

Geschäftszahl:

LVwG-AV-2034/008-2023

St. Pölten, am 20. Mai 2025

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat nach Aufhebung seines Beschlusses vom 12. Dezember 2023, Zl. LVwG-AV-2034/001-2023 und LVwG-AV-2024/002-2023, durch die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 03. Dezember 2024, ***, durch seinen Grundverkehrsssenat 1 unter dem Vorsitz des Richters HR Mag. Wimmer im Beisein der Richterin HR Mag. Clodi als Berichterstatterin und der fachkundigen Laienrichter Ing. Mag. Dr. Jilch und Schlegel über die Beschwerde des A, geb. ***, ***, ***, gegen den Bescheid der Grundverkehrsbehörde Bruck an der Leitha vom 23.03.2023, ***, mit welchem aufgrund des Antrages des B, geb. ***, ***, ***, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für den Kaufvertrag vom 06.10.2022, BRZ.:*** des Notariats C, abgeschlossen zwischen D, geb. ***, ***, ***, als Verkäufer einerseits und B, geb. *** als Käufer andererseits, betreffend die Grundstücke Nrn. . ***, . ***, *** und ***, alle KG ***, im Ausmaß von 18.287 m² erteilt worden ist, nach Beschlussfassung gemäß § 14 Abs. 6 NÖ Landesverwaltungsgerichtsgesetz (LVGG) in der geltenden Fassung

zu Recht erkannt:

1. Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs.1 und Abs.2 Z 2 Verwaltungsgerichtsverfahrgesetz (VwGVG) als unbegründet abgewiesen.
2. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) zulässig.

Entscheidungsgründe:

Mit **Bescheid der Grundverkehrsbehörde Bruck an der Leitha vom**

23. März 2023, ***, wurde B, geb. ***, ***, ***, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für den Kaufvertrag vom 06.10.2022, BRZ.: *** des Notariats C, abgeschlossen zwischen D, geb. ***, ***, ***, als Verkäufer einerseits und B, geb. *** als Käufer andererseits, betreffend die Grundstücke Nrn. . ***, . ***, ***, und ***, alle KG ***, im Ausmaß von 18.287 m² erteilt.

Gestützt ist diese Entscheidung auf die §§ 4, 6, 7 Abs. 1 und § 11 NÖ Grundverkehrsgesetz 2007, LGBl. 6800 (NÖ GVG 2007).

Begründet wird diese Entscheidung im Wesentlichen damit, dass es sich unbestritten um Grundstücke und ein Rechtsgeschäft, die dem NÖ GVG 2007 unterliegen, handeln würde. Die Interessentenmeldung des Herrn A sei fristgerecht bei der BBK eingelangt und sei eine Bankbestätigung über € *** vorgelegt worden, wodurch die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes glaubhaft gemacht worden sei. Der Interessent habe somit Parteistellung erlangt.

Seine Eigenschaft als Landwirt iS des § 3 Z 4 NÖ GVG 2007 sei bis zum Abschluss des Verfahrens nachzuweisen. Der Interessent sei am 01.12.2022 aufgefordert worden, zum Nachweis, dass er einen erheblichen Anteil seines Lebensunterhaltes aus der Landwirtschaft erwirtschafte, seine Einkommensteuernachweise der letzten Jahre vorzulegen. Herr A sei dieser Aufforderung vom 03.02.2023 und nach einer Fristverlängerung, die Einkommensbescheide nachzureichen, bis 20.03.2023 nicht nachgekommen und habe neuerlich um Fristverlängerung von einem Monat ersucht. Aus den vorliegenden Angaben könne nicht zweifelsfrei abgeleitet werden, dass der Interessent im Verhältnis zum außerlandwirtschaftlichen Einkommen persönlich einen erheblichen Anteil aus der Landwirtschaft erwirtschafte. Nachweise seien bis zur Bescheiderlassung nicht vorgelegt worden. Diese Nachweise hätten bereits im Zeitpunkt der Abgabe der Interessentenmeldung vorliegen müssen und sei eine neuerliche Fristverlängerung aufgrund des weitreichenden Eingriffes

in zivile Rechte der Vertragsparteien unzumutbar. Somit liege keine vollständige und gültige Interessentenmeldung vor.

Die Erhebung des ortsüblichen Verkehrswertes, der vom Interessenten im Sinne des Kaufpreises als überhöht kritisiert worden sei, habe daher unterbleiben können. Sonstige Ausschlussgründe würden nicht vorliegen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die **Beschwerde des A**, in der beantragt wurde,

- in der Sache selbst zu erkennen und den angefochtenen Bescheid vom 23.03.2023 dahingehend abzuändern, dass der Bewilligungsantrag vom 06.10.2022 auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung für den am 06.10.2022 unter der Zl. BRZ *** abgeschlossenen Kaufvertrag abgewiesen werde bzw. der diesbezügliche Bescheid aufgehoben werde, in eventu
- in der Sache selbst zu erkennen und den angefochtenen Bescheid vom 23.03.2023 dahingehend abzuändern, dass A die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für den abzuschließenden Kaufvertrag gemäß Interessentenmeldung mit D über die Grundstücke .***, .***, *** und *** , alle EZ *** , KG *** , erteilt werde, in eventu
- den angefochtenen Bescheid aufzuheben und die Verwaltungssache zur Verfahrensergänzung an die Behörde zurückzuverweisen und der Beschwerde aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.

Unter Sachverhalt wurde in der Beschwerde ausgeführt, dass zwischen dem Käufer und dem Verkäufer mit Datum vom 06.10.2022 ein Kaufvertrag über ein Waldgrundstück (18.287 m²) samt denkmalgeschützter Industrieruine (***) und kleinem Nebengebäude in *** zu einem Preis von EUR *** abgeschlossen worden sei. Der Beschwerdeführer habe bereits davor mit dem Verkäufer in Kaufvertragsverhandlungen gestanden und sei man sich auch bereits über die Eckpunkte einig gewesen bzw. sei bereits ein schriftlicher Vertragsentwurf erstellt worden. Durch den Abschluss des gegenständlichen schriftlichen Kaufvertrages mit einem anderen Erwerber sei der Beschwerdeführer überrascht gewesen.

Fristgerecht habe der Beschwerdeführer daher mit Schreiben vom 20.10.2022 eine Interessentenerklärung mittels vollständig ausgefülltem vorgesehenen Formular samt Beilagen abgegeben. Im Wesentlichen sei unter anderem vorgebracht worden, dass die kaufgegenständliche Liegenschaft im Familienbesitz des Beschwerdeführers gewesen sei, die Objekte von dessen direkten Vorfahren mütterlicherseits errichtet worden seien und zudem an dessen eigene Waldflächen und in Folge an die seiner Tochter angrenzen würden. Zudem bestehe ein Wegservitut über die vertragsgegenständlichen Flächen. Durch den Erwerb der Grundstücke könnten die anschließenden Waldflächen des Beschwerdeführers sowie nach Hofübergabe an dessen Tochter auch deren Waldflächen besser bewirtschaftet werden und insgesamt eine größere zusammenhängende Waldfläche zur Bewirtschaftung erreicht werden.

Seitens des Käufers bestehe hauptsächlich Interesse an den Gebäuden. Nachdem die Marktgemeinde *** den Rechtserwerb über die Nutzung der Gebäude zu Wohnzwecken untersagt habe, sollten die Gebäude als Tonstudios genutzt und somit der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen werden. Eine landwirtschaftliche Nutzung sei nicht vorgesehen. Der Veräußerer habe die gegenständlichen Grundstücke selbst nie bewirtschaftet, vor rund drei Jahren auf dem Erbweg erhalten und nun sollten sie wieder an einen landwirtschaftlich unbedarften Städter weitergegeben werden. Durch die fehlende Bewirtschaftung in den letzten Jahren gebe es bereits umgefallene, nicht aufgearbeitete Bäume, die auf der Liegenschaft liegen würden. Der Kaufgegenstand sei nicht richtig definiert, zumal man annehme, die Katastergrenzen seien gültig. Es gelte aber die in der Natur befindliche Grenzlinie.

Der ortsübliche Quadratmeterpreis für derartige Waldparzellen betrage rund EUR 2,-. Bewerte man die denkmalgeschützte Industrieruine samt nicht bewohnbarem, kleinem, untergeordnetem Nebengebäude, würden diese für einen Landwirten eher eine Belastung, als einen Zuwachs darstellen. Hingegen würden bei nicht landwirtschaftlichen Nutzungen höhere Preise erzielt werden. Eine Begründung für den überhöhten Kaufpreis sei im Kaufvertrag nicht ersichtlich.

Der vollständig ausgefüllten Interessentenerklärung sei ein Eigenmittelnachweis und eine Flächenaufstellung über seine Liegenschaften beigelegt.

Mit Schreiben der Grundverkehrsbehörde Bruck an der Leitha vom 01.12.2022 seien vor Einholung eines Gutachtens Informationen und Unterlagen angefordert worden und diese am 12.01.2023 zur Gänze übermittelt bzw. beantwortet worden. Es seien sowohl die Flächenaufstellung als auch die Sozialversicherungszahlungen beigelegt worden und die fachlichen Kenntnisse des Beschwerdeführers erläutert worden.

Mit Schreiben vom 03.02.2022 seien zusätzlich die Einkommensteuerbescheide des Beschwerdeführers vom Finanzamt angefordert worden. Da diese für den angefragten Zeitraum noch nicht vorgelegen seien, sei um Fristverlängerung ersucht worden und diese auch gewährt worden. Sofort nach Erhalt dieser Bescheide seien diese an die Grundverkehrsbehörde übermittelt worden, der Behörde aber offenbar erst nach Bescheiderlassung zugegangen. Da der Beschwerdeführer pauschalierter Landwirt sei, könnte aus den Einkommenssteuerbescheiden aber ohnehin das Einkommen aus der Forstwirtschaft nicht ersehen werden, da sich dieses nach den Einheitswerten bemessen würde.

Unter Beschwerdegründe wurde zusammengefasst ausgeführt, „dass dem Beschwerdeführer eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt worden sei, die sich auf einen Antrag vom 06.10.2022 beziehe“, den dieser nie gestellt habe. Aus diesem Grund sei der Bescheid jedenfalls rechtswidrig. Sollten weitere Bescheide mit zumindest annähernd ähnlichem Inhalt an den Käufer oder Verkäufer zu gegenständlicher Verwaltungssache ergangen sein, so würden zumindest zwei Bescheide mit gänzlich gegensätzlichem Inhalt vorliegen, weswegen auch allfällig andere Bescheide rechtswidrig seien.

