jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2019/10/15 Ro 2017/11/0004

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.10.2019

Index

E6J
L67003 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Niederösterreich
001 Verwaltungsrecht allgemein
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)
10/07 Verwaltungsgerichtshof
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

AVG §13 Abs3
AVG §8
B-VG Art133 Abs4
B-VG Art133 Abs6 Z1
GVG NÖ 1989 §1 Z2
GVG NÖ 1989 §3
GVG NÖ 2007 §11
GVG NÖ 2007 §11 Abs3
GVG NÖ 2007 §11 Abs5
GVG NÖ 2007 §11 Abs6
GVG NÖ 2007 §3 Z2
GVG NÖ 2007 §3 Z4
GVG NÖ 2007 §3 Z4 lita
GVG NÖ 2007 §3 Z4 litb
GVG NÖ 2007 §6 Abs2 Z1
GVG NÖ 2007 §6 Abs2 Z3
VwGG §34 Abs1
VwGVG 2014 §28 Abs7
VwRallg
62001CJ0452 Ospelt VORAB

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):
Ro 2017/11/0005

Betreff

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 des Schriftführers Mag. Friedwagner, über die Revisionen 1. der Niederösterreichischen Landesregierung (protokolliert zur hg. Zl. Ro 2017/11/0004) und 2. der Land- und Forstwirtschaftlichen Boden- und Grunderwerbsgenossenschaft für Niederösterreich reg.Gen.m.b.H in St. Pölten, vertreten durch die Thum Weinreich Schwarz Chyba Reiter Rechtsanwälte OG in 3100 St. Pölten, Josefstraße 13 (protokolliert zur hg. Zl. Ro 2017/11/0005), gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Niederösterreich vom 3. Oktober 2016, Zl. LVwG-AV-120/001-2015, betreffend grundverkehrsbehördliche Genehmigung (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Grundverkehrsbehörde St. Pölten; mitbeteiligte Parteien in beiden Revisionsverfahren: 1. Landeshauptstadt St. Pölten, vertreten durch DDr. Christian F. Schneider, Rechtsanwalt in 1220 Wien, Donau-City-Straße 11, und 2. Republik Österreich (Bund), vertreten durch die Finanzprokuratur in 1010 Wien, Singerstraße 17-19),

Spruch

I. zu Recht erkannt:

Die Revision der Erstrevisionswerberin wird abgewiesen.

Die Erstrevisionswerberin hat der erstmitbeteiligten Partei Aufwendungen in Höhe von € 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

II. den Beschluss gefasst:

Die Revision der Zweitrevisionswerberin wird zurückgewiesen.

Begründung

1 Die erstmitbeteiligte Partei (als Käuferin) hat mit der zweitmitbeteiligten Partei (als Verkäuferin) den Kaufvertrag vom 10. Dezember 2009 betreffend näher bezeichnete landwirtschaftliche Grundstücke mit einem Flächenausmaß von insgesamt 1.398.945 m2 abgeschlossen.

2 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wurde (in Stattgebung der Beschwerde der erstmitbeteiligten Partei und Abänderung des Bescheides der Grundverkehrsbehörde St. Pölten vom 21. November 2014; im Folgenden kurz: Behörde) die grundverkehrsrechtliche Genehmigung für diesen Kaufvertrag nach durchgeführter mündlicher Verhandlung erteilt.

Gleichzeitig wurde gemäß § 25a VwGG ausgesprochen, dass eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig sei.

3 Das Verwaltungsgericht begründete das angefochtene Erkenntnis im Ergebnis damit, dass keiner der Versagungsgründe des § 6 Abs. 2 Niederösterreichisches Grundverkehrsgesetz 2007 (kurz: NÖ GVG) vorliege. Speziell der Versagungsgrund der Z 1 leg. cit. sei mangels Vorhandensein eines Interessenten im Sinne dieser Bestimmung nicht gegeben, weil die Land- und Forstwirtschaftliche Boden- und Grunderwerbsgenossenschaft für Niederösterreich reg.Gen.m.b.H (kurz: Zweitrevisionswerberin) ihr Interesse am Erwerb der in Rede stehenden Grundstücke im Genehmigungsverfahren nicht rechtswirksam iSd § 11 leg. cit. angemeldet habe.

4 Dazu wurde in der Begründung des angefochtenen Erkenntnisses zunächst der Verfahrensgang, im Folgenden auf das Wesentliche zusammengefasst, wiedergegeben:

Der Genehmigungsantrag der erstmitbeteiligten Partei sei, soweit er auf § 6 Abs. 1 NÖ GVG gestützt gewesen sei, mit rechtskräftigem, im Instanzenzug ergangenem Bescheid der Grundverkehrslandeskommission (im Folgenden kurz: Berufungsbehörde) vom 3. Februar 2011 abgewiesen worden; gleichzeitig sei der Behörde aufgetragen worden, zu prüfen, ob der verfahrensgegenständliche Kaufvertrag gemäß § 6 Abs. 2 leg. cit. zu genehmigen sei.

5 In Entsprechung dieses Auftrages habe die Behörde am 8. Juni 2011 die Kundmachung und die Aufforderung zur Stellungnahme zum Genehmigungsantrag gemäß § 11 iVm § 6 Abs. 2 NÖ GVG an die Bezirksbauernkammer übermittelt.

6 Am 27. Juni 2011 habe die Bezirksbauernkammer der Behörde eine Erklärung der Zweitrevisionswerberin vorgelegt, die folgenden Wortlaut (Fettdruck im Original) gehabt habe:

„Die [Zweitrevisionswerberin], Interessent gemäß § 3 Zi 4 lit b) NÖ GVG 2007, LGBl. Nr. 6800-2, erklärt innerhalb offener Frist rechtsverbindlich die nachstehend angeführten aufstockungsbedürftigen und - würdigen Land - und Forstwirte beim Ankauf der gegenständlichen Liegenschaft, inneliegend in den Katastralgemeinden [...] abwicklungsmäßig und finanziell zu unterstützen und garantiert die Bezahlung des ortsüblichen Kaufpreises.

