



IM NAMEN DER REPUBLIK!

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Schick, den Hofrat Dr. Grünstäudl, die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Hainz-Sator sowie den Hofrat Dr. Faber als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Vitecek, über die Revisionen 1. der Grundverkehrsbehörde Hollabrunn (protokolliert zu Ra 2018/11/0176) und 2. der Niederösterreichischen Landesregierung (protokolliert zu Ra 2018/11/0177) gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Niederösterreich vom 25. Juni 2018, Zl. LVwG-AV-359/001-2018, betreffend Zustellung eines grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsbescheids nach dem Niederösterreichischen Grundverkehrsgesetz (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Grundverkehrsbehörde Hollabrunn; mitbeteiligte Partei: Dr. R F in B, vertreten durch die Eckert Fries Carter Rechtsanwälte GmbH in 2500 Baden, Erzherzog Rainer Ring 23), zu Recht erkannt:

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Anträge der M GmbH & Co OG auf Aufhebung des angefochtenen Erkenntnisses und auf Kostenersatz werden zurückgewiesen.

Entscheidungsgründe:

- 1 GP beantragte mit Schreiben vom 2. Jänner 2017 die grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Vertrags zur Einbringung seiner forstwirtschaftlichen Grundstücke in mehreren Katastralgemeinden (Gesamtausmaß 1.149,138 ha) in eine von ihm allein beherrschte GmbH & Co OG, wobei eine Liste der von der Umgründung betroffenen Liegenschaften angeschlossen war. Die belangte Behörde leitete daraufhin ein Kundmachungsverfahren gemäß § 11 Niederösterreichisches Grundverkehrsgesetz 2007 (im Folgenden: NÖ GVG 2007) ein und veranlasste den Aushang der Kundmachung bei der Bezirksbauernkammer H mit einer am 2. Februar 2017 endenden Einspruchsfrist. Mit Eingabe vom 23. Jänner 2017 gab der Mitbeteiligte unter Bezugnahme auf den Antrag des GP bekannt, als Interessent im Sinne des NÖ GVG 2007 aufzutreten. In dem diesbezüglichen Schriftsatz gab der



Mitbeteiligte unter Hinweis auf beigelegte Grundbuchsauszüge an, über 131,71 ha land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zu verfügen, die er selbst bewirtschaftete. Aus den beigelegten Einkommensteuererklärungen für 2014 und 2015 sei ersichtlich, dass er „zu einem bestimmten Teil“ seinen Lebensunterhalt aus dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb abdecke. Er finanziere den Kaufpreis aus Eigenmitteln und übermittle diesbezüglich eine (beigelegte) Bestätigung seiner Bank. Mit Erwerb des gegenständlichen Forstbetriebs beabsichtige der Mitbeteiligte, seinen Lebensunterhalt „möglichst weitgehend aus den Erträgen der Land- und Forstwirtschaft zu bestreiten“. Ausweislich der ebenfalls beigelegten Einkommensteuerbescheide betrugen die Einkünfte des Mitbeteiligten aus Land- und Forstwirtschaft im Jahr 2014 € 0,00. Im Jahr 2015 waren es € 3.184,39 bei einem Gesamteinkommen (vor Abzug der Sonderausgaben) von € 123.678,63.

- 2 Die Grundverkehrsbehörde (Erstrevisionswerberin) stellte mit Bescheid vom 9. März 2017 fest, dass der Mitbeteiligte kein Landwirt nach dem NÖ GVG 2007 sei und somit im Verfahren über den Antrag des GP nicht die Stellung einer Partei habe, weil kein Nachweis erbracht worden sei, dass die Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft 25% des Familieneinkommens betrügen. Auch eine Ausbildung im Hinblick auf die Bewirtschaftung der Grundstücke und die dafür erforderlichen Fähigkeiten sei nicht belegt oder behauptet worden. Die Voraussetzungen für die Interessentenstellung nach § 3 Z 4 NÖ GVG 2007 seien nicht erfüllt.
- 3 Der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde des Mitbeteiligten gab das Verwaltungsgericht mit Erkenntnis vom 13. März 2018 statt und hob den Bescheid auf. Die dagegen erhobenen Revisionen der nunmehrigen Revisionswerberinnen wurden mit dem hg. Erkenntnis vom 16. September 2020, Ra 2018/11/0100-0101, als unbegründet abgewiesen, dies im Wesentlichen mit der Begründung, dass ein abgesonderter Feststellungsbescheid über die Landwirteigenschaft unzulässig sei.
- 4 Mit Bescheid der Erstrevisionswerberin (der belangten Behörde) vom 5. März 2018 wurde der Antrag des Mitbeteiligten auf Zustellung des grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsbescheides vom 29. März 2017



