

# TE Lvwg Erkenntnis 2024/5/16 LVwG- AV-2510/001-2023

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 16.05.2024

## Entscheidungsdatum

16.05.2024

## Norm

GVG NÖ 2007 §6 Abs2

ABGB §879

1. ABGB § 879 heute
2. ABGB § 879 gültig ab 01.07.1992 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 275/1992

## Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat durch seinen Grundverkehrssenat 1 unter dem Vorsitz des Richters Mag. Wimmer im Beisein der Richterin HR Mag. Clodi als Berichterstatterin und der fachkundigen Laienrichter Ing. Mag. Dr. Jilch und Kammerobmann-Stellvertreter Schlegel über die Beschwerde der A, geb. \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, vertreten durch B, Rechtsanwalt in \*\*\*, \*\*\*, gegen den Bescheid der Grundverkehrsbehörde Lilienfeld vom 25. August 2023, Zl. \*\*\*, mit welchem ihr Antrag vom 5. Mai 2023 um Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für den Kaufvertrag vom 20. Mai 2022, Beurkundungsregisterzahl \*\*\* des Notariats C in \*\*\*, abgeschlossen zwischen D, geb. \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, als Verkäufer einerseits und der Antragstellerin A als Käuferin andererseits, betreffend das Grundstück Nr. \*\*\*, KG \*\*\*, mit einem Flächenausmaß von 250.320 m<sup>2</sup>, zurückgewiesen wurde, nach Beschlussfassung gemäß § 14 Abs. 6 NÖ Landesverwaltungsgerichtsgesetz (LVGG) in der geltenden Fassung Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat durch seinen Grundverkehrssenat 1 unter dem Vorsitz des Richters Mag. Wimmer im Beisein der Richterin HR Mag. Clodi als Berichterstatterin und der fachkundigen Laienrichter Ing. Mag. Dr. Jilch und Kammerobmann-Stellvertreter Schlegel über die Beschwerde der A, geb. \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, vertreten durch B, Rechtsanwalt in \*\*\*, \*\*\*, gegen den Bescheid der Grundverkehrsbehörde Lilienfeld vom 25. August 2023, Zl. \*\*\*, mit welchem ihr Antrag vom 5. Mai 2023 um Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für den Kaufvertrag vom 20. Mai 2022, Beurkundungsregisterzahl \*\*\* des Notariats C in \*\*\*, abgeschlossen zwischen D, geb. \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, als Verkäufer einerseits und der Antragstellerin A als Käuferin andererseits, betreffend das Grundstück Nr. \*\*\*, KG \*\*\*, mit einem Flächenausmaß von 250.320 m<sup>2</sup>, zurückgewiesen wurde, nach Beschlussfassung gemäß Paragraph 14, Absatz 6, NÖ Landesverwaltungsgerichtsgesetz (LVGG) in der geltenden Fassung

zu Recht erkannt:

I.römisch eins.

Der Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 1 und 2 Z 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) stattgegeben und der angefochtene Bescheid aufgehoben. Der Beschwerde wird gemäß Paragraph 28, Absatz eins und 2 Ziffer eins, Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) stattgegeben und der angefochtene Bescheid aufgehoben.

II.römisch II.

Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Paragraph 25 a, Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe:

Mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde Lilienfeld vom 25. August 2023, Zl. \*\*\*, wurde der Antrag der A, geb. \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, vertreten durch B, Rechtsanwalt in \*\*\*, \*\*\*, vom 5. Mai 2023 um Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für den Kaufvertrag vom 20. Mai 2022, Beurkundungsregisterzahl \*\*\* des Notariats C in \*\*\*, abgeschlossen zwischen D, geb. \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, als Verkäufer einerseits und der Antragstellerin A als Käuferin andererseits, betreffend das Grundstück Nr. \*\*\*, KG \*\*\*, mit einem Flächenausmaß von 250.320 m<sup>2</sup>, zurückgewiesen.

Gestützt ist diese Entscheidung auf die §§ 4 und 6 NÖ Grundverkehrsgesetz 2007, LGBl. 6800, (NÖ GVG) Gestützt ist diese Entscheidung auf die Paragraphen 4 und 6 NÖ Grundverkehrsgesetz 2007, Landesgesetzblatt 6800, (NÖ GVG).

Begründet wird diese Entscheidung zunächst damit, dass es sich bei dem vom Kaufvertrag vom 22. Mai 2022 zwischen D (als Verkäufer) und A (als Käuferin) betroffenen Grundstück Nr. \*\*\*, KG \*\*\*, um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 handle.

Laut Grundbuch stehe die gegenständliche Liegenschaft im Alleineigentum von D. Aus dem Grundbuch sei zudem ersichtlich, dass in der EZ \*\*\*, KG \*\*\* (\*\*\*) hinsichtlich der kaufgegenständlichen Liegenschaft unter C-LNr \*\*\* ein Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 379 Abs. 3 Z 5 EO (LG \*\*\* \*\*\*) einverleibt sei. Die einstweilige Verfügung gelte bis 14 Tage nach rechtskräftiger Erledigung des zu \*\*\* beim Landesgericht \*\*\* anhängigen Rechtsstreits. Laut Grundbuch stehe die gegenständliche Liegenschaft im Alleineigentum von D. Aus dem Grundbuch sei zudem ersichtlich, dass in der EZ \*\*\*, KG \*\*\* (\*\*\*) hinsichtlich der kaufgegenständlichen Liegenschaft unter C-LNr \*\*\* ein Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß Paragraph 379, Absatz 3, Ziffer 5, EO (LG \*\*\* \*\*\*) einverleibt sei. Die einstweilige Verfügung gelte bis 14 Tage nach rechtskräftiger Erledigung des zu \*\*\* beim Landesgericht \*\*\* anhängigen Rechtsstreits.

