

TE Vwgh Beschluss 2025/12/16 Ra 2024/11/0122

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.12.2025

Index

L67007 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Tirol

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)

10/07 Verwaltungsgerichtshof

Norm

B-VG Art133 Abs4

GVG Tir 1996 §1 Abs2 lit a

GVG Tir 1996 §2 Abs1

GVG Tir 1996 §24 Abs3

GVG Tir 1996 §7 Abs1 lit b

VwGG §28 Abs3

VwGG §34 Abs1

1. B-VG Art. 133 heute
 2. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2019 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
 3. B-VG Art. 133 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
 4. B-VG Art. 133 gültig von 25.05.2018 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
 5. B-VG Art. 133 gültig von 01.08.2014 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2013
 6. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
 7. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
 8. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.1975 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
 9. B-VG Art. 133 gültig von 25.12.1946 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
 10. B-VG Art. 133 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
 11. B-VG Art. 133 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
-
1. VwGG § 28 heute
 2. VwGG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
 3. VwGG § 28 gültig von 01.01.2017 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2017
 4. VwGG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
 5. VwGG § 28 gültig von 01.07.2008 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
 6. VwGG § 28 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
 7. VwGG § 28 gültig von 01.01.1991 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
 8. VwGG § 28 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

1. VwGG § 34 heute
2. VwGG § 34 gültig ab 01.07.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2021
3. VwGG § 34 gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
4. VwGG § 34 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
5. VwGG § 34 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
6. VwGG § 34 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
7. VwGG § 34 gültig von 01.09.1997 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/1997
8. VwGG § 34 gültig von 05.01.1985 bis 31.08.1997

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Samm und die Hofrätin MMag. Ginthör, den Hofrat Dr. Faber sowie die Hofrätinnen Dr.in Oswald und Dr. Kronegger als Richterinnen und Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.a Janitsch, über die Revision des Mag. M B, vertreten durch Dr. Anton Keuschnigg, Rechtsanwalt in Kitzbühel, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 2. April 2024, Zl. LVwG-2023/36/0089-10, betreffend Versagung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel), den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Der Revisionswerber hat dem Land Tirol Aufwendungen in der Höhe von € 553,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1

1.1. Mit Eingabe vom 18. Oktober 2022 übermittelte der Revisionswerber an die belangte Behörde eine Anzeige gemäß § 23 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes - TGVG betreffend den Rechtserwerb des Grundstückes Nr. 253/2, GB 82106 K., aufgrund des zwischen ihm und der Verkäuferin abgeschlossenen Kaufvertrages vom 3. Oktober 2022. Darin führte der Revisionswerber u.a. aus, das kaufgegenständliche Grundstück, bei dem es sich um eine landwirtschaftlich nicht nutzbare Sumpfwiese handle, sei der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen; es handle sich daher um ein „sonstiges Grundstück gemäß § 1 Abs. 2 lit. c TGVG“. Unter einem beantragte er eine Genehmigung nach dem Tiroler Höfegesetz. 1.1. Mit Eingabe vom 18. Oktober 2022 übermittelte der Revisionswerber an die belangte Behörde eine Anzeige gemäß Paragraph 23, des Tiroler Grundverkehrsgesetzes - TGVG betreffend den Rechtserwerb des Grundstückes Nr. 253/2, GB 82106 K., aufgrund des zwischen ihm und der Verkäuferin abgeschlossenen Kaufvertrages vom 3. Oktober 2022. Darin führte der Revisionswerber u.a. aus, das kaufgegenständliche Grundstück, bei dem es sich um eine landwirtschaftlich nicht nutzbare Sumpfwiese handle, sei der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen; es handle sich daher um ein „sonstiges Grundstück gemäß Paragraph eins, Absatz 2, Litera c, TGVG“. Unter einem beantragte er eine Genehmigung nach dem Tiroler Höfegesetz.

2

1.2. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 2. Dezember 2022 wurde die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für diesen Rechtserwerb gemäß §§ 4 Abs. 1, 6 Abs. 1 und Abs. 2, 7 Abs. 1 lit. d und 25 Abs. 1 TGVG versagt. 1.2. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 2. Dezember 2022 wurde die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für diesen Rechtserwerb gemäß Paragraphen 4, Absatz eins, 6, Absatz eins und Absatz 2, 7, Absatz eins, Litera d und 25 Absatz eins, TGVG versagt.