„wegen Unzulässigkeit infolge fehlender Parteistellung“ zurückgewiesen.

Begründend stützte sich die Erstrevisionswerberin auf ihren Feststellungsbescheid vom 9. März 2017, an den sie gebunden sei.

- 5 Gegen den Bescheid vom 5. März 2018 erhob der Mitbeteiligte Beschwerde, in der er im Wesentlichen vorbrachte, dass er aufgrund einer ordnungsgemäßen Interessentenanmeldung betreffend den Zusammenschlussvertrag zwischen der GP GmbH & Co KG und GP Parteistellung erlangt habe. Seiner Beschwerde gegen den Feststellungsbescheid vom 9. März 2017 sei vom Verwaltungsgericht stattgegeben worden, weshalb die Behörde daran nicht gebunden sei.
- 6 Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Verwaltungsgericht der Beschwerde Folge und hob den bekämpften Bescheid auf. Weiters sprach es gemäß § 25a VwGG aus, dass die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nicht zulässig sei.
- 7 Begründend führte das Verwaltungsgericht aus, dass unter Verwendung des vorgesehenen Formblattes mit 2. Jänner 2017 ein Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines „sonstigen Rechtsgeschäfts“ gestellt worden sei. Diesem Antrag seien, offenbar zur Konkretisierung des Rechtsgeschäfts, ein Schriftsatz über die Umgründung von GPs Forstbetrieb und eine Auflistung der von dem Zusammenschluss betroffenen Grundstücke des GP angeschlossen gewesen. Laut dem vorgelegten Zusammenschlussvertrag sei vorgesehen, dass die GP Land- und Forstwirtschaft GmbH, deren Alleingesellschafter GP sei, mit dem Land- und Forstwirtschaftsbetrieb des GP unter gleichzeitiger Errichtung einer offenen Gesellschaft „GP Land- und Forstwirtschaft GmbH & Co OG“ zusammengeschlossen werde, um unter Anwendung des Umgründungssteuergesetzes einen Steuervorteil zu lukrieren. Hierbei solle die GP Land- und Forstwirtschaft GmbH als Komplementär 5,1% und GP als Inhaber seines Forstbetriebes 94,9% an dieser GmbH & Co OG halten. Nach Ansicht der GmbH & Co OG sei dieser Zusammenschluss durch den Übergang des Eigentums genehmigungspflichtig. Hintergrund des Umgründungsvertrages sei der Umstand, dass es angesichts der Schulden des GP ansonsten zu einer



Versteigerung der Grundstücke gekommen wäre. Die vom Genehmigungsantrag erfassten Grundstücke wiesen eine Fläche von insgesamt 1.149,139 ha auf.

Mit Schreiben vom 23. Jänner 2017 habe der Mitbeteiligte eine Interessentenerklärung erstattet und den Antrag gestellt, dem Rechtsgeschäft die Genehmigung zu verweigern sowie ihm die Genehmigung zum Kauf zum ortsüblichen Preis zu erteilen. Zu seiner Landwirteigenschaft habe er ausgeführt, er verfügte über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Ausmaß von insgesamt 131,71 ha. Diese befänden sich in Oberösterreich, Niederösterreich und der Steiermark. Er bewirtschaftete die Waldgrundstücke selbst. Die Durchforstung führte er gemeinsam mit Waldhelfern durch, der Verkauf erfolgte überwiegend „ab Straße“. Mit dem Erwerb des gegenständlichen Forstbetriebes beabsichtigte er, seinen Lebensunterhalt, den er zurzeit schon zu einem Teil aus dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb abdeckte, möglichst weitgehend aus den Erträgen der Land- und Forstwirtschaft zu bestreiten. Beigelegt wäre ein unbefristetes Kaufanbot an GP vom 18. November 2016 gewesen, wonach der Mitbeteiligte für den Erwerb der Grundstücke einen Kaufpreis von € 22.750.000,-- geboten hätte, welcher adäquat erschiene. Als Nachweis, den ortsüblichen Verkehrswert bezahlen zu können, wäre ein Schreiben der Sparkasse Oberösterreich vom 28. November 2016 beigelegt, welches bestätigte, dass die notwendigen Eigenmittel zum Kauf der Liegenschaft zur Verfügung ständen.