Da der Beschwerdeführer im gegenständlichen Bescheid als Antragsteller gesehen werde, betreffe ihn in der Folge die darin erlassene Kostenentscheidung zur Bezahlung von 246 Euro zuzüglich 14,30 Euro an fester Gebühr binnen 4 Wochen. Mangels gestellten Antrages durch den Beschwerdeführer dürften ihm diese Kosten aber nicht auferlegt werden.

Mit Schreiben vom 03.02.2023 sei ihm ergänzend aufgetragen worden, vor Einholung eines Gutachtens Informationen zu erteilen bzw. Unterlagen zu übermitteln. Mangels Ausstellung des geforderten Einkommensteuerbescheides durch das Finanzamt habe dieser aber nicht zeitnah vorgelegt werden können und sei dies auch fristgerecht telefonisch bei der Behörde angegeben worden. Da er pauschalierter Landwirt sei, könne aus den Einkommensteuerbescheiden ohnehin das Einkommen aus der Forstwirtschaft nicht ersehen werden. Dem sei auch der Gutachter gefolgt, der gemäß Seite 4 des Bescheides für die Ermittlung des Einkommens aus der Bewirtschaftung der eigenen Waldflächen die Notwendigkeit eines forsttechnischen Amtssachverständigen angegeben habe. Dieser Ausführung des Gutachters sei die Behörde nicht gefolgt. Die Notwendigkeit, weitere Ermittlungen zu veranlassen, sehe auch § 11 Abs. 9 NÖ GVG vor und sei fälschlicherweise seitens der Behörde unterblieben.

Im gegenständlich bekämpften Bescheid sei angegeben (Seite 7), dass die Nachweise bereits im Zeitpunkt der Abgabe der Interessentenmeldung hätten vorliegen müssen, wonach keine vollständige und gültige Interessentenmeldung vorgelegen sei. Gemäß § 11 Abs. 6 NÖ GVG sei die Interessenteneigenschaft mit der Anmeldung lediglich glaubhaft zu machen, was mit vollständigem Ausfüllen des gegebenen Formulars eindeutig erfüllt worden sei. Die Interessenteneigenschaft nach § 3 Z 4 lit. a und b leg. cit sei sodann bis zum Abschluss des Verfahrens nachzuweisen und sei dem der Beschwerdeführer nachgekommen. Der Beschwerdeführer sei pauschalierter Landwirt, der der Sozialversicherungspflicht unterliege und dessen forstwirtschaftliches Einkommen aufgrund des Einheitswertes zu versteuern sei. Da die Landwirteeigenschaft nach § 3 Z 4 lit. a aufgrund des Einkommensteuerbescheides nicht überprüfbar sei, hätte die belangte Behörde die Landwirteeigenschaft ohne weiteres im Ermittlungsverfahren nicht verneinen dürfen.

Die belangte Behörde habe zudem nur die Interessenteneigenschaft im Sinne des § 3 Z 2 anhand der lit. a NÖ GVG zu prüfen versucht. Gemäß § 3 Z 2 lit. b wäre auch zu prüfen gewesen, ob der Interessent den eigenen Lebensunterhalt der Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreiten würde wollen, und diese Absicht durch ausreichende Gründe und aufgrund fachlicher Ausbildung und praktischer Tätigkeit die dazu erforderlichen Fähigkeiten belege. Eine Anforderung

diesbezüglicher Unterlagen bzw. die Ermittlung der Umstände sei seitens der Behörde zur Gänze unterblieben, obwohl ihr auch entsprechende Informationen seitens des Beschwerdeführers vorgelegen seien und wäre daher auch diesfalls die Erfüllung der Landwirteeigenschaft zu bejahen.

Gemäß § 6 Abs. 2 Z 3 NÖ GVG sei eine Genehmigung zudem (unabhängig vom Vorliegen eines Interessenten) nicht zu erteilen, wenn Gründe zur Annahme vorliegen würden, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks nicht zu erwarten sei oder dass dieses ohne wichtigen Grund der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werde. Es würden überhaupt keine Hinweise vorliegen, dass der Käufer die gegenständlichen Grundstücke land- oder forstwirtschaftlich bewirtschaften würde wollen, vielmehr würde er sogar ein Tonstudio am Kaufgegenstand einrichten, was einer angemessenen forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung entgegenstehe. Die Bewerbung des Kaufgegenstandes erfolge über die Immobilienmaklerin als Einfamilienhaus und sei selbst im Kaufvertrag angeführt, dass eine Überprüfung des Denkmalamtes, ob der *** zu einem Wohnhaus umgebaut werden dürfte, erfolgt sei. Die raumordnungsrechtliche Widmung stehe aber einem solchen Bauvorhaben jedenfalls entgegen. Seitens des Käufers bestehe offenbar hauptsächlich Interesse an den Gebäuden. Nachdem die Marktgemeinde *** dem Rechtserwerber die Nutzung der Gebäude zu Wohnzwecken untersagt habe, sollten diese als Tonstudio genutzt und somit der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen werden. Aus diesem Grund sei einem Rechtsgeschäft auch die Genehmigung zu versagen.

Gemäß § 6 Abs. 2 Z 4 NÖ GVG sei eine Genehmigung zudem (unabhängig vom Vorliegen eines Interessenten) auch nicht zu erteilen, wenn die Gegenleistung den ortsüblichen Verkehrswert ohne ausreichende Begründung erheblich übersteige. Diese ortsübliche Übersteigerung sei seitens des Beschwerdeführers sowohl bei der Interessentenmeldung ausgeführt worden und zudem sei diese auch eindeutig ersichtlich. Es sei fälschlicherweise davon ausgegangen worden, dass die Erhebung des ortsüblichen Verkehrswertes unterbleiben hätte können. Da man offenbar irrigerweise der Rechtsmeinung gefolgt sei, die Prüfung nach Z 4 wäre von der Interessenteneigenschaft abhängig, sei eine Feststellung des ortsüblichen Preises unterblieben. Auch aus § 11 Abs. 9 NÖ GVG erschließe sich die Notwendigkeit

derartiger Ermittlungen, die seitens der Behörde vergessen worden seien. Der derzeit übliche Grundpreis für Waldflächen für die kaufgegenständlichen Flächen in Höhe von ungefähr Euro 36.000,-- (Euro 2,-- pro m²) sei mit einem vereinbarten Kaufpreis von Euro *** sogar um das fast Dreifache überschritten worden. Das Bestehen einer denkmalgeschützten Industrieruine mit offiziell nicht bewohnbarem Nebengebäude und die Erhaltungspflicht könne den ortsüblichen Kaufpreis nur reduzieren. Eine Begründung für die Übersteigerung des Verkehrswertes sei im Kaufvertrag unterblieben und könnte auch nur in dem Umstand gelegen sein, dass eine forstwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht mehr vorgesehen sei, weswegen die Bewilligung sodann auch wiederum nach § 6 Abs. 2 Z 3 NÖ GVG zu versagen sei.

Mit Schreiben der Grundverkehrsbehörde Bruck an der Leitha vom 03.05.2023, Zl. ***, wurde der Verwaltungsakt mit dem Ersuchen um Entscheidung über die Beschwerde vom 19.04.2023 bzw. 21.04.2022 vorgelegt, wobei auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung verzichtet wurde.

In Ergänzung seiner Beschwerde vom 04.05.2023 hat der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 31.05.2023, eingelangt bei der Bezirkshauptmannschaft Bruck an der Leitha am 05.06.2023, abermals Beschwerde (ergänzende Beschwerde) erhoben, da ihm der nunmehr angefochtene Bescheid einmal als Empfänger und einmal als Partei zur Kenntnis zugestellt worden sei. Diese wurde dem Landesverwaltungsgericht am 20.06.2023 seitens der Grundverkehrsbehörde Bruck an der Leitha in Ergänzung zur vorgelegten Beschwerde übermittelt.

Im Wesentlichen wurde in dieser „Ergänzung“ das bisherige Vorbringen wiederholt. Zusätzlich wurde ausgeführt, dass mangels offensichtlichem Bescheidadressaten und lediglicher Zustellung an eine Partei des Verfahrens beim Schreiben der Behörde vom 02.05.2023 vom Vorliegen eines „Nichtbescheides“ bzw. eines absolut nichtigen Bescheides auszugehen sei.

Dieses ergänzende Beschwerdeschreiben wurde seitens der Grundverkehrsbehörde dem Landesverwaltungsgericht am 20.06.2023 vorgelegt.

In der Folge wurde diese Beschwerde mit Beschluss des Landesverwaltungsgerichts NÖ vom 12.12.2023, Zl. LVwG-AV-2034/001-2023 und LVwG-AV-2034/002-2023 als unzulässig zurückgewiesen. Begründend wurde zusammengefasst ausgeführt, dass dem Interessenten und nunmehrigen Beschwerdeführer eine ordnungsgemäße Anmeldung des Interesses im Sinne des § 11 Abs. 6 NÖ GVG 2007 nicht gelungen sei. Die nicht ordnungsgemäße Anmeldung des Interesses iSd § 11 Abs. 6 leg. cit. (und damit, wie ausgeführt, auch die Nichtglaubhaftmachung der Interessenteneigenschaft mithilfe von Nachweisen im Sinne des § 3 Z 4 NÖ GVG 2007) bewirke, dass der Betreffende nicht Interessent und nicht Partei im grundverkehrsbehördlichen Verfahren werde, an diesem also nicht teilnehme, und zwar ohne dass seine Anmeldung zurückzuweisen wäre. Erlange nämlich jemand die Interessenteneigenschaft nicht (etwa wie im verfahrensgegenständlichen Fall mangels Glaubhaftmachung der sonstigen Voraussetzungen durch Vorlage der in § 3 Z 4 NÖ GVG 2007 genannten Nachweise), so führe dies gemäß § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007 (lediglich) dazu, dass der Betreffende den Versagungsgrund der letztgenannten Bestimmung und damit den angestrebten Erfolg (die Erteilung der Genehmigung zu verhindern und in weiterer Folge die Rechte an der Liegenschaft selbst erwerben zu können) nicht herbeiführen könne.

Dieser Beschluss wurde aufgrund der außerordentlichen Revision des A mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 3.12.2024, ***, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Wörtlich wurde unter anderem Folgendes ausgeführt:

„Aus den im Erkenntnis vom 15. Oktober 2024, Ra 2024/11/0073, dargestellten Gründen, auf die gemäß § 43 Abs. 2 zweiter Satz VwGG verwiesen wird, erweist sich auch im Revisionsfall die Beurteilung des Verwaltungsgerichts, der in Rede stehende „Eigenmittelnachweis“ sei für die Glaubhaftmachung der Zahlungsfähigkeit des Revisionswerbers im Sinn von § 3 Z 4 lit. a iVm. § 11 Abs. 6 erster Satz NÖ GVG 2007 von vornherein nicht geeignet, weshalb er die Stellung einer Partei im grundverkehrsbehördlichen Verfahren nicht erlangt habe und seine Beschwerde aus diesem Grund zurückzuweisen sei, als nicht tragfähig. Die Zurückweisung der Beschwerde des Revisionswerbers kann sohin keinen Bestand haben (vgl. auch VwGH 15.10.2024, Ra 2024/11/0072).

