

TE Vwgh Erkenntnis 2024/10/15 Ra 2024/11/0073

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.10.2024

Index

L67003 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Niederösterreich

L67006 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Steiermark

001 Verwaltungsrecht allgemein

10/07 Verwaltungsgerichtshof

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

AVG §45 Abs2

AVG §46

AVG §8

GVG NÖ 2007 §11 Abs6

GVG NÖ 2007 §11 Abs6 idF 2019/038

GVG NÖ 2007 §11 Abs9 idF 2019/038

GVG NÖ 2007 §3 Z4

GVG NÖ 2007 §3 Z4 lit a

GVG NÖ 2007 §3 Z4 lit a idF 2019/038

GVG NÖ 2007 §6 Abs2 Z1

GVG Stmk 1993 §8a Abs3

VwGG §42 Abs2 Z1

VwRallg

1. AVG § 45 heute

2. AVG § 45 gültig ab 01.02.1991

1. AVG § 46 heute

2. AVG § 46 gültig ab 01.02.1991

1. AVG § 8 heute

2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

1. VwGG § 42 heute

2. VwGG § 42 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

3. VwGG § 42 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012

4. VwGG § 42 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008

5. VwGG § 42 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Samm, die Hofrätin MMag. Ginthör, den Hofrat Dr. Faber sowie die Hofrätinnen Dr.in Oswald und Dr. Kronegger als Richterinnen und Richter, unter Mitwirkung des Schriftführers Mag. Salama, über die Revision der Niederösterreichischen Landesregierung gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Niederösterreich vom 4. März 2024, Zl. LVwG-AV-1196/001-2023, betreffend grundverkehrsbehördliche Genehmigung (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Grundverkehrsbehörde Hollabrunn; mitbeteiligte Parteien: 1. Dr. R F in W, vertreten durch die bpv Hügel Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Schreyvogelgasse 2, 2. F W und 3. H W, die beiden zuletzt genannten Parteien in P), zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Begründung

1

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 19. Jänner 2023 wurde die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für einen zwischen den mitbeteiligten Parteien (dem Erstmitbeteiligten als Käufer, dem Zweitmitbeteiligten und der Drittmittelbeteiligten als Verkäufer) abgeschlossenen Kaufvertrag betreffend näher bezeichnete Grundstücke (vereinbarter Kaufpreis € 72.113,--) u.a. im Hinblick auf § 6 Abs. 2 Z 1 Niederösterreichisches Grundverkehrsgesetz 2007 (NÖ GVG 2007), und zwar in Ansehung der Interessentenerklärungen des MA sowie des MK, versagt. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 19. Jänner 2023 wurde die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für einen zwischen den mitbeteiligten Parteien (dem Erstmitbeteiligten als Käufer, dem Zweitmitbeteiligten und der Drittmittelbeteiligten als Verkäufer) abgeschlossenen Kaufvertrag betreffend näher bezeichnete Grundstücke (vereinbarter Kaufpreis € 72.113,--) u.a. im Hinblick auf Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer eins, Niederösterreichisches Grundverkehrsgesetz 2007 (NÖ GVG 2007), und zwar in Ansehung der Interessentenerklärungen des MA sowie des MK, versagt.

2

Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde des Erstmitbeteiligten statt und erteilte in Abänderung des Bescheides der belangten Behörde die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für das in Rede stehende Rechtsgeschäft. Die Revision nach Art. 133 Abs. 4 B-VG erklärte das Verwaltungsgericht für nicht zulässig. Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde des Erstmitbeteiligten statt und erteilte in Abänderung des Bescheides der belangten Behörde die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für das in Rede stehende Rechtsgeschäft. Die Revision nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG erklärte das Verwaltungsgericht für nicht zulässig.

3

Begründend führte das Verwaltungsgericht - auf das im Revisionsfall Wesentliche zusammengefasst - aus, der von der belangten Behörde angenommene Versagungsgrund gemäß § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007 liege schon deshalb nicht vor, weil MA und MK, die im gegenständlichen Verfahren jeweils eine Interessentenerklärung abgegeben hätten, die Interessentenstellung nicht erlangt hätten. Hinsichtlich der innerhalb der Anmeldefrist (bis 10. August 2021) erfolgten Interessentenanmeldung von MK vertrat das Verwaltungsgericht die Auffassung, dass der dieser Anmeldung beigezeichnete Kontoauszug/-ausdruck, aus dem sich per 9. August 2021, um 21:11 Uhr, ein Guthaben in der Höhe von € 175.000,-- auf einem „Online-Sparen - Konto“ bei der R. Bank ergebe, nicht ausreiche, um die Zahlungsfähigkeit von MK im Sinne von § 3 Z 4 lit. a iVm. § 11 Abs. 6 erster Satz NÖ GVG 2007 glaubhaft zu machen. Ein stichtagsbezogener Saldo sei nicht geeignet, eine über diesen Zeitpunkt hinausgehende Auskunft über die Bonität des allfälligen Erwerbers zu geben. Im Übrigen habe sich das Guthaben auf dem betreffenden Konto kurz vor dem 9. August 2021 um einen Betrag von € 25.000,-- verringert. Zudem sei der Kontoauszug nicht von der R. Bank signiert worden. Im gegenständlichen Verfahren habe MK daher nicht Parteistellung erlangt. Folglich sei auf das von ihm nach Ablauf der Anmeldefrist mit Eingabe vom 3. Oktober 2023 vorgelegte „Finanzierungsangebot“ der R. Bank vom 3. Oktober 2023 über einen Betrag von € 75.000,-- nicht weiter einzugehen. Diese Finanzierungszusage könne nicht als „Verbesserung“ des ursprünglichen, auf das „Online-Sparen - Sparbuch“ gestützten Vorbringens gewertet

werden. Begründend führte das Verwaltungsgericht - auf das im Revisionsfall Wesentliche zusammengefasst - aus, der von der belangten Behörde angenommene Versagungsgrund gemäß Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer eins, NÖ GVG 2007 liege schon deshalb nicht vor, weil MA und MK, die im gegenständlichen Verfahren jeweils eine Interessentenerklärung abgegeben hätten, die Interessentenstellung nicht erlangt hätten. Hinsichtlich der innerhalb der Anmeldefrist (bis 10. August 2021) erfolgten Interessentenanmeldung von MK vertrat das Verwaltungsgericht die Auffassung, dass der dieser Anmeldung beigegebene Kontoauszug/-ausdruck, aus dem sich per 9. August 2021, um 21:11 Uhr, ein Guthaben in der Höhe von € 175.000,-- auf einem „Online-Sparen - Konto“ bei der R. Bank ergebe, nicht ausreiche, um die Zahlungsfähigkeit von MK im Sinne von Paragraph 3, Ziffer 4, Litera a, in Verbindung mit Paragraph 11, Absatz 6, erster Satz NÖ GVG 2007 glaubhaft zu machen. Ein stichtagsbezogener Saldo sei nicht geeignet, eine über diesen Zeitpunkt hinausgehende Auskunft über die Bonität des allfälligen Erwerbers zu geben. Im Übrigen habe sich das Guthaben auf dem betreffenden Konto kurz vor dem 9. August 2021 um einen Betrag von € 25.000,-- verringert. Zudem sei der Kontoauszug nicht von der R. Bank signiert worden. Im gegenständlichen Verfahren habe MK daher nicht Parteistellung erlangt. Folglich sei auf das von ihm nach Ablauf der Anmeldefrist mit Eingabe vom 3. Oktober 2023 vorgelegte „Finanzierungsangebot“ der R. Bank vom 3. Oktober 2023 über einen Betrag von € 75.000,- nicht weiter einzugehen. Diese Finanzierungszusage könne nicht als „Verbesserung“ des ursprünglichen, auf das „Online-Sparen - Sparbuch“ gestützten Vorbringens gewertet werden.