Mit Bescheid der Erstrevisionswerberin vom 29. März 2017 sei der erwähnte Zusammenschlussvertrag grundverkehrsbehördlich genehmigt worden. Eine Zustellung dieses Bescheides an den Mitbeteiligten sei nicht erfolgt.

- 8 Rechtlich führte das Verwaltungsgericht aus, dass die Zustellung eines Bescheides an eine Person deren Parteistellung voraussetze. Nach § 11 Abs. 6 NÖ GVG 2007 hätten Interessenten nach ordnungsgemäßer Anmeldung im weiteren Verfahren die Stellung einer Partei. Die für die ordnungsgemäße Anmeldung erforderlichen Angaben darüber, wodurch die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes sowie die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer oder die Verkäuferin lebensnotwendiger Vertragsbedingungen



gewährleistet sei, seien vom Mitbeteiligten gemacht worden. Weitere Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Anmeldung der Interessenteneigenschaft sei das Vorliegen der Landwirteigenschaft. Demnach müsse im Hinblick auf § 3 Z 4 NÖ GVG 2007 ein Landwirt bereit sein, durch ein rechtsverbindliches Anbot ein gleichartiges Rechtsgeschäft anstelle des Rechtserwerbers abzuschließen. Es sei nicht erforderlich, dass der Interessent bei der Abgabe der Interessentenerklärung seine Landwirteigenschaft abschließend nachweise. Unter „Glaubhaftmachen“ im Sinne des § 11 Abs. 6 NÖ GVG 2007 sei bereits nach der allgemein-sprachlichen Bedeutung dieses Wortes kein Beweisen, sondern ein bloßes Überzeugen der Grundverkehrsbehörde von der Wahrscheinlichkeit - und nicht von der Richtigkeit - des Vorliegens der Interessenteneigenschaft entsprechend der Begriffsbestimmung des § 3 Z 4 lit. a NÖ GVG 2007 zu verstehen. Der Mitbeteiligte habe in seiner Interessentenerklärung ausführlich dargelegt, dass rund 132 ha land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in seinem Eigentum ständen, wobei er die Waldgrundstücke selbst bewirtschaftete. Ein land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz dieser Größe könne nicht per se zur Verneinung der Landwirteigenschaft des Mitbeteiligten führen, unabhängig von der Höhe des daneben bezogenen außerlandwirtschaftlichen Einkommens. Bei einem Betrieb dieser Größe handle es sich nach österreichischen Verhältnissen um einen überdurchschnittlich großen Betrieb, und es könne bei einem solchen nicht von vornherein ausgeschlossen werden, dass der Bewirtschafter daraus nicht zumindest zu einem erheblichen Teil seinen Lebensunterhalt bestreite. Darüber hinaus handle es sich bei den vorgelegten (Einkommens-)Nachweisen um keine aktuellen mehr, da der Mitbeteiligte in den Jahren 2014 und 2015 zusätzliche Flächen erworben habe, wobei die Erträge daraus noch nicht in die vorgelegten Nachweise eingeflossen seien. Überdies würden die Unterlagen nur die steuerliche Einkommenssituation wiedergeben, nicht aber die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse.

