



Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Schick sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und MMag. Ginhör als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Vitecek, über die Revision 1. des M K in N und 2. der M G in K, beide vertreten durch die Urbanek & Rudolph Rechtsanwälte OG in 3100 St. Pölten, Europaplatz 7, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Niederösterreich vom 2. September 2019, Zl. LVwG-AV-798/001-2018, betreffend grundverkehrsbehördliche Genehmigung (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Grundverkehrsbehörde St. Pölten; mitbeteiligte Parteien: 1. A K in B, und 2. T P in S, vertreten durch die Tws Rechtsanwälte OG in 3100 St. Pölten, Josefstraße 13), den **Beschluss** gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die Revisionswerber haben dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von € 553,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung:

- 1 Mit Bescheid vom 25. Mai 2018 erteilte die belangte Behörde die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für den am 19. April 2016 abgeschlossenen Pachtvertrag über näher genannte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (mit einer Gesamtfläche von 50,8298 ha zu einem jährlichen Pachtzins von € 4.800,00) zwischen der Erstmitbeteiligten als Verpächterin und der Zweitmitbeteiligten als Pächterin.
- 2 Begründend führte die belangte Behörde - nach Einholung mehrerer Gutachten - im Wesentlichen aus, die Zweitmitbeteiligte besitze (ebenso wie die Interessenten AZ und CZ) aufgrund ihrer fachlichen Ausbildung sowie aufgrund der durchgeführten praktischen Tätigkeiten die Landwirteeigenschaft im Sinne des § 3 Z 2 NÖ GVG 2007. Der Erstrevisionswerber und die Zweitrevisionswerberin (beide leibliche Kinder der Erstmitbeteiligten), die ebenfalls ihr Interesse angemeldet hätten, besäßen hingegen die Landwirteeigenschaft nicht, weil sie keinen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb bewirtschafteten und kein landwirtschaftliches Einkommen erzielten.



- 3 Die dagegen erhobene Beschwerde der Revisionswerber wurde - nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung - mit dem angefochtenen Erkenntnis als unbegründet abgewiesen. Gleichzeitig wurde gemäß § 25a VwGG ausgesprochen, dass eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig sei.
- 4 Begründend führte das Verwaltungsgericht zusammengefasst aus, aufgrund des Antrags der Zweitmitbeteiligten auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nach § 6 Abs. 2 NÖ GVG 2007 sei das Kundmachungsverfahren nach § 11 Abs. 7 Z 2 NÖ GVG 2007 durchgeführt worden. Die als Interessenten aufgetretenen AZ und CZ seien nach dem Gutachten des Amtssachverständigen für Agrartechnik und Forstwirtschaft zweifelsfrei als Landwirte im Sinne des § 3 Z 2 lit. a NÖ GVG 2007 anzusehen. Die Zweitmitbeteiligte (Pächterin) habe ein Betriebskonzept vorgelegt, welches von den beiden Amtssachverständigen nach erfolgter Besichtigung der Örtlichkeiten als realistisch und praktisch umsetzbar bezeichnet worden sei. Daher reiche eine Prüfung nach § 3 Z 2 lit. b NÖ GVG 2007 („werdende Landwirtin“) aus. Die Zweitmitbeteiligte habe ihre Absicht, die in Rede stehenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke als selbstständige Wirtschaftseinheit alleine oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern oder Dienstnehmerinnen zu bewirtschaften und daraus den eigenen und den Lebensunterhalt der Familie zumindest zu einem erheblichen Teil (hier 95% der Einkünfte) zu bestreiten, ausreichend dargelegt und die dazu erforderlichen Fähigkeiten, die sie aufgrund einer fachlichen Ausbildung und einer in der Vergangenheit ausgeübten einschlägigen praktischen Tätigkeit erworben habe (Abschluss einer landwirtschaftlichen Fachschule samt Qualifikation als „landwirtschaftliche Facharbeiterin“; drei Praxisbestätigungen), belegt. Da die Zweitmitbeteiligte somit als Landwirtin im Sinne des NÖ GVG 2007 zu qualifizieren sei, scheide der Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007 aus. Auch die übrigen in § 6 Abs. 2 NÖ GVG 2007 normierten Versagungsgründe lägen nicht vor.
- 5 Dagegen wendet sich die vorliegende außerordentliche Revision, zu der sowohl die belangte Behörde als auch die Zweitmitbeteiligte eine



Revisionsbeantwortung erstatteten. Kostenersatz wurde lediglich von der belangten Behörde beantragt.

- 6 Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.
- 7 Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen.
- 8 Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision gesondert vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen (VwGH 27.4.2020, Ra 2019/11/0045, mwN).
- 9 Da das vorliegende Verfahren im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle LGBL. Nr. 38/2019 bereits anhängig war, war es gemäß § 39 Abs. 1 NÖ GVG 2007 in der Fassung LGBL. Nr. 38/2019 nach der bisherigen Rechtslage fortzuführen. Die vorliegend maßgeblichen Bestimmungen des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 - NÖ GVG 2007, LGBL. 6800-0 idF LGBL. Nr. 96/2015, lauten (auszugsweise):
„§ 3
Begriffsbestimmungen
Im Sinne dieses Gesetzes gelten als:
...
2. Landwirte oder Landwirtinnen (im Voll-, Zu- oder Nebenerwerb):



- a) wer einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb allein oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern oder Dienstnehmerinnen bewirtschaftet und daraus den eigenen und den Lebensunterhalt der Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreitet oder
- 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.

...

4. Interessenten oder Interessentinnen:

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

...

§ 6

Genehmigungsvoraussetzungen

...

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





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

...