Als Kaufinteressenten, mit welchen seitens der gefertigten Genossenschaft eine gemeinsame, rechtsverbindliche Vereinbarung geschlossen wurde, fungieren:

[Namentliche Auflistung von Landwirten unter weiterer Angabe u.a. ihrer Eigenflächen und der jeweiligen Kaufflächen]

Allen Kaufinteressenten ist gemein, dass sie die gegenständlichen Flächen unter der Voraussetzung einer Selbstbewirtschaftung, damit einer widmungsgemäßen Verwendung, zur Sicherung der eigenen Existenz (Besitzfestigung) und damit indirekt zur volkswirtschaftlich sinnvollen und geförderten Sicherung einer ausreichenden Besiedlungsdichte im betroffenen Gebiet, erwerben.

Die Grunderwerbsgenossenschaft ersucht die Grundverkehrsbehörde um eine positive Entscheidung für die angeführten bäuerlichen Interessenten, somit um Negativentscheidung für die vorgesehene Käuferin, nämlich die Landeshauptstadt St. Pölten, im laufenden grundverkehrsbehördlichen Verfahren steht für die Beantwortung eventueller Fragen gerne jederzeit zur Verfügung und verbleibt hochachtungsvoll, der Geschäftsführer."

7 Mit Schreiben vom 19. Juli 2011 habe die Behörde bekannt geben, sie habe zu prüfen, ob die zitierte Erklärung der Zweirevisionswerberin eine Interessentenerklärung iSd § 3 Z 4 lit. b NÖ GVG darstelle, und habe dazu die Zweitrevisionswerberin aufgefordert, binnen festgesetzter Frist u.a. die Vorverträge mit den einzelnen Landwirten über die gegenständlichen Grundstücke bzw. diesbezügliche verbindliche Angebote vorzulegen und glaubhaft zu machen, dass die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes gewährleistet sei.

8 Mit Antwortschreiben vom 14. September 2011 habe die Zweitrevisionswerberin innerhalb gesetzter Frist erklärt, dass sie Interessent für die gegenständliche Gesamtliegenschaft und bereit sei, den ortsüblichen Kaufpreis, gemäß Kaufvertrag € 2.540.000,--, zu bezahlen. Weiters habe sie eine rechtsverbindliche Erklärung der zwanzig aufstockungsbedürftigen Land- und Forstwirte gegenüber der Zweitrevisionswerberin, die kaufgegenständlichen Grundflächen erwerben zu wollen, vorgelegt.

9 In dem folgenden, über Antrag der erstmitbeteiligten Partei eingeleiteten Devolutionsverfahren habe auch die (damalige) Berufungsbehörde als Devolutionsbehörde die Zweitrevisionswerberin zur Stellungnahme aufgefordert, wer im gegenständlichen Genehmigungsverfahren als Interessent auftrete und wie die (im Schreiben vom 27. Juni 2011 verwendete) Formulierung „abwicklungsmäßig und finanziell zu unterstützen" zu verstehen sei.

10 Mit Antwortschreiben vom 5. April 2012 habe die Zweitrevisionswerberin u.a. ausgeführt, dass ihr nach den Bestimmungen ihrer Satzung die Aufgabe des Erwerbs von Grundstücken und Liegenschaften für die Mitglieder zum Zwecke der Stärkung ihrer Betriebe zukomme. Die Zweitrevisionswerberin habe im gegenständlichen Verfahren mit ihrem Schreiben vom 27. Juni 2011 Interessentenstatus gemäß § 3 Z 4 lit. b NÖ GVG angestrebt, entgegen der Rechtsansicht der erstmitbeteiligten Partei sei sie Interessentin und stelle klar, dass sie unter Übernahme aller kaufvertragsgegenständlichen Bedingungen erwerben wolle. Die Wortfolge „abwicklungsmäßig und finanziell zu unterstützen" bedeutete, dass die Zweitrevisionswerberin als Vertragspartner im gegenständlichen Verfahren aufgetreten sei.

11 Mit Bescheid der (damaligen) Berufungsbehörde als Devolutionsbehörde vom 15. Mai 2012 sei die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für den in Rede stehenden Kaufvertrag gemäß § 6 Abs. 2 Z 1 iVm § 3 Z 4 lit. b NÖ GVG versagt worden. Diese Entscheidung sei vom Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 6. Juni 2014, B 773/2012, aufgehoben worden.

12 Aufgrund der mit 1. Jänner 2014 in Kraft getretenen Novelle zum B-VG (Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012) sei der vormalige Devolutionsantrag nunmehr als Säumnisbeschwerde vom Verwaltungsgericht zu entscheiden.

13 Mit (Teil-)Erkenntnis des Verwaltungsgerichts vom 25. September 2014 sei daher der (nunmehr: belangten) Behörde gemäß § 28 Abs. 7 VwGVG aufgetragen worden, den versäumten Bescheid unter Zugrundelegung der vom Verwaltungsgericht vorgegebenen Rechtsanschauung binnen festgesetzter Frist zu erlassen. Als Rechtsanschauung sei konkretisiert worden, dass bei der Frage, ob der Zweitrevisionswerberin Interessentenstellung zukomme, auf den

Wortlaut des § 3 Z 4 lit. b NÖ GVG „in der geltenden Fassung“ abzustellen sei und dass die Anmeldung eines Kaufinteresses alleine ohne die Erfüllung der zusätzlichen gesetzlichen Vorgabe keine die Parteistellung bewirkende Interessentenstellung begründe. Betreffend die gesetzlich verlangte Weitergabe der Liegenschaften an die Landwirte sei ein von der Zweitrevisionswerberin vorzulegender Nachweis zu prüfen.

14 Eine gegen dieses Erkenntnis von der erstmitbeteiligten Partei erhobene Revision sei vom Verwaltungsgerichtshof (mangels Konkretisierung einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung) zurückgewiesen worden (VwGH 21.4.2015, Ro 2015/02/0013).