Aus der Aufsandungserklärung und dem Grundbuchsatzug gehe hervor, dass zunächst ein Eigentumsübergang der verfahrensgegenständlichen Liegenschaften von GP auf die GP Land- und Forstwirtschaft GmbH & Co OG und letztlich auf eine dritte Gesellschaft statfinde und somit ein



genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft nach § 4 Abs. 1 Z 1 NÖ GVG 2007 vorliege. Auch das Anbot des Mitbeteiligten, die Liegenschaften zu einem adäquaten Kaufpreis zu erwerben, ziele auf eine solche Übertragung des Eigentumsrechts ab. Daher sei von gleichartigen Rechtsgeschäften auszugehen. Daran ändere der Umstand, dass die Übertragung des Eigentums von GP auf die GP Land- und Forstwirtschaft GmbH & Co OG unentgeltlich erfolgt sei, nichts, zumal bereits im Genehmigungsverfahren offengelegt worden sei, dass die Anteile an dieser Gesellschaft in weiterer Folge veräußert werden sollten. Dies sei auch geschehen. Im Übrigen sei der Abschluss eines identen Rechtsgeschäfts für Dritte in einer Konstellation wie der vorliegenden gar nicht möglich. Die Wahl einer solchen Konstellation zur „Steuroptimierung“ könne nicht zur Aushebelung und Umgehung der Interessentenregelung und sohin des NÖ GVG 2007 führen. Die Glaubhaftmachung der Interessenteneigenschaft sei dem Mitbeteiligten daher gelungen. Da dem Revisionswerber somit Parteistellung zukomme, sei die Zurückweisung des Antrags zu Unrecht erfolgt, weshalb der angefochtene Bescheid aufzuheben gewesen sei.

- 9 Gegen dieses Erkenntnis richten sich die vorliegenden außerordentlichen Revisionen 1. der belangten Behörde (protokolliert zu Ra 2018/11/0176) und 2. der gemäß § 17 NÖ LVwGG revisionslegitimierten Niederösterreichischen Landesregierung (protokolliert zu Ra 2018/11/0177).
- 10 Der Mitbeteiligte und die M GmbH & Co OG (Rechtsnachfolgerin der GP Land- und Forstwirtschaft GmbH & Co OG) erstatteten jeweils Revisionsbeantwortungen mit dem Antrag auf Kostenersatz. Während der Mitbeteiligte die Abweisung der Revisionen beantragte, schloss sich die M GmbH & Co OG den Revisionsanträgen an.
- 11 Der Verwaltungsgerichtshof hat über die - wegen ihres persönlichen, sachlichen und rechtlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Behandlung und Entscheidung verbundenen - Revisionen erwogen:



12 Die maßgeblichen Bestimmungen des NÖ GVG 2007 idF LGBL 6800-5 lauten auszugsweise:

„1. Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Ziele

Ziel des Gesetzes ist

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.

...

§ 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. ...

5. 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;

...

2. Abschnitt

Rechtserwerb an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

§ 4

Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte

(1) Folgende unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die zumindest ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück betreffen, bedürfen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn sie zum Gegenstand haben:

1. Die Übertragung des Eigentumsrechtes;
2. die Einräumung des Fruchtgenussrechtes;
3. die Bestandgabe oder sonstige Überlassung der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung auf Flächen von über 2 ha;
4. die Verpachtung einer Fläche bis 2 ha, wenn durch diese Verpachtung das Gesamtausmaß von 2 ha verpachteter Fläche überschritten wird.

(2) Andere Rechtsgeschäfte über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke bedürfen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn durch sie derselbe wirtschaftliche Zweck erreicht wird, wie durch ein in Abs. 1 angeführtes Rechtsgeschäft (Umgehungsgeschäfte).

...

§ 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;

...

§ 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.

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.

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

...

(5) Die Kundmachung ist 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.

(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.