Der angefochtene Beschluss war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.“

Aufgrund dieser Aufhebung hat das Landesverwaltungsgericht NÖ das Beweisverfahren fortgesetzt und den Beschwerdeführer aufgefordert die bereits im Jahr 2022 und 2023 vorgelegten Unterlagen zu aktualisieren und dem Gericht vorzulegen.

Wörtlich wurde Folgendes aufgetragen:

„..... werden Sie aufgefordert die bereits im Jahr 2022 und 2023 vorgelegten Unterlagen zu aktualisieren bzw. nachstehende Unterlagen dem Gericht bis spätestens 25. Februar 2025 zu übermitteln bzw. nachstehende Fragen zu beantworten bzw. bekanntzugeben:

1. Motiv des Kaufes bzw. geplante Nutzung der verfahrensggst. Liegenschaft
2. Nachweise über die derzeit selbst bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen und die Art der Flächennutzung. Vorzugsweise durch Vorlage der aktuellen Anträge an die Agrarmarkt Austria (Mehrfachantrag Flächen, Flächenbogen, Flächennutzung, Tierliste)
3. Nachweise über die selbstbewirtschafteten Forstflächen
4. Nachweise über den verpachteten bzw. nicht selbst bewirtschafteten eigentümlichen land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz (z.B. Änderungsmeldung SVB, Grundbuchs- oder Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis oder sonstige Nachweise)
5. Angaben zu den derzeit erzeugten land- und forstwirtschaftlichen Produkten
6. Bezogene öffentliche Gelder (z.B. ÖPUL-Zahlungen, Ausgleichszulage für benachteiligte Gebiete, ...) Nachweis mittels AMA Kontoblatt
7. Welche landwirtschaftliche Nebentätigkeiten (z.B. Lohndrusch, div. Arbeiten für Maschinenring, Einstellen und Vermieten von Reittieren, usw.) werden ausgeübt und welche Einnahmen werden daraus gegliedert nach Nebentätigkeiten erlöst. Nachweise durch Meldung der Einnahmen an die SVS
8. Höhe der jährlichen Sozialversicherungsbeiträge an die SVS
9. Höhe des jährlichen Pachtzinses
10. Höhe der jährlichen Ausgedingelasten
11. Höhe der jährlichen Lohnkosten für Fremdarbeitskräfte im Landwirtschaftsbetrieb
12. Angabe zur vorhandenen Gebäudeausstattung am Betriebsstandort
13. Angaben zur Maschinen- und Geräteausstattung
14. Einkommenssteuerbescheide der letzten drei Jahre bzw. Einkommenssteuererklärungen, sofern keine Bescheide vorliegen
15. Pensionsnachweis
16. Einheitswertbescheid
17. Auflistung sämtlicher außerlandwirtschaftlicher Einnahmen
18. Nachweis, wodurch die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet ist (siehe dazu VwGH vom 15. Oktober 2024, Ra 2024/11/0073).

Das Landesverwaltungsgericht beabsichtigt - nach Vorprüfung der vorgelegten Unterlagen – in weiterer Folge agrar- bzw. forsttechnische Gutachten zur Frage ihrer Landwirteeigenschaft einzuholen, falls es Änderungen im Hinblick auf Ihre Einkünfte gibt, denn im Verfahren vor der belangten Behörde im Jahr 2023 wurde im Gutachten des E vom 15.03.2023 festgestellt, dass Sie Ihr Einkommen im Wesentlichen aus Ihrer Pension, aus Vermietung und Verpachtung sowie aus einer Versehrtenrente beziehen. Für Einnahmen aus der Landwirtschaft hat es 2023 keine Hinweise gegeben. Falls Sie keine neuen Unterlagen vorlegen, wird das im Akt der belangten Behörde einliegende Gutachten zur Beurteilung herangezogen.“

In der Folge brachte der Beschwerdeführer mit Schriftsatz vom 24.02.2025 unter anderem Folgendes vor:

„Betreff: Bekanntgabe bzw. Vorlage von Unterlagen zum Verfahren LVwG-AV-2034/0008-2023 (Beschwerde gegen den Bescheid der Grundverkehrsbehörde Bruck an der Leitha -Bescheid vom 02.05.2023, Zahl *** - sowie gegen allfällig ergangene weitere Bescheide in gegenständlicher Angelegenheit an Herrn B und/ oder Herrn D, mit denen diesen die Genehmigung des Kaufvertrages vom 6.10.2022 erteilt worden ist)

In Entsprechung des Schreibens des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich vom 30.01.2025 zu Geschäftszahl: LVwG-AV-2034/0008-2023 mit Bezug: *** werden die Fragen des Gerichtes laut d.o. Schreiben vom 30.01.2025 wie folgt beantwortet bzw. entsprechende Unterlagen vorgelegt:

Aufgrund der Durchführung bzw. Einverleibung des Schenkungsvertrages zwischen A als Geschenkgeber und seiner Tochter F als Geschenknehmerin, hat die Tochter des Beschwerdeführers vereinbarungsgemäß mit 01.02.2025 den landwirtschaftlichen Betrieb von ihrem Vater übernommen. Sie tritt dem gegenständlichen Verfahren daher mit diesem Schreiben bei bzw. tritt in dieses als Rechtsnachfolgerin des Beschwerdeführers ein. Herr A erklärt daher ausdrücklich, dass er seiner Rechtsnachfolgerin F sohin sowohl in materiell-rechtlicher, als auch in verfahrensrechtlicher Hinsicht alle Rechte und Pflichten aus gegenständlichem Verfahren abtritt und diese die Rechtsstelle des Vorgängers als seine Rechtsnachfolgerin ausdrücklich annimmt und in diese eintritt. Frau F ist bereits seit 1.1.2023 Bevollmächtigte in diesem Verfahren (siehe beiliegende Vollmacht).

Der guten Ordnung halber wiederholt daher F in diesem Schreiben die Abgabe eines verbindlichen Anbots (Interessentenerklärung) in der Grundverkehrssache AZ: **, Kaufvertrag zwischen Herrn D als Verkäufer und B als Käufer:

Ich, F, erkläre weiterhin und nochmals ausdrücklich rechtsverbindlich, anstelle des Rechtserwerbers ein gleichartiges Rechtsgeschäft zum ortsüblichen Verkehrswert über alle vertragsgegenständlichen Grundstücke abschließen zu wollen und ich bin auch in der Lage den ortsüblichen Verkehrswert zu bezahlen und die sonstigen

ortsüblichen und für den Verkäufer lebensnotwendigen Vertragsbedingungen zu erfüllen. Als ortsüblich bezeichne ich, wie im bisherigen Verfahren, einen Preis in Höhe von € ***, falls sich im behördlichen Ermittlungsverfahren ein höherer ortsüblicher Preis ergibt, bin ich auch bereit, diesen zu bezahlen, jedoch maximal € *** zuzügl. Nebengebühren.

Ich bin Landwirtin im Sinne des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 in ***, ***. Mein landwirtschaftlicher Betrieb besteht derzeit aus ca. 9-10 ha Eigengrund, wobei weitere ca. 10 ha Eigengrund aktuell aufgrund der Übernahme der Verträge vom Rechtsvorgänger derzeit noch verpachtet sind. Mein jährliches außerlandwirtschaftliches Einkommen ist für das Jahr 2025 noch nicht absehbar, da ich mein bisheriges Dienstverhältnis mit der G KG per 31.01.2025 aufgelöst habe und nunmehr geschäftsführende Gesellschafterin der H GmbH bin. Das außerlandwirtschaftliche Einkommen hängt daher von der betrieblichen Leistung der H GmbH ab. Darüber hinaus ist mit Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von rund € 5.000 bis € 10.000.- pro Jahr zu rechnen und bei allfälligem Weiterbestehen der landwirtschaftlichen Pachtverträge mit Einnahmen aus diesen bzw. Jagdpacht etc. in Höhe von rund € 5.000.- pro Jahr zu kalkulieren. Durch die geplanten Forstarbeiten ist vorgesehen, je nach aktueller Marktsituation, im Jahr 2025 Erträge aus der Forstwirtschaft in Höhe von zumindest € 15.000.- zu erwirtschaften bzw. darüber hinaus Holz auch zum baulichen Eigenbedarf zu nutzen. Laut Auskunft der Landwirtschaftskammer NÖ ist eine finanzielle Unterstützung durch Förderungen hinsichtlich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen möglich. Förderanträge können laut Auskunft bei der Landwirtschaftskammer aber erst nach Zuteilung einer AMA-Nummer gestellt werden, wobei diese bislang noch nicht zugewiesen wurde.

Die gegenständlichen Grundstücke schließen an meine Grundstücke an. Die gegenständlichen Grundstücke sind in einer Entfernung von ca. 3 km zu meinem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb (Hofstelle). Ich benötige die Grundstücke zur Aufstockung meines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes und werde die Grundstücke und Waldflächen selbst bewirtschaften. Zur Glaubhaftmachung der Zahlungsfähigkeit lege ich anbei eine verbindliche Finanzierungsbestätigung einer Bank und die Kopie über den Sparsaldo in der erforderlichen Höhe vor.

Zur Begründung, warum der Erwerb meiner Meinung nach nicht den Vorgaben des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 entspricht, erhebe ich den Inhalt des bisherigen Vorbringens des Beschwerdeführers, soweit auf meine Person zutreffend, in gegenständlichem Verfahren auch zu meinem Vorbringen, so insbesondere auch die Ausführungen in der Interessentenerklärung vom 20.10.2022, dem Schreiben an die Grundverkehrsbehörde vom 12.01.2023 und den Inhalt der Beschwerden vom 19.04.2023 sowie vom 31.05.2023. Sämtliche in der Beilage 1 zum Schreiben vom 12.01.2023 angeführten Liegenschaften befinden sich nunmehr im Eigentum von F und werden die darin als eigenbewirtschaftet angeführten Flächen von dieser selbst bewirtschaftet.

