

TE Vwgh Beschluss 2025/11/11 Ra 2024/11/0133

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 11.11.2025

Index

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)

10/07 Verwaltungsgerichtshof

Norm

B-VG Art133 Abs4

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 den Hofrat Dr. Faber sowie die Hofrätin Dr.in Oswald als Richterinnen und Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Maga Janitsch, über die Revision des C W, vertreten durch die Berger Grobovschek Perfeller Rechtsanwälte OG in Salzburg, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Salzburg vom 16. Mai 2024, Zl. 405-1/1036/1/13-2024, betreffend grundverkehrsbehördliche Zustimmung nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Grundverkehrskommission), den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung

1

1.1. Mit Bescheid vom 28. November 2023 versagte die belangte Behörde einem zwischen dem Revisionswerber als Käufer und einer näher genannten Verkäuferin geschlossenen Kaufvertrag über zwei bestimmt bezeichnete Grundstücke mit einer Fläche von 61.284 m² sowie 16.072 m² gemäß §§ 4 und 5 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 - GVG 2001 iVm § 72 Abs. 2 Z 1 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 - S.GVG 2023 die grundverkehrsrechtliche Zustimmung. Begründend führte die belangte Behörde auf das hier Wesentliche zusammengefasst aus, dass der Revisionswerber über keine Hofstelle verfüge und auch die raumordnungsrechtliche Möglichkeit zur Errichtung einer solchen nicht bestehe, weswegen eine nachteilige Agrarstruktur entstehe. 1.1. Mit Bescheid vom 28. November 2023 versagte die belangte Behörde einem zwischen dem Revisionswerber als Käufer und einer näher genannten Verkäuferin geschlossenen Kaufvertrag über zwei bestimmt bezeichnete Grundstücke mit einer Fläche von 61.284 m² sowie 16.072 m² gemäß Paragraphen 4, und 5 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 - GVG 2001 in Verbindung mit Paragraph 72, Absatz 2, Ziffer eins, Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 - S.GVG 2023 die grundverkehrsrechtliche Zustimmung. Begründend führte die belangte Behörde auf das hier Wesentliche zusammengefasst aus, dass der Revisionswerber über keine Hofstelle verfüge und auch die raumordnungsrechtliche Möglichkeit zur Errichtung einer solchen nicht bestehe, weswegen eine nachteilige Agrarstruktur entstehe.

2

1.2. Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Landesverwaltungsgericht Salzburg die vom Revisionswerber gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung als unbegründet ab und sprach aus, dass die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei. 1.2. Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Landesverwaltungsgericht Salzburg die vom Revisionswerber gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung als unbegründet ab und sprach aus, dass die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig sei.

3

Das Verwaltungsgericht stellte fest, der Revisionswerber sei Eigentümer einer näher bezeichneten Liegenschaft mit einer Fläche von 4.757 m² Wald und besitze darüber hinaus keine land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften. Der Revisionswerber bewohne ein Einfamilienhaus, welches sich auf einer Liegenschaft befinde, die im Flächenwidmungsplan mit der Widmungskategorie „Erweitertes Wohngebiet“ eingetragen sei. Die beiden kaufgegenständlichen Grundstücke habe der Revisionswerber seit dem Jahr 2017 von der Verkäuferin gepachtet. Die Grundverkehrskommission habe dem Pachtvertrag die Zustimmung erteilt. Der Revisionswerber bewirtschafte die gepachteten landwirtschaftlichen Flächen, indem er dort Schweine, Bienen und Fische halte sowie eine Schnapsbrennerei betreibe. Auf diesen Grundstücken seien durch den Revisionswerber ohne Baubewilligung mehrere Bauten im räumlichen Nahebereich zueinander errichtet worden, und zwar ein Schweinestall, ein „Troackasten“, welcher einen Wohn- und Schlafraum sowie Sanitäreinrichtungen enthalte, eine Remise bzw. Garage, ein Kühlhaus, ein Bienenhaus, eine Schnapsbrennhütte und eine Remise für Traktoren sowie ein Lager- und Geräteraum.