...“

- 13 In den Zulässigkeitsbegründungen beider Revisionen wird vorgebracht, es fehle Rechtsprechung dazu, welchen Inhalt eine Interessentenerklärung nach § 11 Abs. 6 NÖ GVG 2007 haben müsse, damit sie rechtswirksam sei und der Interessent die Stellung einer Verfahrenspartei erlange. Insbesondere fehle Rechtsprechung, wie die in § 11 Abs. 6 NÖ GVG 2007 enthaltene Wortfolge „nach ordnungsgemäßer Anmeldung“ rechtsrichtig auszulegen sei. Es sei nicht nur für den Einzelfall von Bedeutung, ob der am Erwerb Interessierte bereits in seiner Anmeldung, jedoch spätestens innerhalb der dreiwöchigen Frist, seine Behauptung dahingehend konkretisieren müsse, ob er Landwirt sei oder mit dem Erwerb werde. Jedenfalls sei die Erklärung des Mitbeteiligten nicht ausreichend, um die Interessentenstellung zu begründen. Insbesondere weiche die Rechtsansicht des Verwaltungsgerichts zur Landwirteigenschaft des Mitbeteiligten von zitierter Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs ab.
- 14 Die Revisionen sind aus den vorgebrachten Gründen zulässig. Sie sind auch begründet.
- 15 In den Revisionsgründen wird unter anderem vorgebracht, dass die Behauptungen des Mitbeteiligten zur Interessentenstellung nicht schlüssig seien. Dies sei jedoch gefordert, auch wenn die Beweiserleichterung der bloßen Glaubhaftmachung anwendbar sei. Schon nach dem Wortlaut sei ein Mindestmaß an Selbstbewirtschaftung unabdingbar, diese sei jedoch nicht ausreichend dargelegt. Auch stütze sich das Verwaltungsgericht darauf, dass der Grundbesitz des Mitbeteiligten nicht unbedeutend sei, was jedoch nicht ausreiche. Der Revisionswerber hätte zu konkretisieren gehabt, ob er sich



bereits als Landwirt erachte oder plane, ein solcher nach dem Erwerb zu werden.

- 16 Das Verwaltungsgericht ging - was die Erlangung der Parteistellung des Mitbeteiligten betrifft - zu Recht davon aus, dass es nach § 11 Abs. 6 NÖ GVG 2007 lediglich zu prüfen habe, ob die Voraussetzungen der Interessentenstellung glaubhaft gemacht wurden. Ob sie tatsächlich vorliegt, der Mitbeteiligte also erwiesenermaßen alle Voraussetzungen des § 3 Z 4 lit. a NÖ GVG 2007 erfüllt, ist im Hinblick auf den Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007 erst in der Entscheidung über die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu klären (vgl. VwGH 16.9.2020, Ra 2018/11/0100 bis 0101).

- 17 Die Revisionen bringen übereinstimmend vor, der Mitbeteiligte habe entgegen der Beurteilung des Verwaltungsgerichts seine Landwirteigenschaft und damit seine Interessentenstellung nicht glaubhaft gemacht, weshalb ihm im grundverkehrsbehördlichen Verfahren keine Parteistellung zukomme.

Dazu ist zunächst festzuhalten, dass sich die Voraussetzungen für die Erlangung der Interessenten- und damit Parteistellung einerseits in § 3 Z 4 NÖ GVG 2007 und andererseits in § 11 leg. cit. finden. Während die erstgenannte Bestimmung bestimmte inhaltliche Anforderungen für die Erlangung der Interessentenstellung normiert, trifft § 11 leg. cit. nähere Verfahrensbestimmungen, wie das Interesse am Grundstückserwerb im laufenden Genehmigungsverfahren geltend zu machen ist. § 11 Abs. 3 iVm. Abs. 5 NÖ GVG 2007 verlangt die Anmeldung des Interesses innerhalb der dreiwöchigen Anmeldefrist, wobei nach Abs. 6 erster Satz leg. cit. „gleichzeitig ... die Interessenteneigenschaft glaubhaft zu machen“ ist, also insbesondere auch die Erfüllung der in § 3 Z 4 NÖ GVG 2007 geforderten Voraussetzungen. Die Parteistellung im weiteren Verfahren wird „nur nach ordnungsgemäßer Anmeldung“ (§ 11 Abs. 6 zweiter Satz leg. cit.) erlangt.