4

Da im Übrigen die sonstigen Genehmigungsvoraussetzungen erfüllt seien, sei die gegenständliche grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu erteilen gewesen.

5

Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Amtsrevision der Niederösterreichischen Landesregierung, deren Revisionslegitimation sich auf Art. 133 Abs. 8 B-VG in Verbindung mit § 17 Abs. 1 Niederösterreichisches Landesverwaltungsgerichtsgesetz stützt. Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Amtsrevision der Niederösterreichischen Landesregierung, deren Revisionslegitimation sich auf Artikel 133, Absatz 8, B-VG in Verbindung mit Paragraph 17, Absatz eins, Niederösterreichisches Landesverwaltungsgerichtsgesetz stützt.

6

Zur Begründung ihrer Zulässigkeit im Sinn von Art. 133 Abs. 4 B-VG macht die Amtsrevision u.a. - unter dem Gesichtspunkt einer Abweichung bzw. des Fehlens von Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes - geltend, das Verwaltungsgericht habe verkannt, dass MK in Anbetracht eines Sparguthabens in der Höhe von € 175.000,-- seine Zahlungsfähigkeit im Sinn von § 3 Z 4 lit. a iVm. § 11 Abs. 6 erster Satz NÖ GVG 2007 ausreichend glaubhaft gemacht habe. Zur Begründung ihrer Zulässigkeit im Sinn von Artikel 133, Absatz 4, B-VG macht die Amtsrevision u.a. - unter dem Gesichtspunkt einer Abweichung bzw. des Fehlens von Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes - geltend, das Verwaltungsgericht habe verkannt, dass MK in Anbetracht eines Sparguthabens in der Höhe von € 175.000,-- seine Zahlungsfähigkeit im Sinn von Paragraph 3, Ziffer 4, Litera a, in Verbindung mit Paragraph 11, Absatz 6, erster Satz NÖ GVG 2007 ausreichend glaubhaft gemacht habe.

7

Die belangte Behörde sowie der Erstmitbeteiligte erstatteten eine Revisionsbeantwortung. MA übermittelte (unaufgefordert) eine Stellungnahme.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

8

Die Amtsrevision erweist sich aus dem von ihr dargestellten Grund als zulässig im Sinn von Art. 133 Abs. 4 B-VG; sie ist auch begründet. Die Amtsrevision erweist sich aus dem von ihr dargestellten Grund als zulässig im Sinn von Artikel 133, Absatz 4, B-VG; sie ist auch begründet.

9

Das NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 (NÖ GVG 2007), LGBl. 6800-5 in der Fassung LGBl. Nr. 38/2019, lautet (auszugsweise): Das NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 (NÖ GVG 2007), LGBl. 6800-5 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 38 aus 2019, lautet (auszugsweise):

„§ 2

Geltungsbereich

Dieses Gesetz gilt für Rechtsgeschäfte unter Lebenden über den Erwerb von Rechten an

1.land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, sowie an den dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienenden Wohngebäuden und Wirtschaftsbawerken oder Teilen dieser Bauwerke;

2.allen Grundstücken sowie an Bauwerken oder Teilen von Bauwerken, wie Wohnungen, wenn ausländische Personen Rechte erwerben.

§ 3Paragraph 3

Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als:

1.Land- und forstwirtschaftliches Grundstück: ein Grundstück, das im Flächenwidmungsplan als Grünland/Land- und Forstwirtschaft oder als Grünland/Land- und forstwirtschaftliche Hofstelle oder als Grünland/Freihaltefläche gewidmet ist, wenn es gegenwärtig zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehört oder land- und forstwirtschaftlich genutzt ist.

Dabei sind die Beschaffenheit und die Art seiner tatsächlichen Verwendung maßgebend.

Eine Aussetzung der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung eines Grundstückes, Betriebes oder Bauwerkes beendet die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Grundstück solange nicht, als dieses nicht rechtmäßig einem anderen Zweck zugeführt wird.

...

4.Interessent oder Interessentin ist bzw. sind:

a)wer als bäuerliche Landwirte oder bäuerliche Landwirtinnen im Sinne des § 3 Z 2 bereit ist, anstelle des Rechtserwerbers oder der Rechtserwerberin durch ein rechtsverbindliches Anbot ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über alle vertragsgegenständlichen Grundstücke abzuschließen und in der Lage ist, die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder Pachtzinses und die sonstigen ortsüblichen und für den Verkäufer oder die Verkäuferin (Verpächter oder Verpächterin und dgl.) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen zu erfüllen (§ 1 Z 1);a)wer als bäuerliche Landwirte oder bäuerliche Landwirtinnen im Sinne des Paragraph 3, Ziffer 2, bereit ist, anstelle des Rechtserwerbers oder der Rechtserwerberin durch ein rechtsverbindliches Anbot ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über alle vertragsgegenständlichen Grundstücke abzuschließen und in der Lage ist, die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder Pachtzinses und die sonstigen ortsüblichen und für den Verkäufer oder die Verkäuferin (Verpächter oder Verpächterin und dgl.) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen zu erfüllen (Paragraph eins, Ziffer eins,);

...

§ 4Paragraph 4

Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte

(1) Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die zumindest ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück betreffen, bedürfen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn sie die Übertragung des Eigentumsrechtes oder die Überlassung zur Nutzung zum Gegenstand haben.

...

§ 6Paragraph 6

Genehmigungsvoraussetzungen

(1) Die Grundverkehrsbehörde hat einem Rechtsgeschäft die Genehmigung zu erteilen, wenn das land- und forstwirtschaftliche Grundstück

...

(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 Paragraph 11

Verfahren vor der Grundverkehrsbehörde

(1) Die Grundverkehrsbehörde hat im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 den Bezirksbauernkammern, in deren Bereich die vertragsgegenständlichen Grundstücke liegen, die in § 10 Abs. 3 Z 1 bis 5 genannten Informationen zu übermitteln. (1) Die Grundverkehrsbehörde hat im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung gemäß Paragraph 6, Absatz eins, den Bezirksbauernkammern, in deren Bereich die vertragsgegenständlichen Grundstücke liegen, die in Paragraph 10, Absatz 3, Ziffer eins, bis 5 genannten Informationen zu übermitteln.

(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: (2) Die Grundverkehrsbehörde hat im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung gemäß Paragraph 6, Absatz 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 bzw. des Nutzungsüberlassers oder der Nutzungsüberlasserin;

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 Z1) zu übermitteln. Den Bezirksbauernkammern sind darüber hinaus die in Paragraph 10, Absatz 3, Ziffer 2, bis 5 genannten Informationen und die Urkunde über das Rechtsgeschäft (Paragraph 10, Absatz 3, Z1) zu übermitteln.

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

(4) Die Gemeinden haben ihrem Ortsvertreter oder ihrer Ortsvertreterin unverzüglich eine Kopie der Kundmachung zu übermitteln.

(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. Die Interessenteneigenschaft nach § 3 Z 4 lit. a und b ist bis zum Abschluss des Verfahrens nachzuweisen. (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 Paragraph 8, AVG. Die Interessenteneigenschaft nach Paragraph 3, Ziffer 4, Litera a und b ist bis zum Abschluss des Verfahrens nachzuweisen.

...