Die Gültigkeit des Rechtsgeschäfts unterliege der Vorfragenbeurteilung der Grundverkehrsbehörde, wobei diese im Zweifel von der Gültigkeit des Geschäfts auszugehen habe. Im Falle der Verneinung der Gültigkeit des Rechtsgeschäfts durch die Grundverkehrsbehörde habe sie den an sie gerichteten Antrag auf Erteilung der Genehmigung mangels „entsprechenden Sachsubstrats“ zurückzuweisen (NÖ GVLK 1. 10. 2010, LF1- GV-107/051-2010 mH VwSlg 11.524; hinsichtlich eines nichtigen Rechtsgeschäfts: VfGH 7. 10. 1992, B 724/92).

Im vorliegenden Fall sei der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung erst rund ein Jahr nach Abschluss des Kaufvertrages gestellt worden. Wenige Tage nach der Stellung des Antrags auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung, nämlich am 10. Mai 2023, sei eine einstweilige Verfügung betreffend ein Belastungs- und Veräußerungsverbots hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft im Grundbuch einverleibt worden.

Ein Rechtsgeschäft sei absolut nichtig oder ungültig und daher nicht nach dem NÖ GVG 2007 genehmigungsfähig (so LVwG NÖ 13. März 2018, LVwG-AV-270/001-2017), wenn es gegen ein gesetzliches Veräußerungsverbot verstöße (vgl. OGH 19. Jänner 1966, 6Ob7/66). Ein Rechtsgeschäft sei absolut nichtig oder ungültig und daher nicht nach dem NÖ GVG 2007 genehmigungsfähig (so LVwG NÖ 13. März 2018, LVwG-AV-270/001-2017), wenn es gegen ein gesetzliches Veräußerungsverbot verstöße vergleiche OGH 19. Jänner 1966, 6Ob7/66).

Gegenständlich liege zwar ein solches gesetzliches Verbot ausdrücklich nicht vor, doch komme ein Veräußerungsverbot, welches durch einstweilige Verfügung gerichtlich erlassen worden sei, einem gesetzlichen Verbot gleich, zumal es sich hier um ein hoheitliches und nicht rechtsgeschäftliches Verbot handle. Dieses Belastungs- und Veräußerungsverbot wirke daher aufgrund der Einverleibung im Grundbuch absolut (Drittirkung).

Aufgrund der Tatsache, dass der Verkäufer die kaufgegenständliche Liegenschaft derzeit weder belasten noch veräußern dürfe, liege nach Ansicht der Grundverkehrsbehörde ein rechtliches Hindernis vor, weshalb eine weitere Beurteilung der Voraussetzungen für die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des gegenständlichen Kaufvertrags nicht zulässig sei. Der Umstand, dass der Verkäufer in dem von ihm geplanten Umfang über die Liegenschaft nicht verfügen dürfe, stelle ein Hindernis dar, welches zur Zurückweisung des Antrags zu führen habe. Zu den weiteren (zivilrechtlichen) Fragestellungen, wie die Wirksamkeit des abgeschlossenen Kaufvertrages, bedürfe es keiner weiteren Auseinandersetzung. Ebenso sei aufgrund der Zurückweisung des Antrages auf die eingebrachten Interessentenmeldungen wie auch auf die als Einspruch bezeichnete Eingabe vom 25. Mai 2023 nicht einzugehen gewesen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Beschwerde der Antragstellerin A, vertreten durch B, Rechtsanwalt in \*\*\*, \*\*\*, mit welcher der bekämpfte Bescheid wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit seinem gesamten Umfang nach angefochten wird.

Beantragt wird in diesem Rechtsmittel, das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich möge eine mündliche Verhandlung durchführen und gemäß Art. 130 Abs. 4 B-VG in Verbindung mit § 28 Abs. 2 VwGVG in der Sache selbst entscheiden und dem Rechtsgeschäft die Genehmigung erteilen oder in eventu den angefochtenen Bescheid gemäß § 28 Abs. 3 VwGVG bzw. gemäß § 28 Abs. 4 VwGVG mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Beantragt wird in diesem Rechtsmittel, das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich möge eine mündliche Verhandlung durchführen und gemäß Artikel 130, Absatz 4, B-VG in Verbindung mit Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG in der Sache selbst entscheiden und dem Rechtsgeschäft die Genehmigung erteilen oder in eventu den angefochtenen Bescheid gemäß Paragraph 28, Absatz 3, VwGVG bzw. gemäß Paragraph 28, Absatz 4, VwGVG mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen.

Zur Begründung dieser Anträge ist in der Beschwerde ausgeführt, dass der hier zu beurteilende Kaufvertrag unter der aufschiebenden Bedingung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung (Punkt X des Kaufvertrags vom 20. Mai 2022) stehe. Zur Begründung dieser Anträge ist in der Beschwerde ausgeführt, dass der hier zu beurteilende Kaufvertrag unter der aufschiebenden Bedingung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung (Punkt römisch zehn des Kaufvertrags vom 20. Mai 2022) stehe.

Der von der Beschwerdeführerin gestellte Antrag um grundverkehrsbehördliche Genehmigung vom 5. Mai 2023 sei mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 25. August 2023, \*\*\*, unter Hinweis auf das mit einstweiliger Verfügung gerichtlich erlassene Veräußerungsverbot zurückgewiesen worden, da der Verkäufer die verkaufsgegenständliche Liegenschaft derzeit weder belasten noch veräußern dürfe, was nach Ansicht der belangten Behörde als rechtliches Hindernis einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung entgegenstünde.

Zutreffend sei, dass zur kaufgegenständlichen Liegenschaft unter \*\*\* ein Belastungs- und Veräußerungsverbot aufgrund des Beschlusses des Landesgerichts \*\*\* vom 10. Mai 2023, \*\*\*, grundbücherlich eingetragen sei.

