



Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Samm und den Hofrat Dr. Faber sowie die Hofrätin Dr.ⁱⁿ Oswald als Richterinnen und Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.^a Janitsch, über die Revision 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, gegen den Beschluss des Landesverwaltungsgerichts Niederösterreich vom 14. Februar 2024, Zl. LVwG-AV-2633/003-2023, betreffend grundverkehrsbehördliche Genehmigung nach dem NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Grundverkehrsbehörde Lilienfeld; mitbeteiligte Parteien: 1. Ing. R K in W, 2. Mag. Dr. C K in K und 3. DI Dr. G P in W, alle vertreten durch die RAe Gruber Partnerschaft KG in 1010 Wien, Wipplingerstraße 20), den **Beschluss**

gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung:

- 1 Mit dem angefochtenen Beschluss wies das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich die Beschwerde der Revisionswerberinnen gegen die grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines zwischen den Mitbeteiligten abgeschlossenen Kaufvertrages betreffend ein näher bezeichnetes Grundstück (vereinbarter Kaufpreis: € 1.340.000,--) nach dem NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 (NÖ GVG 2007) als unzulässig zurück. Das Verwaltungsgericht sprach aus, dass die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei.
- 2 Begründend führte das Verwaltungsgericht auf das hier Wesentliche zusammengefasst aus, der Käufer sei kein Landwirt, weswegen der Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007 zu prüfen sei. Die Erstrevisionswerberin habe eine Interessentenanmeldung abgegeben, in der sie ausgeführt habe, dass die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes durch Eigenmittel und/oder ein Darlehen ihrer (zweitrevisionswerbenden) Tochter sichergestellt sei, wobei Nachweise kurzfristig nachgereicht werden könnten.



Im Hinblick auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, nach welcher die bloße Behauptung, zur Bezahlung in der Lage zu sein, nicht genüge (Hinweis auf VwGH 6.10.2023, Ra 2022/11/0129), sei damit die Glaubhaftmachung nicht gelungen. Im Übrigen würde auch die mit der Beschwerde nachgereichte Kontobestätigung einer Sparkasse, nach welcher die Erstrevisionswerberin dort ein Girokonto führe, das mit Stichtag 31. August 2023 einen Saldo von € 1.517.875,96 aufweise, nicht genügen, da ein solcher stichtagsbezogener Saldo keine Auskunft darüber gebe, ob die Bezahlung auch zu einem späteren Zeitpunkt gewährleistet sei.

- 3 Die bei der belangten Behörde eingebrachte Interessentenanmeldung sei dort am 1. September 2023, dem letzten Tag der Anmeldefrist, eingelangt. Innerhalb der Anmeldefrist sei die Interessentenanmeldung jedoch nicht bei der zuständigen Stelle, der Bezirksbauernkammer Tullnerfeld, eingelangt.
- 4 Der Erstrevisionswerberin sei daher eine ordnungsgemäße Anmeldung des Interesses im Sinne des § 11 Abs. 6 NÖ GVG 2007 nicht gelungen, weswegen sie nicht Interessentin und auch nicht Partei des grundverkehrsbehördlichen Verfahrens geworden sei.
- 5 Hinsichtlich der Versagungsgründe des § 6 Abs. 2 Z 3 und 4 NÖ GVG 2007, insbesondere hinsichtlich des behaupteten überhöhten Kaufpreises, komme auch einem Interessenten kein subjektiv-öffentliches Recht zu.
- 6 Die Zweitrevisionswerberin habe die Interessentenanmeldung der Erstrevisionswerberin zwar mitunterfertigt, darin aber selbst nicht ihr Interesse am Erwerb bekundet. Sie habe daher keine Parteistellung erlangt und sei auch nicht beschwerdelegitimiert.
- 7 Gegen diesen Beschluss richtet sich die vorliegende (außerordentliche) Revision. Die belangte Behörde und die Mitbeteiligten erstatteten jeweils eine Revisionsbeantwortung.
- 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. Gemäß § 34 Abs. 3 VwGG ist ein Beschluss nach Abs. 1 in jeder Lage des Verfahrens zu fassen.
- 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 im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen.
- 11 In der demnach für die Zulässigkeit der Revision allein maßgeblichen Zulässigkeitsbegründung wird vorgebracht, das Verwaltungsgericht habe zu Unrecht die Glaubhaftmachung der Interessenteneigenschaft verneint. Die Erstrevisionswerberin habe mit ihrer Anmeldung ausreichende Angaben im Sinne des § 11 Abs. 6 NÖ GVG 2007 dazu gemacht, wodurch die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes gewährleistet sei. Dazu habe die Zweitrevisionswerberin eine unbedingte Finanzierungszusage abgegeben; weitere Unterlagen bzw. Nachweise zum Kontostand seien im Beschwerdeverfahren vorgelegt worden. Die Interessenteneigenschaft nach § 3 Z 4 lit. a NÖ GVG 2007 könne „bis zum Abschluss des Verfahrens nachgewiesen (glaubhaft gemacht) werden“. Die belangte Behörde habe die (unvertretenen) Revisionswerberinnen weder im Sinne des § 13a AVG angeleitet noch sie einvernommen.



