



Der Verwaltungsgerichtshof hat über den Antrag der 1. C P und 2. B A, beide in K, beide vertreten durch Dr. Thomas Raubal, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Stoß im Himmel 3/8, den gegen den Beschluss des Landesverwaltungsgerichts Niederösterreich vom 14. Februar 2024, Zl. LVwG-AV-2633/003-2023, betreffend grundverkehrsbehördliche Genehmigung nach dem NÖ GVG 2007 (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Grundverkehrsbehörde Lilienfeld; mitbeteiligte Parteien: 1. Mag. Dr. C K in K, 2. DI Dr. G P in W, 3. Ing. R K in W), erhobenen Revisionen die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, den **Beschluss**

gefasst:

Gemäß § 30 Abs. 2 VwGG wird dem Antragn i c h t s t a t t g e g e b e n .

Begründung:

- 1 Mit dem angefochtenen Beschluss wurde die Beschwerde der Revisionswerberinnen gegen den Bescheid der belangten Behörde vom 6. Mai 2023, mit welchem die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des zwischen den Mitbeteiligten abgeschlossenen Kaufvertrags erteilt wurde, betreffend näher bezeichnete Liegenschaften nach dem NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 (NÖ GVG 2007) zurückgewiesen und ausgesprochen, dass gegen diesen Beschluss eine Revision nicht zulässig sei.
- 2 Dagegen richtet sich die vorliegende Revision der Revisionswerberinnen, die im grundverkehrsbehördlichen Verfahren als Interessenten aufgetreten sind. Mit dieser Revision ist der Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung verbunden. Begründend wird dazu ausgeführt, durch die Rechtskraft der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung könnte der Erwerber den Kaufvertrag grundbücherlich durchführen lassen und in der Folge die Liegenschaften an Dritte rechtswirksam veräußern. In diesem Fall könnten die Revisionswerberinnen selbst bei Stattgabe der Revision Eigentum an diesen Liegenschaften nicht mehr erlangen. Selbst wenn die Möglichkeit einer rechtswirksamen Eigentumsübertragung durch den Erwerber nicht bestünde, sei es für die Revisionswerberinnen unverhältnismäßig und erheblich nachteilig



(insbesondere zeit- und kostenaufwändig), wenn der gegenständliche Liegenschaftserwerb wieder rückabgewickelt werden müsste.

- 3 Gemäß § 30 Abs. 2 VwGG hat der Verwaltungsgerichtshof auf Antrag des Revisionswerbers die aufschiebende Wirkung mit Beschluss zuzuerkennen, wenn dem nicht zwingende öffentliche Interessen entgegenstehen und nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien mit dem Vollzug des angefochtenen Erkenntnisses oder mit der Ausübung der durch das angefochtene Erkenntnis eingeräumten Berechtigung für den Revisionswerber ein unverhältnismäßiger Nachteil verbunden wäre.
- 4 Im Fall der Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und einer anschließenden rechtskräftigen Versagung der Genehmigung des gegenständlichen Kaufvertrages würde das Rechtsgeschäft rückwirkend rechtsunwirksam (§ 25 NÖ GVG 2007) und wäre die Eintragung im Grundbuch zu löschen (§ 27 Abs. 4 NÖ GVG 2007), dies mit der Konsequenz der Rückabwicklung des Rechtsgeschäftes (§ 28 NÖ GVG 2007). Der Verwaltungsgerichtshof hat vor diesem Hintergrund sowie im Hinblick darauf, dass im Fall einer Rückabwicklung des Rechtsgeschäftes (bzw. im Fall eines - künftigen - Erwerbs der gegenständlichen Grundstücke durch die Revisionswerber) zwischenzeitliche Wertminderungen der Grundstücke ohnedies Berücksichtigung finden können, in vergleichbaren Fällen einen unverhältnismäßigen Nachteil iSd § 30 Abs. 2 VwGG verneint (vgl. VwGH 22.11.2022, Ra 2022/11/0187; 14.6.2024, Ra 2024/11/0049; jeweils mwN).
- 5 Da der vorliegende Fall keinen Anlass für eine davon abweichende Beurteilung gibt, war dem Antrag nicht stattzugeben.

W i e n , am 13. September 2024