Bei dem genannten Beschluss handle es sich um eine einstweilige Verfügung, mit welcher das Gericht gemäß § 379 Abs. 3 Ziffer 5 EO das einstweilige Verbot der Veräußerung der kaufgegenständlichen Liegenschaft sowie dessen Anmerkung im Grundbuch angeordnet habe. Bei dem genannten Beschluss handle es sich um eine einstweilige Verfügung, mit welcher das Gericht gemäß Paragraph 379, Absatz 3, Ziffer 5 EO das einstweilige Verbot der Veräußerung der kaufgegenständlichen Liegenschaft sowie dessen Anmerkung im Grundbuch angeordnet habe.

Diesem Beschluss liege eine Klage von E zugrunde, mit der diese aus dem Titel der Schenkungsanrechnung zwischen Pflichtteilsberechtigten von D die Zahlung eines Betrages von € \*\*\* begehrte, zumal dieser seit vielen Jahren im Ausland lebe und die kaufgegenständliche Liegenschaft seinen einzigen im Inland befindlichen Vermögenswert darstelle. Um im Falle des Prozesserfolges die Exekutierbarkeit des Klagsbetrages zuzüglich eines allfälligen Prozesskostenersatzes sicherzustellen, habe das Landesgericht \*\*\* die gegenständliche einstweilige Verfügung erlassen.

Das grundbücherlich sichergestellte Belastungs- und Veräußerungsverbot solle somit lediglich die Zahlung einer Geldforderung (bis € \*\*\*) sicherstellen. Weder die verfahrenseinleitende Klage noch das sonstige Vorbringen der Klägerin oder der Beschluss des Landesgerichts \*\*\* würden darauf abzielen, die Eigentumsübertragung der kaufgegenständlichen Liegenschaft endgültig zu verhindern.

Aus dem angefochtenen Bescheid gehe nicht hervor, worin die belangte Behörde ein rechtliches Hindernis für die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung sehe bzw. auf welche Rechtsnormen und Tatsachen sie sich hierbei stütze. Die Behörde verstoße somit gegen ihre Begründungspflicht von Bescheiden.

Soweit die belangte Behörde das durch eine richterliche Entscheidung begründete Veräußerungsverbot - ohne weitere Begründung - einem gesetzlichen Verbot gleichsetze, beziehe sie sich auf die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs vom 19. Jänner 1966 zu 6 Ob 7/66.

Dieser Entscheidung liege jedoch ein Sachverhalt zugrunde, in dem ein durch rechtsgeschäftliche Willenserklärung begründetes Belastungs- und Veräußerungsverbot zu beurteilen gewesen sei. Ausdrücklich stelle der Oberste Gerichtshof fest, dass ein - wenn auch verbüchertes - Veräußerungsverbot lediglich dingliche Wirkung habe und lediglich die Verbücherung des Eigentumsrechts verhindere. Das zugrunde liegende Rechtsgeschäft sei nach ausdrücklicher und klarer Feststellung des Obersten Gerichtshofs eben nicht wichtig.

Wörtlich führe der Oberste Gerichtshof dazu aus wie folgt:

„Diese Wirkung hätte nur ein gesetzliches Veräußerungsverbot, wie z.B. nach dem Grundverkehrsgesetz, nach dessen Bestimmung die Veräußerung durch Versagung der Genehmigung ungültig wird.“

Die von der belangten Behörde zitierte Entscheidung beziehe sich also auf § 879 ABGB, dessen 1. Absatz folgendes bestimme: Die von der belangten Behörde zitierte Entscheidung beziehe sich also auf Paragraph 879, ABGB, dessen 1. Absatz folgendes bestimme:

„Ein Vertrag, der gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten verstößt ist nichtig.“

Der klare Gesetzeswortlaut beschränke diese Nichtigkeitsfolge somit ausdrücklich auf eine gesetzliche Anordnung. Eine - wie von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid ohne weitere Begründung vorgenommene - analoge Anwendung der Nichtigkeitsfolge auch auf richterlich angeordnete Verbote sei § 879 ABGB nicht zu entnehmen. Der klare Gesetzeswortlaut beschränke diese Nichtigkeitsfolge somit ausdrücklich auf eine gesetzliche Anordnung. Eine - wie von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid ohne weitere Begründung vorgenommene - analoge Anwendung der Nichtigkeitsfolge auch auf richterlich angeordnete Verbote sei Paragraph 879, ABGB nicht zu entnehmen.

Auch im Hinblick auf die grundrechtlich garantierte Eigentumsfreiheit der Rechtsunterworfenen wende die belangte Behörde eine einfachgesetzliche Bestimmung in verfassungswidriger Weise an.

Im Übrigen führe selbst nach § 879 ABGB nicht jedes gesetzliche Verbot zur Nichtigkeit eines Rechtsgeschäfts, vielmehr müsse diese Rechtsfolge entweder in der Verbotsnorm ausdrücklich angeordnet sein oder vom Verbotszweck notwendigerweise verlangt werden. Weder § 379 Abs. 3 Ziffer 5 EO noch die einstweilige Verfügung des Landesgerichts \*\*\* würden ausdrücklich die Nichtigkeit eines gegen dieses einstweilige Veräußerungsverbot vorgenommenen Rechtsgeschäfts anordnen. Somit könnte eine solche Nichtigkeit lediglich dann eintreten, wenn sie zur Erreichung des Verbotszweckes notwendig sei. Im Übrigen führe selbst nach Paragraph 879, ABGB nicht jedes gesetzliche Verbot zur Nichtigkeit eines Rechtsgeschäfts, vielmehr müsse diese Rechtsfolge entweder in der Verbotsnorm ausdrücklich angeordnet sein oder vom Verbotszweck notwendigerweise verlangt werden. Weder Paragraph 379, Absatz 3, Ziffer 5 EO noch die einstweilige Verfügung des Landesgerichts \*\*\* würden ausdrücklich die Nichtigkeit eines gegen dieses einstweilige Veräußerungsverbot vorgenommenen Rechtsgeschäfts anordnen. Somit könnte eine solche Nichtigkeit lediglich dann eintreten, wenn sie zur Erreichung des Verbotszweckes notwendig sei.

