet. 10 3.1.1. Das Verwaltungsgericht gründet das angefochtene

Erkenntnis auf folgende Annahmen:

Am 15. September 2014 sei zwischen DI Dr. F. als Verpächter und der mitbeteiligten OG (deren Gesellschafter DI Dr. F. und C.K. seien) als Pächterin ein Pachtvertrag abgeschlossen worden, dessen Pachtgegenstand die näher bezeichneten Liegenschaften samt den darauf errichteten Gebäuden, jedoch mit Ausnahme der im Haus befindlichen zweiten Wohnung seien. Der Pachtzins betrage jährlich EUR 1.200,-- und sei jeweils bis zum 5. des jeweiligen Monats im Vorhinein der Verpächterseite zur Überweisung zu bringen. Die vom Pachtvertrag umfassten Grundstücke stünden im Eigentum von DI Dr. F. Mit dem Antrag zur Genehmigung des Pachtvertrages habe die mitbeteiligte OG ein Gutachten eines landwirtschaftlichen Sachverständigen vom 31. Juli 2014 vorgelegt. Dieser komme aufgrund des vorgelegten Betriebskonzeptes der mitbeteiligten OG zu dem Schluss, dass ein jährliches Einkommen von EUR 21.000,-- zu erwarten sei. Dieser Einkommensberechnung liege eine selbstbewirtschaftete Fläche von rund 41 ha zu Grunde, diese würden bereits

im Eigentum "der Bewirtschafter (bzw. der Eltern der Bewirtschafter)" stehen bzw. durch mittelfristige Bestandsverträge gesichert sein.

Schließlich gab das Verwaltungsgericht - über mehrere Seiten - von den beiden Gesellschaftern der mitbeteiligten OG gemachte Angaben in der Verhandlung wie folgt in indirekter Rede wieder.

"In der mündlichen Verhandlung gab DI Dr. R F im Wesentlichen an, es gäbe bereits mehrere W-Höfe in Österreich, das W-Rind sei ein reinrassiges japanisches Rind. Dieses Rind sei auch in Österreich offiziell anerkannt. Das Fleisch sei ein sehr hochwertiges Fleisch, weil als einziges Fleisch stark marmoriert. Es sei der einzige Hof, der einen Biostatus habe. Sie hätten bereits zwei Herden solcher Rinder mit insgesamt 24 Stück Vieh und hätten auch schon das erste Fleisch in speziell abgepackten Kassetten, welche sie eigens entwickelt hätten, an die ersten Köche geliefert. Auch bei der Spitzengastronomie in Lech am Arlberg stehe bereits ihr Fleisch auf der Speisekarte. Im eigenen Restaurant im Golfpark in R sei dieses Fleisch Teil der Speisekarte. Der Ertrag, welcher von Herrn DI K im Gutachten errechnet worden sei, werde auch gebraucht, dass beispielsweise Herr K seinen Gehalt erhalten könne. Er investiere in die Arbeit ca 1.200 Stunden im Jahr. Sie hätten noch ca 300 Fremdstunden, welche direkt in diese Rinder investiert würden. Diese ca 1.500 Arbeitsstunden pro Jahr seien reine Arbeit am Tier. Die Arbeitszeiten und intensiven Pflegezeiten seien deshalb, weil sie zwei Rinderfamilien mit jeweils einem Stier pro Familie hätten und es geschaut werden müsse, dass diese Stiere nicht aufeinander losgehen. Im Unterschied von der normalen Fleischproduktion sei es beim W-Rind so, dass es nicht nach eineinhalb Jahren wie üblich geschlachtet werden könne, sondern ca drei Jahre geweidet werde und nur sehr langsam an Gewicht zunehmen dürfe und auch immer wieder gewogen werden müsse, damit das Fleisch die schöne Marmorierung erhalte und die Qualität habe. Auch nach der Schlachtung müsse dieses Produkt noch ca vier Wochen aufgehängt werden, damit es auch die ideale Qualität für die Gastronomie entwickle. Dies habe auch mit dem Schlachter ausgehandelt werden müssen. Sie hätten mit der Metzgerei W einen Vertrag und auch mit dieser Metzgerei gemeinsam das Patent dazu entwickelt, denn die Metzgerei W sei eine biozertifizierte Metzgerei und könne in diesem Fall auch Einzelschlachtungen vornehmen. Sie hätten jetzt im Dezember an zwei 5-Sterne Gastronomen am Arlberg geliefert und hätten ein ausgezeichnetes Feedback von den jeweiligen Chefköchen bekommen.

Er sei persönlich kein Landwirt.

Herr K lebe am W-Hof und mache die ganze Arbeit, welche die landwirtschaftliche Tätigkeit und die Tierhaltung betreffe. Er selbst mache die ganze Vermarktung und das Management und die geschäftliche Seite. Sie hätten bereits sieben bzw seit letzter Woche acht Rinder, die auch bei ihnen auf die Welt gekommen seien. Im Unterschied zum Kälbern eines normalen Viehs sei es hier so, dass bei den W-Rindern keine Geburtsbestrebungen oder kaum Anzeichen von Geburtsbestrebungen bestehen würden. Sie würden einfach werfen. Als diese Kühe zu ihnen gekommen seien, seien diese bereits trächtig geliefert worden. Sie seien vom Vorbesitzer gedeckt worden und er habe jedoch nicht mitteilen können, wann die Geburt stattfinden werde.