15 Mit dem beim Verwaltungsgericht nunmehr angefochtenen Bescheid vom 21. November 2014 sei die von der erstmitbeteiligten Partei beantragte grundverkehrsbehördliche Genehmigung gemäß § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG versagt worden, weil dieser als Käuferin der Grundstücke nicht die Eigenschaft eines Landwirtes zukomme und gleichzeitig in der Person der Zweitrevisionswerberin eine Interessentin vorhanden sei, welche nach Ansicht der Behörde die gesetzlichen Voraussetzungen des § 3 Z 4 lit. b NÖ GVG erfülle.

16 Im Anschluss an das zuvor dargestellte Verfahrensgeschehen traf das Verwaltungsgericht Feststellungen einerseits betreffend die landwirtschaftliche Nutzung der gegenständlichen Grundstücke. Soweit diese bereits jetzt landwirtschaftlich genutzt worden seien, werde eine solche Nutzung auch in Hinkunft im Wege der Verpachtung an Landwirte durch die erstmitbeteiligte Partei (Landeshauptstadt St. Pölten) als Käuferin erfolgen. Im Übrigen würden die gegenständlichen Grundstücke an Landwirte als Ersatz-, Tausch- und Ausgleichsflächen für von der erstmitbeteiligten Partei benötigte andere Flächen weitergegeben. Letztere sei auch bereits Eigentümerin land- und forstwirtschaftlich genutzter, von ihr verpachteter Flächen und als solche Mitglied der Landes-Landwirtschaftskammer und verfüge über die dazugehörige Infrastruktur.

17 In der rechtlichen Beurteilung führte das Verwaltungsgericht (hier auf das Wesentliche zusammengefasst) aus, im Hinblick darauf, dass der Genehmigungsantrag von der Behörde gemäß § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG abgewiesen worden sei, sei zu prüfen, ob im Sinne dieser Bestimmung ein Interessent (§ 3 Z 4 NÖ GVG) vorhanden sei, der sein Interesse am Erwerb der gegenständlichen Grundstücke entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen angemeldet habe, weil nur dies zum genannten Versagungsgrund führen könne.

18 Daher sei die (oben wiedergegebene) Erklärung der Zweitrevisionswerberin vom 27. Juni 2011 auf ihre Übereinstimmung mit dem NÖ GVG zu prüfen, wofür allerdings zunächst geklärt werden müsse, ob diese Erklärung anhand der Voraussetzungen des § 3 Z 4 NÖ GVG in seiner Fassung vor der (am 1. Jänner 2014 in Kraft getretenen) 4. Novelle oder - mangels diesbezüglicher Übergangsbestimmung in dieser Novelle - anhand der Voraussetzungen des § 3 Z 4 NÖ GVG „in der nunmehr aktuellen Fassung“ zu beurteilen sei.

19 Der Unterschied liege darin, dass § 3 Z 4 NÖ GVG in der Fassung der 4. Novelle als Voraussetzung für die Interessenteneigenschaft ein „rechtsverbindliches Anbot“, ein gleichartiges Rechtsgeschäft über die verfahrensgegenständliche Liegenschaft mit dem Veräußerer abzuschließen, verlange. Dies sei in § 3 Z 4 NÖ GVG in der Fassung vor der 4. Novelle noch nicht vorausgesetzt gewesen, dafür habe diese Bestimmung jedoch für die Interessenteneigenschaft speziell der Zweitrevisionswerberin (lit. b leg. cit.) „Vorverträge oder verbindliche Anbote“ zum Nachweis der Weitergabe der Liegenschaft an Landwirte verlangt.

20 Zwar scheide, so die weitere Begründung des angefochtenen Erkenntnisses, eine rückwirkende Anwendung der 4. Novelle auf bereits vor ihrem Inkrafttreten gesetzte Verfahrenshandlungen aus, „wiewohl aber im Entscheidungszeitpunkt (hier: des Landesverwaltungsgerichts NÖ) aufgrund fehlender Übergangsbestimmungen die aktuelle Rechtslage Anwendung zu finden hat“.

21 Nicht zuletzt unter Hinweis auf die der Behörde mit dem erwähnten (Teil-)Erkenntnis vom 25. September 2014 gemäß § 28 Abs. 7 VwGVG überbundene Rechtsansicht gelangte das Verwaltungsgericht schließlich zur Rechtsansicht, dass im vorliegenden Fall auf den Wortlaut des § 3 Z 4 NÖ GVG „in der geltenden Fassung“ abzustellen sei.

22 Den Voraussetzungen der letztgenannten Bestimmung - und zwar sowohl in ihrer Fassung der 4. Novelle als auch der Fassung vor dieser Novelle - habe die Erklärung der Zweitrevisionswerberin vom 27. Juni 2011 nicht entsprochen, weil ein Anbot, die Vertragsliegenschaft - im eigenen Namen - erwerben zu wollen, gefehlt habe. Vielmehr sei dort rechtsverbindlich nur erklärt worden, die in dieser Erklärung genannten Land- und Forstwirte „abwicklungsmäßig und finanziell zu unterstützen“, wohingegen eine verbindliche „Kaufbereitschaft im eigenen

Namen“ nicht zum Ausdruck gebracht worden sei. Daran ändere die in der Erklärung enthaltene Garantie der Bezahlung des Kaufpreises nichts, weil der Veräußerer durch die sich aus der Erklärung ergebende „bloße Unterstützerrolle“ der Zweitrevisionswerberin entgegen dem Zweck des § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG noch immer „keinen (Ersatz-)Käufer für die Gesamtliegenschaft“ gehabt habe.

23 Im Übrigen entspreche die Erklärung der Zweitrevisionswerberin vom 27. Juni 2011 auch deshalb nicht dem § 3 Z 4 NÖ GVG, weil sie nicht die Erfüllung „sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer ... lebensnotwendiger Vertragsbedingungen“ gewährleiste (wird fallbezogen näher ausgeführt anhand der im Kaufvertrag enthaltenen Vereinbarung über die weitere Verwendung eines Teiles der Grundstücke).