Verbotszweck der einstweiligen Verfügung des Landesgerichts \*\*\* sei die Sicherstellung der Exekutierbarkeit einer Geldforderung, die der Klägerin je nach Verfahrensausgang möglicherweise zustehen könnte. Nicht Zweck der einstweiligen Verfügung sei es hingegen, den Verkauf der Liegenschaft endgültig zu untersagen. Das Gericht habe zudem auch mit keinem einzigen Wort die Nichtigkeit des verfahrensgegenständlichen Kaufvertrags angeordnet, obwohl dieser Kaufvertrag dem Gericht vollinhaltlich bekannt gewesen sei und in der einstweiligen Verfügung sogar inhaltlich zitiert werde.

Dem entsprechend habe auch der Oberste Gerichtshof in der oben zitierten Entscheidung vom 19. Jänner 1966 ausdrücklich die Rechtsgültigkeit einer solchen Vereinbarung trotz Veräußerungsverbot festgestellt.

Der verfahrensgegenständliche Kaufvertrag sei daher entgegen der rechtswidrigen Annahme der belangten Behörde rechtswirksam, weshalb diese inhaltlich zu entscheiden gehabt hätte.

Soweit § 879 ABGB ausschließlich dann zur absoluten Nichtigkeit eines Rechtsgeschäfts führe, wenn die Verbotsnorm dem Schutz von allgemeinen Interessen diene, sei bezogen auf den vorliegenden Fall festzuhalten, dass das Veräußerungsverbot ausschließlich einem individuellen Sicherstellungsinteresse einer Prozesspartei diene und nicht den Interessen der Allgemeinheit. Soweit Paragraph 879, ABGB ausschließlich dann zur absoluten Nichtigkeit eines Rechtsgeschäfts führe, wenn die Verbotsnorm dem Schutz von allgemeinen Interessen diene, sei bezogen auf den vorliegenden Fall festzuhalten, dass das Veräußerungsverbot ausschließlich einem individuellen Sicherstellungsinteresse einer Prozesspartei diene und nicht den Interessen der Allgemeinheit.

Einige Person, deren rechtliche Interessen mit dem richterlich angeordneten Veräußerungsverbot geschützt werden sollen, sei die Klägerin in dem beim Landesgericht \*\*\* zu \*\*\* geführten Verfahren (E), die allerdings ein endgültiges Veräußerungsverbot weder im Verfahren beim Landesgericht \*\*\* verlangt noch ein entsprechendes Klagebegehren gestellt bzw. auch nicht einen entsprechenden Rechtsanspruch behauptet habe.

Inwieweit E mit ihrer Eingabe vom 23. Mai 2023 ein entsprechendes Begehren an die Grundverkehrsbehörde gerichtet habe, sei irrelevant, da ihr in diesem Verfahren keine Parteistellung zukomme. Zudem habe die belangte Behörde das auch im Bescheid angeführte Schreiben von E vom 23. Mai 2023 weder der Antragstellerin noch deren Rechtsvertreter zur Kenntnis gebracht, sodass das Recht der Antragstellerin auf rechtliches Gehör verletzt sei.

Dementsprechend würden auch die Voraussetzungen für eine relative Nichtigkeit des verfahrensgegenständlichen Kaufvertrages nicht vorliegen.

Letztlich sei auch beachtlich, dass das hier zu berücksichtigende Veräußerungsverbot durch einstweilige Verfügung begründet worden sei, welche schon nach der Natur dieses Rechtsinstruments gerade keinen endgültigen Charakter habe. Somit könne es auch nicht Verbotszweck eines mit einstweiliger Verfügung angeordneten Veräußerungsverbotes sein, ein ihm widersprechendes Rechtsgeschäft endgültig zu verhindern. Eine einstweilige Verfügung könne schon aufgrund ihrer Rechtsnatur nicht zur (endgültigen) Nichtigkeit eines Rechtsgeschäfts führen, sondern lediglich dazu, dass dieses Rechtsgeschäft weiter gültig, jedoch für die Dauer des Bestehens der einstweiligen Verfügung nicht durchführbar sei.

Gerade dieser Zweck werde mit der Eintragung des Belastungs- und Veräußerungsverbot im Grundbuch erreicht. Allenfalls zum Zeitpunkt der Erlassung der einstweiligen Verfügung getroffene vertragliche Vereinbarungen würden von der einstweiligen Verfügung jedoch unberührt bleiben und lediglich ihre grundbürgerliche Durchführung einstweilen verunmöglicht.

Der nicht endgültige Charakter der einstweiligen Verfügung sei im Übrigen auch dadurch offensichtlich, als es dem aus der einstweiligen Verfügung Verpflichteten jederzeit möglich wäre, sich des Veräußerungsverbot durch gerichtlichen Erlass eines Geldbetrags von € \*\*\* zu entledigen.

Die einstweilige Verfügung des Landesgerichts \*\*\* könne daher auch aus diesem Grund nicht zur Nichtigkeit des verfahrensgegenständlichen Rechtsgeschäfts führen. Die belangte Behörde hätte somit von der Rechtsgültigkeit des verfahrensgegenständlichen Kaufvertrages ausgehen müssen und in weiterer Folge bei rechtsrichtiger Vorgehensweise die Landwirteeigenschaft der Antragstellerin feststellen und den Kaufvertrag genehmigen müssen, wobei zur Landwirteeigenschaft auf den verfahrenseinleitenden Antrag samt Beilagen sowie auf die Stellungnahme der Antragstellerin vom 7. Juni 2023 samt Beilagen verwiesen werde und diese Unterlagen ausdrücklich auch zum Vorbringen in der Beschwerde erhoben würden.

Bereits aus dem Akteninhalt ist von folgendem entscheidungsrelevanten Sachverhalt auszugehen:

Das verfahrensgegenständliche Grundstück Nr. \*\*\*, KG \*\*\*, hat eine Fläche von 250.320 m<sup>2</sup> und steht im grundbürgerlichen Alleineigentum von D, geb. \*\*\*, wohnhaft in \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*.