(9) Langt bei der Grundverkehrsbehörde eine Interessentenanmeldung oder eine fachlich begründete Stellungnahme ein, hat sie weitere Ermittlungen durchzuführen. Der Bezirksbauernkammer ist eine Ausfertigung des Bescheides zuzustellen.

...“

10

Gemäß dem - von der belangten Behörde im Revisionsfall herangezogenen und von der Amtsrevision als verwirklicht angesehenen, im angefochtenen Erkenntnis hingegen verneinten - Versagungsgrund nach § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007 ist einem Rechtsgeschäft die Genehmigung nicht zu erteilen, wenn der Rechtserwerber kein Landwirt und zumindest ein Interessent vorhanden ist. Gemäß dem - von der belangten Behörde im Revisionsfall herangezogenen und von der Amtsrevision als verwirklicht angesehenen, im angefochtenen Erkenntnis hingegen verneinten - Versagungsgrund nach Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer eins, NÖ GVG 2007 ist einem Rechtsgeschäft die Genehmigung nicht zu erteilen, wenn der Rechtserwerber kein Landwirt und zumindest ein Interessent vorhanden ist.

11

Die Voraussetzungen für die Erlangung der Interessentenstellung finden sich einerseits in § 3 Z 4 NÖ GVG 2007 und andererseits in § 11 leg. cit. Während die erstgenannte Bestimmung bestimmte inhaltliche Anforderungen für die Erlangung der Interessentenstellung normiert, trifft § 11 leg. cit. nähere Verfahrensbestimmungen, die festlegen, wie das Interesse am Grundstückserwerb im laufenden Genehmigungsverfahren geltend zu machen ist. Die Voraussetzungen für die Erlangung der Interessentenstellung finden sich einerseits in Paragraph 3, Ziffer 4, NÖ GVG 2007 und andererseits in Paragraph 11, leg. cit. Während die erstgenannte Bestimmung bestimmte inhaltliche Anforderungen für die Erlangung der Interessentenstellung normiert, trifft Paragraph 11, leg. cit. nähere Verfahrensbestimmungen, die festlegen, wie das Interesse am Grundstückserwerb im laufenden Genehmigungsverfahren geltend zu machen ist.

12

§ 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. Dazu sind insbesondere Angaben darüber zu machen, wodurch die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes (Pachtzinses) gewährleistet ist. Die Parteistellung im weiteren Verfahren wird nur „nach ordnungsgemäßer Anmeldung“ (§ 11 Abs. 6 zweiter Satz leg. cit.) erlangt. Paragraph 11, Absatz 3, in Verbindung mit Absatz 5, NÖ GVG 2007 verlangt die Anmeldung des Interesses innerhalb der dreiwöchigen Anmeldefrist, wobei nach Absatz 6, erster Satz leg. cit. „gleichzeitig ... die Interessenteneigenschaft glaubhaft zu machen“ ist, also insbesondere auch die Erfüllung der in Paragraph 3, Ziffer 4, NÖ GVG 2007 geforderten Voraussetzungen. Dazu sind insbesondere Angaben darüber zu machen, wodurch die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes (Pachtzinses) gewährleistet ist. Die Parteistellung im weiteren Verfahren wird nur „nach ordnungsgemäßer Anmeldung“ (Paragraph 11, Absatz 6, zweiter Satz leg. cit.) erlangt.

13

Der Verwaltungsgerichtshof führte dazu - auf die Rechtslage vor der Novelle LGBI. Nr. 38/2019 bezogen - in seinem Erkenntnis VwGH 26.4.2021, Ra 2018/11/0176, 0177, zum Einen aus, dass nach § 11 Abs. 6 NÖ GVG 2007 lediglich zu prüfen sei, ob die Voraussetzungen der Interessentenstellung glaubhaft gemacht wurden. Ob sie tatsächlich vorlägen, ein als Interessent auftretender Landwirt also erwiesenermaßen alle Voraussetzungen des § 3 Z 4 lit. a NÖ GVG 2007 erfülle, sei im Hinblick auf den Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007 erst in der Entscheidung über die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu klären. Zum Anderen leitete der Verwaltungsgerichtshof aus dieser Rechtslage ab, dass eine unvollständige oder aus sonstigen Gründen nicht dem Gesetz entsprechende Anmeldung des

Interesses keinen verbesserungsfähigen Mangel darstelle. Daraus ergebe sich, dass bereits in der Interessentenanmeldung all jene Behauptungen aufzustellen und zu belegen seien, die geeignet seien, eine Erfüllung der in § 3 Z 4 NÖ GVG 2007 geforderten Voraussetzungen glaubhaft zu machen. Außerhalb der Anmeldefrist erstattete Erklärungen und beigebrachte Nachweise könnten daher nicht mehr zur Erlangung der Stellung als Interessent führen. Der Verwaltungsgerichtshof führte dazu - auf die Rechtslage vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 38 aus 2019, bezogen - in seinem Erkenntnis VwGH 26.4.2021, Ra 2018/11/0176, 0177, zum Einen aus, dass nach Paragraph 11, Absatz 6, NÖ GVG 2007 lediglich zu prüfen sei, ob die Voraussetzungen der Interessentenstellung glaubhaft gemacht wurden. Ob sie tatsächlich vorlägen, ein als Interessent auftretender Landwirt also erwiesenermaßen alle Voraussetzungen des Paragraph 3, Ziffer 4, Litera a, NÖ GVG 2007 erfülle, sei im Hinblick auf den Versagungsgrund des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer eins, NÖ GVG 2007 erst in der Entscheidung über die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu klären. Zum Anderen leitete der Verwaltungsgerichtshof aus dieser Rechtslage ab, dass eine unvollständige oder aus sonstigen Gründen nicht dem Gesetz entsprechende Anmeldung des Interesses keinen verbesserungsfähigen Mangel darstelle. Daraus ergebe sich, dass bereits in der Interessentenanmeldung all jene Behauptungen aufzustellen und zu belegen seien, die geeignet seien, eine Erfüllung der in Paragraph 3, Ziffer 4, NÖ GVG 2007 geforderten Voraussetzungen glaubhaft zu machen. Außerhalb der Anmeldefrist erstattete Erklärungen und beigebrachte Nachweise könnten daher nicht mehr zur Erlangung der Stellung als Interessent führen.

14

Durch die Novelle LGBL Nr. 38/2019 wurde die Interessentendefinition in § 3 Z 4 lit. a NÖ GVG 2007 neugefasst, womit jedoch keine inhaltliche Änderung einherging. § 11 Abs. 6 leg. cit. wurde überdies der Satz angefügt, dass die Interessenteneigenschaft nach § 3 Z 4 lit. a und b leg. cit. bis zum Abschluss des Verfahrens nachzuweisen ist (zu Rn. 12 bis 15 vgl. VwGH 6.10.2023, Ra 2022/11/0129, Rn. 41 bis 44, mwN). Durch die Novelle Landesgesetzblatt Nr. 38 aus 2019, wurde die Interessentendefinition in Paragraph 3, Ziffer 4, Litera a, NÖ GVG 2007 neugefasst, womit jedoch keine inhaltliche Änderung einherging. Paragraph 11, Absatz 6, leg. cit. wurde überdies der Satz angefügt, dass die Interessenteneigenschaft nach Paragraph 3, Ziffer 4, Litera a und b leg. cit. bis zum Abschluss des Verfahrens nachzuweisen ist (zu Rn. 12 bis 15 vergleiche , VwGH 6.10.2023, Ra 2022/11/0129, Rn. 41 bis 44, mwN).

