



Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Samm und den Hofrat Dr. Faber sowie die Hofrätin Dr.ⁱⁿ Oswald als Richterin und Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.^a Janitsch, über die Revision der B GmbH, vertreten durch die SHMP Schwartz Huber-Medek Pallitsch Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Hohenstaufengasse 7, gegen den Beschluss des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich vom 8. November 2023, LVwG-AV-1202/001-2023, betreffend Zurückweisung einer Beschwerde i.A. grundverkehrsbehördliche Genehmigung (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Grundverkehrsbehörde Melk; mitbeteiligte Parteien: 1. R D und 2. R GmbH, beide vertreten durch MMag. Clemens Wiedermann, Notar in 2770 Gutenstein, Markt 29b), den **Beschluss**

gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

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

Der Antrag der mitbeteiligten Parteien auf Aufwandersatz wird abgewiesen.

Begründung:

- 1 Mit dem angefochtenen Beschluss des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich wurde die Beschwerde der revisionswerbenden Partei gegen den Bescheid der belangten Behörde vom 24. Jänner 2023, mit welchem die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für einen zwischen den mitbeteiligten Parteien abgeschlossenen Kaufvertrag betreffend ein näher genanntes Grundstück erteilt worden war, zurückgewiesen. Die Revision nach Art. 133 Abs. 4 B-VG erklärte das Verwaltungsgericht für nicht zulässig.
- 2 In der Begründung des Beschlusses ging das Verwaltungsgericht davon aus, eine juristische Person könne zwar einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb iSd § 3 Z 3 des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 - NÖ GVG 2007 führen, sie könne aber nicht selbst Landwirtin iSd § 3 Z 2 NÖ GVG 2007 sein.





Denn ein wesentliches Tatbestandsmerkmal eines Landwirtes iSd § 3 Z 2 NÖ GVG 2007 sei die Bestreitung (zumindest eines erheblichen Teiles) des eigenen Lebensunterhaltes und jenes der Familie durch die Bewirtschaftung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes. Eine juristische Person habe aber selbst keinen Lebensunterhalt zu bestreiten. Aus diesen Gründen sei die zweitmitbeteiligte Partei (die Käuferin) keine Landwirtin iSd § 3 Z 2 NÖ GVG 2007.

- 3 Folglich sei im Hinblick auf den Versorgungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007 zu prüfen, ob hinsichtlich der „im Verfahren aufgetretenen“ Interessentin - der revisionswerbenden Partei - die Landwirteeigenschaft zu bejahen und die von ihr abgegebene Interessentenerklärung rechtsgültig sei.
- 4 Gemäß § 11 Abs. 6 NÖ GVG 2007 sei es erforderlich, bereits bei der Interessentenanmeldung glaubhaft zu machen, wodurch die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes gewährleistet sei. Die revisionswerbende Partei habe durch die von ihr am 9. Jänner 2023 abgegebene Interessentenerklärung kein Angebot gelegt, aus dem sich ergebe, dass sie bereit sei, bei Inanspruchnahme durch den Verpflichteten das in Rede stehende Grundstück „anstelle“ der Käuferin zu erwerben. In der Interessentenanmeldung sei ausschließlich angeführt, Interesse am Erwerb anzumelden. Hinzu komme, dass die revisionswerbende Partei nicht glaubhaft habe machen können, wodurch die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet sei, zumal der Interessentenanmeldung - welcher den Feststellungen des Verwaltungsgerichtes zufolge ausschließlich ein aktueller Firmenbuchauszug betreffend die revisionswerbende Partei beigelegt war - dazu nichts zu entnehmen sei.
- 5 Da die Interessentenanmeldung der revisionswerbenden Partei - deren Landwirteeigenschaft das Verwaltungsgericht erkennbar auch verneinte - mangelhaft gewesen sei, habe sie im weiteren grundverkehrsbehördlichen Verfahren keine Parteistellung erlangt, weshalb ihre Beschwerde zurückzuweisen sei.



- 6 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision.
- 7 Die belangte Behörde und die mitbeteiligten Parteien erstatteten nach Einleitung des Vorverfahrens Revisionsbeantwortungen.
- 8 Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Auf Beschlüsse der Verwaltungsgerichte ist Art. 133 Abs. 4 B-VG sinngemäß anzuwenden (Art. 133 Abs. 9 B-VG).
- 9 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.
- 10 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 ausschließlich im Rahmen der dafür in der Revision gesondert vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen.
- 11 In der demnach für die Zulässigkeit der Revision allein maßgeblichen Zulässigkeitsbegründung wird zunächst vorgebracht, das Verwaltungsgericht gehe zu Unrecht davon aus, dass bereits in der Interessentenanmeldung all jene Behauptungen aufzustellen und zu belegen wären, die geeignet sind, eine Erfüllung der in § 3 Z 4 NÖ GVG 2007 genannten Voraussetzungen glaubhaft zu machen. Nach dem letzten Satz des § 11 Abs. 6 NÖ GVG 2007 in der Fassung der - nach dem Zulässigkeitsvorbringen vom Verwaltungsgericht nicht berücksichtigten - Novelle LGBl. Nr. 38/2019 könne der Nachweis der Interessenteneigenschaft iSd § 3 Z 4 NÖ GVG 2007 bis zum Abschluss des Verfahrens erbracht werden. Ein in der mündlichen Verhandlung vor dem



Verwaltungsgericht erstattetes umfangreiches Vorbringen samt vorgelegtem Urkundenkonvolut sei vom Verwaltungsgericht ignoriert worden. Zur Frage, wann und wie die Interessenteneigenschaft nach § 3 Z 4 NÖ GVG 2007 gemäß § 11 Abs. 6 NÖ GVG 2007 nachzuweisen sei, bestehe bislang keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes.