Die Preise, welche Herr DI K in seinem Gutachten genannt habe, hätten sie auch wirklich erzielt und sogar teilweise übererzielt. Die Vorinvestition für das Projekt sei ca 100.000 Euro für die Herde gewesen, 100.000 Euro für die Betriebsmittel, ca 100.000 Euro für Einrichtungen und ca 100.000 Euro für Vorlauf- und Anlaufkosten. Das seien ca 400.000 Euro. Dies sei ein Kredit den er dem W-Hof privat bereitgestellt habe. Sie hätten heute aus diesem verwahten Bauernhof einen Musterhof gemacht; es sei ihnen auch sehr wichtig, dass alles naturnah gehalten werde. Herr K mache alles an Arbeit was mit den lebenden Tieren zusammen hänge und er mache alles was nachher passiere und zwar nach der Schlachtung, die Vermarktung und wie das Produkt auch verpackt werde und aufgeteilt werde. Sie seien mittlerweile der größte W-Biobauernhof in Österreich. Faktisch sei es so, dass Herr K in landwirtschaftlichen Fragen die Entscheidungen treffe und er in den geschäftlichen Fragen. Sie seien beide in ihren Bereichen Experten. Sie würden sich laufend darüber abstimmen, was er glaube verkaufen zu können und Herr K gebe dazu an was er glaube produzieren zu können. In der Frage der Landwirtschaft gebe Herr K das letzte Wort an. Diese Landwirtschaft sei in dieser Form nur als eine Gesellschaft möglich. Der W-Hof in dieser Form wäre von einem Landwirt allein gar nicht führbar.

Sein eigener Hof den er gekauft habe, habe 3,6 ha. Mit dieser Fläche allein sei ein Hof seiner Meinung nach nicht wirtschaftlich bewirtschaftbar. Wenn er den Hof verpachten würde, würde er in erster Linie als Einstellflächen dienen. Die Flächen die sie bewirtschaften würden seien jene Flächen die Herr K über seinen Vater bekommen habe und er über die Golfgesellschaft zur Verfügung gestellt bekommen habe. Die W OG gehe nur im Kontext mit all dem gemeinsam. Der Teil des W-Hofes, den er gekauft habe, sei 3,6 ha. Er habe dann auch von der Golfgesellschaft 12,5 ha gepachtet.

Herr K gab in der mündlichen Verhandlung im Wesentlichen an, er sei Landwirt. Er sei in seinem elterlichen Betrieb in R aufgewachsen, dieser laufe aber noch nicht auf ihn. Er habe die Landwirtschaftsschule in H absolviert und in R in der Steiermark die Agrarmatura mit Auszeichnung bestanden.

Er sei in einem herkömmlichen Milchwirtschaftsbetrieb aufgewachsen und die Herausforderung stelle sich jetzt insofern dar, dass sie hier erwachsene Tiere bekommen hätten und es lediglich eine Muttertierhaltung sei und diese sich sehr neu verhalten würden und der Charakter der Tiere studiert werden müsse. Seit 01.10.2014 seien die ersten Tiere bei ihnen und am Anfang seien diese Tiere relativ verwildert gewesen und es sei eine Herausforderung gewesen diese Tiere zu zähmen und den Tieren den Umgang mit Menschen beizubringen. Mittlerweile seien auch die Stiere handzäh. Er sei ,die Leitkuh', also die Bezugsperson für die Rinder.

Im Jahr 2015 hätten sie 16,5 Tonnen Biodinkel an den S-Hof geliefert. Er sei ca 1.200 Stunden im Jahr beim Hof beschäftigt. Das seien ca 60% vom Gesamtvolumen. Daneben sei er zu 50% beim Golfpark beschäftigt und mache auch noch Aushilfe beim landwirtschaftlichen Lohnunternehmer M. Sie hätten diesen W-Hof von einem Herrn R A übernommen und dieser Hof sei damals besenrein gewesen. Er habe hergerichtet werden müssen, es seien keine Werkzeuge und Geräte vorhanden gewesen und dieser Herr R sei nach Deutschland verzogen. Es seien ca 20.000 Euro noch für Entsorgungskosten aufzuwenden gewesen.

Er gehe nicht in ein Hotel und werde versuchen das Fleisch dort zu vermarkten genauso wie DI Dr. F nicht zu ihm in den Stall kommen könnte und Fragen über die Tierhaltung lösen könnte.

Er habe zB den Hoftraktor, den Hoflader selbst gekauft, er habe den Kaufvertrag auch selbst unterschrieben. Sie hätten es miteinander abgestimmt und er habe das Kaufgeschäft über diese Geräte selbst abgewickelt und das vom Firmenkonto bezahlt. Beim Firmenkonto sei jeder einzelvertretungs- und zeichnungsberechtigt. Wenn er in der Praxis nicht mitspiele und nein sage und seine Arbeit niederlege, dann werde DI Dr. F auch nichts mehr vermarkten können. 45.000 Euro pro Wachstumsperiode also vom 01.10. bis 01.10. für die gesamte ausgelagerte Feldwirtschaft, organisiere er allein. Er bestimme, wann der Lohnlandwirt säen und ernten müsse und wie der Dinkel, Mais und das andere Getreide vermarktet werde. Auch die Siloballenvermarktung in Bioqualität habe er unter sich. Er mache die komplette Pflanzenvermarktung. Dr. F mache nur das mit dem Fleisch. Die komplette pflanzliche Produktion unterliege ihm vollkommen allein. Auch die Vermarktung des Dinkels an den S-Hof habe er vollkommen allein. Er könne auch den Preis bestimmen, wenn der S-Hof diesen nicht bezahle, könne er das an den M-Hof verkaufen.