24 Was die weiteren, aufgrund behördlicher Verbesserungsaufträge erstatteten Schriftsätze vom 14. September 2011 und danach betrifft, so seien diese nicht (mehr) geeignet gewesen, die innerhalb der Anmeldefrist erstattete Erklärung vom 27. Juni 2011 zu sanieren. Aus dem Charakter der Interessentenerklärung als materiell-rechtliche Voraussetzung folge nämlich, dass diese Erklärung keiner Verbesserung gemäß § 13 Abs. 3 AVG zugänglich sei und daher nach Ablauf der „dreiwöchigen Einbietefrist im Sinne des § 11 Abs. 3 NÖ. GVG nicht mehr nachgeholt werden“ könne.

25 Zusammengefasst ging das Verwaltungsgericht davon aus, dass die Zweitrevisionswerberin nicht Interessentin im Sinne des § 3 Z 4 lit. b NÖ GVG geworden und daher der Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 1 leg. cit. nicht verwirklicht sei.

26 Zu den weiteren Versagungstatbeständen des § 6 Abs. 2 NÖ GVG wurde ausgeführt, dass sich keine Anhaltspunkte hinsichtlich der Verwirklichung der Z 2 und 4 leg. cit. ergeben hätten.

27 Zu Z 3 leg. cit. wurde auf die im Verfahren unwidersprochen gebliebenen Angaben der Käuferin über die angestrebte künftige Nutzung der gegenständlichen Grundstücke (Verpachtung an Landwirte, teilweise Verwendung als Ersatz-, Tausch- und Ausgleichsflächen für Landwirte) verwiesen, sodass sich keine Hinweise gegen die Annahme der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen fänden oder dass diese Flächen ohne wichtigen Grund der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen würden.

28 Daher sei dem in Rede stehenden Kaufvertrag die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu erteilen gewesen.

29 Die Zulässigkeit der Revision wurde im angefochtenen Erkenntnis (lediglich) damit begründet, dass Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu den „im vorliegenden Fall zu lösenden Rechtsfragen, was die Auslegung der Bestimmungen des § 6 Abs. 2 und der §§ 3 Z 4 sowie § 11 NÖ GVG idgF (Interessentenerklärung) betrifft“ fehle.

30 Gegen das angefochtene Erkenntnis richten sich einerseits die auf Art. 133 Abs. 8 B-VG iVm § 17 NÖ. Landesverwaltungsgerichtsgesetz gestützte Amtsrevision der Erstrevisionswerberin und andererseits die Revision der Zweitrevisionswerberin.

31 Die erstmitbeteiligte Partei erstattete eine Revisionsbeantwortung zur Amtsrevision. Weiters erstatteten sowohl die Erst- als auch die Zweitrevisionswerberin eine „Revisionsbeantwortung“ zur Revision der jeweils anderen Partei.

32 Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

33 Das Niederösterreichische Grundverkehrsgesetz 2007 (NÖ GVG 2007) lautete in der (mit 21. Juni 2011 in Kraft getretenen) Fassung der Novelle LGBl. 6800-3 auszugsweise wie folgt (Hervorhebungen nicht im Original):

„§ 1
Ziele

Ziel des Gesetzes ist

1. die Erhaltung, Stärkung und Schaffung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes Niederösterreich;

2. die Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes;

3. die Beschränkung von Rechtserwerben an Grundstücken durch ausländische Personen.

...

§ 3
Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als:

...

4. Interessenten oder Interessentinnen:

a) Landwirte oder Landwirtinnen, die bereit sind, anstelle des Rechtserwerbers oder der Rechtserwerberin 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;

b) der NÖ landwirtschaftliche Förderungsfonds und die Land- und Forstwirtschaftliche Bodenkredit- und Grunderwerbsgenossenschaft für Niederösterreich reg.Gen.m.b.H., wenn durch Vorverträge oder verbindliche Anbote nachgewiesen wird, dass die vertragsgegenständliche Liegenschaft an Landwirte oder Landwirtinnen weitergegeben wird und die sonstigen in lit. a angeführten Bedingungen erfüllt werden.

...

§ 4
Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte

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

1. Die Übertragung des Eigentumsrechtes;

...

§ 6
Genehmigungsvoraussetzungen

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

1. zum Zweck des Wohnbaues oder zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben bestimmt ist, es sei denn, dass das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung des Grundstückes das Interesse an der neuen Verwendung offenbar überwiegt, mehr Grundflächen als notwendig in Anspruch genommen werden oder die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grundfläche erheblich erschwert oder unmöglich gemacht wird;

2. zum Zweck der Errichtung oder Vergrößerung einer gewerblichen, industriellen oder bergbaulichen Anlage bestimmt ist, es sei denn, dass mehr Grundflächen als notwendig in Anspruch genommen werden. Die Zweckbestimmung ist durch eine Bescheinigung der Wirtschaftskammer für Niederösterreich glaubhaft zu machen oder

3. nicht Bestandteil eines der Hauptsache nach land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes, sondern Nebenbestandteil eines anderen Zwecken dienenden Unternehmens ist, sofern durch das Rechtsgeschäft über das ganze Unternehmen oder den ganzen Besitz einheitlich verfügt wird.

(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 nicht besteht, ist die Genehmigung auch dann zu erteilen, wenn das Rechtsgeschäft dem Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder 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;

2. das Interesse an der Stärkung oder Schaffung eines oder mehrerer bäuerlicher Betriebe das Interesse an der Verwendung aufgrund des vorliegenden Vertrages überwiegt;

3. Gründe zur Annahme vorliegen, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks nicht zu erwarten ist oder dass dieses ohne wichtigen Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird oder

4. die Gegenleistung den ortsüblichen Verkehrswert ohne ausreichende Begründung erheblich übersteigt.

...