- 12 Mit diesem Vorbringen wird eine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht dargelegt:
- 13 Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 15. Oktober 2024, Ra 2024/11/0073, auf dessen Entscheidungsgründe gemäß § 43 Abs. 2 und 9 VwGG verwiesen wird, unter Bezugnahme auf das hg. Erkenntnis vom 6. Oktober 2023, Ra 2022/11/0129, dargelegt, dass durch die Novelle LGBl. Nr. 38/2019 klargestellt worden ist, dass die Interessenteneigenschaft bereits mit der Anmeldung (arg.: „gleichzeitig“ in § 11 Abs. 6 NÖ GVG 2007), somit während der Anmeldefrist, glaubhaft zu machen ist, wobei schon mit der Anmeldung konkrete Beweismittel anzubieten sind. Als für den („herabgesetzten“) Beweismaßstab der „Glaubhaftmachung“ in Betracht kommende und nach Lage des jeweiligen Falls durch das Verwaltungsgericht zu beurteilende Beweismittel kommt grundsätzlich alles in Betracht, was üblicherweise in vergleichbaren Fällen von Vertragsparteien zur Sicherstellung von (Kauf-)Preisforderungen beigebracht werden kann. Mit einer diesen Anforderungen entsprechenden, rechtzeitigen Anmeldung erlangt der Landwirt im weiteren grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsverfahren Parteistellung. Der Nachweis, also der volle Beweis, zur Bezahlung in der Lage zu sein, muss gemäß § 11 Abs. 6 letzter Satz NÖ GVG 2007 allerdings erst bis zum Abschluss des Verfahrens erbracht werden.
- 14 Der Verwaltungsgerichtshof hielt im genannten Erkenntnis überdies mit Hinweis auf hg. Rechtsprechung fest, 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.



- 15 Die Revision vermag in ihrer Zulässigkeitsbegründung nicht aufzuzeigen, dass fallbezogen die Beurteilung des Verwaltungsgerichtes, der revisionswerbenden Partei sei es mit ihrer Interessentenanmeldung, welcher sie den unbestrittenen Feststellungen zufolge lediglich einen aktuellen Firmenbuchauszug beigelegt hatte, nicht gelungen, glaubhaft zu machen, dass die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet sei, zu beanstanden wäre. Insbesondere wird in der Revision nicht dargelegt, inwiefern insbesondere im der Interessentenanmeldung beigelegten Firmenbuchauszug im konkreten Fall ein für die Erfüllung des Beweismaßstabes der Glaubhaftmachung taugliches Beweismittel betreffend die Sicherstellung der Bezahlung des Kaufpreises zu erblicken wäre. Folglich musste sich das Verwaltungsgericht entgegen der Auffassung in der Revision auch nicht mit den von der revisionswerbenden Partei erst im Beschwerdeverfahren (und damit nach Ablauf der Anmeldefrist) zum Nachweis ihrer Interessentenstellung vorgelegten Unterlagen auseinandersetzen. Die revisionswerbende Partei konnte nämlich mangels rechtzeitiger ordnungsgemäßer Anmeldung die Interessentenstellung auch im weiteren Verfahren nicht mehr erlangen.
- 16 Angesichts dessen erweist sich die in der Zulässigkeitsbegründung der Revision weiter aufgeworfene Frage, ob der revisionswerbenden Partei als juristischer Person die Landwirteeigenschaft nach § 3 Z 2 GVG 2007 zukomme, als nicht entscheidungswesentlich.
- 17 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 und 3 VwGG zurückzuweisen.
- 18 Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff, insbesondere § 51 VwGG iVm der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014. Das Begehren der mitbeteiligten Parteien betreffend Schriftsatzaufwand war abzuweisen, weil nach § 48 Abs. 3 Z 2 VwGG nur der Ersatz des Aufwandes gebührt, der für den Mitbeteiligten als obsiegende Partei mit der Einbringung einer Revisionsbeantwortung durch einen Rechtsanwalt (bzw Steuerberater



oder Wirtschaftsprüfer) verbunden war (vgl. etwa VwGH 6.9.2024, Ro 2023/04/0006, mwN). Ersatz für Schriftsatzaufwand kommt für die von den mitbeteiligten Parteien durch einen öffentlichen Notar eingebrachte Revisionsbeantwortung daher nicht in Betracht.

W i e n , am 24. Oktober 2024