§ 10

Antrag

(1) Der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin muss innerhalb von drei Monaten ab Vertragsabschluss bei der Grundverkehrsbehörde schriftlich um Genehmigung ansuchen. Der Antrag darf innerhalb dieser Frist auch von einer anderen Vertragspartei gestellt werden.

...

§ 11

Verfahren vor der Grundverkehrsbehörde

...

(2) Die Grundverkehrsbehörde hat 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.

...



(3) Die Anmeldefrist beträgt drei Wochen und beginnt mit dem Tag der Übermittlung der Kundmachung an die Bezirksbauernkammer.

...

(6) Gleichzeitig mit der Anmeldung ist 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.

...

§ 38

Strafbestimmungen, Nutzungsverbot

(1) Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer

1. Anträge gemäß §§ 10, 22, 30 und 32 nicht fristgerecht stellt;

...

4. ein Grundstück nutzt, obwohl die erforderliche Genehmigung nicht erteilt wurde;

...

(2) Die Verfolgungs- und Strafbarkeitsverjährung beginnt im Falle des Abs. 1 Z 1 mit der Einbringung des Antrages, sonst mit der Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes.

...“

- 10 Einleitend machen die Revisionswerber in der Zulässigkeitsbegründung geltend, es fehle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs „zur Interessentenqualifikation werdender Landwirte“ gemäß § 3 Z 4 lit. a NÖ GVG 2007 iVm. § 3 Z 2 lit. b leg. cit. Sie führen hierzu aus, dass sie im Beschwerdeverfahren die Einholung eines Gutachtens eines Amtssachverständigen für Land- und Forstwirtschaft zum Beweis dafür beantragt hätten, dass es sich bei den Revisionswerbern um werdende Landwirte im Sinne des § 3 Z 2 lit. b NÖ GVG 2007 handle. Die Ansicht des Verwaltungsgerichtes, dass ein Interessent nicht erst durch den Erwerb der kaufgegenständlichen Liegenschaft, sondern schon im Zeitpunkt der Abgabe



der Interessentenerklärung Land- bzw. Forstwirt im Sinne des NÖ GVG 2007 sein müsse, sei verfehlt.

- 11 Aus der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs zum NÖ GVG 2007 geht klar hervor, dass 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. Ist hingegen der Rechtserwerber selbst Landwirt, so kann weder der Versagungsgrund nach § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007 noch jener nach Z 2 leg. cit. verwirklicht sein (vgl. erneut VwGH 17.3.2016, Ro 2016/11/0001, mwN; 11.10.2016, Ro 2016/11/0018; sowie zum Fehlen subjektiver Rechte des Interessenten in Bezug auf die weiteren Versagungstatbestände des § 6 Abs. 2 NÖ GVG 2007 VwGH 8.4.2019, Ra 2018/11/0096 bis 0097).
- 12 Daraus ergibt sich aber nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs, dass die Abwehrrechtsposition eines Interessenten nur so weit reicht, dass er einerseits seine prozessuale Stellung als Interessent verteidigen und andererseits verhindern kann, dass der Rechtserwerb durch einen Nichtlandwirt grundverkehrsbehördlich genehmigt wird (vgl. VwGH 29.5.2019, Ra 2017/11/0314 bis 0315, mwN).
- 13 Nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts handelt es sich bei der Zweitmitbeteiligten um eine Landwirtin im Sinne des NÖ GVG 2007. Dass diese Beurteilung auf eine unvertretbare Beweiswürdigung gestützt oder das Verwaltungsgericht von der hg. Rechtsprechung zur Beurteilung der Landwirteeigenschaft abgewichen wäre, wird in der Revision nicht vorgebracht. Ausgehend von der dargestellten Rechtslage und den Feststellungen des Verwaltungsgerichts, dass der Zweitmitbeteiligten die Landwirteeigenschaft zukommt, kommt es im konkreten Fall auf die von den



Revisionswerbern aufgeworfene Rechtsfrage und darauf, ob sie selbst Landwirte sind, nicht an.

- 14 Weiters wird in der Revision vorgebracht, es fehle hg. Rechtsprechung zu den verfahrensrechtlichen Folgen eines nicht fristgerecht gestellten Antrags auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung. Da die dreimonatige Frist des § 10 Abs. 1 NÖ GVG 2007 im vorliegenden Fall abgelaufen sei, wäre der Antrag der Zweitmitbeteiligten von der belangten Behörde zurückzuweisen gewesen.
- 15 Mit diesem Vorbringen wird übersehen, dass die allfällige Interessentenstellung der Revisionswerber gegenständlich vom Antrag der Zweitmitbeteiligten abhängt (vgl. § 11 Abs. 2 NÖ GVG 2007: „im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung gemäß § 6 Abs. 2“). Es ist daher nicht dazu geeignet, die prozessuale Stellung der Revisionswerber als Interessenten zu verteidigen. Angesichts der unbestrittenen Landwirteeigenschaft der Zweitmitbeteiligten eignet sich das Vorbringen auch nicht dazu, den Rechtserwerb durch einen Nichtlandwirt zu verhindern. Von der aufgeworfenen Rechtsfrage hängt das Schicksal der Revision somit nicht ab. Im Übrigen ergibt sich aus § 38 Abs. 1 Z 1 iVm. Abs. 2 NÖ GVG 2007 („mit der Einbringung des Antrages“), dass als Folge einer nicht fristgerechten Einbringung des Antrags auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht dessen Zurückweisung, sondern die Verhängung einer Verwaltungsstrafe vorgesehen ist.
- 16 In der Revision werden somit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 VwGG zurückzuweisen, weshalb gemäß § 39 Abs. 2 Z 1 VwGG von der Durchführung der beantragten Verhandlung abzusehen war.
- 17 Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff. VwGG iVm. der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014.

W i e n , am 15. März 2022

