



Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Samm sowie die Hofrätinnen MMag. Ginhör und Dr. Kronegger als Richterinnen und Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.^a Janitsch, über die Revision 1. der A R und 2. der B Limited, beide vertreten durch die Winkler Hafner Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Niederösterreich vom 23. Juli 2025, Zl. LVwG-AV-260/001-2025, betreffend grundverkehrsbehördliche Genehmigung (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Niederösterreichische Landesregierung), den **Beschluss** gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung:

- 1 Mit Bescheid vom 20. Jänner 2025 versagte die belangte Behörde im Hinblick auf einen im Zuge der Liquidation der zweitrevisionswerbenden Partei, einer britischen Gesellschaft, gefassten Beschluss über die Übertragung sämtlicher Vermögenswerte der Gesellschaft an die Erstrevisionswerberin, eine Staatsangehörige der Russischen Föderation, gestützt auf § 17 Abs. 1 und § 19 Niederösterreichisches Grundverkehrsgesetz 2007 (NÖ GVG 2007), die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für den Eigentumserwerb an näher bezeichneten untrennbar mit Wohnungseigentum verbundenen Liegenschaftsanteilen in B durch die Erstrevisionswerberin.
- 2 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich die gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde der revisionswerbenden Parteien als unbegründet ab. Eine Revision nach Art. 133 Abs. 4 B-VG erklärte das Verwaltungsgericht für nicht zulässig.
- 3 Das Verwaltungsgericht legte dem angefochtenen Erkenntnis im Wesentlichen Folgendes zugrunde:
- 4 Die Erstrevisionswerberin sei Alleingesellschafterin der zweitrevisionswerbenden Partei, einer britischen Gesellschaft. Sie sei seit August 2021 durchgehend in Österreich niedergelassen und habe seit November 2022 ihren Hauptwohnsitz in B. Sie sei weder durch ein





inländisches Gericht wegen einer oder mehrerer mit Vorsatz begangener strafbarer Handlungen rechtskräftig zu einer sechs Monate übersteigenden Freiheitsstrafe noch wegen eines Finanzvergehens rechtskräftig zu einer Freiheitsstrafe verurteilt worden.

- 5 Mit Gesellschafterbeschluss sei die Auflösung der zweitrevisionswerbenden Partei und deren Liquidation mit Wirkung vom 29. Februar 2024 beschlossen worden. Weiters sei ein Beschluss hinsichtlich der Übertragung der Vermögenswerte der Gesellschaft gefasst worden, demzufolge alle Vermögenswerte (d.h. insbesondere die in Rede stehenden Liegenschaftsanteile) an die Erstrevisionswerberin übertragen werden sollten.
- 6 Am gegenständlichen nach den Vorschriften des NÖ GVG 2007 über den Ausländergrundverkehr genehmigungspflichtigen Rechtserwerb durch die Erstrevisionswerberin bestehe weder ein volkswirtschaftliches bzw. wirtschaftliches, noch soziales oder kulturelles Interesse des Landes oder einer niederösterreichischen Gemeinde. Die Erstrevisionswerberin verfüge auch nicht seit mindestens zehn Jahren über einen Hauptwohnsitz in Österreich. Die Voraussetzungen nach § 19 Z 3 NÖ GVG 2007 seien somit nicht erfüllt.
- 7 Dass gegenständlich die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für den Eigentumserwerb der Erstrevisionswerberin im Zuge der Liquidation einer britischen Gesellschaft in Rede stehe, ändere daran nichts. Entscheidend sei, dass die Erwerberin des Eigentums, nämlich die Erstrevisionswerberin, Staatsangehörige der Russischen Föderation sei, somit ein genehmigungspflichtiger Rechtserwerb im Sinn von (§ 3 Z 6 lit. a iVm.) § 17 Abs. 1 Z 1 NÖ GVG 2007 vorliege und die Genehmigungskriterien des § 19 leg. cit. mangels Erfüllung der in dessen Z 3 genannten Voraussetzungen fallbezogen nicht gegeben seien.
- 8 Mit Beschluss vom 28. November 2025, E 2700/2025-5, lehnte der Verfassungsgerichtshof die Behandlung der gegen dieses Erkenntnis erhobenen Beschwerde der revisionswerbenden Parteien ab und trat sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung ab.