Aufgrund der Widmung im örtlichen Flächenwidmungsplan als „Grünland / Land- und Forstwirtschaft“ und der Nutzung als Wiese bzw. Weide und Wald ist für eine Eigentumsübertragung eine Genehmigung nach dem NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 erforderlich.

Für den zwischen dem Grundeigentümer D und der Beschwerdeführerin A, \*\*\*, \*\*\*, abgeschlossenen Kaufvertrag

vom 20. Mai 2022, (beglaubigte Unterschrift der Käuferin, Beurkundungsregisterzahl \*\*\* des Notariats C in \*\*\*) bzw. vom 9. Mai 2022 (Beglaubigung der Unterschrift des Verkäufers durch das österreichische Konsulat \*\*\*, Beglaubigungsregister \*\*\* – Post Nr. \*\*\*), in dem als Kaufpreis der Betrag von € \*\*\* vereinbart wurde, wurde mit Eingabe vom 5. Mai 2023 die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung beantragt.

Aus dem Grundbuch ist bezüglich der kaufgegenständlichen Liegenschaft ersichtlich, dass unter EZ \*\*\*, KG \*\*\* (\*\*\*) unter C-LNr \*\*\* ein Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 379 Abs. 3 Z 5 EO (LG \*\*\* \*\*\*) einverleibt ist. Die einstweilige Verfügung gilt bis 14 Tage nach rechtskräftiger Erledigung des zu \*\*\* beim Landesgericht \*\*\* anhängigen Rechtstreites. Aus dem Grundbuch ist bezüglich der kaufgegenständlichen Liegenschaft ersichtlich, dass unter EZ \*\*\*, KG \*\*\* (\*\*\*) unter C-LNr \*\*\* ein Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß Paragraph 379, Absatz 3, Ziffer 5, EO (LG \*\*\* \*\*\*) einverleibt ist. Die einstweilige Verfügung gilt bis 14 Tage nach rechtskräftiger Erledigung des zu \*\*\* beim Landesgericht \*\*\* anhängigen Rechtstreites.

Wörtlich ist in der einstweiligen Verfügung vom 10. Mai 2023, \*\*\*, unter anderem noch Folgendes festgelegt:

„Der/Dem Dritten (vormals: F Rechtsanwälte OG, FN \*\*\*; nunmehr:) B, Rechtsanwalt, \*\*\*, \*\*\*, als Treuhänder/in, wird aufgetragen, bis auf weitere gerichtliche Anordnung das dem Gegner der gefährdeten Partei aus dem Kaufvertrag zwischen diesem als Verkäufer und A als Käuferin geschlossenen Kaufvertrag vom 9.5.2022 [Anmerkung: Datum der Unterschrift der Verkäuferseite], welcher einen integrierenden Bestandteil dieser einstweiligen Verfügung bildet, Geschuldete im Umfang von EUR \*\*\* nicht zu zahlen oder sonst in Ansehung dessen etwas zu unternehmen, was die Exekutionsführung auf die Geldforderung vereiteln oder erheblich erschweren könnte.“

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 25. August 2023, \*\*\*, hat die belangte Behörde den Antrag um Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für den in Rede stehenden Kaufvertrag vom 20. Mai 2022 aus den oben näher dargelegten Gründen zurückgewiesen.

Zu diesen Feststellungen gelangt das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich aufgrund des Inhaltes des behördlichen Verwaltungsaktes, in welchem der Gang des behördlichen Verfahrens vom Kaufvertragsabschluss über die Antragstellung bis hin zur Zurückweisung mit dem angefochtenen Bescheid vollständig und in unbedenklicher Weise dokumentiert ist. Insbesondere enthält der Verwaltungsakt nicht nur den verfahrensgegenständlichen Kaufvertrag und den Antrag um Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, sondern auch die einstweilige Verfügung des Landesgerichtes \*\*\* zur GZ. \*\*\* vom 10. Mai 2023 samt Grundbuchsäusserungen über die verfahrensgegenständliche Liegenschaft zu den Terminen 5. Juni 2023 und 25. Juli 2023.

Die Flächenwidmung der in Rede stehenden Grundstücke ergibt sich aus dem verfahrenseinleitenden Antrag vom 05. Mai 2023 und ist ebenso wie der übrige Akteninhalt - wie etwa die Grundstücksnummer, das Flächenausmaß, der vereinbarte Kaufpreis und die derzeitige Nutzung der Kaufliegenschaft - unbestritten.

In rechtlicher Hinsicht gelangen folgende Bestimmungen zur Anwendung:

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn Gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder
2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

Gemäß § 3 Z 1 NÖ GVG gilt im Sinne dieses Gesetzes als land- und forstwirtschaftliche 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. Gemäß Paragraph 3, Ziffer eins, NÖ GVG gilt im Sinne dieses Gesetzes als land- und forstwirtschaftliche 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.

Gemäß § 4 Abs. 1 NÖ GVG bedürfen unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die zumindest ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück betreffen, der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn sie die Übertragung des Eigentumsrechtes oder die Überlassung zur Nutzung zum Gegenstand haben. Gemäß Paragraph 4, Absatz eins, NÖ GVG bedürfen unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die zumindest ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück betreffen, der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn sie die Übertragung des Eigentumsrechtes oder die Überlassung zur Nutzung zum Gegenstand haben.

Gemäß § 6 Abs. 2 NÖ GVG hat die Grundverkehrsbehörde 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 Gemäß Paragraph 6, Absatz 2, NÖ GVG hat die Grundverkehrsbehörde 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.

