

TE Vwgh Beschluss 2025/8/1 Ro 2024/11/0012

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 01.08.2025

Index

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)

10/07 Verwaltungsgerichtshof

80 Land- und Forstwirtschaft

Norm

B-VG Art133 Abs4

GrundverkehrsG Slbg 2023 §9 Z5

VwGG §28 Abs1 Z4

VwGG §28 Abs1 Z5

VwGG §28 Abs2

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 § 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 § 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 der (Salzburger) Grundverkehrskommission gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Salzburg vom 16. Mai 2024, Zl. 405-1/1026/1/12-2024, betreffend Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 (mitbeteiligte Parteien: 1. G K, 2. M K und 3. U K), den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung

1

Mit Eingabe vom 26. Mai 2023 beantragte die Zweitmitbeteiligte die Feststellung, dass die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde für den Schenkungsvertrag vom 26. April 2023, dessen Gegenstand die Schenkung des ideellen Hälfteanteils einer näher bezeichneten Liegenschaft durch die Drittmitbeteiligte als Geschenkgeberin an die Zweitmitbeteiligte (ihre Tochter) als Geschenknehmerin unter Beitritt des Erstmitbeteiligten (des Vaters der Zweitmitbeteiligten und Ehemanns der Drittmitbeteiligten) bildet, gemäß § 7 Abs. 2 Z 1 lit. b

Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 - S.GVG 2023 nicht erforderlich sei, da mit diesem Rechtsgeschäft im Familienkreis ein landwirtschaftlicher Betrieb ungeteilt an ein Kind übertragen werde. In eventu möge die Grundverkehrsbehörde dem Rechtsgeschäft die Zustimmung erteilen. Mit Eingabe vom 26. Mai 2023 beantragte die Zweitmitbeteiligte die Feststellung, dass die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde für den Schenkungsvertrag vom 26. April 2023, dessen Gegenstand die Schenkung des ideellen Hälfteanteils einer näher bezeichneten Liegenschaft durch die Drittmitbeteiligte als Geschenkgeberin an die Zweitmitbeteiligte (ihre Tochter) als Geschenknehmerin unter Beitritt des Erstmitbeteiligten (des Vaters der Zweitmitbeteiligten und Ehemanns der Drittmitbeteiligten) bildet, gemäß Paragraph 7, Absatz 2, Ziffer eins, Litera b, Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 - S.GVG 2023 nicht erforderlich sei, da mit diesem Rechtsgeschäft im Familienkreis ein landwirtschaftlicher Betrieb ungeteilt an ein Kind übertragen werde. In eventu möge die Grundverkehrsbehörde dem Rechtsgeschäft die Zustimmung erteilen.

2

Mit Bescheid vom 22. November 2023 versagte die belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht und nunmehrige Revisionswerberin gemäß § 8 erster Satz und § 9 Z 5 S.GVG 2023 dem Schenkungsvertrag die Zustimmung. Sie begründete dies im Wesentlichen damit, dass nur der ideelle Hälfteanteil der Liegenschaft übertragen werden solle und dadurch eine effiziente und friktionsfreie Bewirtschaftung in der Zukunft nicht gewährleistet sei. Mit Bescheid vom 22. November 2023 versagte die belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht und nunmehrige Revisionswerberin gemäß Paragraph 8, erster Satz und Paragraph 9, Ziffer 5, S.GVG 2023 dem Schenkungsvertrag die Zustimmung. Sie begründete dies im Wesentlichen damit, dass nur der ideelle Hälfteanteil der Liegenschaft übertragen werden solle und dadurch eine effiziente und friktionsfreie Bewirtschaftung in der Zukunft nicht gewährleistet sei.