4

Weiters stellte das Verwaltungsgericht fest, dass die Verkäuferin 209 m² forstwirtschaftliche Flächen bewirtschaftete; die übrigen in ihrem Eigentum stehenden Flächen seien verpachtet und landwirtschaftlich genutzt. Nach Veräußerung der beiden Grundstücke an den Revisionswerber würden von der etwa 12,36 ha großen Gesamtfläche rund 37% beim Betrieb der Verkäuferin verbleiben.

5

Seiner rechtlichen Beurteilung stellte das Verwaltungsgericht voran, für das vorliegende Rechtsgeschäft seien gemäß § 72 Abs. 2 Z 1 S.GVG 2023 die Bestimmungen des GVG 2001 maßgeblich, da das Rechtsgeschäft vor dem 1. März 2023 abgeschlossen worden sei. Seiner rechtlichen Beurteilung stellte das Verwaltungsgericht voran, für das vorliegende Rechtsgeschäft seien gemäß Paragraph 72, Absatz 2, Ziffer eins, S.GVG 2023 die Bestimmungen des GVG 2001 maßgeblich, da das Rechtsgeschäft vor dem 1. März 2023 abgeschlossen worden sei.

6

Gemäß § 4 Abs. 1 GVG 2001 dürfe die hier nach § 3 GVG 2001 erforderliche Zustimmung nur dann erteilt werden, wenn das Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes, und zwar auch in der Form wirtschaftlich gesunder, mittlerer oder kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe, nicht widerspreche. Gemäß Paragraph 4, Absatz eins, GVG 2001 dürfe die hier nach Paragraph 3, GVG 2001 erforderliche Zustimmung nur dann erteilt werden, wenn das Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes, und zwar auch in der Form wirtschaftlich gesunder, mittlerer oder kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe, nicht widerspreche.

7

Der Revisionswerber vertrete den Standpunkt, dass er bereits Landwirt sei bzw. jedenfalls als künftiger Landwirt anzusehen sei, da er einen leistungsfähigen Betrieb führe und aufgrund der bestehenden betriebsnotwendigen Wirtschaftsgebäude eine Hofstelle vorhanden sei, wenngleich das GVG 2001 eine solche nicht verlange. Dem sei entgegenzuhalten, dass es zwar zutreffe, dass erst das S.GVG 2023 den Begriff einer Hofstelle definiere (Hinweis auf § 3 Abs. 2 S.GVG 2023) und die Landwirteigenschaft an das Vorhandensein einer Hofstelle anknüpfe (Hinweis auf § 4 S.GVG 2023). Der Revisionswerber stütze seine Eigenschaft als (zukünftiger) Landwirt jedoch insbesondere auf die Nutzung der auf den kaufgegenständlichen - und bisher gepachteten - Grundstücken befindlichen Bauwerke, für die jedoch keine baurechtlichen Bewilligungen vorlägen bzw. teilweise strittig sei, ob Baubewilligungen erforderlich seien. Der Revisionswerber vertrete den Standpunkt, dass er bereits Landwirt sei bzw. jedenfalls als künftiger Landwirt anzusehen sei, da er einen leistungsfähigen Betrieb führe und aufgrund der bestehenden betriebsnotwendigen Wirtschaftsgebäude eine Hofstelle vorhanden sei, wenngleich das GVG 2001 eine solche nicht verlange. Dem sei entgegenzuhalten, dass es zwar zutreffe, dass erst das S.GVG 2023 den Begriff einer Hofstelle definiere (Hinweis auf Paragraph 3, Absatz 2, S.GVG 2023) und die Landwirteigenschaft an das Vorhandensein einer Hofstelle anknüpfe (Hinweis auf Paragraph 4, S.GVG 2023). Der Revisionswerber stütze seine Eigenschaft als (zukünftiger) Landwirt jedoch insbesondere auf die Nutzung der auf den kaufgegenständlichen - und bisher gepachteten - Grundstücken befindlichen Bauwerke, für die jedoch keine baurechtlichen Bewilligungen vorlägen bzw. teilweise strittig sei, ob Baubewilligungen erforderlich seien.