15

Durch die Novelle LGBL Nr. 38/2019 - so der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 6. Oktober 2023, Ra 2022/11/0129, Rn. 46 bis 48, weiter - wurde klargestellt, dass - in Übereinstimmung mit der bisherigen, oben wiedergegebenen Rechtsprechung - die Interessenteneigenschaft bereits mit der Anmeldung (arg.: „gleichzeitig“ in § 11 Abs. 6 NÖ GVG 2007), somit während der Anmeldefrist, glaubhaft zu machen ist. Dazu hat der als Interessent auftretende Landwirt sowohl ein Anbot über ein gleichartiges Rechtsgeschäft zu legen als auch zu erklären, dass er bereit und in der Lage ist, den ortsüblichen Verkehrswert (Pachtzins) zu bezahlen und die sonstigen in § 3 Z 4 lit. a NÖ GVG 2007 genannten Vertragsbedingungen zu erfüllen, sowie anzugeben, von welchem Verkehrswert (Pachtzins) er ausgeht und wodurch die Bezahlung erfolgen soll. 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, wofür nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes alles in Betracht kommt, was üblicherweise in vergleichbaren Fällen von Vertragsparteien zur Sicherstellung von (Kauf-)Preisforderungen beigebracht werden kann (der Verwaltungsgerichtshof zitierte dazu VwGH 23.4.2021, Ra 2019/11/0172; VwGH 21.3.2022, Ra 2019/11/0143). Mit einer diesen Anforderungen entsprechenden, rechtzeitigen Anmeldung erlangt der Landwirt im weiteren grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsverfahren Parteistellung. Durch die Novelle Landesgesetzblatt Nr. 38 aus 2019, - so der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 6. Oktober 2023, Ra 2022/11/0129, Rn. 46 bis 48, weiter - wurde klargestellt, dass - in Übereinstimmung mit der bisherigen, oben wiedergegebenen Rechtsprechung - die Interessenteneigenschaft bereits mit der Anmeldung (arg.: „gleichzeitig“ in Paragraph 11, Absatz 6, NÖ GVG 2007), somit während der Anmeldefrist, glaubhaft zu machen ist. Dazu hat der als Interessent auftretende Landwirt sowohl ein Anbot über ein gleichartiges Rechtsgeschäft zu legen als auch zu erklären, dass er bereit und in der Lage ist, den ortsüblichen Verkehrswert (Pachtzins) zu bezahlen und die sonstigen in Paragraph 3, Ziffer 4, Litera a, NÖ GVG 2007 genannten Vertragsbedingungen zu erfüllen, sowie anzugeben, von welchem Verkehrswert (Pachtzins) er ausgeht und wodurch die Bezahlung erfolgen soll. 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, wofür nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes alles in Betracht kommt, was üblicherweise

in vergleichbaren Fällen von Vertragsparteien zur Sicherstellung von (Kauf-)Preisforderungen beigebracht werden kann (der Verwaltungsgerichtshof zitierte dazu VwGH 23.4.2021, Ra 2019/11/0172; VwGH 21.3.2022, Ra 2019/11/0143). Mit einer diesen Anforderungen entsprechenden, rechtzeitigen Anmeldung erlangt der Landwirt im weiteren grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsverfahren Parteistellung.

16

Der Nachweis, also der volle Beweis, zur Bezahlung in der Lage zu sein, muss gemäß § 11 Abs. 6 letzter Satz NÖ GVG 2007 idF LGBl. Nr. 38/2019 allerdings erst bis zum Abschluss des Verfahrens erbracht werden. Daraus folgt, dass - im Unterschied zur bisherigen, oben zitierten Rechtsprechung - für die Interessentenstellung notwendige Erklärungen (betreffend das rechtsverbindliche Anbot zum Abschluss eines gleichartigen Rechtsgeschäfts) und Nachweise (betreffend die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes bzw. Pachtzinses), sofern sie noch nicht für die Glaubhaftmachung im Zuge der Anmeldung erforderlich waren, etwa im Zuge weiterer Ermittlungen der Grundverkehrsbehörde (§ 11 Abs. 9 NÖ GVG 2007) auch noch nach Ablauf der Anmeldefrist nachgebracht werden können (und insoweit eine „Verbesserung“ möglich ist). Der Nachweis, also der volle Beweis, zur Bezahlung in der Lage zu sein, muss gemäß Paragraph 11, Absatz 6, letzter Satz NÖ GVG 2007 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 38 aus 2019, allerdings erst bis zum Abschluss des Verfahrens erbracht werden. Daraus folgt, dass - im Unterschied zur bisherigen, oben zitierten Rechtsprechung - für die Interessentenstellung notwendige Erklärungen (betreffend das rechtsverbindliche Anbot zum Abschluss eines gleichartigen Rechtsgeschäfts) und Nachweise (betreffend die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes bzw. Pachtzinses), sofern sie noch nicht für die Glaubhaftmachung im Zuge der Anmeldung erforderlich waren, etwa im Zuge weiterer Ermittlungen der Grundverkehrsbehörde (Paragraph 11, Absatz 9, NÖ GVG 2007) auch noch nach Ablauf der Anmeldefrist nachgebracht werden können (und insoweit eine „Verbesserung“ möglich ist).

17

Ob alle Voraussetzungen für die Interessentenstellung gemäß § 3 Z 4 lit. a NÖ GVG 2007 vorliegen, ist auch nach der Novelle LGBl. Nr. 38/2019 in der Entscheidung über den Genehmigungsantrag zu klären. Die Genehmigung des Rechtsgeschäftes darf folglich gemäß § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007 nur dann versagt werden, wenn der Rechtserwerber kein Landwirt und sichergestellt ist, dass ein rechtsverbindliches Anbot eines Landwirtes über den Abschluss eines gleichartigen Rechtsgeschäftes über das gegenständliche Grundstück zum ortsüblichen Verkehrswert (Pachtzins) vorliegt und dieser in der Lage ist, die sich aus dem von ihm angebotenen Rechtsgeschäft ergebenden Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen (vgl. zu alldem VwGH 6.10.2023, Ra 2022/11/0129, Rn. 46 bis 48, mwN). Ob alle Voraussetzungen für die Interessentenstellung gemäß Paragraph 3, Ziffer 4, Litera a, NÖ GVG 2007 vorliegen, ist auch nach der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 38 aus 2019, in der Entscheidung über den Genehmigungsantrag zu klären. Die Genehmigung des Rechtsgeschäftes darf folglich gemäß Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer eins, NÖ GVG 2007 nur dann versagt werden, wenn der Rechtserwerber kein Landwirt und sichergestellt ist, dass ein rechtsverbindliches Anbot eines Landwirtes über den Abschluss eines gleichartigen Rechtsgeschäftes über das gegenständliche Grundstück zum ortsüblichen Verkehrswert (Pachtzins) vorliegt und dieser in der Lage ist, die sich aus dem von ihm angebotenen Rechtsgeschäft ergebenden Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen vergleiche , zu alldem VwGH 6.10.2023, Ra 2022/11/0129, Rn. 46 bis 48, mwN).