Er habe für diese OG auch noch Flächen von seinem elterlichen Betrieb gepachtet. Dazu habe er 5,5 ha gepachtet. In diesem Betrieb würden sie mit Fruchtfolge arbeiten. Diese 5,5 ha habe schon Herr R der Vorgängerlandwirt von seinen Eltern gepachtet gehabt und diese seien bereits im Biostatus. Er habe sie lediglich übernommen. Er verdiene ca 1.800 Euro im Monat, je nachdem, was an Arbeit anfalle. Er habe 21 ha Ackerfläche, der Rest sei Grünland, die Ackerfläche sei mit Dinkel, Gerste, Weizen, Mais und Klee gras in Biostatus bewirtschaftet. Das mache nur er allein. Sein Aufgabenbereich sei auch die Fruchtfolge und Fruchtfolgeplanung und die damit zusammenhängenden kaufmännischen Fragen.

Der Vertreter der Beschwerdeführerin, Notar Dr. E gab in der mündlichen Verhandlung im Wesentlichen an, sie hätten die Beteiligungsverhältnisse im Gesellschaftsvertrag auf jeweils 50:50 Prozent festgelegt, weil jeder von beiden Gesellschaftern auf seine Art seinen Einsatz dazu beitrage. Bei der offenen Gesellschaft würden alle Gesellschafter persönlich haften. Aus diesem Grund hätten sie auch nach außen eine kollektive Zeichnungsberechtigung vereinbart, aber im Innenverhältnis sei ganz klar die landwirtschaftliche Aufgabe dem Herrn K zugeordnet. Sie hätten auch zuvor noch die Rechtslage dazu angeschaut, und sie seien zu dem Schluss gekommen, dass der Landwirt den beherrschenden Einfluss haben müsse. Aus diesem Grund habe Herr K im Gesellschaftsvertrag eine zusätzliche Stimme erhalten und damit die Stimmenmehrheit. Es werde nicht nur Rinderzucht an diesem Hof betrieben, sondern es werde auch Biodinkel angebaut und der W-Hof sei der einzige Biodinkellieferant für die Nudelerzeugung beim S-Hof in R.

Ein Tier koste im Verkauf 12.000 Euro und aus diesem Grund brauche es auch diese spezifischen wirtschaftlichen Marketingkenntnisse des Dr. F.

Herr K habe eine Stimme Mehrheit und könne jeden Gesellschaftsbeschluss durchsetzen. Eine Geschäftsaufteilung, wie hier vorliegend, sei nicht schädlich. Es spreche auch nichts gegen die kollektive Zeichnungsberechtigung, denn es könne nicht sein, dass Herr K einzelzeichnungsberechtigt sei und Dr. F dafür auch noch haften müsse. Herr K könnte rein theoretisch auch für die gesellschaftlichen Fragen mit einer Stimme Mehrheit Einfluss nehmen. Rechtlich habe Herr K das letzte Wort. Beim kollektiven Zeichnungsrecht aufgrund der persönlichen Haftung in Punkt VII. Abs 2 lit a des Gesellschaftsvertrages sei normiert, dass die geschäftsführenden Gesellschafter verpflichtet seien sich nach Gesellschafterbeschlüssen zu richten. Wenn Herr K mit seiner Stimmenmehrheit etwas anordne, so werde das von Dr. F unterschrieben werden müssen, ansonsten werde die Gesellschaft aufgekündigt werden müssen und das Projekt sei somit erledigt."

11 3.1.2. Anschließend führte das Verwaltungsgericht Folgendes aus:

Aufgrund der detaillierten Schilderungen der Gesellschafter der mitbeteiligten OG habe das Verwaltungsgericht keine Zweifel daran, dass der gegenständliche landwirtschaftliche Betrieb der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes im Sinne des § 6 Abs. 1 lit. a VGVG nicht widerspreche.

Es stehe unzweifelhaft fest, dass einer der beiden Gesellschafter, C. K., Landwirt sei und die erforderlichen Fähigkeiten zur Führung einer Landwirtschaft aufweise. Er betreibe die Pflanzenproduktion des gegenständlichen Betriebes vollkommen selbständig, lediglich die Vermarktung des Fleisches der Rindfleischproduktion werde von DI Dr. F. vorgenommen. Auch dem im grundverkehrsbehördlichen Verfahren vorgelegten landwirtschaftlichen Gutachten sei zu entnehmen, dass die gegenständlichen landwirtschaftlichen Flächen in einer Form bewirtschaftet würden, die geeignet sei, ein landwirtschaftliches Einkommen zu erwirtschaften, das zum Lebensunterhalt der Gesellschafter beitragen könne.

Zudem habe C. K. den beherrschenden Einfluss in Bezug auf die Führung des gegenständlichen landwirtschaftlichen Betriebes durch eine Zusatzstimme im Gesellschaftsvertrag. Eine Beherrschung setze eine Beteiligung von mindestens 50 Prozent voraus, was in diesem Fall gegeben sei.

Es sei zum zweckentsprechenden Vollzug der Auflage notwendig, dass die Behörde Kenntnis davon habe, welcher Landwirt jeweils die Grundstücksfläche bewirtschafte. Aus diesem Grund sei jeder Wechsel des landwirtschaftlichen Gesellschafters oder der Gesellschafteranteile der mitbeteiligten OG der Grundverkehrs-Landeskommission bekannt zu geben. Im vorliegenden Fall würden die landwirtschaftlichen Tätigkeiten von C. K. ausgeübt. Er habe auch den beherrschenden Einfluss in Bezug auf die landwirtschaftliche Führung im gegenständlichen Betrieb.

Im Hinblick auf diese Besonderheiten des gegenständlichen Falles sei davon auszugehen, dass es sich bei der mitbeteiligten OG in der derzeit gegebenen Konstellation des Gesellschaftsvertrages, in der der Landwirt den beherrschenden Einfluss in Bezug auf die landwirtschaftliche Tätigkeit habe, um eine Landwirtin iSd § 2 Abs. 3 lit. a VGVG handle.