8

Gemäß § 2 Abs. 3 Z 7 Salzburger Baupolizeigesetz 1997 (BauPolG 1997) bedürften bestimmte Bauten keiner Baubewilligung; dies setzte jedoch u.a. voraus, dass die Errichtung im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes mit Hofstelle erfolge. Im Zuge der Novelle des BauPolG 1997 im Jahr 2021, LGBL. Nr. 62, sei in der genannten Bestimmung der Begriff „mit Hofstelle“ ergänzt worden, um klarzustellen, dass weder bei rein almwirtschaftlichen Landwirtschaften noch bei rein forstwirtschaftlichen Betrieben der betrieblichen Zwecken dienende Bau bewilligungsfrei hergestellt werden könne. Eine Bewilligungsfreistellung unterliefe nämlich die Festlegungen des § 48 ROG betreffend Bauführungen außerhalb der Hofstelle. § 2 Abs. 3 Z 7 BauPolG 1997 stelle sohin eine Ausnahmebestimmung von der Bewilligungspflicht für Baumaßnahmen gemäß § 2 Abs. 1 BauPolG 1997 dar, wobei diese Ausnahme nach ihrem eindeutigen Wortlaut lediglich für Bauten im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes gelte, eng auszulegen sei und die Voraussetzungen kumulativ vorliegen müssten. Gemäß Paragraph 2, Absatz 3, Ziffer 7, Salzburger Baupolizeigesetz 1997 (BauPolG 1997) bedürften bestimmte Bauten keiner Baubewilligung; dies setzte jedoch u.a. voraus, dass die Errichtung im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes mit Hofstelle erfolge. Im Zuge der Novelle des BauPolG 1997 im Jahr 2021, Landesgesetzblatt, Nr. 62, sei in der genannten Bestimmung der Begriff „mit Hofstelle“ ergänzt worden, um klarzustellen, dass weder bei rein almwirtschaftlichen

Landwirtschaften noch bei rein forstwirtschaftlichen Betrieben der betrieblichen Zwecken dienende Bau bewilligungsfrei hergestellt werden könne. Eine Bewilligungsfreistellung unterliefe nämlich die Festlegungen des Paragraph 48, ROG betreffend Bauführungen außerhalb der Hofstelle. Paragraph 2, Absatz 3, Ziffer 7, BauPolG 1997 stelle sohin eine Ausnahmebestimmung von der Bewilligungspflicht für Baumaßnahmen gemäß Paragraph 2, Absatz eins, BauPolG 1997 dar, wobei diese Ausnahme nach ihrem eindeutigen Wortlaut lediglich für Bauten im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes gelte, eng auszulegen sei und die Voraussetzungen kumulativ vorliegen müssten.

9

Zudem verweise das BauPolG 1997 an mehreren Stellen auf das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (ROG 2009), gemäß dessen § 5 Z 4 ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb nur dann vorliege, wenn eine Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) bestehe. Auch seien gemäß § 48 Abs. 1 ROG 2009 land- und forstwirtschaftliche Bauten (im Grünland) etwa nur zulässig, wenn ein solcher Betrieb bereits bestehe. Es sei daher zulässig, diese Definition auch der Auslegung des „land- und forstwirtschaftlichen Betriebes“ in § 2 Abs. 3 Z 7 BauPolG 1997 zugrunde zu legen und das Vorliegen einer Hofstelle als Voraussetzung für das Vorliegen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes zu erachten. Zudem verweise das BauPolG 1997 an mehreren Stellen auf das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (ROG 2009), gemäß dessen Paragraph 5, Ziffer 4, ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb nur dann vorliege, wenn eine Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) bestehe. Auch seien gemäß Paragraph 48, Absatz eins, ROG 2009 land- und forstwirtschaftliche Bauten (im Grünland) etwa nur zulässig, wenn ein solcher Betrieb bereits bestehe. Es sei daher zulässig, diese Definition auch der Auslegung des „land- und forstwirtschaftlichen Betriebes“ in Paragraph 2, Absatz 3, Ziffer 7, BauPolG 1997 zugrunde zu legen und das Vorliegen einer Hofstelle als Voraussetzung für das Vorliegen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes zu erachten.