Die kaufgegenständliche Liegenschaft war in der Vergangenheit bereits im Familienbesitz der Beschwerdeführer gewesen. Die Objekte wurden von deren direkten Vorfahren errichtet und grenzen zudem an die Waldflächen der Beschwerdeführer an. Für die Verbesserung einer wirtschaftlich sinnvollen

forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Waldbesitzes, hat die Familie des Beschwerdeführers, sohin F als nunmehrige Betriebsführerin, in der Vergangenheit bereits jeweils eine an deren Waldbesitz angrenzende Waldfläche der Familie I (Grst. ***, EZ***, KG ***) bzw. an einem anderen Standort der Familie J (Grst. ***, EZ ***, KG ***) angekauft. Durch den weiteren Ankauf angrenzender Waldflächen zum bestehenden land- bzw. forstwirtschaftlichen Besitz soll eine praktikable Größe für die Bewirtschaftung, auch für die Zukunft, gewährleistet werden. Zudem möchte der Beschwerdeführer bzw. die Betriebsführerin Schwierigkeiten bzw. Behinderungen ihrer jahrzehntelangen Wegservitut über die kaufgegenständliche Liegenschaft, die zur Erreichung ihres Waldes und für dessen sinnvolle Bewirtschaftung unbedingt notwendig ist, durch Nutzung des Kaufgegenstandes für andere als forstwirtschaftliche Zwecke, verhindern.

Der Betrieb von F soll sich zunächst vorwiegend mit der Wald- und Forstbewirtschaftung beschäftigen, wobei anschließend bzw. parallel, Kräuter-, Obst- und Gemüseanbau für den Eigenverbrauch bzw. ev. Verkauf an das familieneigene Unternehmen, die H GmbH als Gastrobetrieb, Grünlandpflege und, wie in der Vergangenheit, eine Tierhaltung mit z.B. Schafen, erfolgen soll.

Der Betriebsstandort ist am Hauptwohnsitz der Betriebsführerin gemeldet, wobei die landwirtschaftlichen Gebäude an den Standorten ***, *** und *** gelegen sind. Es handelt sich hierbei um zwei bereits seit Generationen im Familienbesitz befindliche Bauernhöfe. Die Standorte liegen vis a vis und sind nur durch eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt. Sie verfügen über Stallungen, Wohngebäude, Garagen, Werkstatt, Wagenhütte, Stadel, Innenhof und zahlreiche Nebenräume, sowie angrenzende Wiesen- und Weideflächen, auf denen in der jüngeren Vergangenheit auch Schafe gehalten wurden.

Es ist eine umfangreiche Maschinen- und Geräteausstattung für die Führung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes vorhanden, wobei seitens der Betriebsführerin leihweise auch auf Geräte und Maschinen von deren Unternehmen, der H GmbH, zurückgegriffen werden könnte. So sind Traktor bzw. etliche Mäher, waldaugliche allradbetriebene KFZ, Kfz - Anhänger, Schneeschilder, Hebebühne, Kreissägen, Bandsägen, Motorsägen, komplett ausgestattete Werkstätten, Geräte für Pflanz-, Schneid- und Gießarbeiten, professionelle Leitern (auch als KFZ Anhänger), Gerüste, etc. vorhanden.

Zum Nachweis über die derzeit selbst bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Flächen und die Art der Flächennutzung werden in der Anlage die diesbezügliche Meldung an die SVS sowie die Bestätigung des Übergangs der Betriebsnummer in Form eines E-Mails bzw. Korrespondenz mit der Niederösterreichischen Landes-Landwirtschaftskammer beigefügt.

Es wird seitens der Betriebsführerin für den landwirtschaftlichen Betrieb kein Pachtzins und keine Ausgedingezahlung geleistet.

Die Betriebsführerin hat nach Erwerb des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes vom Vater bzw. der diesbezüglichen Grundstücke, einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit, unter Umständen auch mit einem landwirtschaftlichen Dienstnehmer oder Familienmitgliedern zu

bewirtschaften und daraus den eigenen Lebensunterhalt zumindest zu einem erheblichen Teil zu bestreiten und hat, wie den vorliegenden Unterlagen zu entnehmen ist, mit der Umsetzung des Vorhabens auch bereits begonnen und die rechtlichen Rahmenbedingungen erfüllt.

Aufgrund der Ausbildung der Betriebsführerin in einer HTBLuVA Bauwesen und der praktischen Erfahrung seit Kindheitstagen im land- und forstwirtschaftlichen Betrieb der Familie, die der Vater der jetzigen Betriebsführerin hiermit bestätigt, bzw. umfangreichen Einschulungsmaßnahmen im Freundes- und Bekanntenkreis ist diese hierzu auch geeignet.

In der Anlage wird der Einkommensteuerbescheid für 2022 übermittelt, wobei für die Jahre 2023 und 2024 noch keine Einkommensteuererklärungen abgegeben wurden. Des Weiteren wird in der Anlage die Bestätigung über das Ausscheiden der Betriebsführerin aus dem bisherigen Dienstverhältnis mit der G KG per 31.1.2025 (Einkünfte aus Gewerbebetrieb) von der ÖGK beigefügt. Auch wird als Beilage der aktuelle Auszug bzw. die letzte Kontomitteilung der SVS dem Schreiben beigelegt. Die Vorschreibung 2025 ist laut Auskunft der SVS noch in Bearbeitung.

Darüber hinaus werden in der Anlage die zuletzt erhaltenen sechs maßgeblichen Einheitswertbescheide beigefügt sowie ein Auszug hinsichtlich des Einheitswertes des Standortes ***, *** (ehemals ***), beigelegt.

Für weitere Nachfragen steht die Betriebsführerin jederzeit gerne zur Verfügung.“

In der Folge wurden sowohl seitens der Grundverkehrsbehörde als auch seitens des Käufers Stellungnahmen abgegeben. Ohne auf diese Stellungnahmen einzugehen, steht **bereits aufgrund des Akteninhaltes folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt fest:**

Die verfahrensgegenständlichen Grundstücke Nr. ***, ***, .*** und .***, alle in der KG ***, weisen eine Gesamtfläche von 18.287 m² auf und stehen im Eigentum des D. Laut Flächenwidmungsplan ist die Widmung für die Grundstücke der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft „Grünland/Land- und Forstwirtschaft“. Derzeit wird die Liegenschaft als Wald genutzt. Auch künftig soll die derzeitige Nutzung sowie das „Kulturgut ****“ beibehalten werden. Grundbücherlich sind die Grundstücke Nr. *** und Nr. *** als „Wald“, das Grundstück Nr. .*** und Nr. .*** als Bauflächen ausgewiesen.

Am 06.10.2022 wurde hinsichtlich dieser genannten Grundstücke zwischen D, geboren ***, als Verkäufer einerseits und dem Antragsteller B, geboren ***, als Käufer andererseits ein Kaufvertrag unter der aufschiebenden Bedingung der

grundverkehrsbehördlichen Genehmigung abgeschlossen. Als Kaufpreis wurde der Betrag von Euro *** vereinbart.

Mit Antrag vom 06.10.2022 hat der Käufer B unter Vorlage einer Kopie der Kaufvertragsurkunde bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde Bruck an der Leitha unter Verwendung des dafür vorgesehenen Vordrucks die Erteilung der Genehmigung des Rechtsgeschäftes gemäß § 6 NÖ GVG beantragt.

Die Unterschriften zum Kaufvertrag wurden am 06.10.2022 vom öffentlichen Notar C beglaubigt (Beurkundungsregister Zl. ***). Als künftige Verwendung wird im Antrag die Erhaltung des Kulturgutes *** (= denkmalgeschütztes Gebäude) einschließlich Pflege und die Erhaltung des umliegenden Grünlandes bzw. Waldes angegeben. Aufgrund dieses Antrages hat die Grundverkehrsbehörde Bruck an der Leitha ein Kundmachungsverfahren bei der örtlichen Bezirksbauernkammer und bei der Marktgemeinde *** gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 5 NÖ GVG veranlasst. Innerhalb der Anmeldefrist (bis 03.11.2022) hat der nunmehrige Beschwerdeführer A sein Interesse am Erwerb der verfahrensgegenständlichen Grundstücke schriftlich bekundet (Interessentenerklärung).

Der Interessent hat dabei verbindlich seine Bereitschaft erklärt, die Liegenschaft in der KG **, Grundstück Nrn. **, **, .** und .**, im Gesamtausmaß von 1,8287 ha um den ortsüblichen Preis erwerben zu wollen. Bezüglich des ortsüblichen Preises hat er auf ein dieser Interessentenerklärung angeschlossenes Beiblatt verwiesen. In diesem Beiblatt wurde wörtlich Folgendes ausgeführt:

„Beiblatt

Meiner Meinung nach entspricht der Erwerb nicht den Vorgaben des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007,

- weil der Rechtswerber kein Landwirt ist und mit meiner Person ein Landwirt als Interessent vorhanden ist,
- weil das Interesse an der Stärkung eines bäuerlichen Betriebes oder Schaffung eines oder mehrerer bäuerlicher Betriebe das Interesse an der Verwendung aufgrund des vorliegenden Vertrages überwiegt. Durch den Erwerb dieser Grundstücke können unsere anschließenden Waldflächen einerseits besser bewirtschaftet, andererseits eine größere zusammenhängende und eine somit besser zu bewirtschaftende Waldfläche geschaffen werden, zumal meine Zufahrt ebenfalls über eines der gegenständlichen Grundstücke führt. Im Falle des Erwerbes dieser Liegenschaften unsererseits, könnte nach Hofübergabe meiner Waldfläche an mein einziges Kind, F, mit deren, bereits in ihrem

- Eigentum stehenden Waldflächen, eine größere und somit eine leichter zu bewirtschaftende Einheit geschaffen werden,
- weil 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. Seitens des Rechtswerbers besteht hauptsächlich Interesse an den Gebäuden. Nachdem die Marktgemeinde *** dem Rechtswerber die Nutzung der Gebäude zu Wohnzwecken untersagt hat, sollen die Gebäude als Tonstudios genutzt und somit der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen werden. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nicht vorgesehen. Der Veräußerer, ein *** Jurist, hat die gegenständlichen Grundstücke vor rund 3 Jahren auf dem Erbweg erhalten und diese sollen nun wieder an einen landwirtschaftlich unbedarften Städter weitergegeben werden. Durch die fehlende Bewirtschaftung in den letzten Jahren gibt es bereits umgefallene, nicht aufgearbeitete Bäume auf den Liegenschaften. Der Kaufgegenstand ist nicht richtig definiert, zumal man annimmt, die Katastergrenzen sind gültig. Es gelten aber die in der Natur befindlichen Grenzlinien.
 - weil die Gegenleistung den ortsüblichen Verkehrswert ohne ausreichende Begründung erheblich übersteigt, weil der ortsübliche Quadratmeterpreis für derartige Waldparzellen rd. € 2,00 beträgt. Bewertet man die denkmalgeschützten Gebäude stellen diese für einen Landwirt eher eine Belastung als einen Wertzuwachs dar. Hingegen werden bei nicht landwirtschaftlichen Nutzungen höhere Preise erzielt. Eine Begründung ist im Kaufvertrag nicht ersichtlich.