18

Bezogen auf den Revisionsfall ergibt sich daraus Folgendes:

19

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich verneinte gegenständlich das Vorliegen des Versagungsgrundes gemäß § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007 schon deshalb, weil - unabhängig von der Frage, ob der Erstmitbeteiligte (Käufer der in Rede stehenden Grundstücke) Landwirt sei - MA und MK, die im gegenständlichen Verfahren innerhalb der Anmeldefrist eine Interessentenanmeldung abgegeben hätten, die Rechtsposition von Interessenten gemäß § 3 Z 4 lit. a iVm. § 11 Abs. 6 NÖ GVG 2007 nicht erlangt hätten. Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich verneinte gegenständlich das Vorliegen des Versagungsgrundes gemäß Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer eins, NÖ GVG 2007 schon deshalb, weil - unabhängig von der Frage, ob der Erstmitbeteiligte (Käufer der in Rede stehenden Grundstücke) Landwirt sei - MA und MK, die im gegenständlichen Verfahren innerhalb der Anmeldefrist eine Interessentenanmeldung abgegeben hätten, die Rechtsposition von Interessenten gemäß Paragraph 3, Ziffer 4, Litera a, in Verbindung mit Paragraph 11, Absatz 6, NÖ GVG 2007 nicht erlangt hätten.

20

Bezogen auf die Interessentenerklärung des MK begründete das Verwaltungsgericht diese Auffassung damit, dass MK durch den binnen der Anmeldefrist übermittelten Auszug eines „Online-Sparen - Kontos“, auf dem per 9. August 2021 ein Guthaben in der Höhe von € 175.000,-- ausgewiesen gewesen sei, seine finanzielle Leistungsfähigkeit nicht, wie in § 11 Abs. 6 erster Satz NÖ GVG 2007 vorgesehen, glaubhaft gemacht habe. Folglich habe er im grundverkehrsbehördlichen Verfahren die Stellung einer Partei nicht erlangt. Bezogen auf die Interessentenerklärung des MK begründete das Verwaltungsgericht diese Auffassung damit, dass MK durch den binnen der Anmeldefrist übermittelten Auszug eines „Online-Sparen - Kontos“, auf dem per 9. August 2021 ein Guthaben in der Höhe von € 175.000,-- ausgewiesen gewesen sei, seine finanzielle Leistungsfähigkeit nicht, wie in Paragraph 11, Absatz 6, erster Satz NÖ GVG 2007 vorgesehen, glaubhaft gemacht habe. Folglich habe er im grundverkehrsbehördlichen Verfahren die Stellung einer Partei nicht erlangt.

21

Dieser Auffassung tritt die Amtsrevision zu Recht entgegen:

22

Zunächst gilt es festzuhalten, dass sich der Verwaltungsgerichtshof in seinem, eingangs auszugsweise wiedergegebenen Erkenntnis vom 6. Oktober 2023, Ra 2022/11/0129, bereits mit der Frage des („herabgesetzten“) Beweismaßstabes beschäftigt hat, der mit dem Erfordernis einer bloßen „Glaubhaftmachung“ im Sinn von § 11 Abs. 6 erster Satz NÖ GVG 2007 verbunden ist (vgl. dazu die Rn. 46 bis 48 des soeben zitierten Erkenntnisses). Zunächst gilt es festzuhalten, dass sich der Verwaltungsgerichtshof in seinem, eingangs auszugsweise wiedergegebenen Erkenntnis vom 6. Oktober 2023, Ra 2022/11/0129, bereits mit der Frage des („herabgesetzten“) Beweismaßstabes beschäftigt hat, der mit dem Erfordernis einer bloßen „Glaubhaftmachung“ im Sinn von Paragraph 11, Absatz 6, erster Satz NÖ GVG 2007 verbunden ist vergleiche , dazu die Rn. 46 bis 48 des soeben zitierten Erkenntnisses).

23

Diesbezüglich hat der Verwaltungsgerichtshof zur exemplarischen Erläuterung der für eine „Glaubhaftmachung“ in Betracht kommenden und nach Lage des jeweiligen Falls durch das Verwaltungsgericht zu beurteilenden Beweismittel, wofür nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes grundsätzlich alles in Betracht kommt, was üblicherweise in vergleichbaren Fällen von Vertragsparteien zur Sicherstellung von (Kauf-)Preisforderungen beigebracht werden kann, auf seine bisherige Judikatur zum NÖ GVG 2007 bzw. zum Stmk. GVG und auf die dort konkret genannten Beispiele verwiesen.

24

Dabei gilt ganz allgemein, dass jene Beweismittel, die in der Regel für die Erbringung eines „Nachweises“ der Zahlungsfähigkeit des Interessenten genügen können - so neben dem Treuhanderlag oder einer Bankgarantie etwa sonstige Zahlungszusagen einer Bank (vgl. VwGH 23.4.2021, Ra 2019/11/0172, Rn. 20, mwN) - naheliegender Weise in aller Regel auch den Anforderungen eines erleichterten Beweismaßstabes, nämlich jenem der „Glaubhaftmachung“, gerecht werden können. Andererseits können - wiederum ganz allgemein gesprochen - bestimmte Beweismittel, die im Regelfall für einen „Nachweis“ als unzureichend zu betrachten wären, nämlich etwa ein stichtagsbezogener Saldo auf einem Girokonto (vgl. dazu VwGH 23.4.2021, Ra 2019/11/0172, Rn. 23), gegebenenfalls - worauf die Amtsrevision zutreffend hinweist, was im angefochtenen Erkenntnis allerdings keine adäquate Berücksichtigung fand (dazu näher unten) - für eine bloße „Glaubhaftmachung“ durchaus ausreichen. Dabei gilt ganz allgemein, dass jene Beweismittel, die in der Regel für die Erbringung eines „Nachweises“ der Zahlungsfähigkeit des Interessenten genügen können - so neben dem Treuhanderlag oder einer Bankgarantie etwa sonstige Zahlungszusagen einer Bank vergleiche , VwGH 23.4.2021, Ra 2019/11/0172, Rn. 20, mwN) - naheliegender Weise in aller Regel auch den Anforderungen eines erleichterten Beweismaßstabes, nämlich jenem der „Glaubhaftmachung“, gerecht werden können. Andererseits können - wiederum ganz allgemein gesprochen - bestimmte Beweismittel, die im Regelfall für einen „Nachweis“ als unzureichend zu betrachten wären, nämlich etwa ein stichtagsbezogener Saldo auf einem Girokonto vergleiche , dazu VwGH 23.4.2021, Ra 2019/11/0172, Rn. 23), gegebenenfalls - worauf die Amtsrevision zutreffend hinweist, was im angefochtenen Erkenntnis allerdings keine adäquate Berücksichtigung fand (dazu näher unten) - für eine bloße „Glaubhaftmachung“ durchaus ausreichen.

25

Der Verwaltungsgerichtshof hat zudem bereits wiederholt festgehalten, 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 (vgl. etwa VwGH 24.11.2021, Ra 2021/11/0157, unter Hinweis

auf VwGH 23.4.2021, Ra 2019/11/0172; zuletzt auch VwGH 1.10.2024, Ra 2024/11/0046 bis 0048). Der Verwaltungsgerichtshof hat zudem bereits wiederholt festgehalten, 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 vergleiche , etwa VwGH 24.11.2021, Ra 2021/11/0157, unter Hinweis auf VwGH 23.4.2021, Ra 2019/11/0172; zuletzt auch VwGH 1.10.2024, Ra 2024/11/0046 bis 0048).