10

Der Revisionswerber verfüge lediglich über ein Einfamilienhaus ohne Wirtschaftsgebäude, welches im „Erweiterten Wohngebiet“ in größerer Entfernung zu den durch ihn landwirtschaftlich genutzten Flächen liege. Dieses könne daher nicht als Hofstelle angesehen werden. Aus diesem Grund könne der Revisionswerber auch die Privilegierung des § 2 Abs. 3 Z 7 BauPolG 1997 in Bezug auf die von ihm ohne Baubewilligungen errichteten Bauten auf den gepachteten Grundstücken nicht für sich in Anspruch nehmen. Der Revisionswerber verfüge lediglich über ein Einfamilienhaus ohne Wirtschaftsgebäude, welches im „Erweiterten Wohngebiet“ in größerer Entfernung zu den durch ihn landwirtschaftlich genutzten Flächen liege. Dieses könne daher nicht als Hofstelle angesehen werden. Aus diesem Grund könne der Revisionswerber auch die Privilegierung des Paragraph 2, Absatz 3, Ziffer 7, BauPolG 1997 in Bezug auf die von ihm ohne Baubewilligungen errichteten Bauten auf den gepachteten Grundstücken nicht für sich in Anspruch nehmen.

11

Die auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Bauten könnten daher weder als Hofstelle, noch als zulässige landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude gewertet werden, da der „rechtliche Bestand erheblich vom faktischen“ divergiere. Daher könnten auch die Ausführungen in den landwirtschaftlichen Gutachten in den Teilen, in denen sich das Betriebskonzept des Revisionswerbers auf die konsenslos errichteten Bauten beziehe, nicht berücksichtigt werden. Ebenso wenig könne auf dieser Basis die Frage beantwortet werden, ob gemäß § 46 ROG 2009 die Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebes möglich wäre. Die auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Bauten könnten daher weder als Hofstelle, noch als zulässige landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude gewertet werden, da der „rechtliche Bestand erheblich vom faktischen“ divergiere. Daher könnten auch die Ausführungen in den landwirtschaftlichen Gutachten in den Teilen, in denen sich das Betriebskonzept des Revisionswerbers auf die konsenslos errichteten Bauten beziehe, nicht berücksichtigt werden. Ebenso wenig könne auf dieser Basis die Frage beantwortet werden, ob gemäß Paragraph 46, ROG 2009 die Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebes möglich wäre.

12

Im Ergebnis sei der Revisionswerber mangels eines (zukünftigen) landwirtschaftlichen Betriebes nicht als Landwirt im Sinne des § 4 Abs. 4 GVG 2001 anzusehen. Durch das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft würde daher kein wirtschaftlich gesunder, mittlerer oder kleiner landwirtschaftlicher Betrieb entstehen und widerspreche das Rechtsgeschäft auch der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes. Die Voraussetzung für die Erteilung der Zustimmung gemäß § 3 Abs. 1 (gemeint wohl: § 4 Abs. 1) GVG 2001 lägen somit nicht vor. Es bestehe zudem kein hinreichender Grund für eine dauerhafte Entziehung der kaufgegenständlichen Grundstücke aus