3

2. Die dagegen vom Revisionswerber erhobene Beschwerde wies das Landesverwaltungsgericht Tirol mit dem angefochtenen Erkenntnis als unbegründet ab. Unter einem sprach das Verwaltungsgericht aus, dass die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei. 2. Die dagegen vom Revisionswerber erhobene Beschwerde wies das Landesverwaltungsgericht Tirol mit dem angefochtenen Erkenntnis als unbegründet ab. Unter einem sprach das Verwaltungsgericht aus, dass die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig sei.

4

In der Entscheidungsbegründung ging das Verwaltungsgericht im Ergebnis davon aus, das verfahrensgegenständliche

Grundstück sei als forstwirtschaftliches Grundstück iSd § 2 Abs. 1 TGVG zu qualifizieren. In der Entscheidungsbegründung ging das Verwaltungsgericht im Ergebnis davon aus, das verfahrensgegenständliche Grundstück sei als forstwirtschaftliches Grundstück iSd Paragraph 2, Absatz eins, TGVG zu qualifizieren.

5

Entgegen dem Vorbringen des Revisionswerbers liege keine Ausnahme von der Genehmigungspflicht nach § 5 lit. d Z 2 TGVG vor, weil das Rechtsgeschäft den Zielen und Festlegungen der örtlichen Raumordnung widerspreche. Entgegen dem Vorbringen des Revisionswerbers liege keine Ausnahme von der Genehmigungspflicht nach Paragraph 5, Litera d, Ziffer 2, TGVG vor, weil das Rechtsgeschäft den Zielen und Festlegungen der örtlichen Raumordnung widerspreche.

6

Der gegenständliche Kaufvertrag würde eine Neuschaffung eines unwirtschaftlich kleinen Grundstückes bewirken, weshalb der Versagungstatbestand des § 7 Abs. 1 lit. b TGVG erfüllt sei. Überdies liege der Versagungsgrund des § 7 Abs. 1 lit. d TGVG vor, weil die Gegenleistung für das zu erwerbende Recht den ortsüblichen Preis um mehr als 30 v.H. übersteige. Der gegenständliche Kaufvertrag würde eine Neuschaffung eines unwirtschaftlich kleinen Grundstückes bewirken, weshalb der Versagungstatbestand des Paragraph 7, Absatz eins, Litera b, TGVG erfüllt sei. Überdies liege der Versagungsgrund des Paragraph 7, Absatz eins, Litera d, TGVG vor, weil die Gegenleistung für das zu erwerbende Recht den ortsüblichen Preis um mehr als 30 v.H. übersteige.

7

3. Dagegen erhob der Revisionswerber zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der deren Behandlung mit Beschluss vom 10. Juni 2024, E 1755/2024, ablehnte und sie gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat. 3. Dagegen erhob der Revisionswerber zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der deren Behandlung mit Beschluss vom 10. Juni 2024, E 1755 aus 2024,, ablehnte und sie gemäß Artikel 144, Absatz 3, B-VG dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat.

8

Sodann wurde - fristgerecht - die gegenständliche außerordentliche Revision eingebracht.

9

4. Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. 4. Nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

10

Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen. Nach Paragraph 34, Absatz eins, VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen.

11

Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen. Nach Paragraph 34, Absatz eins a, VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (Paragraph 28, Absatz 3, VwGG) zu überprüfen.

12

4.1. Zur Zulässigkeit der Revision wird vorgebracht, es fehle Rechtsprechung zur Frage, ob in einem Fall wie dem gegenständlichen von einem forstwirtschaftlichen Grundstück iSd § 2 Abs. 1 TGVG gesprochen werden könne.

Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichtes handle es sich beim gegenständlichen Grundstück nicht um ein forstwirtschaftliches Grundstück iSd § 2 Abs. 1 TGVG, weshalb das TGVG gar nicht anwendbar sei. Überdies wird mit näherer Begründung ins Treffen geführt, der gegenständliche Rechtserwerb sei - sofern das TGVG überhaupt anwendbar sei - gemäß § 5 lit. d Z 2 TGVG genehmigungsfrei bzw. sei der Versagungsgrund des § 7 Abs. 1 lit. b TGVG nicht erfüllt. 4.1. Zur Zulässigkeit der Revision wird vorgebracht, es fehle Rechtsprechung zur Frage, ob in einem Fall wie dem gegenständlichen von einem forstwirtschaftlichen Grundstück iSd Paragraph 2, Absatz eins, TGVG gesprochen werden könne. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichtes handle es sich beim gegenständlichen Grundstück nicht um ein forstwirtschaftliches Grundstück iSd Paragraph 2, Absatz eins, TGVG, weshalb das TGVG gar nicht anwendbar sei. Überdies wird mit näherer Begründung ins Treffen geführt, der gegenständliche Rechtserwerb sei - sofern das TGVG überhaupt anwendbar sei - gemäß Paragraph 5, Litera d, Ziffer 2, TGVG genehmigungsfrei bzw. sei der Versagungsgrund des Paragraph 7, Absatz eins, Litera b, TGVG nicht erfüllt.

13

4.2. Mit diesem Vorbringen wird eine Rechtsfrage iSd Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht aufgezeigt. 4.2. Mit diesem Vorbringen wird eine Rechtsfrage iSd Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht aufgezeigt:

14

Die Zulässigkeitsbegründung der Revision läuft darauf hinaus, darzulegen, dass die in Rede stehende grundverkehrsbehördliche Genehmigung mangels Anwendbarkeit des TGVG ohnehin nicht zu erteilen gewesen wäre. Denn unter der Voraussetzung, dass entsprechend der in der Zulässigkeitsbegründung vertretenen Auffassung das TGVG auf das gegenständliche Rechtsgeschäft gemäß § 1 Abs. 2 lit. a TGVG nicht anzuwenden wäre, wäre für den gegenständlichen Rechtserwerb keine grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu erteilen. Die Zulässigkeitsbegründung der Revision läuft darauf hinaus, darzulegen, dass die in Rede stehende grundverkehrsbehördliche Genehmigung mangels Anwendbarkeit des TGVG ohnehin nicht zu erteilen gewesen wäre. Denn unter der Voraussetzung, dass entsprechend der in der Zulässigkeitsbegründung vertretenen Auffassung das TGVG auf das gegenständliche Rechtsgeschäft gemäß Paragraph eins, Absatz 2, Litera a, TGVG nicht anzuwenden wäre, wäre für den gegenständlichen Rechtserwerb keine grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu erteilen.

15

Dem Verwaltungsgericht war es im Hinblick auf den durch den Spruch des Bescheides vom 2. Dezember 2022 (Versagung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung) bestimmten Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens auch verwehrt, einen Feststellungsbescheid gemäß § 24 TGVG zu erlassen. Vielmehr hätte das Verwaltungsgericht bei Zutreffen der rechtlichen Argumentation des Revisionswerbers den Bescheid der belangten Behörde vom 2. Dezember 2022, mit dem die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt wurde, aufheben und, sofern diesem Bescheid überhaupt ein Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach dem TGVG zugrunde lag, diesen Antrag zurückweisen müssen (siehe VwGH 21.3.2022, Ra 2021/11/0012 bis 0013, unter Verweis auf u.a. VwGH 21.5.2012, 2011/10/0119; vgl. auch VwGH 25.1.2023, Ra 2022/11/0206, zum Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001). Dem Verwaltungsgericht war es im Hinblick auf den durch den Spruch des Bescheides vom 2. Dezember 2022 (Versagung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung) bestimmten Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens auch verwehrt, einen Feststellungsbescheid gemäß Paragraph 24, TGVG zu erlassen. Vielmehr hätte das Verwaltungsgericht bei Zutreffen der rechtlichen Argumentation des Revisionswerbers den Bescheid der belangten Behörde vom 2. Dezember 2022, mit dem die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt wurde, aufheben und, sofern diesem Bescheid überhaupt ein Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach dem TGVG zugrunde lag, diesen Antrag zurückweisen müssen (siehe VwGH 21.3.2022, Ra 2021/11/0012 bis 0013, unter Verweis auf u.a. VwGH 21.5.2012, 2011/10/0119; vergleiche , auch VwGH 25.1.2023, Ra 2022/11/0206, zum Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001).