26

Schon deshalb kann die Nennung etwaiger tauglicher oder etwaiger untauglicher Beweismittel in der zu § 3 Z 4 lit. a iVm. § 11 Abs. 6 NÖ GVG 2007 oder anderen vergleichbaren grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen ergangenen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes weder als abschließende Aufzählung noch in dem Sinn verstanden werden, dass bestimmte Beweismittel, auch wenn sie in aller Regel für die Glaubhaftmachung (§ 11 Abs. 6 erster Satz NÖ GVG 2007) oder für den Nachweis der Zahlungsfähigkeit des Interessenten (§ 11 Abs. 6 letzter Satz NÖ GVG 2007) als geeignet oder als nicht geeignet zu betrachten sein werden, losgelöst vom jeweils konkret zu beurteilenden Fall stets als ausreichend oder als jedenfalls unzureichend zu erachten wären. Vielmehr ist im jeweiligen grundverkehrsbehördlichen Verfahren zu berücksichtigen, dass konkrete Gesichtspunkte in bestimmten Konstellationen zu einer vom Regelfall abweichenden, anderslautenden Einschätzung führen können. Schon deshalb kann die Nennung etwaiger tauglicher oder etwaiger untauglicher Beweismittel in der zu Paragraph 3, Ziffer 4, Litera a, in Verbindung mit Paragraph 11, Absatz 6, NÖ GVG 2007 oder anderen vergleichbaren grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen ergangenen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes weder als abschließende Aufzählung noch in dem Sinn verstanden werden, dass bestimmte Beweismittel, auch wenn sie in aller Regel für die Glaubhaftmachung (Paragraph 11, Absatz 6, erster Satz NÖ GVG 2007) oder für den Nachweis der Zahlungsfähigkeit des Interessenten (Paragraph 11, Absatz 6, letzter Satz NÖ GVG 2007) als geeignet oder als nicht geeignet zu betrachten sein werden, losgelöst vom jeweils konkret zu beurteilenden Fall stets als ausreichend oder als jedenfalls unzureichend zu erachten wären. Vielmehr ist im jeweiligen grundverkehrsbehördlichen Verfahren zu berücksichtigen, dass konkrete Gesichtspunkte in bestimmten Konstellationen zu einer vom Regelfall abweichenden, anderslautenden Einschätzung führen können.

27

Soweit allerdings lediglich Beweismittel in Rede stehen, die in der höchstgerichtlichen Judikatur oder in Bezug habenden Gesetzesmaterialien (vgl. etwa bezüglich grundverkehrsrechtlicher Verfahren nach dem Stmk. GVG die Gesetzesmaterialien zu § 8a Abs. 3 Stmk. GVG: XVI. GP StLT IA EZ 420/1, 3) als für einen Nachweis in der Regel tauglich oder als in der Regel untauglich befunden wurden (vgl. etwa VwGH 23.4.2021, Ra 2019/11/0172, Rn. 20), bedürfte eine davon abweichende Beurteilung einer eingehenden, die konkreten Gegebenheiten berücksichtigenden, stichhaltigen Begründung. Soweit allerdings lediglich Beweismittel in Rede stehen, die in der höchstgerichtlichen Judikatur oder in Bezug habenden Gesetzesmaterialien vergleiche , etwa bezüglich grundverkehrsrechtlicher Verfahren nach dem Stmk. GVG die Gesetzesmaterialien zu Paragraph 8 a, Absatz 3, Stmk. GVG: römisch sechzehn. Gesetzgebungsperiode , StLT IA EZ 420/1, 3) als für einen Nachweis in der Regel tauglich oder als in der Regel untauglich befunden wurden vergleiche , etwa VwGH 23.4.2021, Ra 2019/11/0172, Rn. 20), bedürfte eine davon abweichende Beurteilung einer eingehenden, die konkreten Gegebenheiten berücksichtigenden, stichhaltigen Begründung.

28

Die besonderen Gründe des jeweiligen Falls, die eine vom Regelfall abweichende Einschätzung verlangen könnten, wären dabei, wenn es sich um für die Bonität des Interessenten sprechende Aspekte handelt (weil z.B. ein im Allgemeinen unzureichendes Beweismittel im konkreten Fall dennoch als geeignet anzusehen ist), seitens des Interessenten, dem die Nachweisführung obliegt, konkret ins Treffen zu führen. Wenn die betreffenden Gesichtspunkte aber (etwa weil ein in der Regel als ausreichend zu betrachtendes Beweismittel im konkreten Fall als unzureichend einzuschätzen sei) zu Lasten des Interessenten gingen, wird es in der Regel an der Behörde bzw. am Verwaltungsgericht liegen, diese Gründe konkret aufzuzeigen und auf Basis entsprechender Feststellungen in der Entscheidungsbegründung schlüssig argumentativ zu behandeln.

29

Selbiges gilt sinngemäß für das Erfordernis der Glaubhaftmachung im Sinn von § 11 Abs. 6 erster Satz NÖ GVG 2007. Selbiges gilt sinngemäß für das Erfordernis der Glaubhaftmachung im Sinn von Paragraph 11, Absatz 6, erster Satz NÖ GVG 2007.

30

Ferner ist in einer Konstellation, in der sich wie vorliegend - anders als vom Verwaltungsgericht angenommen - bezogen auf die Frage der Glaubhaftmachung der Zahlungsfähigkeit des Interessenten aus der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, die zur Nachweisführung im Sinn von § 11 Abs. 6 letzter Satz NÖ GVG 2007 oder anderer vergleichbarer, grundverkehrsrechtlicher Bestimmungen ergangen ist, nicht ableiten lässt, dass bestimmte Beweismittel (etwa ein stichtagsbezogener Saldo auf einem Girokonto) für die Glaubhaftmachung im Sinn von § 11 Abs. 6 erster Satz NÖ GVG 2007 in der Regel nicht ausreichend wären, eine nähere, auf die Besonderheiten des Einzelfalls Bedacht nehmende, schlüssige Befassung mit den konkret in Vorlage gebrachten Beweismitteln unerlässlich. Ferner ist in einer Konstellation, in der sich wie vorliegend - anders als vom Verwaltungsgericht angenommen - bezogen auf die Frage der Glaubhaftmachung der Zahlungsfähigkeit des Interessenten aus der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, die zur Nachweisführung im Sinn von Paragraph 11, Absatz 6, letzter Satz NÖ GVG 2007 oder anderer vergleichbarer, grundverkehrsrechtlicher Bestimmungen ergangen ist, nicht ableiten lässt, dass bestimmte Beweismittel (etwa ein stichtagsbezogener Saldo auf einem Girokonto) für die Glaubhaftmachung im Sinn von Paragraph 11, Absatz 6, erster Satz NÖ GVG 2007 in der Regel nicht ausreichend wären, eine nähere, auf die Besonderheiten des Einzelfalls Bedacht nehmende, schlüssige Befassung mit den konkret in Vorlage gebrachten Beweismitteln unerlässlich.

31

Wenn das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich daher im Revisionsfall im Wesentlichen deshalb davon ausging, dass MK angesichts der in Rede stehenden Eigenmittel in Form eines Sparguthabens die Glaubhaftmachung seiner Zahlungsfähigkeit im Sinn von § 11 Abs. 6 erster Satz NÖ GVG 2007 nicht gelungen sei, weil ein (stichtagsbezogenes) Sparguthaben zum Zweck der Glaubhaftmachung im Lichte der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes schon grundsätzlich nicht geeignet sei, so verkennt es in diesem Punkt die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, auf die sich diese Rechtsansicht nicht zu stützen vermag. Wenn das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich daher im Revisionsfall im Wesentlichen deshalb davon ausging, dass MK angesichts der in Rede stehenden Eigenmittel in Form eines Sparguthabens die Glaubhaftmachung seiner Zahlungsfähigkeit im Sinn von Paragraph 11, Absatz 6, erster Satz NÖ GVG 2007 nicht gelungen sei, weil ein (stichtagsbezogenes) Sparguthaben zum Zweck der Glaubhaftmachung im Lichte der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes schon grundsätzlich nicht geeignet sei, so verkennt es in diesem Punkt die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, auf die sich diese Rechtsansicht nicht zu stützen vermag.