Gemäß § 26 Abs. 1 erster Satz NÖ GVG darf ein nach diesem Gesetz genehmigungspflichtiger Rechtserwerb im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch die rechtskräftige Genehmigung angeschlossen ist. Gemäß Paragraph 26, Absatz eins, erster Satz NÖ GVG darf ein nach diesem Gesetz genehmigungspflichtiger Rechtserwerb im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch die rechtskräftige Genehmigung angeschlossen ist.

Gemäß § 8 AVG sind Personen, die eine Tätigkeit der Behörde in Anspruch nehmen oder auf die sich die Tätigkeit der Behörde bezieht, Beteiligte und, insoweit sie an der Sache vermöge eines Rechtsanspruches oder eines rechtlichen Interesses beteiligt sind, Parteien. Gemäß Paragraph 8, AVG sind Personen, die eine Tätigkeit der Behörde in Anspruch nehmen oder auf die sich die Tätigkeit der Behörde bezieht, Beteiligte und, insoweit sie an der Sache vermöge eines Rechtsanspruches oder eines rechtlichen Interesses beteiligt sind, Parteien.

Gemäß § 879 Abs. 1 ABGB ist ein Vertrag, der gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten verstößt, nichtig. Gemäß Paragraph 879, Absatz eins, ABGB ist ein Vertrag, der gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten verstößt, nichtig.

Gemäß § 879 Abs. 2 ABGB sind insbesondere folgende Verträge nichtig. Gemäß Paragraph 879, Absatz 2, ABGB sind insbesondere folgende Verträge nichtig:

1. wenn etwas für die Unterhandlung eines Ehevertrages bedungen wird;
- 1a. wenn etwas für die Vermittlung einer medizinisch unterstützten Fortpflanzung bedungen wird;
2. wenn ein Rechtsfreund eine ihm anvertraute Streitsache ganz oder teilweise an sich löst oder sich einen bestimmten Teil des Betrages versprechen lässt, der der Partei zuerkannt wird;
3. wenn eine Erbschaft oder ein Vermächtnis, die man von einer dritten Person erhofft, noch bei Lebzeiten derselben veräußert wird;
4. wenn jemand den Leichtsinn, die Zwangslage, Verstandesschwäche, Unerfahrenheit oder Gemütsaufregung eines anderen dadurch ausbeutet, daß er sich oder einem Dritten für eine Leistung eine Gegenleistung versprechen oder gewähren lässt, deren Vermögenswert zu dem Werte der Leistung in auffallendem Missverhältnisse steht.

Gemäß § 379 Abs. 3 Ziffer 5 EO kann zur Sicherung von Geldforderungen das Verbot der Veräußerung und Belastung von Liegenschaften oder bücherlichen Rechten des Gegners der gefährdeten Partei angeordnet werden. Gemäß Paragraph 379, Absatz 3, Ziffer 5 EO kann zur Sicherung von Geldforderungen das Verbot der Veräußerung und Belastung von Liegenschaften oder bücherlichen Rechten des Gegners der gefährdeten Partei angeordnet werden.

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat in rechtlicher Hinsicht Folgendes erwogen:

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde den verfahrenseinleitenden Antrag um Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für das Kaufgeschäft über die in der KG \*\*\* situierte Liegenschaft, Grundstück Nr. \*\*\*, ohne inhaltliches Eingehen auf die Sache zurückgewiesen.

Hat die belangte Behörde einen Antrag zurückgewiesen und wird dagegen Beschwerde erhoben, ist „Sache“ des Beschwerdeverfahrens vor dem Verwaltungsgericht lediglich die Frage der Rechtmäßigkeit dieser Zurückweisung. Das Verwaltungsgericht hat allein zu prüfen, ob die inhaltliche Behandlung des Antrags zu Recht verweigert worden ist (vgl. etwa VwGH 4.5.2023, Ra 2020/11/0227, mwN). Mit einer meritorischen Entscheidung über den Antrag würde das Verwaltungsgericht hingegen die „Sache“ des Beschwerdeverfahrens überschreiten (vgl. VwGH 07.03.2024, Ra 2023/14/0456). Hat die belangte Behörde einen Antrag zurückgewiesen und wird dagegen Beschwerde erhoben, ist „Sache“ des Beschwerdeverfahrens vor dem Verwaltungsgericht lediglich die Frage der Rechtmäßigkeit dieser Zurückweisung. Das Verwaltungsgericht hat allein zu prüfen, ob die inhaltliche Behandlung des Antrags zu Recht verweigert worden ist (vgl. etwa VwGH 4.5.2023, Ra 2020/11/0227, mwN). Mit einer meritorischen Entscheidung über den Antrag würde das Verwaltungsgericht hingegen die „Sache“ des Beschwerdeverfahrens überschreiten (vgl. VwGH 07.03.2024, Ra 2023/14/0456).

Somit hat das Landesverwaltungsgericht im gegenständlichen Fall ausschließlich die Rechtmäßigkeit der erfolgten Zurückweisung des verfahrenseinleitenden Antrages einer Überprüfung zu unterziehen.

Aufgrund der Flächenwidmung „Grünland/Land- und Forstwirtschaft Forst“ und der derzeitigen Nutzung des in Rede stehenden Grundstückes unterliegt dessen Erwerb dem Vorbehalt der Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nach dem NÖ Grundverkehrsgesetz 2007.

Die bescheidmäßige Zurückweisung des verfahrenseinleitenden Antrages auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung gemäß § 6 Abs. 2 NÖ GVG stützt sich auf das im Verfahren vor dem Landesgericht \*\*\* zur GZ \*\*\* gegenüber dem Grundeigentümer D per einstweiliger Verfügung angeordnete Belastungs- und Veräußerungsverbot hinsichtlich der in seinem Alleineigentum stehenden Liegenschaft KG \*\*\*, EZ \*\*\*. Die bescheidmäßige Zurückweisung des verfahrenseinleitenden Antrages auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung gemäß Paragraph 6, Absatz 2, NÖ GVG stützt sich auf das im Verfahren vor dem Landesgericht \*\*\* zur GZ \*\*\* gegenüber dem Grundeigentümer D per einstweiliger Verfügung angeordnete Belastungs- und Veräußerungsverbot hinsichtlich der in seinem Alleineigentum stehenden Liegenschaft KG \*\*\*, EZ \*\*\*.