- 18 Wie der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis VwGH 15.10.2019, Ro 2017/11/0004, 0005, ausgeführt hat, handelt es sich bei der ordnungsmäßigen Anmeldung des Interesses um eine Erfolgsvoraussetzung. Eine unvollständige oder aus sonstigen Gründen nicht dem Gesetz entsprechende Anmeldung des



Interesses stellt daher keinen verbesserungsfähigen Mangel dar. Daraus ergibt sich, dass bereits in der Interessentenanmeldung all jene Behauptungen aufzustellen und zu belegen sind, die geeignet sind, eine Erfüllung der in § 3 Z 4 NÖ GVG 2007 geforderten Voraussetzungen glaubhaft zu machen.

- 19 Eine der für die Erlangung der Parteistellung notwendigen - im Fall des Mitbeteiligten strittigen - Voraussetzungen ist die Glaubhaftmachung der Landwirteigenschaft des möglichen Interessenten. Letztere setzt gemäß § 3 Z 2 NÖ GVG 2007 voraus, dass mit dem Ertrag aus einer bestehenden Land- und Forstwirtschaft der eigene und der Lebensunterhalt der Familie „zumindest zu einem erheblichen Teil“ bestritten wird (lit. a leg. cit.) oder nach Erwerb eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks bestritten werden soll (lit. b leg. cit.).
- 20 Im Erkenntnis VwGH 17.3.2016, Ro 2016/11/0001, wurde unter Hinweis auf die Gesetzesmaterialien zum NÖ GVG 2007 (Motivenbericht der Niederösterreichischen Landesregierung vom 20. Juni 2006), nach denen unter dem erheblichen Teil des Lebensunterhalts, den ein Landwirt aus der Bewirtschaftung erzielen „muss“, „wie bisher ein Anteil von etwa 25 % des Gesamteinkommens der Familie“ zu verstehen sei, ausgeführt, entscheidungserheblich seien Feststellungen, welchen Anteil die zu erwartenden Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft an den Gesamteinkünften haben. Im gleichen Sinn wurde im Erkenntnis VwGH 22.2.2018, Ro 2016/11/0025, ausgeführt, die Bestreitung eines erheblichen Teils des Lebensunterhalts sei zu bejahen, wenn der „Einkommensanteil ... aus land- und forstwirtschaftlichem Einkommen ... etwa 25 % des Gesamteinkommens“ (fallbezogen 23,25 %) betrage (zur übereinstimmenden diesbezüglichen Judikatur des Verfassungsgerichtshofs vgl. die Nachweise in VwGH 22.5.2019, Ra 2018/11/0240).
- 21 In seinem Erkenntnis zum NÖ GVG 2007 vom 13. April 2021, Ra 2019/11/0048 hat sich der Verwaltungsgerichtshof mit § 3 Z 2 NÖ GVG 2007 unter dem Aspekt des Lebensunterhalts und des Gesamteinkommens „der Familie“ auseinandergesetzt und dazu Folgendes ausgeführt:



„33 Dass § 3 Z 2 NÖ GVG 2007 dabei primär den historisch tradierten Landwirtschaftsbegriff vor Augen hat, zeigen nicht nur die inhaltlich im Wesentlichen gleichen Begriffsbestimmungen schon in § 1 Z 2 NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 (und auch schon zuvor in § 8 Abs. 5 NÖ Grundverkehrsgesetz 1973) bzw. die (im hg. Erkenntnis Ro 2016/11/0001 wiedergegebenen) Gesetzesmaterialien zum NÖ GVG 2007, nach denen die Definition des Begriffs ‚Landwirt‘ vom NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 übernommen wurde. Auch der genannten Tatbestandvoraussetzung (,und daraus den eigenen und den Lebensunterhalt der Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreiten will‘) liegt offensichtlich die typisierte Vorstellung zugrunde, dass die Person, deren Landwirteigenschaft zu beurteilen ist, künftig nicht nur den eigenen Lebensunterhalt, sondern auch den der gesamten Familie erheblich aus dem land- und forstwirtschaftlichen Einkommen bestreitet, sodass (ausgehend von der Prämisse, die Familienmitglieder seien gleichfalls im land- und forstwirtschaftlichen Betrieb tätig) für den Begriff ‚erheblich‘ ein ‚Anteil von etwa 25% des Gesamteinkommens der Familie‘ maßgeblich sei.