12 3.2. Die Revision bringt - auf das Wesentliche zusammengefasst und soweit im Folgenden von Bedeutung - vor:

Nach dem Wortlaut von § 2 Abs. 3 VGVG könnten Landwirte nur natürliche und keine juristischen Personen bzw. andere Personengesellschaften sein. Juristische Personen könnten keine Familienangehörige haben. Nach § 2 Abs. 3 iVm Abs. 4 VGVG könne nur eine natürliche Person mit einem landwirtschaftlichen Betrieb, mit dem es möglich sei, ihren Lebensunterhalt bzw. den ihrer Familie zu bestreiten, Landwirtin im Grundverkehr sein. Folglich hätten bei der Beurteilung einer Gesellschaft als Landwirtin iSd. VGVG entweder alle Gesellschafter oder zumindest jener, der in der Gesellschaft unzweifelhaft den herrschenden Einfluss bzw. das Sagen habe, eine natürliche Person und Landwirt zu sein. Die Gesellschafter der mitbeteiligten OG seien zu je 50 Prozent DI Dr. F. und C.K. Ersterer sei kein Landwirt. Das Gleiche gelte gesetzlich auch - im Gegensatz zur Annahme des Verwaltungsgerichtes - für C.K. Dieser sei Absolvent der Landwirtschaftsschule und führe keinen landwirtschaftlichen Betrieb gemäß § 2 Abs. 4 VGVG, der geeignet sei, zu seinem Lebensunterhalt bzw. dem seiner Familie beizutragen. Vielmehr sei er Dienstnehmer der mitbeteiligten OG und von DI Dr. F. Bei der Verhandlung habe er angegeben, dass er ca. 1.200 Stunden im Jahr bei der mitbeteiligten OG beschäftigt sei, was ca. 60 Prozent vom Gesamtvolumen ausmache. Dafür verdiene er ca. EUR 1.800,-- pro Monat, abhängig davon, was an Arbeit anfalle. Daneben sei er "beim Golfpark" beschäftigt und helfe bei einem landwirtschaftlichen Lohnunternehmer aus.

13 Damit die mitbeteiligte OG als Landwirtin angesehen werden könne, sei es aber erforderlich, dass der Gesellschafter, der die Landwirteigenschaft aufweise, nach dem Gesellschaftsvertrag die vollständige Geschäftsführungskompetenz innehave und auch über Fragen, die die Führung des kaufmännischen Betriebes betreffen, selbständig entscheiden könne. Es könne nicht sein, dass etwa bei notwendigen landwirtschaftlichen Anschaffungen bzw. Investitionen andere Gesellschafter, denen der kaufmännische Bereich laut Gesellschaftsvertrag unterliege, hier zustimmen müssten. Eine solche Abhängigkeit könnte jede landwirtschaftliche Tätigkeit einer solchen Gesellschaft verhindern, wenn etwa durch die anderen Gesellschafter die entsprechenden finanziellen Mittel für beabsichtigte Maßnahmen nicht gewährt würden.

14 Das Gleiche habe auch zu gelten, wenn - wie im gegenständlichen Fall - der nichtlandwirtschaftliche Gesellschafter der Gesellschaft hohe Kredite gewährt habe und ohne weiteres fällig stellen könnte. Ebenso wenig könne von der Unabhängigkeit der erforderlichen Entscheidungsfreiheit oder herrschenden Stellung des landwirtschaftlichen Gesellschafters die Rede sein, wenn dieser sich bei der Gesellschaft und beim Golfclub des anderen Gesellschafters in einem Dienstverhältnis befinde.

15 Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung solcher Konstrukte hätte zur Folge, dass landwirtschaftliche Grundstücke ohne wichtigen Grund der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen würden bzw. dass zumindest anzunehmen wäre, dass die Bewirtschaftung durch einen Landwirt nicht gesichert sei, weil es diesen aufgrund der dienstlichen oder finanziellen Abhängigkeiten zum nichtlandwirtschaftlichen Gesellschafter in der Hand hätte, über den landwirtschaftlichen Gesellschafter zu bestimmen. Gerade das solle durch das Grundverkehrsgesetz verhindert werden.

16 Das Verwaltungsgericht habe die Landwirteigenschaft der mitbeteiligten OG auch deshalb bejaht, weil der Landwirt in der OG über eine Zusatzstimme verfüge. Diese formale Betrachtungsweise werde als rechtliche Hülle angesehen. Die faktischen Verhältnisse stünden hier im Vordergrund.

17 Die belangte Behörde habe die beantragte Genehmigung auf Grund des Textes des Gesellschaftsvertrages beurteilt und sei zu dem Ergebnis gekommen, dass die mitbeteiligte OG die erforderlichen Kriterien der Landwirteigenschaft bereits aus formalen Gründen nicht erfülle. Es sei daher nicht erforderlich gewesen ein landwirtschaftliches Gutachten in Auftrag zu geben. Wenn das Verwaltungsgericht keine Bedenken gegen den Gesellschaftsvertrag habe, wäre es verpflichtet gewesen, zu prüfen, ob die mitbeteiligte OG auch tatsächlich gewinnbringend tätig sein werde.