Grund für die Erlassung der einstweiligen Verfügung ist die beim Landesgericht \*\*\* gegen D eingebrachte Klage von E vom 14.3.2023 auf Zahlung von € \*\*\* samt Anhang zur Sicherstellung im Hinblick auf den in diesem Verfahren vorgebrachten Umstand, dass D den Großteil seines Lebens in \*\*\* verbringe und die angeführte Liegenschaft das

einige sei, das ihn mit Österreich (noch) verbinde.

Mit der einstweiligen Verfügung wurde gleichzeitig auch das Bezirksgericht \*\*\* als Grundbuchsgericht um den Vollzug der Anmerkung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes ob der Liegenschaft KG \*\*\*, EZ \*\*\*, ersucht und ist zwischenzeitig die diesbezügliche Anmerkung im Grundbuch auch erfolgt.

Die belangte Behörde bezieht sich in der Begründung des angefochtenen Bescheides auf die Entscheidung des OGH vom 19. Jänner 1966 zu 6 Ob 7/66, wonach bei einem Verstoß gegen ein gesetzliches Veräußerungsverbot das zugrunde liegende Rechtsgeschäft absolut nichtig ist; davon ausgehend zieht sie den Schluss, dass ein richterlich durch einstweilige Verfügung verfügtes Veräußerungsverbot einem gesetzlichen Veräußerungsverbot gleichkomme, zumal es sich dabei um ein hoheitliches und nicht rechtsgeschäftliches Verbot handle.

Dazu bedarf es allerdings der folgenden Klarstellungen:

Im vorliegenden Fall liegt weder ein gesetzliches noch ein durch rechtsgeschäftliche Willenserklärung begründetes Belastungs- und Veräußerungsverbot vor, sondern beruht das gegenständliche im Grundbuch einverlebte Belastungs- und Veräußerungsverbot auf einer gerichtlichen Anordnung (einstweilige Verfügung).

In der zitierten Entscheidung des OGH vom 19. Jänner 1966, 6 Ob 7/66, wird ausdrücklich festgehalten, dass bei Vorliegen eines (bloß) vertragsmäßigen Veräußerungsverbotes die Veräußerung eines Grundstückes zulässig ist, somit also von der Gültigkeit eines Kaufvertrages auszugehen ist. Lediglich die Verbücherung des Eigentumsrechts der Käuferseite wird aufgrund der dinglichen Wirkung des verbücherten Veräußerungsverbotes hinausgeschoben.

Zutreffend wird in diesem Zusammenhang in der Beschwerde darauf verwiesen, dass das durch richterliche Anordnung begründete Veräußerungsverbot einem gesetzlichen Veräußerungsverbot schon deswegen nicht gleichzuhalten ist, weil in der einstweiligen Verfügung des Landesgerichts \*\*\* vom 10. Mai 2023 ebenso wenig wie in § 379 Abs. 3 Ziffer 5 EO ausdrücklich die Nichtigkeit eines gegen dieses einstweilige Veräußerungsverbot vorgenommenen Rechtsgeschäfts angeordnet wird. Zutreffend wird in diesem Zusammenhang in der Beschwerde darauf verwiesen, dass das durch richterliche Anordnung begründete Veräußerungsverbot einem gesetzlichen Veräußerungsverbot schon deswegen nicht gleichzuhalten ist, weil in der einstweiligen Verfügung des Landesgerichts \*\*\* vom 10. Mai 2023 ebenso wenig wie in Paragraph 379, Absatz 3, Ziffer 5 EO ausdrücklich die Nichtigkeit eines gegen dieses einstweilige Veräußerungsverbot vorgenommenen Rechtsgeschäfts angeordnet wird.

Tatsächlich wird im Spruch der einstweiligen Verfügung des Landesgerichtes \*\*\* vom 10. Mai 2023 dem Rechtsanwalt B als Treuhänder im Verfahren \*\*\* sogar ausdrücklich aufgetragen, das dem Verkäufer D aus dem gegenständlichen Kaufvertrag - welcher im Übrigen einen integrierenden Bestandteil der einstweiligen Verfügung bildet - Geschuldete (nämlich den Kaufpreis in Höhe von € \*\*\*) im Umfang von € \*\*\* nicht zu zahlen oder sonst in Ansehung dessen etwas zu unternehmen, was die Exekutionsführung auf die Geldforderung vereiteln oder erheblich erschweren könnte.

Somit wird selbst in der richterlichen Anordnung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes von der Gültigkeit des Kaufvertrages und dessen Umsetzung ausgegangen, wäre doch sonst der Auftrag an den Treuhänder, den von E eingeklagten Betrag (€ \*\*\*) vom allenfalls geleisteten Kaufpreis einzubehalten, nicht erteilt worden.

Somit trifft auch das in der Beschwerde enthaltene Vorbringen zu, wonach es nicht Zweck der einstweiligen Verfügung gewesen ist, den Verkauf der Liegenschaft endgültig zu untersagen, zumal der angestrebte Sicherungszweck mit der grundbücherlichen Einverleibung des Veräußerungsverbotes vollständig erreicht ist; im Falle der Abwicklung des Kaufvertrages und der Zahlung des Kaufpreises wird nämlich der Verbotszweck der einstweiligen Verfügung des Landesgerichts \*\*\* auf Sicherstellung der Exekutierbarkeit der Geldforderung, die der Klägerin E je nach Verfahrensausgang möglicherweise zustehen könnte, vollständig erreicht.