16

Abgesehen davon erachtet sich der Revisionswerber durch das angefochtene Erkenntnis ausdrücklich in seinem Recht auf „Entscheidung gemäß § 24 Abs. 3 TGVG, dass der Kaufvertrag vom 03.10.2022 und somit der Rechtserwerb des Grundstückes 253/2 nicht in den Anwendungsbereich des Tiroler Grundverkehrsgesetzes gemäß § 2 Abs. 1 fällt sowie auf Erteilung einer höfebehördlichen Genehmigung gemäß § 2 Abs. 2 iVm § 3 des Tiroler Höfegesetzes“ verletzt (zur Festlegung des Prozessgegenstandes durch die Bezeichnung des Revisionspunktes siehe erneut VwGH 21.3.2022, Ra 2021/11/0012 bis 0013, mwN). Abgesehen davon erachtet sich der Revisionswerber durch das angefochtene Erkenntnis ausdrücklich in seinem Recht auf „Entscheidung gemäß Paragraph 24, Absatz 3, TGVG, dass der Kaufvertrag

vom 03.10.2022 und somit der Rechtserwerb des Grundstückes 253/2 nicht in den Anwendungsbereich des Tiroler Grundverkehrsgesetzes gemäß Paragraph 2, Absatz eins, fällt sowie auf Erteilung einer höfebehördlichen Genehmigung gemäß Paragraph 2, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 3, des Tiroler Höfegesetzes“ verletzt (zur Festlegung des Prozessgegenstandes durch die Bezeichnung des Revisionspunktes siehe erneut VwGH 21.3.2022, Ra 2021/11/0012 bis 0013, mwN).

17

In diesen Rechten konnte der Revisionswerber aber in Anbetracht des Gegenstandes des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens nicht verletzt werden. Denn verfahrensgegenständlich war weder ein Feststellungsbescheid nach § 24 Abs. 3 TGVG (siehe oben Rn. 15) noch ein Abspruch über den vom Revisionswerber gestellten Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach dem Tiroler Höfegesetz. In diesen Rechten konnte der Revisionswerber aber in Anbetracht des Gegenstandes des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens nicht verletzt werden. Denn verfahrensgegenständlich war weder ein Feststellungsbescheid nach Paragraph 24, Absatz 3, TGVG (siehe oben Rn. 15) noch ein Abspruch über den vom Revisionswerber gestellten Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach dem Tiroler Höfegesetz.

18

Vor dem Hintergrund des oben Gesagten vermag der Revisionswerber somit nicht aufzuzeigen, dass das Schicksal der Revision von einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung abhinge (vgl. zu einem ähnlich gelagerten Fall erneut VwGH 21.3.2022, Ra 2021/11/0012 bis 0013, mwN). Vor dem Hintergrund des oben Gesagten vermag der Revisionswerber somit nicht aufzuzeigen, dass das Schicksal der Revision von einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung abhinge vergleiche , zu einem ähnlich gelagerten Fall erneut VwGH 21.3.2022, Ra 2021/11/0012 bis 0013, mwN).

19

4.3. Die Revision war daher - nach Durchführung eines Vorverfahrens, in dessen Rahmen die belangte Behörde eine Revisionsbeantwortung erstattete - mangels Vorliegens der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG gemäß § 34 Abs. 1 und 3 VwGG in einem gemäß § 12 Abs. 2 VwGG gebildeten Senat mit Beschluss zurückzuweisen. 4.3. Die Revision war daher - nach Durchführung eines Vorverfahrens, in dessen Rahmen die belangte Behörde eine Revisionsbeantwortung erstattete - mangels Vorliegens der Voraussetzungen des Artikel 133, Absatz 4, B-VG gemäß Paragraph 34, Absatz eins und 3 VwGG in einem gemäß Paragraph 12, Absatz 2, VwGG gebildeten Senat mit Beschluss zurückzuweisen.

20

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff, insbesondere auf § 51 VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2014. Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff, insbesondere auf Paragraph 51, VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2014.

Wien, am 16. Dezember 2025

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2025:RA2024110122.L00

Im RIS seit

27.01.2026

Zuletzt aktualisiert am

27.01.2026

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at