34 In Fällen hingegen, in denen - abweichend von dieser typisierten Vorstellung - allfällige Familienmitglieder (auch) ein eigenes Einkommen beziehen und daraus ihren Lebensunterhalt bestreiten, ist die genannte Tatbestandvoraussetzung des § 3 Z 2 NÖ GVG dahin zu verstehen, dass Landwirt ist, wer aus dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb künftig (bloß) den eigenen Lebensunterhalt zumindest zu einem erheblichen Teil bestreitet, sodass in einem solchen Fall der durch die Land- und Forstwirtschaft erwirtschaftete Anteil lediglich in Bezug zum Gesamteinkommen des (potentiellen) Landwirtes (und nicht jenem der Familie) zu setzen ist.“

- 22 Ob der Mitbeteiligte glaubhaft gemacht hat, Landwirt iSd. § 3 Z 2 NÖ GVG 2007 zu sein, hängt somit entscheidend davon ab, ob er (sofern der Lebensunterhalt seiner Familie bereits auf andere Weise bestritten wird) aus der Bewirtschaftung seines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes seinen Lebensunterhalt zu einem erheblichen Teil bereits bestreitet bzw. im Fall des Erwerbs der in Rede stehenden Grundstücke bestreiten will und diese Absicht belegt.
- 23 Das Verwaltungsgericht hat die Glaubhaftmachung der Landwirteigenschaft des Mitbeteiligten iSd. § 3 Z 2 lit. a NÖ GVG 2007 bejaht, weil es davon ausging, ein land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz von rund 132 ha könne nicht per se zur Verneinung der Landwirteigenschaft des Mitbeteiligten führen, „unabhängig von der Höhe des daneben bezogenen außerlandwirtschaftlichen Einkommens“. Damit hat es sich über die zuvor dargestellte hg. Judikatur



hinweggesetzt, nach der ein erheblicher Teil des Gesamteinkommens aus Land- und Forstwirtschaft stammen muss. Dass der Mitbeteiligte die Erfüllung dieses Kriteriums glaubhaft gemacht hat, ist vor dem Hintergrund der eingangs dargestellten Einkommensteuerbescheide, denen zufolge das Einkommen aus Land- und Forstwirtschaft nicht einmal 4% des Gesamteinkommens beträgt, zweifellos zu verneinen. Das Verwaltungsgericht hat somit verkannt, dass der Mitbeteiligte jedenfalls seine Landwirteigenschaft iSd. § 3 Z 2 lit. a NÖ GVG 2007 nicht glaubhaft gemacht hat.

- 24 Ob es glaubhaft ist, dass ein erheblicher Teil des Gesamteinkommens des Mitbeteiligten - nach dem angestrebten Erwerb - aus der Land- und Forstwirtschaft stammen würde, ob der Mitbeteiligte also das diesbezügliche Kriterium der Landwirteigenschaft nach § 3 Z 2 lit. b NÖ GVG 2007 erfüllen könnte, hat das Verwaltungsgericht - ebenso wie die anderen in der genannten Bestimmung aufgestellten Voraussetzungen - nicht geprüft. Feststellungen, die als Grundlage für eine derartige Prüfung dienen könnten, fehlen im angefochtenen Erkenntnis gänzlich.
- 25 Das angefochtene Erkenntnis war somit - ungeachtet der Frage, ob dessen (bloß aufhebender) Spruch rechtmäßig formuliert war - gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben, ohne dass auf das weitere Revisionsvorbringen einzugehen war.
- 26 Da sich die M GmbH & Co OG in ihren Revisionsbeantwortungen den Revisionen vollinhaltlich anschloss und beantragte, diesen stattzugeben, waren die Revisionsbeantwortungen der Sache nach als verspätete Revisionen zu werten; die darin gestellten Anträge (auf Aufhebung des angefochtenen Erkenntnisses und auf Aufwandersatz) waren daher gemäß § 34 Abs. 1 VwGG zurückzuweisen (vgl. VwGH 11.10.2019, Ra 2017/11/0080, mwN).

W i e n , am 26. April 2021