18 Das Erfordernis, dass die Gesellschaft bzw. der Gesellschafter, der die Landwirteigenschaft aufweist, einen landwirtschaftlichen Betrieb nach § 2 Abs. 4 VGVG führe, der geeignet sei, zu seinem Lebensunterhalt bzw. dem seiner Familie beizutragen, sowie die dem Antrag beigelegte gutachterliche Äußerung und die Frage,

ob der Betrieb wirtschaftlich geführt werden könne, seien keine Themen in der Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht gewesen. Erst im angefochtenen Erkenntnis werde dieses Gutachten erwähnt und dass laut diesem mit einem Einkommen von EUR 21.000,-- pro Jahr zu rechnen sei. Dieses Gutachten sei von der mitbeteiligten OG in Auftrag gegeben worden, es sei nicht schlüssig, ergänzungsbedürftig und decke sich nicht mit dem Ergebnis der Verhandlung. Der Gutachter sei bei der Verhandlung nicht anwesend gewesen und habe daher nicht befragt werden können. Zu wesentlichen Kennzahlen wie dem Preis von Rindfleisch fehle im Gutachten eine Quellenangabe. Außerdem seien Beträge wie Kreditrückzahlung, höherer Pachtzins und Lohnkosten nicht im Unternehmensaufwand ausgewiesen.

19 Der für die Entscheidung wesentliche Sachverhalt sei vom Verwaltungsgericht nicht ausreichend ermittelt worden. Nachdem in der Verhandlung bekannt geworden sei, dass C.K. in einem Dienstverhältnis oder zumindest mittelbaren Abhängigkeitsverhältnis zu seinem Mitgesellschafter DI Dr. F. gestanden habe, hätte das Verwaltungsgericht erkennen müssen, dass C.K. von diesem persönlich und wirtschaftlich abhängig und auch aus diesem Grunde nicht Landwirt sei. Die Landwirteigenschaft setze eine unternehmerische Tätigkeit voraus, die nicht als Dienstnehmer ausgeübt werden könne. Bei Einhaltung der verletzten Verfahrensvorschriften hätte das Verwaltungsgericht die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagen müssen.

20 3.3. Mit diesem Vorbringen zeigt die Revisionswerberin eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Erkenntnisses auf:

21 3.3.1. Die mitbeteiligte OG ist gemäß § 105 UGB rechtsfähig (vgl. den über die Revision einer Kommanditgesellschaft ergangenen hg. Beschluss vom 18. Dezember 2015, Zl. Ro 2015/02/0029). Zu klären ist zunächst, ob die implizite rechtliche Annahme des Verwaltungsgerichts, eine juristische Person wie die mitbeteiligte OG könne Landwirt iSd.

§ 2 Abs. 3 VGVG sein, zutrifft. Als Landwirt gilt nach dieser Bestimmung, wer einen landwirtschaftlichen Betrieb allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder mit den darüber hinaus allenfalls erforderlichen landwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet (lit. a) oder wer nach Erwerb eines landwirtschaftlichen Betriebes oder von landwirtschaftlichen Grundstücken im Sinne der lit. a tätig sein will und die dazu erforderlichen Fähigkeiten besitzt (lit. b).

22 Der Verfassungsgerichtshof hat bereits zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1970 ausgesprochen, dass es der Gesetzgeber explizit zum Ausdruck gebracht hätte, wenn er den Erwerb land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke durch inländische juristische Personen absolut hätte unterbinden wollen. Die Annahme, das Gesetz drücke ein solches Verbot implizit aus, sei denkunmöglich. Insbesondere sei es auch ausgeschlossen, der relevanten Bestimmung (des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1970) ein derartiges absolutes Verbot für inländische juristische Personen, land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke zu erwerben, zu unterstellen (vgl. das Erkenntnis VfSlg. 8069/1977). Der Verwaltungsgerichtshof legt diese Rechtsauffassung auch seinen weiteren Überlegungen zum VGVG zugrunde.

23 Das VGVG enthält - wie schon seine Vorgänger, das Grundverkehrsgesetz 1993, LGBl. Nr. 61, und das Grundverkehrsgesetz 2000, LGBl. Nr. 29 - keinen expliziten Ausschluss juristischer Personen vom Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke. In den Materialien zum Grundverkehrsgesetz 1993 wird erörtert, inwieweit bei juristischen Personen oder Personengesellschaften des Handelsrechts das Erfordernis der (damals geforderten) Selbstbewirtschaftung und der Wohnsitznahme im Betrieb erfüllt werden kann. Dies sei im Einzelfall zu prüfen. Anhaltspunkte könnten allenfalls sein, dass einer der Hauptgesellschafter oder ein geschäftsführendes Organ seinen ständigen Wohnsitz im Betrieb habe. Weiters werde juristischen Personen und Personengesellschaften des Handelsrechtes der Rechtserwerb nur zu genehmigen sein, wenn sie landwirtschaftliche Zwecke verfolgten (vgl. RV 44 BlgVbgLT 25. GP, 24). Es ist im Hinblick darauf davon auszugehen, dass das Grundverkehrsgesetz 1993 und seine Nachfolger den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch juristische Personen nicht ausgeschlossen hat.

24 Mit der Novelle LGBl. Nr. 28/2004 (nach dieser wurde das Grundverkehrsgesetz unter LGBl. Nr. 42/2004 wiederverlautbart) erfolgte eine - unionsrechtlich bedingte - Umstellung von einer Verpflichtung zur Selbstbewirtschaftung auf eine Pflicht zur Bewirtschaftung durch einen Landwirt (anstelle der Selbstbewirtschaftungspflicht in allen Fällen) und die erstmalige Aufnahme einer Definition des Begriffs "Landwirt" (vgl. BlgVlbgLT 8/2004, 27. GP, 10). In den zit. Materialien wird nicht darauf eingegangen, inwieweit auch juristische Personen Landwirte iSd. § 2 Abs. 3 VGVG sein können. Vor dem Hintergrund der früheren Rechtslage, aus der nach den bisherigen Ausführungen die Zulässigkeit des Erwerbs von landwirtschaftlichen Grundstücken durch juristische Personen abzuleiten war, und dem Umstand, dass statt der früher gebotenen Selbstbewirtschaftung (die für juristische Personen grundsätzlich in Betracht kam) gemäß § 6 Abs. 2 lit. d VGVG nunmehr eine Pflicht zur Bewirtschaftung durch einen Landwirt besteht, muss angenommen werden, dass der Landesgesetzgeber es nicht ausschließen wollte, dass auch juristische Personen grundsätzlich als Landwirte in Betracht kommen; andernfalls wäre, da der Wortlaut des § 2 Abs. 3 VGVG dem nicht zwingend entgegensteht, zu erwarten gewesen, dass zumindest eine Klarstellung in den Materialien erfolgt wäre.