3. Abschnitt
Behörden und Verfahren im land- und forstwirtschaftlichen
Grundverkehr

§ 7
Zuständigkeiten

(1) Grundverkehrsbehörde 1. Instanz ist die Bezirksverwaltungsbehörde, in deren Sprengel die vertragsgegenständlichen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke liegen. Liegen sie in mehreren Sprengeln, richtet sich die Zuständigkeit danach, in welchem Sprengel sie zum Großteil liegen.

(2) Grundverkehrsbehörde 2. Instanz ist die Grundverkehrslandeskommission beim Amt der Landesregierung.

...

§ 10
Antrag

(1) Der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin muss innerhalb von drei Monaten ab Vertragsabschluss bei der Bezirksverwaltungsbehörde schriftlich um Genehmigung ansuchen. Der Antrag darf innerhalb dieser Frist auch von einer anderen Vertragspartei gestellt werden.

...

§ 11
Verfahren vor der Bezirksverwaltungsbehörde

(1) Die Bezirksverwaltungsbehörde 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.

(2) Die Bezirksverwaltungsbehörde 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 auf ihr Verlangen 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.

(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 Bezirksverwaltungsbehörde 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.

(7) Die Bezirksbauernkammer hat

1. im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 der Bezirksverwaltungsbehörde innerhalb von zwei Wochen ab Einlangen der Verständigung nach § 11 Abs.1 eine begründete Stellungnahme zu übermitteln, wenn nach ihrer fachlichen Beurteilung das Rechtsgeschäft den Bestimmungen des § 6 widerspricht;

2. im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung nach § 6 Abs. 2 der Bezirksverwaltungsbehörde innerhalb von zwei Wochen nach Ablauf der Anmeldefrist

a) alle bei ihr rechtzeitig eingelangten Interessentenanmeldungen vorzulegen und

b) eine begründete Stellungnahme zu übermitteln, wenn nach ihrer fachlichen Beurteilung das Rechtsgeschäft den Bestimmungen des § 6 widerspricht.

(8) Langt bei der Bezirksverwaltungsbehörde keine Verständigung gemäß Abs. 7 ein, hat sie das Rechtsgeschäft zu genehmigen. Gegen diesen Bescheid ist kein ordentliches Rechtsmittel zulässig, wenn keine Bedingungen oder Auflagen gemäß § 36 vorgeschrieben werden.

(9) Langt bei der Bezirksverwaltungsbehörde eine Verständigung gemäß Abs. 7 ein, hat sie weitere Ermittlungen durchzuführen. Der Bezirksbauernkammer ist eine Ausfertigung des Bescheides zuzustellen.

(10) Die in den Abs. 5 und 7 geregelten Aufgaben der Bezirksbauernkammer sind im übertragenen Wirkungsbereich zu besorgen. Sie unterliegt dabei den Weisungen der Landesregierung.

...“

34 Seit der (mit 1. Jänner 2014 in Kraft getretenen) Novelle LGBl. 6800-4 lautete das Niederösterreichische Grundverkehrsgesetz 2007, soweit im Revisionsfall von Bedeutung, auszugsweise wie folgt (Hervorhebungen nicht im Original):

„§ 3
Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als:

...

4. Interessenten oder Interessentinnen:

a) Landwirte oder Landwirtinnen, die bereit sind, anstelle des Rechtserwerbers oder der Rechtserwerberindurch 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;

b) der NÖ landwirtschaftliche Förderungsfonds und die Land- und Forstwirtschaftliche Boden- und Grunderwerbsgenossenschaft für Niederösterreich reg.Gen.m.b.H. unter der Auflage, dass die vertragsgegenständliche Liegenschaft an Landwirte oder Landwirtinnen innerhalb von fünf Jahren weitergegeben wird und die sonstigen in lit. a angeführten Voraussetzungen erfüllt werden.

...

§ 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;

2. das Interesse an der Stärkung oder Schaffung eines oder mehrerer bäuerlicher Betriebe das Interesse an der Verwendung aufgrund des vorliegenden Vertrages überwiegt;

3. Gründe zur Annahme vorliegen, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks nicht zu erwarten ist oder dass dieses ohne wichtigen Grund der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird oder

4. die Gegenleistung den ortsüblichen Verkehrswert ohne ausreichende Begründung erheblich übersteigt.

...

3. Abschnitt
Behörde und Verfahren im land- und
forstwirtschaftlichen Grundverkehr

§ 7
Zuständigkeit

(1) Am Sitz der Bezirkshauptmannschaften

...

wird jeweils eine Grundverkehrsbehörde eingerichtet. Die Grundverkehrsbehörde trägt die Bezeichnung ‚Grundverkehrsbehörde' mit dem Namen der Sitzgemeinde als Zusatz.

...

§ 8
Landesverwaltungsgericht

(1) Das Landesverwaltungsgericht hat durch Senate zu entscheiden. ...

...

§ 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.

(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.

(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 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.

(7) Die Bezirksbauernkammer hat

1. im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 der Grundverkehrsbehörde innerhalb von zwei Wochen ab Einlangen der Verständigung nach § 11 Abs. 1 eine begründete Stellungnahme zu übermitteln, wenn nach ihrer fachlichen Beurteilung das Rechtsgeschäft den Bestimmungen des § 6 widerspricht;

2. im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung nach § 6 Abs. 2 der Grundverkehrsbehörde innerhalb von zwei Wochen nach Ablauf der Anmeldefrist

a) alle bei ihr rechtzeitig eingelangten Interessentenanmeldungen vorzulegen und

b) eine begründete Stellungnahme zu übermitteln, wenn nach ihrer fachlichen Beurteilung das Rechtsgeschäft den Bestimmungen des § 6 widerspricht.

(8) Langt bei der Grundverkehrsbehörde keine Verständigung gemäß Abs. 7 ein, hat sie das Rechtsgeschäft zu genehmigen.

(9) Langt bei der Grundverkehrsbehörde eine Verständigung gemäß Abs. 7 ein, hat sie weitere Ermittlungen durchzuführen. Der Bezirksbauernkammer ist eine Ausfertigung des Bescheides zuzustellen.