- 12 Damit 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. Dabei genügt, den Grundsätzen der Glaubhaftmachung (Bescheinigung) folgend, nicht die bloße Behauptung, zur Bezahlung in der Lage zu sein. Vielmehr sind schon mit der Anmeldung konkrete Beweismittel anzubieten. 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 Nach den unbestrittenen Feststellungen behauptete die Erstrevisionswerberin in ihrer Interessentenanmeldung lediglich, dass die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes durch Eigenmittel bzw. durch ein Darlehen der Zweitrevisionswerberin gesichert sei, und erklärte, sie könne dazu weitere Nachweise vorlegen, ohne aber von sich aus entsprechende Beweismittel



beizubringen. Ausgehend davon legt die Revision nicht dar, dass fallbezogen die Beurteilung des Verwaltungsgerichts, der Erstrevisionswerberin sei es nicht gelungen, glaubhaft zu machen, dass die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes gewährleistet sei, von der dargestellten Rechtsprechung abweichen würde. Folglich musste sich das Verwaltungsgericht auch nicht mit der von den Revisionswerberinnen erst im Beschwerdeverfahren vorgelegten Kontobestätigung einer Sparkasse auseinandersetzen. Die Revisionswerberinnen konnten nämlich mangels rechtzeitiger ordnungsgemäßer Anmeldung die Interessentenstellung auch im weiteren Verfahren nicht mehr erlangen (vgl. VwGH 24.10.2024, Ra 2024/11/0049).

- 16 Vor diesem Hintergrund geht auch das Vorbringen, das Verwaltungsgericht habe die Revisionswerberinnen nicht einvernommen, obwohl es sich um civil rights im Sinne des Art. 6 EMRK handle, ins Leere. Im Übrigen erfordert die Klärung der Rechtsfrage, ob einem Interessenten unter den gesetzlichen Voraussetzungen Parteistellung im grundverkehrsbehördlichen Verfahren zukam, nach der hg. Judikatur auch unter Berücksichtigung des Art. 6 EMRK nicht die Durchführung einer Verhandlung (vgl. VwGH 8.7.2020, Ra 2019/11/0214, mwN).
- 17 Schließlich bringt die Revision zu ihrer Zulässigkeit vor, dass der Kaufpreis den ortsüblichen Verkehrswert erheblich übersteige und dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht sichergestellt sei. Dazu habe das Verwaltungsgericht keine Ermittlungen durchgeführt.
- 18 Damit machen die Revisionswerberinnen die Versagungsgründe des § 6 Abs. 2 Z 3 und 4 NÖ GVG 2007 geltend, hinsichtlich derer einem Interessenten ein subjektiv-öffentliches Recht aber nicht zukommt (vgl. VwGH 6.10.2023, Ra 2022/11/0129), weswegen auch der Prüfungsumfang des Verwaltungsgerichts auf Grund der Beschwerde eines Interessenten auf den Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007 beschränkt ist (vgl. VwGH 30.11.2023, Ra 2021/11/0067, mwN).



- 19 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.

W i e n , am 11. Dezember 2024