dem Betrieb der Verkäuferin, weshalb auch der Versagungsgrund des § 5 Abs. 2 Z 5 GVG 2001 gegeben sei. Im Ergebnis sei der Revisionswerber mangels eines (zukünftigen) landwirtschaftlichen Betriebes nicht als Landwirt im Sinne des Paragraph 4, Absatz 4, GVG 2001 anzusehen. Durch das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft würde daher kein wirtschaftlich gesunder, mittlerer oder kleiner landwirtschaftlicher Betrieb entstehen und widerspreche das Rechtsgeschäft auch der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes. Die Voraussetzung für die Erteilung der Zustimmung gemäß Paragraph 3, Absatz eins, (gemeint wohl: Paragraph 4, Absatz eins,) GVG 2001 lägen somit nicht vor. Es bestehe zudem kein hinreichender Grund für eine dauerhafte Entziehung der kaufgegenständlichen Grundstücke aus dem Betrieb der Verkäuferin, weshalb auch der Versagungsgrund des Paragraph 5, Absatz 2, Ziffer 5, GVG 2001 gegeben sei.

13

1.3. Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision, die in ihrer Zulässigkeitsbegründung geltend macht, dass Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu der Frage fehle, was unter einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinn des GVG 2001 zu verstehen sei und ob ein solcher „begriffsnotwendig eine Hofstelle erfordert“. Zudem fehle Rechtsprechung zu der Frage, ob - unter der Prämisse der Notwendigkeit einer Hofstelle für das Vorliegen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes - eine Hofstelle auch im erweiterten Wohngebiet zulässig sei.

14

Im Vorverfahren erstattete die belangte Behörde eine Revisionsbeantwortung, in der die Zurück-, in eventuelle Abweisung der Revision beantragt wird.

15

2. 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.2. 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.

16

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 § 34 Abs. 3 VwGG ist ein Beschluss nach Abs. 1 in jeder Lage des Verfahrens zu fassen. 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. Nach Paragraph 34, Absatz 3, VwGG ist ein Beschluss nach Absatz eins, in jeder Lage des Verfahrens zu fassen.

17

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 gesondert 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 gesondert vorgebrachten Gründe (Paragraph 28, Absatz 3, VwGG) zu überprüfen.

18

3.1. Die Revision bringt zu ihrer Zulässigkeit zunächst vor, es fehle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage, was „im Sinne des Sbg GVG 2001“ unter einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zu verstehen sei und ob ein solcher „begriffsnotwendig eine Hofstelle erfordert“.

19

Das Verwaltungsgericht begründete seine Entscheidung damit, dass der Revisionswerber mangels eines bestehenden

landwirtschaftlichen Betriebes kein (zukünftiger) Landwirt iSd § 4 Abs. 4 GVG 2001 sei, weswegen das Rechtsgeschäft den allgemeinen Zustimmungsvoraussetzungen des § 4 Abs. 1 GVG 2001 (Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes, und zwar auch in der Form wirtschaftlich gesunder, mittlerer oder kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe) widerspreche. Die bestehenden Gebäude könnten auch nicht - bei ihrem Erwerb - einen zukünftigen Betrieb begründen, weil für sie keine baurechtlichen Bewilligungen vorlägen und sie nach den baurechtlichen Bestimmungen auch nicht bewilligungsfrei seien. Das BauPolG 1997 (iVm ROG 2009) setze nämlich für die Bewilligungsfreiheit voraus, dass ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb bereits über eine Hofstelle verfüge. Das Verwaltungsgericht begründete seine Entscheidung damit, dass der Revisionswerber mangels eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes kein (zukünftiger) Landwirt iSd Paragraph 4, Absatz 4, GVG 2001 sei, weswegen das Rechtsgeschäft den allgemeinen Zustimmungsvoraussetzungen des Paragraph 4, Absatz eins, GVG 2001 (Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes, und zwar auch in der Form wirtschaftlich gesunder, mittlerer oder kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe) widerspreche. Die bestehenden Gebäude könnten auch nicht - bei ihrem Erwerb - einen zukünftigen Betrieb begründen, weil für sie keine baurechtlichen Bewilligungen vorlägen und sie nach den baurechtlichen Bestimmungen auch nicht bewilligungsfrei seien. Das BauPolG 1997 in Verbindung mit , ROG 2009) setze nämlich für die Bewilligungsfreiheit voraus, dass ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb bereits über eine Hofstelle verfüge.