(10) Die in den Abs. 5 und 7 geregelten Aufgaben der Bezirksbauernkammer sind im übertragenen Wirkungsbereich zu besorgen. Sie unterliegt dabei den Weisungen der Landesregierung.

...“

35 Die genannte Novelle LGBl. 6800-4 beinhaltet in Art. II folgende Inkrafttretens- und Übergangsbestimmung:

„Artikel II

1. Artikel I tritt am 1. Jänner 2014 in Kraft.

2. Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Artikels I bei den Bezirksverwaltungsbehörden anhängigen Grundverkehrsverfahren sind von diesen zu erledigen.“

36 Durch die bei Erlassung des angefochtenen Erkenntnisses bereits in Kraft getretene Novelle LGBl. 6800-5 haben sich für den vorliegenden Fall keine wesentlichen Änderungen ergeben.

37 1) Zur Abweisung der Amtsrevision:

38 Die Zulässigkeit der Revision der (gemäß § 17 Abs. 1 NÖ. Landesverwaltungs-gerichtsgesetz revisionslegitimierten) Landesregierung ergibt sich (ohne dass es auf die diesbezüglich fehlende substanziierte Begründung des angefochtenen Erkenntnisses ankommt; vgl. zu einer ähnlichen Begründung VwGH 24.3.2016, Ro 2016/11/0005) aus dem Vorbringen der Erstrevisionswerberin, es fehle hinreichend klare Rechtsprechung des

Verwaltungsgerichtshofes zu der Frage, ob im grundverkehrsbehördlichen Verfahren eine Erklärung über das Interesse am Erwerb einer land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaft als „allgemeines Interesse“ wahrzunehmen ist, auch wenn diese Erklärung im Falle einer mangelhaften, unklaren oder nicht ordnungsgemäßen Anmeldung nicht zur Erlangung der Parteistellung des Betroffenen geführt habe.

39 In den Revisionsgründen führt die Erstrevisionswerberin jedoch zunächst aus, weshalb die Zweitrevisionswerberin entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts ohnedies die Interessenteneigenschaft erlangt habe. Die Argumentation lässt sich dahin zusammenfassen, dass das Verwaltungsgericht zwar die Beurteilung, ob die Zweitrevisionswerberin im vorliegenden Verfahren Interessentin geworden sei, zutreffend auf Basis der Rechtslage der 4. Novelle zum NÖ GVG (LGBl. 6800-4) vorgenommen habe, sei es doch gemäß § 3 Z 4 lit. b NÖ GVG in der Fassung vor dieser Novelle „geradezu unmöglich“ gewesen, für die Erlangung der Interessentenstellung Vorverträge mit mehreren Landwirten innerhalb von drei Wochen zustande zu bringen. Bei der letztgenannten Bestimmung handle es sich auch nicht bloß um eine Verfahrensvorschrift, vielmehr habe diese zumindest auch materiell-rechtlichen Charakter, sodass sie in der bei Erlassung des angefochtenen Erkenntnisses geltenden Fassung der 4. Novelle anzuwenden gewesen sei, weil LGBl. 6800-4 in der Übergangsbestimmung nichts anderes vorsehe.

40 Folgerichtig, so die Revision weiter, hätte das Verwaltungsgericht dem angefochtenen Erkenntnis daher aber auch jenen Sachverhalt, der im Zeitpunkt seiner Erlassung vorgelegen sei, zugrunde legen müssen und daher die Ergänzungen der Interessentenerklärung, welche die Zweitrevisionswerberin über behördliche Aufforderung vorgenommen habe, zu berücksichtigen und demgemäß deren Interessentenstellung zu bejahen gehabt. Denn es müsse eine Rechtshandlung nachgeholt werden können, wenn die nach einer neuen Rechtslage (§ 3 Z 4 NÖ GVG in der Fassung LGBl. 6800-4) zu setzende Handlung (gemeint: rechtsverbindliches Anbot) zu einem bestimmten (vergangenen) Zeitpunkt „denkunmöglich gesetzt werden“ habe können.

41 Im vorliegenden Revisionsfall geht es zunächst um die Frage, ob der beantragten Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung der Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG entgegen stand. Dies wäre dann der Fall, wenn einerseits die erstmitbeteiligte Partei als Käuferin der in Rede stehenden Grundstücke keine Landwirtin ist und andererseits im vorliegenden grundverkehrsbehördlichen Verfahren ein Interessent vorhanden war.

42 Dass die erstmitbeteiligte Partei als Gebietskörperschaft und somit juristische Person keine Landwirtin iSd NÖ GVG sein kann, ergibt sich bereits aus der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. VwGH 22.2.2018, Ro 2016/11/0025, Rz 26 - 35)

43 Entscheidend ist daher, ob die Zweitrevisionswerberin im vorliegenden grundverkehrsbehördlichen Verfahren die Rechtsstellung eines Interessenten erlangt hat. Die Voraussetzungen für die Erlangung der Interessentenstellung finden sich einerseits in § 3 Z 4 (betreffend die Zweitrevisionswerberin in lit. b) NÖ GVG und andererseits in § 11 leg. cit. Während die erstgenannte Bestimmung bestimmte inhaltliche Anforderungen an den Interessenten und deren Glaubhaftmachung bzw. Nachweis in näher genannter Form normiert, trifft § 11 leg. cit. nähere Verfahrensbestimmungen, wie das Interesse am Grundstückserwerb im laufenden Genehmigungsverfahren geltend zu machen ist. So ist gemäß § 11 Abs. 5 leg. cit. das Interesse im Wege der Bezirksbauernkammer und „innerhalb der Anmeldefrist“ (die gemäß Abs. 3 leg. cit. drei Wochen beträgt) - bei gleichzeitiger Glaubhaftmachung weiterer Voraussetzungen (Gewährleistung der Bezahlung und Erfüllung bestimmter Vertragsbedingungen) gemäß Abs. 6 leg. cit. - anzumelden, wobei der Interessent „nur nach ordnungsgemäßer Anmeldung“ im weiteren Verfahren Parteistellung hat.