- 9 In der daraufhin erhobenen außerordentlichen Revision bringen die revisionswerbenden Parteien zur Zulässigkeit ihrer Revision vor, es fehle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage, wie sich der „Brexit“ auf die grundverkehrsrechtlichen Landesbestimmungen, konkret auf das NÖ GVG 2007, und deren verfassungskonforme Interpretation auswirke. Das Verwaltungsgericht habe sich gegenständlich zu Unrecht auf die zum Ausländergrundverkehr entwickelten „Rückführungs-Grundsätze“ (Hinweis auf VwGH 11.12.1986, 86/02/0073; VwGH 3.7.1987, 86/02/0015) gestützt und verkannt, dass fallbezogen weder ein rechtsgeschäftlicher Verkauf eines Grundstückes noch eine sonstige freiwillige Aufgabe eines Eigentumsrechts an einem Grundstück vorliege.
- 10 Gegenständlich handle es sich vielmehr um eine Vermögensübertragung im Zuge der Liquidation einer britischen Gesellschaft. Mit der im angefochtenen Erkenntnis erfolgten Anwendung der genannten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auf den Revisionsfall werde fälschlicherweise ein - wie vorliegend - interner Liquidationsvorgang mit einem - fallbezogen nicht gegebenen - externen Verkauf gleichgesetzt. Aufgrund dessen seien die Besonderheiten des Revisionsfalls vom Verwaltungsgericht nicht in der gebotenen Weise berücksichtigt worden (kein „Aufgabewille“ [gemeint betreffend das Eigentum an den gegenständlichen Liegenschaftsanteilen] der zweitrevisionswerbenden Partei, die vor dem „Brexit“ Inländern gleichgestellt gewesen sei; auch kein „Aufgabewille“ der bereits bisher indirekt über die Liegenschaftsanteile verfügungsberechtigten Alleingesellschafterin, nämlich der Erstrevisionswerberin; Vorliegen einer ausschließlich internen Vermögensübertragung sowie einer gesellschaftsrechtlich gebotenen Abwicklungshandlung; Eigentumsübertragung von Ausländerin an Ausländerin und mithin „neutraler Grundverkehr“).
- 11 Zudem habe sich das Verwaltungsgericht nicht mit den privaten Interessen der Erstrevisionswerberin auseinandergesetzt. Der Verwaltungsgerichtshof habe jedoch festgehalten, dass private Interessen bei der Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen nicht unbeachtet bleiben dürften (Hinweis auf



VwGH 26.4.2018, Ra 2018/11/0069). Von dieser Rechtsprechung sei das Verwaltungsgericht abgewichen.

- 12 Die Revision erweist sich unter dem Gesichtspunkt des Art. 133 Abs. 4 B-VG als unzulässig:
- 13 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.
- 14 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.
- 15 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 Verwaltungsgerichts 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 (vgl. VwGH 1.10.2024, Ra 2024/11/0046).
- 16 Die Zulässigkeitsbegründung der Revision zieht nicht substantiiert in Zweifel, dass es sich fallbezogen - wie vom Verwaltungsgericht ausgeführt - um einen gemäß § 17 Abs. 1 Z 1 NÖ GVG 2007 genehmigungspflichtigen Rechtserwerb handelt.
- 17 Hinsichtlich der in Rede stehenden Genehmigungskriterien des § 19 NÖ GVG 2007 ergibt sich bereits aus dem eindeutigen Wortlaut des § 19 NÖ GVG 2007, dass die Erfüllung der in der Z 3 dieser Gesetzesstelle genannten Anforderungen (nämlich alternativ jener nach lit. a oder jener nach lit. b) eine unabdingbare Voraussetzung für die grundverkehrsbehördliche



Genehmigung des vorliegenden Rechtserwerbs durch die Erstrevisionswerberin ist (zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 vgl. VwGH 9.11.2023, Ra 2021/11/0066; zum Wiener Ausländergrundverkehrsgesetz siehe VwGH 26.4.2018, Ra 2018/11/0069, mwN).