Da die Objekte von meinen, in mütterlicher Linie direkten Vorfahren errichtet wurden, haben diese für mich auch einen persönlichen ideellen historischen Wert. Somit beträgt der ortsübliche Preis:

*** m² x € 2.- = € ***

zuzüglich persönlicher ideeller historischer Wert _____ € ***

Summe _____ € ****“

Weiters hat der Interessent erklärt, Landwirt iSd NÖ Grundverkehrsgesetzes in ***, ***, und ***, zu sein und ausgeführt, dass sein landwirtschaftlicher Betrieb aus 7,1 ha Eigengrund und 8 ha verpachteten Grund besteht. Als außerlandwirtschaftliches Nettoeinkommen hat er den Betrag von rund € ***, - angegeben. Zusätzlich hat er bekannt gegeben, dass die verfahrensgegenständlichen Grundstücke an sein Grundstück anschließen bzw. in einer Entfernung von 2,9 km zu seinem landwirtschaftlichen Betrieb (Hofstelle) liegen und dass er die Grundstücke zur Aufstockung des landwirtschaftlichen Betriebes benötigt sowie dass er sie auch selbst bewirtschaften wird.

Darüber hinaus hat er ausgeführt, in der Lage zu sein den ortsüblichen Verkehrswert zu bezahlen (sowie die sonstigen ortsüblichen und für den Verkäufer oder die Verkäuferin bzw. den Verpächter oder die Verpächterin und dgl. lebensnotwendigen Vertragsbedingungen zu gewährleisten).

Zum Nachweis bzw. zur Glaubhaftmachung, in der Lage zu sein, den ortsüblichen Verkehrswert zu bezahlen zu können, hat er einen „Eigenmittelnachweis“ der *** vom 20.10.2022 mit folgendem Wortlaut vorgelegt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

Wie bestätigen, dass Herr A (***), ***, *** per Stichtag heute – 20.10.2022 – über mehr als € *** bei der *** frei verfügt. Wir hoffen Ihnen mit dieser Bestätigung gedient zu haben und verbleiben

Freundliche Grüße...“.

Festgestellt wird weiters, dass es sich bei dem auf dem Grundstück Nr. .*** befindlichen *** um ein unter Denkmalschutz gestelltes Bauwerk handelt.

In ihrer Stellungnahme vom 04.11.2022 hat die Bezirksbauernkammer *** zu dem verfahrensgegenständlichen Rechtsgeschäft „B – D“ ausgeführt, dass die beantragte Genehmigung den Bestimmungen des § 6 Abs. 2 NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 widerspricht, da eine Interessentenerklärung von A abgegeben wurde. Dieser Stellungnahme wurde die eingelangte Interessentenanmeldung angeschlossen. Einen anderen Versagungsgrund als das Vorliegen einer Interessentenerklärung nennt die Bezirksbauernkammer *** nicht.

Weiters wird festgestellt, dass mit 01.02.2025 die Tochter des Beschwerdeführers A, Frau F den landwirtschaftlichen Betrieb ihres Vaters übernommen hat. Sie selbst hat innerhalb der Anmeldefrist keine Interessentenerklärung abgegeben. Laut Beschwerdevorbringen sei die Tochter aufgrund der Betriebsübernahme sowohl in materiell-rechtlicher als auch in verfahrensrechtlicher Hinsicht in alle Rechte und Pflichten aus dem gegenständlichen Verfahren eingetreten. Ein Finanzierungsnachweis, datiert mit 06.02.2025, ist seitens der *** lediglich für Frau F vorgelegt worden.

Der Beschwerdeführer führt seit 01.02.2025 keinen landwirtschaftlichen Betrieb mehr.

Weiters wird festgestellt, dass der Beschwerdeführer seiner Tochter F mit Schreiben vom 1.1.2023 Vollmacht erteilt hat, ihn in allen Verwaltungsverfahren und Behördenangelegenheiten zu vertreten.

Zu diesen Feststellungen gelangt das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich aufgrund des Inhaltes des elektronisch geführten behördlichen Verwaltungsaktes, in welchem der Gang des behördlichen Verfahrens vollständig und in unbedenklicher Weise dokumentiert ist. Die Größe der Grundstücke und die Flächenwidmung gehen aus dem Kaufvertrag bzw. aus dem verfahrenseinleitenden Antrag hervor und sind im Übrigen unstrittig.

Für die Annahme, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der betroffenen Flächen nicht gewährleistet ist, hat das Verfahren keine konkreten Hinweise erbracht. Die Feststellungen zu der vom Beschwerdeführer erstatteten Interessentenanmeldung samt dem angeschlossenen Beiblatt sowie dem Eigenmittelnachweis der *** stützen sich auf die diesbezüglichen im Verwaltungsakt einliegenden Urkunden. Dass der Beschwerdeführer seine Landwirtschaft an seine Tochter übergeben hat und diese die Landwirtschaft nun seit 01.02.2025 betreibt, ergibt sich aus dem vom Beschwerdeführer und seiner Tochter gezeichneten Schriftsatz vom 24.02.2025 sowie aus den diesem Schriftsatz angeschlossenen Unterlagen.

Rechtlich sind folgende Bestimmungen für den vorliegenden Fall maßgeblich:

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder die Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

Gemäß § 1 NÖ GVG ist Ziel des Gesetzes

1. primär die Erhaltung, Stärkung und Schaffung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes Niederösterreich;
2. sekundär die Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes;
3. die Beschränkung von Rechtserwerben an Grundstücken durch ausländische Personen.

Gemäß § 3 Z 1 NÖ GVG gilt im Sinne dieses Gesetzes als **land- und forstwirtschaftliche Grundstück:**

ein Grundstück, das im Flächenwidmungsplan als Grünland/Land- und Forstwirtschaft oder als Grünland/Land- und forstwirtschaftliche Hofstelle oder als Grünland/Freihaltefläche gewidmet ist, wenn es gegenwärtig zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehört oder land- und forstwirtschaftlich genutzt ist. Dabei sind die Beschaffenheit und die Art seiner tatsächlichen Verwendung maßgebend.

Eine Aussetzung der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung eines Grundstückes, Betriebes oder Bauwerkes beendet die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Grundstück solange nicht, als dieses nicht rechtmäßig einem anderen Zweck zugeführt wird.

Gemäß § 3 Z 2 NÖ GVG gelten als **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.

Gemäß § 3 Z 3 NÖ GVG gilt als **land- und forstwirtschaftlicher Betrieb** jede selbständige wirtschaftliche Einheit, mit der land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in der Absicht nachhaltiger Gewinnerzielung bewirtschaftet werden.

Gemäß § 3 Z 4 lit a NÖ GVG gelten als **Interessenten oder Interessentinnen**: wer als bäuerliche Landwirte oder bäuerliche Landwirtinnen im Sinne des § 3 Z 2 bereit ist, anstelle des Rechtserwerbers oder der Rechtserwerberin durch ein rechtsverbindliches Anbot ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über alle vertragsgegenständlichen Grundstücke abzuschließen und in der Lage ist, die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder Pachtzinses und die sonstigen ortsüblichen und für den Verkäufer oder die Verkäuferin (Verpächter oder Verpächterin und dgl.) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen zu erfüllen (§ 1 Z 1);

Gemäß § 4 Abs. 1 NÖ GVG bedürfen unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die zumindest ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück betreffen, der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn sie die Übertragung des Eigentumsrechtes oder die Überlassung zur Nutzung zum Gegenstand haben.

Gemäß § 6 Abs. 1 NÖ GVG hat die Grundverkehrsbehörde einem Rechtsgeschäft die Genehmigung zu erteilen, wenn das land- und forstwirtschaftliche Grundstück

1. zum Zweck des Wohnbaues oder zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben bestimmt ist, es sei denn, dass das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung des Grundstückes das Interesse an der neuen Verwendung offenbar überwiegt, mehr Grundflächen als notwendig in Anspruch genommen werden oder die land- und forstwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grundfläche erheblich erschwert oder unmöglich gemacht wird oder

2. zum Zweck der Errichtung oder Vergrößerung einer gewerblichen, industriellen oder bergbaulichen Anlage bestimmt ist, es sei denn, dass mehr Grundflächen als notwendig in Anspruch genommen werden. Die Zweckbestimmung ist durch eine Bescheinigung der Wirtschaftskammer für Niederösterreich glaubhaft zu machen.
3. (entfällt durch LGBl. Nr. 38/2019).

Gemäß § 6 Abs. 2 NÖ GVG hat die Grundverkehrsbehörde 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.

Gemäß § 11 Abs. 1 NÖ GVG hat die Grundverkehrsbehörde im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 den Bezirksbauernkammern, in deren Bereich die vertragsgegenständlichen Grundstücke liegen, die in § 10 Abs. 3 Z. 1 bis 5 genannten Informationen zu übermitteln.

Gemäß § 11 Abs. 2 NÖ GVG hat die Grundverkehrsbehörde im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung gemäß § 6 Abs. 2 den Gemeinden und den Bezirksbauernkammern, in deren Bereich die vertragsgegenständlichen Grundstücke liegen, eine Kundmachung zu übermitteln, in der die Art des Rechtsgeschäftes und

folgende Angaben enthalten sind:

1. Name und Adresse des Veräußerers oder der Veräußerin gem. § 4 Abs. 1 Z 1 - 4;
2. Grundstücksnummer;
3. Katastralgemeinde;
4. Flächenausmaß;
5. kalendermäßige Angabe des Endes der Anmeldefrist.

Den Bezirksbauernkammern sind darüber hinaus die in § 10 Abs. 3 Z 2 bis 5 genannten Informationen und die Urkunde über das Rechtsgeschäft (§ 10 Abs. 3 Z 1) zu übermitteln.

Gemäß § 11 Abs. 3 NÖ GVG beträgt die Anmeldefrist drei Wochen und beginnt mit dem Tag der Übermittlung der Kundmachung an die Bezirksbauernkammer.

Gemäß § 11 Abs. 4 NÖ GVG haben die Gemeinden ihrem Ortsvertreter oder ihrer Ortsvertreterin unverzüglich eine Kopie der Kundmachung zu übermitteln.

Gemäß § 11 Abs. 5 NÖ GVG ist die Kundmachung von der Gemeinde und der Bezirksbauernkammer unverzüglich mit dem Hinweis ortsüblich zu verlautbaren, jedenfalls aber während der Anmeldefrist an der Amtstafel anzuschlagen, dass innerhalb der Anmeldefrist jede Person bei der Bezirksbauernkammer ihr Interesse am Erwerb schriftlich oder niederschriftlich anmelden kann. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass bei der Grundverkehrsbehörde und bei der Bezirksbauernkammer Einsicht in die Urkunde über das Rechtsgeschäft genommen werden kann.