44 Nach den Feststellungen im angefochtenen Erkenntnis begann die Anmeldefrist im vorliegenden Fall am 8. Juni 2011 (Übermittlung der Kundmachung an die Bezirksbauernkammer), die Zweitrevisionswerberin gab innerhalb der Anmeldefrist (ausschließlich) die eingangs wiedergegebene Erklärung vom 27. Juni 2011 ab.

45 Während des Genehmigungsverfahrens wurden durch die (mit 1. Jänner 2014 in Kraft getretene) 4. Novelle zum NÖ GVG, LGBl. 6800-4, die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erlangung der Interessentenstellung insbesondere in § 3 Z 4 NÖ GVG (für die Zweitrevisionswerberin gelten sowohl die Voraussetzungen unter lit. b als auch - infolge des dortigen Verweises - lit. a leg. cit.) geändert.

46 Eine der wesentlichsten Änderungen bestand einerseits darin, dass nunmehr die Interessentenstellung (auch jene der Zweitrevisionswerberin zufolge des Verweises auf lit. a leg. cit.) seit der genannten Novelle „ein rechtsverbindliches Anbot“ betreffend den Abschluss eines gleichartigen Rechtsgeschäftes voraussetzt (§ 3 Z 4 lit. a NÖ

GVG), wohingegen ein solches nach der Rechtslage bis zu dieser Novelle nicht erforderlich war (sondern „jede Person ... ihr Interesse am Erwerb schriftlich oder niederschriftlich anmelden“ konnte; vgl. § 11 Abs. 5 NÖ GVG).

47 Andererseits führte die 4. Novelle zum NÖ GVG, LGBl. 6800-4, insoweit zu einer Erleichterung für die Zweitrevisionswerberin, als die bis dahin in § 3 Z 4 lit. b NÖ GVG normierte Voraussetzung, die Weitergabe der Grundstücke an Landwirte „durch Vorverträge oder verbindliche Anbote“ nachzuweisen, entfiel (weil diese Weitergabe seither durch eine Auflage sichergestellt werden soll).

48 Angesichts der genannten Änderung der Rechtslage hatte das Verwaltungsgericht zunächst zu prüfen, ob diese durch die 4. Novelle zum NÖ GVG geänderten Voraussetzungen, hinsichtlich welcher diese Novelle keine Übergangsbestimmung enthält, von der Zweitrevisionswerberin zu erfüllen waren.

49 Es hat dahingestellt zu bleiben, ob die dazu vom Verwaltungsgericht letztlich vertretene Rechtsansicht, die Frage der Erlangung der Interessentenstellung durch die Zweitrevisionswerberin sei anhand des NÖ GVG in der Fassung der mit 1. Jänner 2014 in Kraft getretenen 4. Novelle zu beurteilen, zutreffend ist (oder ob die innerhalb der Anmeldefrist erstattete Interessenbekundung - zeitraumbezogen [vgl. die bei Hengstschläger/Leeb, AVG, Rz 85 zu § 66, referierte hg. Judikatur, sowie etwa VwGH 25.5.2016, Ro 2015/11/0017] - anhand der innerhalb der Anmeldefrist geltenden Rechtslage zu beurteilen ist). Das Verwaltungsgericht hat nämlich bereits im Rahmen des Säumnisbeschwerdeverfahrens mit dem oben erwähnten Teilerkenntnis vom 25. September 2014 dieselbe Rechtsansicht gemäß § 28 Abs. 7 VwGVG an die Behörde überbunden (mit der Wendung „in der geltenden Fassung“ war jedenfalls gemeint, dass § 3 Z 4 NÖ GVG in der Fassung der 4. Novelle bzw. nicht mehr in der Fassung davor maßgeblich sein sollte). Die dagegen erhobene Revision wurde, wie dargestellt, zurückgewiesen, sodass das Verwaltungsgericht im nunmehrigen Beschwerdeverfahren (entgegen den Ausführungen in der Revision) an diese Rechtsanschauung gebunden war (vgl. VwGH 10.12.2018, Ra 2017/12/0078, mwN).

50 Abgesehen davon ist das Verwaltungsgericht vertretbar zu dem Ergebnis gelangt, dass die eingangs zitierte Erklärung der Zweitrevisionswerberin vom 27. Juni 2011 (nur diese langte nach den Feststellungen während der Anmeldefrist des § 11 NÖ GVG ein) weder die Voraussetzungen des § 3 Z 4 NÖ GVG in der Fassung der genannten 4. Novelle noch in der Fassung davor erfüllte, schon weil darin ein von der Zweitrevisionswerberin beabsichtigter - eigener - Rechtserwerb (Erwerb im eigenen Namen) nicht bekundet wurde (überdies wurde dem § 3 Z 4 lit. b NÖ GVG in der Fassung vor der 4. Novelle auch deshalb nicht entsprochen, weil der genannten Erklärung der Zweitrevisionswerberin Vorverträge oder rechtsverbindliche Anbote betreffend die Weitergabe der Grundstücke fehlten; so auch der Verfassungsgerichtshof im oben zitierten Erkenntnis vom 6. Juni 2014, B 773/2012).

51 Davon ausgehend stellt sich die Frage, ob die Zweitrevisionswerberin (wie die Revision meint) durch die über behördliche Aufforderung - nach Ablauf der Anmeldefrist - erstatteten Erklärungen vom 14. September 2011 und danach rechtswirksam ihr Interesse am Erwerb der gegenständlichen Grundstücke bekundet und insoweit die Stellung einer Interessentin erlangt hat. Im angefochtenen Erkenntnis wird die Rechtserheblichkeit dieser (späteren) Erklärungen verneint.