- 18 Darüber hinaus hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 11. Dezember 1986, 86/02/0073, zu Bestimmungen des Wiener Ausländergrundverkehrsgesetzes 1967 festgehalten, dass das Gesetz durchaus den Zweck habe, auch aus Anlass des Verkaufs von Grundstücken durch Ausländer dahingehend zu steuern, dass der Erwerber ein österreichischer Staatsbürger sein solle. Es werde auch die allfällige Rückführung von Grundstücken in das Eigentum österreichischer Staatsbürger bezweckt (siehe auch VwGH 26.4.2018, Ra 2018/11/0069, zum Primat des Rechtserwerbs an Grundstücken durch österreichische Staatsbürger).
- 19 Dass in der vorliegenden Konstellation aus den in der Zulässigkeitsbegründung genannten Gründen, nämlich etwa im Hinblick darauf, dass fallbezogen ein von der Erstrevisionswerberin als Alleingesellschafterin gefasster Beschluss zur Aufteilung des Vermögens einer in Liquidation befindlichen britischen Gesellschaft (der zweitrevisionswerbenden Partei) vorliege, nicht die in § 17 Abs. 1 Z 1 iVm. § 19 NÖ GVG 2007 normierten zwingenden Genehmigungsvoraussetzungen heranzuziehen wären, ist nicht zu sehen (laut den in Vorlage gebrachten Unterlagen stellen im Übrigen die gegenständlichen Liegenschaftsanteile neben einem Darlehen der Gesellschaft an die Erstrevisionswerberin den einzigen Vermögenswert der in „freiwilliger Liquidation durch die Gesellschafter“ befindlichen britischen Gesellschaft dar).
- 20 Von einer ausschließlich „internen“ Vermögensübertragung kann mit Blick auf die maßgeblichen Bestimmungen des NÖ GVG 2007 gegenständlich schon deshalb nicht ausgegangen werden, weil - wie eingangs ausgeführt - die Genehmigungspflicht der Eigentumsübertragung an die Erstrevisionswerberin nicht in Frage steht.
- 21 Somit zeigt die Zulässigkeitsbegründung hinsichtlich der dem angefochtenen Erkenntnis zugrunde gelegten Rechtsauffassung, dass die beantragte Erteilung



der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nur im Fall der Erfüllung der in § 19 Z 3 NÖ GVG 2007 genannten Voraussetzungen erfolgen könne, keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung auf.

- 22 Das Verwaltungsgericht gelangte bezüglich der Genehmigungskriterien des § 19 Z 3 NÖ GVG 2007 zum Ergebnis, am gegenständlichen Rechtserwerb bestehe weder ein volkswirtschaftliches bzw. wirtschaftliches noch soziales oder kulturelles Interesse des Landes oder einer niederösterreichischen Gemeinde. Die Erstrevisionswerberin verfüge auch nicht seit mindestens zehn Jahren über einen Hauptwohnsitz in Österreich.
- 23 Wenn die Zulässigkeitsbegründung diesbezüglich ins Treffen führt, es seien private Interessen ebenso wie die öffentlichen Interessen angemessen zu berücksichtigen (vgl. VfGH 10.6.1988, B 408/87 [= VfSlg. 11.689]; VfGH 22.9.2003, B 1266/01 [= VfSlg. 16.937]), gelingt es ihr ebenfalls nicht, eine Rechtsfrage im Sinn von Art. 133 Abs. 4 B-VG darzulegen.
- 24 Zum Einen ist anhand der Zulässigkeitsbegründung nicht ersichtlich, dass der gegenständliche Fall mit dem Ausgangsverfahren, das insbesondere dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs VfSlg. 16.937 zugrunde lag, vergleichbar wäre (vgl. VwGH 9.11.2023, Ra 2021/11/0066). Zum Anderen wird in der Zulässigkeitsbegründung nicht konkret dargestellt, welche berücksichtigungswürdigen privaten Interessen der Erstrevisionswerberin fallbezogen besonders ins Gewicht fielen.
- 25 Der Umstand, dass die gegenständlichen Liegenschaftsanteile bereits bisher der „indirekten“ Verfügungsbefugnis der Erstrevisionswerberin als Alleingesellschafterin der vormals Inländern gleichgestellten zweitrevisionswerbenden Partei unterlegen seien, kann ein maßgebliches Interesse im Sinn des § 19 Z 3 lit. a NÖ GVG 2007 jedenfalls nicht begründen.
- 26 Im Übrigen hat der Verwaltungsgerichtshof zu Konstellationen betreffend einen von familiären Anknüpfungspunkten zu österreichischen Staatsbürgern losgelösten Eigentumserwerb durch einen Ausländer zu Wohnzwecken schon wiederholt ausgesprochen, dass das Wohnbedürfnis auch anders gedeckt werden kann als durch den Kauf eines Eigenheims (vgl. VwGH 9.11.2023,



Ra 2021/11/0066; VwGH 5.8.2021, Ra 2020/11/0058, jeweils mwN). Das gilt nicht nur für den Kauf eines Eigenheims, sondern sinngemäß auch für einen Eigentumserwerb der fallbezogen in Rede stehenden Art.

- 27 Wenn die Zulässigkeitsbegründung somit die Auswirkungen des „Brexit“ auf „grundverkehrsrechtliche Landesbestimmungen“ als klärungsbedürftig erachtet, zeigt sie nach dem Gesagten keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung auf.
- 28 Mangels Vorliegens der Voraussetzungen nach Art. 133 Abs. 4 B-VG war die Revision daher gemäß § 34 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren zurückzuweisen.

W i e n , am 19. März 2026