Gemäß § 11 Abs. 6 NÖ GVG ist gleichzeitig mit der Anmeldung die Interessenteneigenschaft glaubhaft zu machen und sind insbesondere Angaben darüber zu machen, wodurch 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. Der Interessent oder die Interessentin hat nach ordnungsgemäßer Anmeldung im weiteren Verfahren die Stellung einer Partei gemäß § 8 AVG. Die Interessenteneigenschaft nach § 3 Z 4 lit. a und b ist bis zum Abschluss des Verfahrens nachzuweisen.

Gemäß § 11 Abs. 7 NÖ GVG hat die Bezirksbauernkammer

1. im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 der Grundverkehrsbehörde innerhalb von zwei Wochen ab Einlangen der Verständigung nach § 11 Abs. 1 eine begründete Stellungnahme zu übermitteln, wenn nach ihrer fachlichen Beurteilung das Rechtsgeschäft den Bestimmungen des § 6 widerspricht;
2. im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung nach § 6 Abs. 2 der Grundverkehrsbehörde innerhalb von zwei Wochen nach Ablauf der Anmeldefrist alle bei ihr rechtzeitig eingelangten Interessentenanmeldungen vorzulegen und eine begründete Stellungnahme zu übermitteln, wenn nach ihrer fachlichen Beurteilung das Rechtsgeschäft den Bestimmungen des § 6 widerspricht.

Gemäß § 11 Abs. 9 NÖ GVG hat die Grundverkehrsbehörde, wenn bei ihr eine Verständigung eine Interessentenanmeldung oder eine fachlich begründete Stellungnahme einlangt, weitere Ermittlungen durchzuführen. Der Bezirksbauernkammer ist eine Ausfertigung des Bescheides zuzustellen.

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat in rechtlicher Hinsicht Folgendes erwogen:

Aufgrund der Flächenwidmung „Grünland/Land- und Forstwirtschaft“ und der tatsächlichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung (Wald) der in Rede stehenden Grundstücke unterliegt dessen Erwerb dem Vorbehalt der Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nach der Bestimmung des § 4 Abs. 1 NÖ GVG 2007.

Aus diesem Grund hat auch der Rechtserwerber gemäß § 10 Abs. 1 NÖ GVG 2007 fristgerecht bei der Grundverkehrsbehörde um Genehmigung angesucht.

Grundsätzlich hat nach der Bestimmung des § 6 Abs. 2 NÖ GVG 2007 (ein Hinweis auf eine Antragstellung und Genehmigung im vereinfachten Verfahren nach § 6 Abs. 1 NÖ GVG 2007 liegt nicht vor) die Grundverkehrsbehörde einem Rechtsgeschäft auch die Genehmigung zu erteilen, wenn nicht einer der in dieser Bestimmung genannten Versagungsgründe, insbesondere die der Z 1 bis 4 leg. cit.,

die den Kernbereich des landwirtschaftlichen Grundverkehrs schützen, wenngleich die Aufzählung nur demonstrativ ist, vorliegt.

Da im verfahrensgegenständlichen Fall keine Hinweise darauf vorliegen, dass der Käufer Landwirt ist, ist zunächst zu prüfen, ob die Genehmigung nicht zu erteilen ist, weil der Rechtserwerber kein Landwirt ist und zumindest ein Interessent (nunmehrige Beschwerdeführer) vorhanden ist (§ 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007). Entscheidend ist daher, ob der Beschwerdeführer im vorliegenden grundverkehrsbehördlichen Verfahren die Rechtsstellung eines Interessenten erlangt hat.

Die Voraussetzungen für die Erlangung der Interessentenstellung finden sich einerseits in § 3 Z 4 NÖ GVG 2007 und andererseits in § 11 leg. cit.. Während die erstgenannte Bestimmung bestimmte inhaltliche Anforderungen an den Interessenten und deren Glaubhaftmachung bzw. Nachweis in näher genannter Form normiert, trifft § 11 leg. cit. nähere Verfahrensbestimmungen, wie das Interesse am Grundstückserwerb im laufenden Genehmigungsverfahren geltend zu machen ist. So ist gemäß § 11 Abs. 5 leg. cit. das Interesse im Wege der Bezirksbauernkammer und „innerhalb der Anmeldefrist“ (die gemäß Abs. 3 leg. cit. drei Wochen beträgt) bei gleichzeitiger Glaubhaftmachung weiterer Voraussetzungen (Gewährleistung der Bezahlung und Erfüllung bestimmter Vertragsbedingungen) gemäß Abs. 6 leg. cit. anzumelden, wobei der Interessent „nur nach ordnungsgemäßer Anmeldung“ im weiteren Verfahren Parteistellung hat.

Ob ein solcher Interessent vorhanden ist, ist sohin anhand der Bestimmungen des § 11 Abs. 3 iVm Abs. 5 und Abs. 6 iVm § 3 Z 4 NÖ GVG 2007 vor dem Hintergrund einer ordnungsgemäßen Kundmachung gemäß § 11 Abs. 2 NÖ GVG 2007 zu prüfen. § 11 Abs. 3 iVm Abs. 5 NÖ GVG 2007 verlangt die Anmeldung des Interesses innerhalb der dreiwöchigen Anmeldefrist, wobei zufolge Abs. 6 erster Satz leg. cit. „gleichzeitig ... die Interessenteneigenschaft glaubhaft zu machen“ ist. Der Gesetzgeber hat somit die Voraussetzungen des § 3 Z 4 NÖ GVG 2007 mit den Voraussetzungen des § 11 leg. cit. verknüpft, sodass nur derjenige zum Interessenten wird (und zufolge § 11 Abs. 6 letzter Satz NÖ GVG 2007 Parteistellung erlangt), der sämtliche dieser Voraussetzungen erfüllt. Hingegen enthält das NÖ GVG keine Bestimmung, welche die Erlangung der

Interessentenstellung auch für den Fall einer verspätet (nach Ablauf der Anmeldefrist) erstatteten Anmeldung des Interesses oder im Fall der verspäteten Glaubhaftmachung der in § 3 Z 4 NÖ GVG 2007 sonst verlangten Voraussetzungen vorsieht. (vgl. VwGH vom 15.10.2019, Ro 2017/11/0004)

Bereits aus dem Verwaltungsakt ergibt sich, dass aufgrund der Antragstellung durch den Käufer die Grundverkehrsbehörde gemäß § 11 Abs. 2 NÖ GVG 2007 das Kundmachungsverfahren ordnungsgemäß eingeleitet hat. Im Zuge dieses Kundmachungsverfahrens ist der nunmehrige Beschwerdeführer innerhalb der Anmeldefrist (Erklärung vom 20.10.2022, eingelangt bei der Bezirksbauernkammer *** am 03.11.2023) aufgetreten und hat sein Interesse am Erwerb der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft dadurch angemeldet, dass er sich bereit erklärt hat, anstelle des Rechtserwerbers durch ein rechtsverbindliches Anbot ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über alle verfahrensgegenständlichen Grundstücke abzuschließen.

Nach der Bestimmung des § 11 Abs. 6 NÖ GVG 2007 ist gleichzeitig mit dieser Anmeldung (bzw. rechtsverbindlichen Erklärung) die Interessenteneigenschaft (vgl. § 3 Z 4 NÖ GVG 2007) glaubhaft zu machen und sind insbesondere Angaben darüber zu machen, wodurch die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet sind.

Erst nach einer solchen ordnungsgemäßen Anmeldung, in der auch die Glaubhaftmachung gelungen ist, erlangt der Interessent im weiteren Verfahren die Stellung einer Partei gemäß § 8 AVG. Die Interessenteneigenschaft selbst, also ob er als bäuerlicher Landwirt im Sinne des § 3 Z 2 bereit ist, anstelle des Rechtserwerbers durch ein rechtsverbindliches Anbot ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über die verfahrensgegenständliche Liegenschaft abzuschließen sowie, ob er auch tatsächlich in der Lage ist, die allfällige Verpflichtung zur Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes zu erfüllen (vgl. § 3 Z. 4 lit. a. NÖ GVG 2007), ist seit der Novelle LGBl. Nr. 38/2019 allerdings erst bis zum Abschluss des Verfahrens nachzuweisen.

Zunächst ist daher nach der Bestimmung des § 11 Abs. 6 NÖ GVG 2007 zu prüfen, ob der Beschwerdeführer im verfahrensgegenständlichen Fall mit seiner Erklärung sein Interesse ordnungsgemäß angemeldet hat, ob ihm also die oben beschriebene Glaubhaftmachung gelungen ist und er damit Parteistellung gemäß § 8 AVG erlangt hat. Dabei muss er unabhängig von seiner diesbezüglichen Erklärung (Interessentenanmeldung vom 20.10.2022) nämlich gleichzeitig auch die Interessenteneigenschaft (§ 3 Z 4 NÖ GVG 2007) und die Fähigkeit zur Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes bei der Anmeldung glaubhaft machen.

Im Zusammenhang mit der nach § 11 Abs. 6 NÖ GVG verlangten Glaubhaftmachung ist unabhängig von den oben beschriebenen weiteren Voraussetzungen insbesondere wesentlich, dass die Interessentenanmeldung Angaben darüber enthalten muss, wodurch die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer oder die Verkäuferin (Verpächter oder Verpächterin und dgl.) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet ist (VwGH 23.4.2021, Ra 2019/11/0172).

In diesem Zusammenhang hat der Beschwerdeführer - unabhängig davon, dass er den im Kaufvertrag bezeichneten Preis als deutlich überhöht dargestellt hat - hinsichtlich der Glaubhaftmachung der Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes auf einen Eigenmittelnachweis der *** vom 20.10.2022 verwiesen, in dem diese bestätigt, dass der nunmehrigen Beschwerdeführer per Stichtag 20.10.2022 über mehr als € *** bei der *** frei verfügt.

Zur Glaubhaftmachung hat der Verwaltungsgerichtshof in seiner jüngsten Entscheidung vom 15.10.2024, Ra 2024/11/0073 wörtlich Folgendes ausgeführt:

„Zunächst gilt es festzuhalten, dass sich der Verwaltungsgerichtshof in seinem, eingangs auszugsweise wiedergegebenen Erkenntnis vom 6. Oktober 2023, Ra 2022/11/0129, bereits mit der Frage des („herabgesetzten“) Beweismaßstabes beschäftigt hat, der mit dem Erfordernis einer bloßen „Glaubhaftmachung“ im Sinn von § 11 Abs. 6 erster Satz NÖ GVG 2007 verbunden ist (vgl. dazu die Rn. 46 bis 48 des soeben zitierten Erkenntnisses).