Das im Grundbuch aufgrund der einstweiligen Verfügung einverlebte Belastungs- und Veräußerungsverbot hindert somit nur bloß vorübergehend, nämlich bis zum Wegfall des Sicherungszweckes, die Verbücherung des Eigentumsrechts der Käuferseite. Diese Sicht deckt sich im Übrigen auch mit der aktuellen Judikatur des OGH und der dort wiederholt zitierten Entscheidung vom 19. Jänner 1966, 6 Ob 7/66, wonach ein dinglich wirksames Veräußerungsverbot nicht die Gültigkeit eines Rechtsgeschäfts über die betroffene Liegenschaft hindert, sondern lediglich die grundbücherliche Durchführung hinausschiebt. Der nicht endgültige Charakter der einstweiligen

Verfügung ergibt sich auch aus dem Umstand, dass es dem aus der einstweiligen Verfügung Verpflichteten - nämlich dem Verkäufer D - jederzeit möglich wäre, sich des Veräußerungsverbots durch gerichtlichen Erlag des in Rede stehenden Geldbetrags von € \*\*\* zu entledigen.

Somit ist mit dem durch einstweilige Verfügung angeordneten Belastungs- und Veräußerungsverbot eine absolute Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts über das betroffene Grundstück nicht gegeben. Aber auch eine relative Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts scheidet im gegenständlichen Fall aus, weil die einzige Person, die durch das Verbot geschützt ist, nämlich E, in dem von ihr angestrengten Gerichtsverfahren weder ein endgültiges Veräußerungsverbot verlangt hat noch ein entsprechendes Klagebegehren gestellt hat, was sich auch mit dem Inhalt der einstweiligen Verfügung deckt.

Im gegenständlichen Fall liegt somit weder eine relative noch eine absolute Nichtigkeit des bei der Grundverkehrsbehörde eingereichten Kaufvertrages vor. Allein der Umstand, dass die grundbürgerliche Einverleibung des Eigentumsrechts nach erfolgtem positivem Abschluss des grundverkehrsbehördlichen Verfahrens bis zum Wegfall des Sicherungszweckes aufgeschoben ist, ändert nichts an der Natur des in Rede stehenden Kaufvertrages als genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft im Sinne des § 4 NÖ GVG, zumal eine grundbürgerliche Einverleibung des Eigentumsrechtes im NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 nicht als Bedingung normiert ist (vgl. § 26 Abs. 1 NÖ GVG: ... darf im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn...). Im gegenständlichen Fall liegt somit weder eine relative noch eine absolute Nichtigkeit des bei der Grundverkehrsbehörde eingereichten Kaufvertrages vor. Allein der Umstand, dass die grundbürgerliche Einverleibung des Eigentumsrechts nach erfolgtem positivem Abschluss des grundverkehrsbehördlichen Verfahrens bis zum Wegfall des Sicherungszweckes aufgeschoben ist, ändert nichts an der Natur des in Rede stehenden Kaufvertrages als genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft im Sinne des Paragraph 4, NÖ GVG, zumal eine grundbürgerliche Einverleibung des Eigentumsrechtes im NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 nicht als Bedingung normiert ist (vergleiche Paragraph 26, Absatz eins, NÖ GVG: ... darf im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn...).

Aus den dargelegten Gründen war somit der Rechtsansicht der belangten Behörde nicht zu folgen, weshalb der angefochtene Bescheid ersatzlos aufzuheben war, sodass sich das Verfahren um Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nunmehr wieder im Stadium vor Erlassung des angefochtenen Bescheides befindet.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 und § 24 Abs. 4 VwGVG entfallen. Eine öffentliche mündliche Verhandlung wurde von der Beschwerdeführerin zwar beantragt, doch hat sich im vorliegenden Beschwerdeverfahren allein anhand der Aktenlage ergeben, dass der angefochtene Bescheid aufzuheben ist. Überdies hätte eine mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lassen und waren ausschließlich Rechtsfragen zu beurteilen, zu deren Lösung im Sinne der Judikatur des EGMR eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist (vgl. VwGH vom 17. April 2012, Zl. 2012/05/0029; vgl. auch VwGH vom 21. Dezember 2012, Zl. 2012/03/0038). Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß Paragraph 24, Absatz 2, Ziffer eins und Paragraph 24, Absatz 4, VwGVG entfallen. Eine öffentliche mündliche Verhandlung wurde von der Beschwerdeführerin zwar beantragt, doch hat sich im vorliegenden Beschwerdeverfahren allein anhand der Aktenlage ergeben, dass der angefochtene Bescheid aufzuheben ist. Überdies hätte eine mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lassen und waren ausschließlich Rechtsfragen zu beurteilen, zu deren Lösung im Sinne der Judikatur des EGMR eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist (vergleiche VwGH vom 17. April 2012, Zl. 2012/05/0029; vergleiche auch VwGH vom 21. Dezember 2012, Zl. 2012/03/0038).

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da im gegenständlichen Verfahren keine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere, weil die Entscheidung nicht von der Rechtsprechung der Höchstgerichte abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Vielmehr stützt sich die gegenständliche Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich auf den klaren Wortlaut des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 und liegt auf Grund der aufgeworfenen Rechtsfragen auch keine Abweichung von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bzw. des Obersten Gerichtshofes vor. Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da im gegenständlichen Verfahren keine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere, weil die Entscheidung nicht von der Rechtsprechung der

Höchstgerichte abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Vielmehr stützt sich die gegenständliche Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich auf den klaren Wortlaut des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 und liegt auf Grund der aufgeworfenen Rechtsfragen auch keine Abweichung von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bzw. des Obersten Gerichtshofes vor.

**Schlagworte**

Landwirtschaft und Natur; Grundverkehr; grundverkehrsbehördliche Genehmigung; einstweilige Verfügung; Belastungsverbot; Veräußerungsverbot;

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:LVWGNI:2024:LVwg.AV.2510.001.2023

**Zuletzt aktualisiert am**

31.07.2024

**Quelle:** Landesverwaltungsgericht Niederösterreich LVwg Niederösterreic, <http://www.lvwg.noe.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)