20

Die Zulässigkeitsbegründung der Revision spricht nur die Frage an, was nach dem GVG 2001 unter einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zu verstehen ist. Sie wendet sich hingegen nicht konkret gegen die Beurteilung des Verwaltungsgerichtes, das erkennbar die baurechtliche Zulässigkeit eines Gebäudebestandes für das Vorliegen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes voraussetzt und davon ausgehend § 2 Abs. 3 Z 7 BauPolG 1997 iVm § 5 Z 4 ROG 2009 so versteht, dass die baurechtliche Bewilligungsfreiheit nur bei Vorhandensein einer Hofstelle bestehen könne. Auch das Fehlen eines baurechtlichen Konsenses hinsichtlich der bestehenden Gebäude stellt die Revision nicht in Frage. Die Zulässigkeitsbegründung der Revision spricht nur die Frage an, was nach dem GVG 2001 unter einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zu verstehen ist. Sie wendet sich hingegen nicht konkret gegen die Beurteilung des Verwaltungsgerichtes, das erkennbar die baurechtliche Zulässigkeit eines Gebäudebestandes für das Vorliegen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes voraussetzt und davon ausgehend Paragraph 2, Absatz 3, Ziffer 7, BauPolG 1997 in Verbindung mit Paragraph 5, Ziffer 4, ROG 2009 so versteht, dass die baurechtliche Bewilligungsfreiheit nur bei Vorhandensein einer Hofstelle bestehen könne. Auch das Fehlen eines baurechtlichen Konsenses hinsichtlich der bestehenden Gebäude stellt die Revision nicht in Frage.

21

Von der zu ihrer Zulässigkeit allein geltend gemachten Rechtsfrage, die auf die Auslegung des GVG 2001 beschränkt ist, hängt die Entscheidung über die Revision daher nicht ab (vgl. zu einem ähnlich gelagerten Fall VwGH 24.6.2024, Ra 2022/11/0105). Von der zu ihrer Zulässigkeit allein geltend gemachten Rechtsfrage, die auf die Auslegung des GVG 2001 beschränkt ist, hängt die Entscheidung über die Revision daher nicht ab vergleiche , zu einem ähnlich gelagerten Fall VwGH 24.6.2024, Ra 2022/11/0105).

22

3.2. Soweit die Revision zu ihrer Zulässigkeit schließlich vorbringt, dass auch Rechtsprechung zu der Frage fehle, ob - unter der Prämisse der Notwendigkeit einer Hofstelle für das Vorliegen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes - eine Hofstelle auch im „Erweiterten Wohngebiet“ zulässig sei, ist ihr Folgendes entgegenzuhalten:

23

Das Verwaltungsgericht verneinte das Vorliegen einer Hofstelle im vorliegenden Fall, weil das im „Erweiterten Wohngebiet“ gelegene Einfamilienhaus des Revisionswerbers kein Wirtschaftsgebäude umfasse und in größerer Entfernung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen liege. Dem tritt die Revision in ihrer Zulässigkeitsbegründung nicht konkret entgegen.

24

Ansichts dessen hängt die Entscheidung über die Revision aber nicht von der nur allgemein formulierten Frage ab, ob eine Hofstelle auch im „Erweiterten Wohngebiet“ zulässig ist.

25

4. In der Revision werden somit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 und 3 VwGG zurückzuweisen. 4. In der

Revision werden somit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß Paragraph 34, Absatz eins, und 3 VwGG zurückzuweisen.
Wien, am 11. November 2025

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2025:RA2024110133.L00

Im RIS seit

22.12.2025

Zuletzt aktualisiert am

22.12.2025

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at