Diesbezüglich hat der Verwaltungsgerichtshof zur exemplarischen Erläuterung der für eine „Glaubhaftmachung“ in Betracht kommenden und nach Lage des jeweiligen

Falls durch das Verwaltungsgericht zu beurteilenden Beweismittel, wofür nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes grundsätzlich alles in Betracht kommt, was üblicherweise in vergleichbaren Fällen von Vertragsparteien zur Sicherstellung von (Kauf-)Preisforderungen beigebracht werden kann, auf seine bisherige Judikatur zum NÖ GVG 2007 bzw. zum Stmk. GVG und auf die dort konkret genannten Beispiele verwiesen.

Dabei gilt ganz allgemein, dass jene Beweismittel, die in der Regel für die Erbringung eines „Nachweises“ der Zahlungsfähigkeit des Interessenten genügen können - so neben dem Treuhänderlag oder einer Bankgarantie etwa sonstige Zahlungszusagen einer Bank (vgl. VwGH 23.4.2021, Ra 2019/11/0172, Rn. 20, mwN) - naheliegender Weise in aller Regel auch den Anforderungen eines erleichterten Beweismaßstabes, nämlich jenem der „Glaubhaftmachung“, gerecht werden können. Andererseits können - wiederum ganz allgemein gesprochen - bestimmte Beweismittel, die im Regelfall für einen „Nachweis“ als unzureichend zu betrachten wären, nämlich etwa ein stichtagsbezogener Saldo auf einem Girokonto (vgl. dazu VwGH 23.4.2021, Ra 2019/11/0172, Rn. 23), gegebenenfalls - worauf die Amtsrevision zutreffend hinweist, was im angefochtenen Erkenntnis allerdings keine adäquate Berücksichtigung fand (dazu näher unten) - für eine bloße „Glaubhaftmachung“ durchaus ausreichen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat zudem bereits wiederholt festgehalten, dass es sich bei der Frage, ob die Glaubhaftmachung oder der Nachweis der Gewährleistung der Bezahlung eines ortsüblichen Kaufpreises gelungen ist, um eine einzelfallbezogene Beurteilung handelt (vgl. etwa VwGH 24.11.2021, Ra 2021/11/0157, unter Hinweis auf VwGH 23.4.2021, Ra 2019/11/0172; zuletzt auch VwGH 1.10.2024, Ra 2024/11/0046 bis 0048).

Schon deshalb kann die Nennung etwaiger tauglicher oder etwaiger untauglicher Beweismittel in der zu § 3 Z 4 lit. a iVm. § 11 Abs. 6 NÖ GVG 2007 oder anderen vergleichbaren grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen ergangenen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes weder als abschließende Aufzählung noch in dem Sinn verstanden werden, dass bestimmte Beweismittel, auch wenn sie in aller Regel für die Glaubhaftmachung (§ 11 Abs. 6 erster Satz NÖ GVG 2007) oder für den Nachweis der Zahlungsfähigkeit des Interessenten (§ 11 Abs. 6 letzter Satz NÖ GVG 2007) als geeignet oder als nicht geeignet zu betrachten sein werden, losgelöst vom jeweils konkret zu beurteilenden Fall stets als ausreichend oder als jedenfalls unzureichend zu erachten wären. Vielmehr ist im jeweiligen grundverkehrsbehördlichen Verfahren zu berücksichtigen, dass konkrete Gesichtspunkte in bestimmten Konstellationen zu einer vom Regelfall abweichenden, anderslautenden Einschätzung führen können.

Soweit allerdings lediglich Beweismittel in Rede stehen, die in der höchstgerichtlichen Judikatur oder in Bezug habenden Gesetzesmaterialien (vgl. etwa bezüglich grundverkehrsrechtlicher Verfahren nach dem Stmk. GVG die Gesetzesmaterialien zu § 8a Abs. 3 Stmk. GVG: XVI. GP StLT IA EZ 420/1, 3) als für einen Nachweis in der Regel tauglich oder als in der Regel untauglich befunden wurden (vgl. etwa VwGH 23.4.2021, Ra 2019/11/0172, Rn. 20), bedürfte eine davon abweichende Beurteilung einer eingehenden, die konkreten Gegebenheiten berücksichtigenden, stichhaltigen Begründung.

Die besonderen Gründe des jeweiligen Falls, die eine vom Regelfall abweichende Einschätzung verlangen könnten, wären dabei, wenn es sich um für die Bonität des Interessenten sprechende Aspekte handelt (weil z.B. ein im Allgemeinen unzureichendes Beweismittel im konkreten Fall dennoch als geeignet anzusehen ist), seitens des Interessenten, dem die Nachweisführung obliegt, konkret ins Treffen zu führen. Wenn die betreffenden Gesichtspunkte aber (etwa weil ein in der Regel als ausreichend zu betrachtendes Beweismittel im konkreten Fall als unzureichend einzuschätzen sei) zu Lasten des Interessenten gingen, wird es in der Regel an der Behörde bzw. am Verwaltungsgericht liegen, diese Gründe konkret aufzuzeigen und auf Basis entsprechender Feststellungen in der Entscheidungsbegründung schlüssig argumentativ zu behandeln.

Selbiges gilt sinngemäß für das Erfordernis der Glaubhaftmachung im Sinn von § 11 Abs. 6 erster Satz NÖ GVG 2007.

Ferner ist in einer Konstellation, in der sich wie vorliegend - anders als vom Verwaltungsgericht angenommen - bezogen auf die Frage der Glaubhaftmachung der Zahlungsfähigkeit des Interessenten aus der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, die zur Nachweisführung im Sinn von § 11 Abs. 6 letzter Satz NÖ GVG 2007 oder anderer vergleichbarer, grundverkehrsrechtlicher Bestimmungen ergangen ist, nicht ableiten lässt, dass bestimmte Beweismittel (etwa ein stichtagsbezogener Saldo auf einem Girokonto) für die Glaubhaftmachung im Sinn von § 11 Abs. 6 erster Satz NÖ GVG 2007 in der Regel nicht ausreichend wären, eine nähere, auf die Besonderheiten des Einzelfalls Bedacht nehmende, schlüssige Befassung mit den konkret in Vorlage gebrachten Beweismitteln unerlässlich.

..... Aus dem Umstand, dass in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes etwa (in der jeweiligen fallspezifischen Konstellation) ein stichtagsbezogenes Guthaben auf einem Girokonto nicht als ausreichender Nachweis für die Bonität des Interessenten gewertet wurde, weil es keine über diesen Zeitpunkt hinausgehende Auskunft über die finanzielle Leistungsfähigkeit des Erwerbers gibt (vgl. z.B. VwGH 23.4.2021, Ra 2019/11/0172, Rn. 23), kann aus den oben dargestellten Gründen nicht der Schluss gezogen werden, dass in der Regel Ähnliches für das herabgesetzte Erfordernis der Glaubhaftmachung zu gelten hätte.

Für den Beschwerdefall bedeutet dies, dass es für die Erlangung der Parteistellung des Interessenten im grundverkehrsbehördlichen Verfahren nach dem NÖ GVG 2007 noch nicht des Nachweises, sondern in einem ersten Schritt bloß der fristgerechten Glaubhaftmachung der Fähigkeit, die sich aus dem Rechtsgeschäft ergebenden Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen, bedarf. Der konkrete Nachweis einer entsprechenden Bonität ist durch den Interessenten ohnehin bis zum Verfahrensabschluss zu erbringen. Folglich erfahren im Ergebnis, öffentliche Interessen sowie die Interessen der Vertragsparteien des zur

grundverkehrsbehördlichen Genehmigung anstehenden Rechtsgeschäfts (hier die Interessen der mitbeteiligten Parteien und insbesondere jene der zweit- und drittmittelbeteiligten Parteien als Verkäufer), dass im Fall des Vertragsabschlusses mit dem Interessenten der ortsübliche Kaufpreis prompt entrichtet werde (zum Niederösterreichischen Grundverkehrsgesetz, LGBl. Nr. 79/1956, vgl. VwGH 10.11.1960, 0763/60 [Slg. Nr. 5412/A.]; VwGH 14.3.1963, 0513/62), hinreichenden Schutz.

Der vom Interessenten vorgelegte „Eigenmittelnachweis“ der *** vom 20.10.2022 mit dem Wortlaut, dass er per Stichtag heute – 20.10.2022 – über mehr als € *** bei der *** frei verfügen kann, ist aus Sicht des Landesverwaltungsgerichtes zur Glaubhaftmachung der Bonität des als Interessenten auftretenden Beschwerdeführers von vornherein somit sehr wohl geeignet.

Dem Interessenten und nunmehrigen Beschwerdeführer ist daher eine ordnungsgemäße Anmeldung des Interesses im Sinne des § 11 Abs. 6 NÖ GVG 2007 gelungen, weshalb er auch Parteistellung erlangt hat.

Zu prüfen bleibt aber, ob der im Verfahren aufgetretene Interessent im Hinblick auf die Bestimmung des § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG im nunmehrigen Entscheidungszeitpunkt als Landwirt qualifiziert werden kann, der bereit ist, anstelle des Rechtserwerbers durch ein rechtsverbindliches Anbot ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über die vertragsgegenständliche Liegenschaft abzuschließen.

Die Landwirteeigenschaft ist iSd § 3 Z. 2 lit. a NÖ GVG nur dann anzunehmen, wenn er 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.

Im vorliegenden Fall ergibt sich in diesem Zusammenhang aus dem Akteninhalt, insbesondere aus dem ergänzenden Vorbringen des Beschwerdeführers selbst, dass er per 01.02.2025, keinerlei Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft mehr hat, da er

seinen Betrieb an die Tochter F als Nachfolgerin übergeben hat. Maßgeblich ist für das Verwaltungsgericht mangels anderslautender Verwaltungsvorschriften im NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 die Sach- und Rechtslage im Entscheidungszeitpunkt.

Da der Beschwerdeführer sohin keinen landwirtschaftlichen Betrieb mehr führt und auch keine Einkünfte aus der Landwirtschaft lukriert, kann auch der Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG iVm § 3 NÖ GVG der Genehmigung des Rechtsgeschäftes nicht entgegenstehen.