32

Aus dem Umstand, dass in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes etwa (in der jeweiligen fallspezifischen Konstellation) ein stichtagsbezogenes Guthaben auf einem Girokonto nicht als ausreichender Nachweis für die Bonität des Interessenten gewertet wurde, weil es keine über diesen Zeitpunkt hinausgehende Auskunft über die finanzielle Leistungsfähigkeit des Erwerbers gibt (vgl. z.B. VwGH 23.4.2021, Ra 2019/11/0172, Rn. 23), kann aus den oben dargestellten Gründen nicht der Schluss gezogen werden, dass in der Regel Ähnliches für das herabgesetzte Erfordernis der Glaubhaftmachung zu gelten hätte. Aus dem Umstand, dass in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes etwa (in der jeweiligen fallspezifischen Konstellation) ein stichtagsbezogenes Guthaben auf einem Girokonto nicht als ausreichender Nachweis für die Bonität des Interessenten gewertet wurde, weil es keine über diesen Zeitpunkt hinausgehende Auskunft über die finanzielle Leistungsfähigkeit des Erwerbers gibt vergleiche , z.B. VwGH 23.4.2021, Ra 2019/11/0172, Rn. 23), kann aus den oben dargestellten Gründen nicht der Schluss gezogen werden, dass in der Regel Ähnliches für das herabgesetzte Erfordernis der Glaubhaftmachung zu gelten hätte.

33

So gilt es hervorzuheben, dass es für die Erlangung der Parteistellung des Interessenten im grundverkehrsbehördlichen Verfahren nach dem NÖ GVG 2007 noch nicht des Nachweises, sondern in einem ersten Schritt bloß der fristgerechten Glaubhaftmachung der Fähigkeit, die sich aus dem Rechtsgeschäft ergebenden Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen, bedarf. Der konkrete Nachweis einer entsprechenden Bonität - im Revisionsfall erfolgte die Vorlage einer Finanzierungszusage einer Bank, mit der sich das Verwaltungsgericht allerdings ausgehend von der (nicht nachvollziehbar begründeten) Annahme der unterbliebenen Glaubhaftmachung der Zahlungsfähigkeit des MK nicht befasse - ist durch den Interessenten ohnehin bis zum Verfahrensabschluss zu erbringen. Folglich erfahren im Ergebnis, auch wenn zunächst für die Glaubhaftmachung der Zahlungsfähigkeit bloß stichtagsbezogene Bankguthaben akzeptiert werden, öffentliche Interessen sowie die Interessen der Vertragsparteien des zur grundverkehrsbehördlichen Genehmigung anstehenden Rechtsgeschäfts (hier die Interessen der mitbeteiligten Parteien und insbesondere jene der zweit- und drittmittelbeteiligten Parteien als Verkäufer), dass im Fall des

Vertragsabschlusses mit dem Interessenten der ortsübliche Kaufpreis prompt entrichtet werde (zum Niederösterreichischen Grundverkehrsgesetz, LGBl. Nr. 79/1956, vgl. VwGH 10.11.1960, 0763/60 [Slg. Nr. 5412/A.]; VwGH 14.3.1963, 0513/62), hinreichenden Schutz. So gilt es hervorzuheben, dass es für die Erlangung der Parteistellung des Interessenten im grundverkehrsbehördlichen Verfahren nach dem NÖ GVG 2007 noch nicht des Nachweises, sondern in einem ersten Schritt bloß der fristgerechten Glaubhaftmachung der Fähigkeit, die sich aus dem Rechtsgeschäft ergebenden Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen, bedarf. Der konkrete Nachweis einer entsprechenden Bonität - im Revisionsfall erfolgte die Vorlage einer Finanzierungszusage einer Bank, mit der sich das Verwaltungsgericht allerdings ausgehend von der (nicht nachvollziehbar begründeten) Annahme der unterbliebenen Glaubhaftmachung der Zahlungsfähigkeit des MK nicht befasse - ist durch den Interessenten ohnehin bis zum Verfahrensabschluss zu erbringen. Folglich erfahren im Ergebnis, auch wenn zunächst für die Glaubhaftmachung der Zahlungsfähigkeit bloß stichtagsbezogene Bankguthaben akzeptiert werden, öffentliche Interessen sowie die Interessen der Vertragsparteien des zur grundverkehrsbehördlichen Genehmigung anstehenden Rechtsgeschäfts (hier die Interessen der mitbeteiligten Parteien und insbesondere jene der zweit- und drittmittelbeteiligten Parteien als Verkäufer), dass im Fall des Vertragsabschlusses mit dem Interessenten der ortsübliche Kaufpreis prompt entrichtet werde (zum Niederösterreichischen Grundverkehrsgesetz, Landesgesetzblatt Nr. 79 aus 1956, vergleiche, VwGH 10.11.1960, 0763/60 [Slg. Nr. 5412/A.]; VwGH 14.3.1963, 0513/62), hinreichenden Schutz.

34

Der verwaltungsgerichtlichen Auffassung, dass aus dem Blickwinkel des § 11 Abs. 6 erster Satz NÖ GVG 2007 ein Sparguthaben zur Glaubhaftmachung der Bonität des als Interessenten auftretenden Landwirts von vornherein nicht geeignet wäre, kann sich der Verwaltungsgerichtshof daher nicht anschließen. Der verwaltungsgerichtlichen Auffassung, dass aus dem Blickwinkel des Paragraph 11, Absatz 6, erster Satz NÖ GVG 2007 ein Sparguthaben zur Glaubhaftmachung der Bonität des als Interessenten auftretenden Landwirts von vornherein nicht geeignet wäre, kann sich der Verwaltungsgerichtshof daher nicht anschließen.

35

Darüber hinaus vermögen die Überlegungen des Verwaltungsgerichts, gegenständlich fehle es (auch) deshalb an einer Glaubhaftmachung der Zahlungsfähigkeit des MK, weil es in unmittelbarer zeitlicher Nähe zur Erstellung des vorgelegten Bankauszuges zu einer Verringerung des Sparguthabens gekommen sei, für sich betrachtet nicht schlüssig darzulegen, das betreffende Guthaben wäre in einem ersten Verfahrensstadium, das lediglich die „Glaubhaftmachung“ erfordert, dass der Interessent in der Lage ist, die sich aus dem Rechtsgeschäft ergebenden Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen, nicht als ausreichend zu bewerten gewesen.

36

Welche konkreten Schlüsse sich daraus ergeben sollten, dass der gegenständliche, zu einem „Online-Sparen - Sparbuch“ erstellte Bankauszug nicht von dem kontoführenden Bankinstitut signiert worden sei, ist anhand der Begründung des angefochtenen Erkenntnisses ebenfalls nicht ersichtlich.

37

Hinsichtlich der Frage, ob mit dem gegenständlichen Bankauszug die Glaubhaftmachung im Sinn von § 11 Abs. 6 erster Satz NÖ GVG 2007 gelang, lässt das angefochtene Erkenntnis somit eine schlüssige, dem Revisionsfall Rechnung tragende Begründung vermissen. Vor diesem Hintergrund vermag die Einschätzung des Verwaltungsgerichts, fallbezogen habe MK mangels Glaubhaftmachung seiner finanziellen Leistungsfähigkeit im Sinn von § 11 Abs. 6 erster Satz NÖ GVG 2007 nicht die Stellung einer Partei im grundverkehrsbehördlichen Verfahren erlangt, keinen Bestand zu haben. Hinsichtlich der Frage, ob mit dem gegenständlichen Bankauszug die Glaubhaftmachung im Sinn von Paragraph 11, Absatz 6, erster Satz NÖ GVG 2007 gelang, lässt das angefochtene Erkenntnis somit eine schlüssige, dem Revisionsfall Rechnung tragende Begründung vermissen. Vor diesem Hintergrund vermag die Einschätzung des Verwaltungsgerichts, fallbezogen habe MK mangels Glaubhaftmachung seiner finanziellen Leistungsfähigkeit im Sinn von Paragraph 11, Absatz 6, erster Satz NÖ GVG 2007 nicht die Stellung einer Partei im grundverkehrsbehördlichen Verfahren erlangt, keinen Bestand zu haben.