25 3.3.2. Der Verfassungsgerichtshof hat in einem Folgeerkenntnis zu dem bereits erwähnten Erkenntnis VfSlg. 8069/1977 ausgesprochen, dass eine juristische Person zwar voraussetzungsgemäß niemals unter persönlichem Arbeitseinsatz ein Grundstück bewirtschaften könne, es aber in einem solchen Fall daher nur darauf ankomme, ob jene Menschen, die die Gesellschaft wirtschaftlich dominieren, zur Selbstbewirtschaftung

der Liegenschaft willens und fähig sind (vgl. das Erkenntnis VfSlg. 8768/1980). Da nach dem VGVG nicht mehr auf die Selbstbewirtschaftung abzustellen ist, sondern auf die Bewirtschaftung durch einen Landwirt, wird in sinngemäßer Übernahme der im Erkenntnis VfSlg. 8768/1980 zugrundegelegten Rechtsauffassung, derzufolge das Kriterium der Selbstbewirtschaftung gegeben ist, wenn der wirtschaftlich dominierende bzw. die wirtschaftlich dominierenden Gesellschafter diese Voraussetzung aufweisen, nach dem VGVG davon auszugehen sein, dass einer juristischen Person wie der mitbeteiligten OG die Landwirteigenschaft nur zukommt, wenn sie von einem Landwirt wirtschaftlich dominiert wird.

26 3.3.3. Das Verwaltungsgericht vertritt die Auffassung, eine Beherrschung setze eine Beteiligung von mindestens 50 Prozent voraus. Es kann sich dabei auf die Materialien zur Novelle LGBL Nr. 39/2011 stützen, mit der § 4 Abs. 1 lit. f und § 5 Abs. 5 lit. f VGVG neu gefasst wurden (vgl. BlgVlbgLT 70/2011, 29. GP, 4). Gemäß § 5 Abs. 5 lit. f VGVG hat die sonst gebotene Interessentensuche zu unterbleiben, wenn ein Rechtserwerb allein zu dem Zweck erfolgt, ein Grundstück in eine juristische Person oder eingetragene Personengesellschaft einzubringen, die vom bisherigen Rechtsinhaber beherrscht wird. Nach § 4 Abs. 1 lit. f VGVG unterliegt der Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken der Genehmigungspflicht, wenn er Rechte an einer juristischen Person oder eingetragenen Personengesellschaft, bei denen ein Rechtserwerb im Sinne des § 5 Abs. 5 lit. f VGVG erfolgt ist, zum Gegenstand hat, sofern dies dazu führt, dass der bisherige Rechtsinhaber seinen beherrschenden Einfluss verliert. Die zit. Materialien führen aus, eine Beherrschung setze eine Beteiligung von mindestens 50 Prozent voraus (a.a.O., 3). Da nicht anzunehmen ist, dass der Landesgesetzgeber unter "Beherrschung" in unterschiedlichen Zusammenhängen Unterschiedliches verstanden haben wollte, ist die Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts, die Kriterien für die in den zit. Materialien erläuterte Beherrschung einer juristischen Person seien auch für die Beurteilung maßgeblich, ob ein Landwirt eine juristische Person beherrscht und dieser damit die Landwirt-Eigenschaft iSd. § 2 Abs. 3 VGVG verschafft, nicht zu beanstanden.

27 3.3.4. Im Revisionsfall ist nach den bisherigen Darlegungen zu prüfen, ob die Einschätzung des Verwaltungsgerichtes, die mitbeteiligte OG sei Landwirt iSd. § 2 Abs. 3 VGVG, rechtmäßig, insbesondere frei von Verfahrensmängeln, erfolgt ist.

28 3.3.4.1. Zunächst ist dem Verwaltungsgericht beizupflichten, wenn es (erkennbar) davon ausgegangen ist, dass der Gesellschafter, der als Landwirt auch der juristischen Person die Landwirt-Eigenschaft verschaffen kann, nicht bereits über einen landwirtschaftlichen Betrieb verfügen muss, sondern es genügt, wenn das zu beurteilende Rechtsgeschäft - hier: der Pachtvertrag - die Aufnahme eines landwirtschaftlichen Betriebs iSd. § 2 Abs. 4 VGVG ermöglicht und die Aufnahme eines solchen beabsichtigt ist (dass C.K. über die erforderlichen fachlichen Fähigkeiten nicht verfügte, wird in der Revision nicht vorgebracht). Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 3 lit. b VGVG (vgl. dazu auch die RV BlgVlbgLT 8/2004, 27. GP, 11).