Soweit der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang vorbringt, dass die Tochter als Übernehmerin des landwirtschaftlichen Betriebes dem gegenständlichen Verfahren beigetreten sei bzw. in dieses als Rechtsnachfolgerin des Beschwerdeführers eingetreten sei und dass er seiner Rechtsnachfolgerin sohin sowohl in materiellrechtlicher als auch in verfahrensrechtlicher Hinsicht alle Rechte und Pflichten aus gegenständlichem Verfahren abtrete und sie die Rechtsstelle des Vorgängers als seine Rechtsnachfolgerin ausdrücklich annehme und in diese eintrete, sowie dass Frau F darüberhinaus bereits seit 1.1.2023 Bevollmächtigte in diesem Verfahren sei, ist Folgendes auszuführen:

Das Rechtsinstitut des Interessenten nach dem NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 ist nicht an einen bestimmten land- und forstwirtschaftlichen Betrieb oder an damit in Zusammenhang stehende Eigentumsverhältnisse gebunden. Vielmehr erfordert die Qualifizierung als Interessent das Führen eines (beliebigen) land- und forstwirtschaftlichen Betriebes (allein oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern oder Dienstnehmerinnen), wenn nur daraus der eigene und der Lebensunterhalt der Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestritten wird. Das ist im gegenständlichen Fall beim Interessenten A aber wie oben ausgeführt nicht (mehr) der Fall.

Zudem ist entscheidend, dass von einem solcherart tätigen Landwirt zusätzlich die ausdrückliche Bereitschaft verlangt wird, anstelle des Rechtserwerbers durch ein rechtsverbindliches Anbot ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über die vertragsgegenständliche Liegenschaft abzuschließen. Diese Bereitschaft ist in Form einer höchstpersönlichen Erklärung, der „Interessentenanmeldung“, der Behörde

gegenüber abzugeben. Zusätzlich ist diese persönliche Verpflichtungserklärung noch mit der Glaubhaftmachung verbunden, dass die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer lebensnotwendiger Vertragsbedingungen innerhalb der Anmeldefrist gewährleistet ist.

Nach dem Motivenbericht der NÖ Landesregierung zur Bestimmung des § 3 Z 4 lit. a des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 (4. Novelle zum NÖ GVG) vom 24.09.2013, LF1-LEG-28/013-2013, soll mit der Einfügung der Wortfolge „durch ein rechtsverbindliches Anbot“ klargestellt werden, dass die im Zuge des grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsverfahrens abgegebene Interessentenerklärung nicht bloß dazu dient, dass der Interessent im Genehmigungsverfahren Parteistellung erlangt, sondern mit seiner Erklärung ein an den Veräußerer gerichtetes rechtlich verbindliches, nicht ohne Grund widerrufbares Anbot im Sinne des § 861 ABGB abgibt, die Vertragsliegenschaft erwerben zu wollen, wenn dem Vertrag die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt wird.

Die Bereitschaft, die Vertragsliegenschaft **im eigenen Namen** erwerben zu wollen, ist aber einer rechtswirksamen Interessentenerklärung schon deswegen immanent, soll doch der Verkäufer im Falle der Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für den abgeschlossenen Kaufvertrag in die Lage versetzt sein, dem im Verfahren aufgetretenen Interessenten die Liegenschaft zu den gleichen Bedingungen verkaufen zu können. Andernfalls könnte ein - nicht kaufwilliger - Interessent den Verkauf einer landwirtschaftlichen Liegenschaft nach Belieben hinauszögern, ohne selbst verpflichtet zu sein, anstelle des Käufers in den Vertrag einzutreten.

Ein solches an den Verkäufer gerichtetes rechtsverbindliches, nicht ohne Grund widerrufbares Anbot im Sinne des § 861 ABGB, die Vertragsliegenschaft **im eigenen Namen** erwerben zu wollen, liegt aber lediglich von dem seinerzeitigen Interessenten A vor, nicht aber von seiner Tochter, F, die somit auch nicht verpflichtet werden könnte, im Fall der Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung in den Kaufvertrag einzutreten. Dass im vorliegenden Fall offenbar die Zweitbeschwerdeführerin „freiwillig“ dazu bereit wäre, ändert nichts daran, dass dies

mangels formeller Interessentenstellung im Verfahren nicht erzwungen werden könnte. Ebenso kann die Qualität einer Interessenten-stellung nicht durch eigene Bezeichnung „als Interessent“ erlangt werden, noch dazu, wenn eine solche Erklärung außerhalb der kalendermäßig festgelegten Anmeldefrist im Kundmachungsverfahren erfolgt.

Demnach kann einen Betriebsnachfolger oder einen Übernehmer eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes eine im eigenen Namen eines Betriebsvorgängers abgegebene Verpflichtungserklärung nicht rechtswirksam binden.

Daran ändert auch die nunmehr erfolgte Erklärung der Rechtsnachfolgerin F nichts, in der sie „weiterhin und nochmals ausdrücklich rechtsverbindlich“ erklärt, anstelle des Rechtserwerbers ein gleichartiges Rechtsgeschäft zum ortsüblichen Verkehrswert über alle vertragsgegenständlichen Grundstücke abschließen zu wollen, ist doch diese Erklärung nicht innerhalb der Anmeldefrist erfolgt.

Auch die von dem Interessenten an seine Tochter vorgelegte Vollmacht vom 1.1.2023 ändert daran nichts, wird doch in dieser lediglich ganz allgemein die Tochter bevollmächtigt, den Vater in allen Verwaltungsverfahren und Behördenangelegenheiten zu vertreten. Von einer Erklärung im eigenen Namen innerhalb der Anmeldefrist kann hier jedenfalls nicht ausgegangen werden.

Somit bietet weder das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 in seiner Bestimmung des § 8 einen Ansatz für die Herleitung einer Rechtsnachfolge in die Parteistellung eines Interessenten im grundverkehrsbehördlichen Verfahren noch das NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 selbst, sodass sich insgesamt eine Rechtsgrundlage für die Sicht des Beschwerdeführers nicht findet.

Aufgrund des oben Gesagten hat der Beschwerdeführer seine Landwirtstellung nicht bis zum Abschluss des Verfahrens nachgewiesen, sodass der Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG nicht zum Tragen kommt. Seine „Rechtsnachfolgerin“, die Tochter F, hat mangels Interessentenerklärung innerhalb der Anmeldefrist entgegen dem Beschwerdevorbringen gar nicht Parteistellung erlangt.

Zum Vorbringen des Interessenten A, dass der ortsübliche Verkehrswert überhöht sei, wird bemerkt, dass unabhängig von dem oben Gesagten, die subjektive Rechtssphäre von landwirtschaftlichen Interessenten iSd. § 3 Z 4 NÖ GVG 2007 im Verfahren zur Erlangung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nicht unbeschränkt ist. Zwar haben solche Interessenten jedenfalls in Ansehung des Versagungsgrundes nach § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007 (Erwerber kein Landwirt) eine subjektiv-öffentliche Abwehrrechtsposition, die in § 11 Abs. 6 NÖ GVG 2007 klargestellt ist (vgl. VwGH 17.3.2016, Ro 2016/11/0001 mwN; 22.2.2018, Ro 2016/11/0025), dh. sie haben ein Recht darauf, dass die Genehmigung eines Rechtserwerbs durch einen Nichtlandwirt unterbleibt. Die Abwehrrechtsposition eines Interessenten reicht aber nur so weit, dass er einerseits seine prozessuale Stellung als Interessent verteidigen und andererseits verhindern kann, dass der Rechtserwerb durch einen Nichtlandwirt grundverkehrsbehördlich genehmigt wird (vgl. VwGH 06.10.2023, Ra 2022/11/0129-10; 29.5.2019, Ra 2017/11/0314 bis 0315; 15.3.2022, Ra 2019/11/0187 bis 0188).

Bezüglich des weiteren Vorbringens betreffend anderer Versagungsgründe wird ebenso bemerkt, dass auch hinsichtlich anderer Versagungsgründe des § 6 Abs. 2 Z 3 und 4 NÖ GVG 2007 einem Interessenten kein subjektiv-öffentliches Recht zukommt (vgl. VwGH 8.4.2019, Ra 2018/11/0095 und Ra 2018/11/0096 bis 0097).

Auch die Prüfungsbefugnis der Verwaltungsgerichte ist keine unbegrenzte. Der äußerste Rahmen für die Prüfbefugnis ist die „Sache“ des bekämpften Bescheides. Innerhalb des so eingeschränkten Prüfungsumfanges findet eine weitere Beschränkung insofern statt, als Parteibeschwerden im Sinn des Art. 132 Abs. 1 Z 1 B-VG nur insoweit zu prüfen sind, als die Frage einer Verletzung von subjektiv-öffentlichen Rechten Gegenstand ist. Das Verwaltungsgericht kann daher etwa nicht auf Grund der Beschwerde einer auf bestimmte subjektive Rechte beschränkten Partei eine Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Bescheides aus öffentlichen Interessen vornehmen (vgl. VwGH 3.8.2016, Ro 2016/07/0008 bis 0009 [= VwSlg 19.424 A], mwN) (vgl. VwGH 06.10.2023, Ra 2022/11/0129-10).

Der Prüfungsumfang des Verwaltungsgerichts auf Grund der Beschwerde des A war daher auf den Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007 beschränkt, weshalb auf die übrigen Versagungsgründe nicht näher einzugehen war.

Zum Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach ihm mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde Bruck an der Leitha vom 23.03.2023 eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt worden wäre und eine Abgabe von ihm zu entrichten sei, ohne dass er einen Antrag gestellt habe oder einen Vertrag geschlossen habe, ist auszuführen, dass der Beschwerdeführer in dem von ihm genannten Genehmigungsbescheid irrtümlich seitens der belangten Behörde als Empfänger bezeichnet worden ist. Die irrtümliche Zustellung eines Bescheides alleine macht ihn allerdings weder zur Partei des Verfahrens, noch wurde ihm dadurch die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt. Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung wurde nämlich aufgrund eines Antrages lediglich für ein Rechtsgeschäft erteilt, das er – wie er selbst angibt - nicht geschlossen hat. Damit sind auch die Verwaltungsabgaben jedenfalls nicht von ihm zu tragen. Die belangte Behörde hat zur Sanierung dieses Fehlers den grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsbescheid, nunmehr datiert mit 02. Mai 2023, dem nunmehrigen Beschwerdeführer in der Folge in Form einer Abschrift zur Kenntnis übermittelt.

Zum Antrag auf aufschiebende Wirkung ist auszuführen, dass grundsätzlich jeder rechtzeitig eingebrachten Beschwerde gemäß § 13 Abs. 1 VwGVG aufschiebende Wirkung zukommt, es sei denn die Behörde hätte diese ausdrücklich ausgeschlossen. Da dies im verfahrensgegenständlichen Fall nicht geschehen ist, hatte die Beschwerde ohnehin bis zur hg. Entscheidung aufschiebende Wirkung, weshalb ein eigener Abspruch über diesen Antrag obsolet war.

Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 iVm Abs. 4 VwGVG entfallen, da die Beschwerde die Akten erkennen ließen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen.

Zur Zulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist zulässig, da im gegenständlichen Verfahren eine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil eine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage der Eintrittsmöglichkeit in eine Interessentenerklärung und der damit allenfalls verbundenen Parteistellung eines eintretenden Rechtsnachfolgers fehlt.