38

Soweit die Ausführungen des Verwaltungsgerichts im Übrigen dahin zu verstehen sein sollten, dass dem angefochtenen Erkenntnis die Rechtsauffassung zugrunde liegt, es dürfe nach Glaubhaftmachung der Zahlungsfähigkeit (§ 11 Abs. 6 erster Satz NÖ GVG 2007) durch ein bestimmtes Beweismittel zum Zweck der Nachweisführung (§ 11 Abs. 6 letzter Satz NÖ GVG 2007) der Sache nach kein gänzlich anderes Beweismittel verwendet

werden, also etwa nach Glaubhaftmachung der Bonität durch Eigenmittel ein entsprechender Nachweis nicht mehr durch die Finanzierungszusage einer Bank oder durch die Aufbringung von Fremdmitteln nachgewiesen werden, so wäre auch diese Ansicht unzutreffend. Soweit die Ausführungen des Verwaltungsgerichts im Übrigen dahin zu verstehen sein sollten, dass dem angefochtenen Erkenntnis die Rechtsauffassung zugrunde liegt, es dürfe nach Glaubhaftmachung der Zahlungsfähigkeit (Paragraph 11, Absatz 6, erster Satz NÖ GVG 2007) durch ein bestimmtes Beweismittel zum Zweck der Nachweisführung (Paragraph 11, Absatz 6, letzter Satz NÖ GVG 2007) der Sache nach kein gänzlich anderes Beweismittel verwendet werden, also etwa nach Glaubhaftmachung der Bonität durch Eigenmittel ein entsprechender Nachweis nicht mehr durch die Finanzierungszusage einer Bank oder durch die Aufbringung von Fremdmitteln nachgewiesen werden, so wäre auch diese Ansicht unzutreffend.

39

Das bedeutet in der gegenständlichen verfahrensrechtlichen Konstellation, dass für den Fall einer ordnungsgemäßen Interessentenanmeldung durch MK die vom ihm vorgelegten Beweismittel zur Erbringung eines Nachweises seiner Zahlungsfähigkeit im Sinn von § 11 Abs. 6 letzter Satz NÖ GVG 2007 (Finanzierungszusage einer Bank) zu berücksichtigen bzw. zu würdigen gewesen wären, zumal sie bis zum Abschluss des Verfahrens, d.h. hier des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, in Vorlage gebracht wurden (vgl. in diesem Zusammenhang auch die Gesetzesmaterialien zur Novelle LGBl. Nr. 38/2019, Ltg.-589/A-1/35-2019, XIX. GP, 5; arg. „bis zum Abschluss des grundverkehrsbehördlichen und verwaltungsgerichtlichen Verfahrens“). Das bedeutet in der gegenständlichen verfahrensrechtlichen Konstellation, dass für den Fall einer ordnungsgemäßen Interessentenanmeldung durch MK die vom ihm vorgelegten Beweismittel zur Erbringung eines Nachweises seiner Zahlungsfähigkeit im Sinn von Paragraph 11, Absatz 6, letzter Satz NÖ GVG 2007 (Finanzierungszusage einer Bank) zu berücksichtigen bzw. zu würdigen gewesen wären, zumal sie bis zum Abschluss des Verfahrens, d.h. hier des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, in Vorlage gebracht wurden vergleiche , in diesem Zusammenhang auch die Gesetzesmaterialien zur Novelle Landesgesetzblatt Nr. 38 aus 2019,, Ltg.-589/A-1/35-2019, römisch neunzehn. GP, 5; arg. „bis zum Abschluss des grundverkehrsbehördlichen und verwaltungsgerichtlichen Verfahrens“).

40

Das Verwaltungsgericht setzte sich jedoch (auf Basis der nicht tragfähigen Annahme der unterbliebenen Glaubhaftmachung der Zahlungsfähigkeit des MK) nicht mit der nach Ablauf der Anmeldefrist, aber vor Verfahrensabschluss übermittelten Finanzierungszusage eines Bankinstituts vom 3. Oktober 2023 und dem gemäß § 11 Abs. 6 letzter Satz NÖ GVG 2007 zu erbringenden Bonitätsnachweis nachvollziehbar auseinander (zur Zahlungszusage oder sonstigen Mitteilung einer Bank über die Zahlungsfähigkeit als etwaiger [in der Regel ausreichender] Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit eines Interessenten vgl. VwGH 23.4.2021, Ra 2019/11/0172, Rn. 20). Das Verwaltungsgericht setzte sich jedoch (auf Basis der nicht tragfähigen Annahme der unterbliebenen Glaubhaftmachung der Zahlungsfähigkeit des MK) nicht mit der nach Ablauf der Anmeldefrist, aber vor Verfahrensabschluss übermittelten Finanzierungszusage eines Bankinstituts vom 3. Oktober 2023 und dem gemäß Paragraph 11, Absatz 6, letzter Satz NÖ GVG 2007 zu erbringenden Bonitätsnachweis nachvollziehbar auseinander (zur Zahlungszusage oder sonstigen Mitteilung einer Bank über die Zahlungsfähigkeit als etwaiger [in der Regel ausreichender] Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit eines Interessenten vergleiche , VwGH 23.4.2021, Ra 2019/11/0172, Rn. 20).

41

Vor diesem Hintergrund erlaubt das angefochtene Erkenntnis keine abschließende Beurteilung, ob - ungeachtet der vom Verwaltungsgericht nicht geprüften Frage der Eigenschaft des Erstmitbeteiligten als Nichtlandwirt - der von der belangten Behörde herangezogene Versagungsgrund gemäß § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG 2007 durch das Verwaltungsgericht zu Recht verneint und darauf aufbauend mit dem angefochtenen Erkenntnis die grundverkehrsbehördliche Bewilligung zu Recht erteilt wurde. Vor diesem Hintergrund erlaubt das angefochtene Erkenntnis keine abschließende Beurteilung, ob - ungeachtet der vom Verwaltungsgericht nicht geprüften Frage der Eigenschaft des Erstmitbeteiligten als Nichtlandwirt - der von der belangten Behörde herangezogene Versagungsgrund gemäß Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer eins, NÖ GVG 2007 durch das Verwaltungsgericht zu Recht verneint und darauf aufbauend mit dem angefochtenen Erkenntnis die grundverkehrsbehördliche Bewilligung zu Recht erteilt wurde.

42

Da das Verwaltungsgericht aus den genannten Gründen die Rechtslage verkannte und das angefochtene Erkenntnis daher mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit belastete, war das angefochtene Erkenntnis gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG

aufzuheben. Da das Verwaltungsgericht aus den genannten Gründen die Rechtslage verkannte und das angefochtene Erkenntnis daher mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit belastete, war das angefochtene Erkenntnis gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG aufzuheben.

Wien, am 15. Oktober 2024

Schlagworte

Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2024:RA2024110073.L00

Im RIS seit

19.11.2024

Zuletzt aktualisiert am

24.06.2026

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at