52 § 11 Abs. 3 iVm Abs. 5 NÖ GVG verlangt die Anmeldung des Interesses innerhalb der dreiwöchigen Anmeldefrist, wobei zufolge Abs. 6 erster Satz leg. cit. „gleichzeitig ... die Interessenteneigenschaft glaubhaft zu machen“ ist, also insbesondere auch die in § 3 Z 4 NÖ GVG geforderten Nachweise zu erbringen sind. Der Gesetzgeber hat somit die Voraussetzungen des § 3 Z 4 NÖ GVG mit den Voraussetzungen des § 11 leg. cit. verknüpft, sodass nur derjenige zum Interessenten wird (und zufolge § 11 Abs. 6 letzter Satz NÖ GVG Parteistellung erlangt), der sämtliche dieser Voraussetzungen erfüllt.

53 Hingegen enthält das NÖ GVG keine Bestimmung, welche die Erlangung der Interessentenstellung auch für den Fall einer verspätet (nach Ablauf der Anmeldefrist) erstatteten Anmeldung des Interesses oder im Fall der verspäteten Glaubhaftmachung der in § 3 Z 4 NÖ GVG sonst verlangten Voraussetzungen vorsieht.

54 Wenn daher die Revision (mit wiederholtem Hinweis auf das mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbare Erkenntnis VwGH 21.12.2012, 2008/17/0137, in dem es um die rückwirkende Änderung von Rechtsvorschriften ging) meint, das Verwaltungsgericht hätte auch die - nach Ablauf der Anmeldefrist - erstatteten Erklärungen und die damit gleichzeitig vorgelegten Unterlagen der Zweitrevisionswerberin berücksichtigen müssen, so wäre dem nur beizupflichten, wenn es sich bei der Anmeldung des Interesses iSd NÖ GVG um ein Anbringen iSd § 13 Abs. 3 AVG und bei der unterlassenen Glaubhaftmachung der Interessentenstellung um einen verbesserungsfähigen Mangel im Sinne

dieser Bestimmung handelte, dessen Nichtbehebung innerhalb aufgetragener Frist zur Zurückweisung des Anbringens führte.

55 Dies ist jedoch nicht der Fall: Von den Mängeln eines Anbringens sind nämlich nach ständiger hg. Rechtsprechung Umstände, die die Erfolgsaussichten betreffen und nicht zur Zurückweisung (sondern allenfalls zur Abweisung) führen, zu unterscheiden. Ob es sich um einen Mangel im Sinne des § 13 Abs. 3 AVG oder um eine Erfolgsvoraussetzung im genannten Sinn handelt, ist durch Auslegung der Bestimmungen der Materiengesetze zu ermitteln (vgl. etwa VwGH 23.2.2011, 2008/11/0033, mit Hinweisen auf die hg. Vorjudikatur).

56 Im Verfahren nach dem NÖ GVG bewirkt die nicht ordnungsgemäße Anmeldung des Interesses iSd § 11 Abs. 6 leg. cit. (und damit, wie ausgeführt, auch die Nichtglaubhaftmachung der Interessenteneigenschaft mithilfe der in § 3 Z 4 NÖ GVG genannten Nachweise), dass der Betreffende nicht Interessent und nicht Partei im grundverkehrsbehördlichen Verfahren wird, an diesem also nicht teilnimmt, und zwar ohne dass seine Anmeldung zurückzuweisen wäre. Erlangt nämlich jemand die Interessenteneigenschaft nicht (etwa mangels entsprechender Erklärung, die Liegenschaft im eigenen Namen erwerben zu wollen oder mangels Glaubhaftmachung der sonstigen Voraussetzungen durch Vorlage der in § 3 Z 4 NÖ GVG genannten Nachweise), so führt dies gemäß § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG (lediglich) dazu, dass der Betreffende den Versagungsgrund der letztgenannten Bestimmung und damit den angestrebten Erfolg (die Erteilung der Genehmigung zu verhindern und in weiterer Folge die Rechte an der Liegenschaft selbst erwerben zu können) nicht herbeiführen kann.

57 Nach dem Gesagten handelt es sich daher bei der ordnungsmäßen 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.

58 Für den Revisionsfall bedeutet dies, dass die außerhalb der dreiwöchigen (nach den Feststellungen am 8. Juni 2011 begonnenen) Anmeldefrist erstatteten Erklärungen und beigebrachten Nachweise der Zweitrevisionswerberin vom 14. September 2011 und danach nicht mehr zur Erlangung der Stellung als Interessentin führen konnten. Das Verwaltungsgericht ist daher zutreffend zur Ansicht gelangt, dass der Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG gegenständlich nicht vorliegt.

59 Denn anders als die Revision offenbar meint, ist der Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ GVG vom Verwaltungsgericht nicht losgelöst von der ordnungsgemäßen Anmeldung der Interessenteneigenschaft (§ 11 Abs. 6 NÖ GVG) zu beurteilen. Daher ist der Rechtsansicht der Erstrevisionswerberin nicht beizupflichten, dass das Interesse eines Landwirtes (bzw. im Falle des § 3 Z 4 lit. b NÖ GVG der Zweitrevisionswerberin), auch wenn dieses nicht ordnungsgemäß angemeldet worden sei, vom Verwaltungsgericht als „allgemeines Interesse“ wahrzunehmen sei. Gegen diese Rechtsansicht der Revision sprechen nicht nur die detaillierten Bestimmungen des NÖ GVG über die Anmeldung des Interesses (die überflüssig wären, wenn dieses Interesse ohnedies amtswegig wahrzunehmen wäre), sondern auch die mit der 4. Novelle zum NÖ GVG erfolgte Einfügung der Worte „im Einzelfall“ in § 6 Abs. 2 zweiter Satz NÖ GVG (nach dem Motivenbericht, LF1-LEG-28/013-2013, Seite 9, wird damit betont, dass im grundverkehrsbehördlichen Verfahren „nicht nach einem generellen Maßstab vorgegangen werden soll“).

60 Schließlich wird mit dem weiteren Revisionsvorbringen erkennbar darauf Bezug genommen, dass im angefochtenen Erkenntnis auch das Vorliegen der übrigen Versagungstatbestände (§ 6 Abs. 2 Z&

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at