29 3.3.4.2. Allerdings muss ein landwirtschaftlicher Betrieb iSd. § 2 Abs. 4 VGVG, wie die zit. Materialien (a.a.O., 11) klarstellen, geeignet sein, zum Lebensunterhalt des Bewirtschafters bzw. seiner Familie beizutragen; ein Betrieb, der - so die Materialien - unter Berücksichtigung allfälliger landwirtschaftlicher Förderungen nicht zumindest kostendeckend zu führen ist, ist auch nicht geeignet, zum Lebensunterhalt beizutragen. Die Beurteilung der Frage, ob ein konkreter landwirtschaftlicher Betrieb geeignet ist, zum Lebensunterhalt beizutragen, und zumindest als Nebenerwerbsbetrieb zu qualifizieren ist, hängt einerseits von der (tatsächlichen) Betriebsgröße, aber auch vom erzielbaren Bewirtschaftungserfolg ab. Der erzielbare Bewirtschaftungserfolg kann - so die zit. Materialien - vor allem in Fällen, in denen nicht schon die Betriebsgröße auf das Vorliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung schließen lässt, dh. vor allem im Grenzbereich von landwirtschaftlichem Nebenerwerbsbetrieb zum (reinen) Hobbybetrieb, ein Indiz dafür sein, ob eine über einen bloßen Zeitvertreib hinausgehende landwirtschaftliche Nutzung vorliegt.

30 3.3.4.3. Die vom Verwaltungsgericht vorgenommene Beurteilung des Vorliegens dieser Voraussetzungen für das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebs ist aus folgenden Erwägungen nicht frei von Verfahrensmängeln erfolgt:

31 Das Verwaltungsgericht hat sich die Angaben der beiden Gesellschafter der mitbeteiligten OG in der Verhandlung zu eigen gemacht und diese in indirekter Rede wiedergegebenen, aneinandergereihten Angaben (implizit) zu seinen Feststellungen erhoben. Diese Vorgangsweise entspricht von vornherein nicht den Vorgaben der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes. Danach hat die Begründung einer Entscheidung eines Verwaltungsgerichts auf dem Boden des § 29 VwGVG mit Blick auf § 17 leg. cit. den Anforderungen zu entsprechen, die in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu den §§ 58 und 60 AVG entwickelt wurden (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 21. Oktober 2014, Zl. Ro 2014/03/0076, vom 21. November 2014, Zl. Ra 2014/02/0051, vom 26. November 2014, Zl. Ra 2014/19/0059, vom 28. November 2014, Zl. Ra 2014/01/0085, vom 15. Dezember 2014, Zl. Ro 2014/17/0123, vom 17. Dezember 2014, Zl. Ra 2014/03/0038, vom 28. Jänner 2015, Zl. Ra 2014/18/0097, vom 28. Jänner 2015, Zl. Ra 2014/18/0112, vom 19. Juni 2015, Zl. Ra 2015/03/0027, sowie vom 16. Dezember 2015, Zl. Ra 2015/03/0086). Demnach bestehen die drei logisch aufeinander aufbauenden und formal zu trennenden Elemente einer ordnungsgemäß begründeten verwaltungsgerichtlichen Entscheidung 1. in einer im Indikativ gehaltenen Tatsachenfeststellung, 2. in der Beweiswürdigung, 3. in der rechtlichen Beurteilung. Lässt eine Entscheidung die Trennung dieser Begründungselemente in einer Weise vermissen, dass die Rechtsverfolgung durch die Partei über die

nachprüfende Kontrolle durch die Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts maßgeblich beeinträchtigt wird, dann führt ein solcher Begründungsmangel zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung schon aus diesem Grund (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. Februar 2015, Zl. Ra 2014/03/0045). Die bloße Zitierung von Beweisergebnissen - wie vorliegend die Aussagen der in der mündlichen Verhandlung vernommenen Zeugen - ist nicht hinreichend, um diesen Anforderungen gerecht zu werden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 25. Mai 2016, Zl. Ra 2016/11/0038; vgl. auch die hg. Erkenntnisse vom 21. November 2014, Zl. Ra 2014/02/0051, und vom 11. November 2015, Zl. 2013/11/0244).

32 Darüber hinaus ist die zusammenfassende kursorische Beurteilung des Verwaltungsgerichtes, das sich ein nicht wiedergegebenes Gutachten eines landwirtschaftlichen Sachverständigen zu eigen macht, für den Verwaltungsgerichtshof in Ansehung der Frage, ob überhaupt ein (lebensfähiger) landwirtschaftlicher Betrieb iSd. § 2 Abs. 4 VGVG vorliegt, nicht nachvollziehbar, so etwa die übernommene Einschätzung des Gutachters, dass mit einem Einkommen des landwirtschaftlichen Gesellschafters C.K. in Höhe von jährlich EUR 21.000,-- zu rechnen sei.

33 In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Verwaltungsgericht nicht einmal festgestellt hat, welche Größe der zu beurteilende Betrieb hat. Das erwähnte Gutachten lege, so das Verwaltungsgericht, eine selbstbewirtschaftete Fläche von ca. 41 ha zugrunde und führe aus, "diese würden bereits im Eigentum der Bewirtschafter (bzw. der Eltern der Bewirtschafter) stehen bzw. durch mittelfristige Bestandverträge gesichert sein". Diese Angaben sind freilich nicht ohne weiteres mit den Angaben der beiden Gesellschafter der mitbeteiligten OG kompatibel, aus denen sich eine derartige Betriebsgröße sowie die Bestandsverträge nicht mit der gebotenen Deutlichkeit ergeben, sie lassen auch nicht erkennen, aus welchen Flächen sich der zu beurteilende Betrieb zusammensetzt und welche Größe im Einzelnen diese aufweisen. Das angefochtene Erkenntnis beruht daher auch in diesem Punkt auf für den Verwaltungsgerichtshof nicht nachvollziehbaren Feststellungen.

34 Diesen Verfahrensmängeln kommt nicht zuletzt deswegen Relevanz zu, weil gemäß § 4 Abs. 1 lit. d VGVG eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung nur erforderlich wäre, wenn der in Rede stehende Pachtvertrag einen landwirtschaftlichen Betrieb betrifft. Dass der Landesgesetzgeber den Begriff des landwirtschaftlichen Betriebs in § 4 Abs. 1 lit. d VGVG anders als in der Legaldefinition des § 2 Abs. 4 VGVG gebraucht hat, kann nicht ernsthaft vertreten werden. Eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Erwerbs landwirtschaftlicher Grundstücke, die keinen landwirtschaftlichen Betrieb ausmachen, ist ausnahmsweise zwar vorgesehen, wenn dies in einer Verordnung gemäß § 4 Abs. 2 VGVG angeordnet wird, doch ist eine solche Verordnung nicht erlassen worden.

35 3.3.5. Aber auch die Beurteilung der Frage, ob C.K. die mitbeteiligte OG wirtschaftlich dominiert, ist, wie im Folgenden zu zeigen ist, nicht frei von Verfahrensfehlern erfolgt.

36 Das Verwaltungsgericht geht davon aus, der Gesellschafter, C.K., der selbst Landwirt sei, habe den beherrschenden Einfluss in Bezug auf die Führung des landwirtschaftlichen Betriebes. Es stützt sich dabei einerseits auf den Umstand, dass C.K. "die Pflanzenproduktion des gegenständlichen Betriebes vollkommen selbständig" bestreite - lediglich die Fleischvermarktung werde vom anderen Gesellschafter DI Dr. F. vorgenommen -, andererseits darauf, dass C.K. nach dem Gesellschaftsvertrag durch eine Zusatzstimme den beherrschenden Einfluss in Bezug auf die Führung des gegenständlichen Betriebes habe.

37 Dem Verwaltungsgericht ist, entgegen der Auffassung der Revisionswerberin, einzuräumen, dass die offenbar angenommene Arbeitsteilung zwischen den Gesellschaftern für sich genommen der Annahme, C.K. übe beherrschenden Einfluss aus, nicht von vornherein entgegensteht, solange er nach dem Gesellschaftsvertrag und auch faktisch in der Lage ist, die Entscheidungsfindung in der mitbeteiligten OG zu dominieren.

38 Die unstrittig bestehende rechtliche Vorrangstellung von C.K. aufgrund seiner Zusatzstimme wäre allerdings für die erforderliche wirtschaftliche Beherrschung der mitbeteiligten OG nicht ausreichend, wenn Umstände vorlägen, die ihr entgegenstehen.

39 C.K. hat in der Verhandlung angegeben, er sei

1.200 Stunden im Jahr "beim Hof" beschäftigt, das seien "ca 60 % des Gesamtvolumens". Daneben sei er "zu 50 % beim Golfpark beschäftigt und mache "auch noch Aushilfe beim landwirtschaftlichen Lohnunternehmer M(...)". Diese Angaben sind insofern von Bedeutung, als eine Beschäftigung des landwirtschaftlichen Gesellschafters zur Hälfte "beim Golfpark", der nach der Aktenlage dem nichtlandwirtschaftlichen Gesellschafter DI Dr. F. zuzurechnen sein dürfte, geeignet sein kann, die wirtschaftliche Beherrschung der mitbeteiligten OG durch C.K. in Zweifel zu ziehen.

40 Es wäre Aufgabe des Verwaltungsgerichtes gewesen, der Frage nachzugehen, ob die Beschäftigung "beim Golfpark" im Ergebnis eine Beschäftigung bei DI Dr. F. bedeutet, bejahendenfalls wäre zu ermitteln gewesen, welches Einkommen C.K. aus dieser unselbständigen Tätigkeit für den anderen Gesellschafter bezieht. Sollte dieses Einkommen im Vergleich zu demjenigen, das er behauptetermaßen aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit bezieht, entscheidend ins Gewicht fallen und die Beibehaltung dieses Dienstverhältnisses für C.K. wirtschaftlich von wesentlicher Bedeutung sein, so hätte dies in die Gesamtbetrachtung der wirtschaftlichen Verhältnisse von C.K. und damit in die Beurteilung, ob er ungeachtet einer unselbständigen Tätigkeit für den nichtlandwirtschaftlichen Gesellschafter die mitbeteiligte OG wirtschaftlich beherrscht, einzufließen.

41 In diese Gesamtbetrachtung hätte auch einzufließen, dass - wie das Verwaltungsgericht selbst durch Wiedergabe der Angaben von DI Dr. F. in der Verhandlung annimmt - der nichtlandwirtschaftliche Gesellschafter der mitbeteiligten OG dieser einen außerordentlich hohen Kredit eingeräumt hat und insgesamt der finanziell deutlich gewichtigere der beiden Gesellschafter zu sein scheint.

42 3.3.5. Da - in Verkennung der Rechtslage - solche Ermittlungen nicht angestellt wurden und diesbezügliche Feststellungen fehlen, beruht auch die Einschätzung des Verwaltungsgerichtes, wonach C.K. die mitbeteiligte OG wirtschaftlich dominiere und ihr damit die Landwirt-Eigenschaft iSd. § 2 Abs. 3 VGVG verschaffe, auf einem nicht mängelfreien Verfahren.

43 Wäre die mitbeteiligte OG aber nicht Landwirt iSd. § 2 Abs. 3 VGVG, erwiese sich die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Pachtvertrags als rechtswidrig, weil das in § 5 VGVG vorgesehene Verfahren für den Rechtserwerb durch Nichtlandwirte - dieses ist lege non distinguente auch bei Erwerb des Pachtrechts an landwirtschaftlichen Betrieben (§ 4 Abs. 1 lit. d VGVG) zu beachten - nicht eingehalten worden wäre.

44 Das angefochtene Erkenntnis war daher wegen des Verkennens der Rechtslage und der aus ihr abzuleitenden Feststellungserfordernisse gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

45 4. Aufwandersatz entfällt gemäß § 47 Abs. 4 VwGG. Wien, am 8. September 2016