3

Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Landesverwaltungsgericht Salzburg der dagegen von der Zweit- und der Drittmittelbeteiligten erhobenen Beschwerde nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung Folge und änderte den angefochtenen Bescheid wie folgt ab: Der Feststellungsantrag, dass die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zu dem gegenständlichen Rechtsgeschäft gemäß § 7 Abs. 2 Z 1 lit. b S.GVG 2003 nicht erforderlich sei, weil mit diesem Rechtsgeschäft im Familienkreis ein landwirtschaftlicher Betrieb ungeteilt übertragen werde, werde abgewiesen. In Stattgabe des Eventualbegehrens werde jedoch dem Schenkungsvertrag zwischen der Zweit- und der Drittmittelbeteiligten unter Beitritt des Erstmitbeteiligten gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 iVm § 8 erster Satz S.GVG 2023 die Zustimmung erteilt. Schließlich sprach das Verwaltungsgericht aus, dass die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig sei. Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Landesverwaltungsgericht Salzburg der dagegen von der Zweit- und der Drittmittelbeteiligten erhobenen Beschwerde nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung Folge und änderte den angefochtenen Bescheid wie folgt ab: Der Feststellungsantrag, dass die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zu dem gegenständlichen Rechtsgeschäft gemäß Paragraph 7, Absatz 2, Ziffer eins, Litera b, S.GVG 2003 nicht erforderlich sei, weil mit diesem Rechtsgeschäft im Familienkreis ein landwirtschaftlicher Betrieb ungeteilt übertragen werde, werde abgewiesen. In Stattgabe des Eventualbegehrens werde jedoch dem Schenkungsvertrag zwischen der Zweit- und der Drittmittelbeteiligten unter Beitritt des Erstmitbeteiligten gemäß Paragraph 7, Absatz eins, Ziffer eins, in Verbindung mit Paragraph 8, erster Satz S.GVG 2023 die Zustimmung erteilt. Schließlich sprach das Verwaltungsgericht aus, dass die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig sei.

4

Das Verwaltungsgericht stellte den Inhalt des Antrags der Zweitmitbeteiligten und den Gegenstand des Schenkungsvertrages fest. Die Zweitmitbeteiligte und ihr Vater (Erstmitbeteiligter) hätten im Rahmen des Schenkungsvertrages ein gegenseitiges, grundbücherlich sicherzustellendes Belastungs- und Veräußerungsverbot betreffend die künftigen jeweiligen Miteigentumsanteile an der Liegenschaft vereinbart. Der ideelle Hälfteanteil des Erstmitbeteiligten sei nicht Gegenstand des verfahrensgegenständlichen Schenkungsvertrages. Mit Notariatsakt vom 15. März 2024 sei dieser Hälfteanteil in Form einer Schenkung auf den Todesfall vom Erstmitbeteiligten auf die Zweitmitbeteiligte übertragen worden und zu ihren Gunsten ein grundbücherlich sicherzustellendes Belastungs- und Veräußerungsverbot vereinbart worden.

5

Die Zweitmitbeteiligte sei am elterlichen Hof aufgewachsen und laut Betriebsüberlassungsvertrag vom 15. Februar 2022 die alleinige und ausschließliche Nutzungsberechtigte des Betriebes. Der Vertrag sei auf unbestimmte Zeit geschlossen, beide Vertragsparteien könnten ihn jedoch unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum 31. Dezember ohne Angaben von Gründen kündigen. Die Zweitmitbeteiligte sei auch im land- und forstwirtschaftlichen Betriebsinformationssystem als Bewirtschafterin gemeldet.

6

Aus der Ehe der Eltern der Zweitmitbeteiligten entstamme ein weiteres Kind, aus der ersten Ehe ihres Vaters entstammten zwei leibliche Kinder.

7

Rechtlich führte das Verwaltungsgericht - zum Hauptantrag - aus, die Drittmittelbeteiligte übertrage zwar ihren Hälfteanteil ungeteilt an ihre Tochter. Aus dem Gesetzeswortlaut und dem Gesetzeszweck gehe jedoch hervor, dass nur die ungeteilte Übergabe des gesamten Betriebes und nicht schon des gesamten individuellen Eigentums von der Ausnahmebestimmung des § 7 Abs. 2 Z 1 lit. b S.GVG 2023 erfasst sei. Da im Revisionsfall eine ideelle Hälfte des landwirtschaftlichen Betriebes im Eigentum des Vaters der Zweitmitbeteiligten verbleibe, sei die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zum Rechtsgeschäft erforderlich und das Hauptbegehren (Antrag auf Feststellung, dass die

Zustimmung nicht erforderlich sei) abzuweisen gewesen. Rechtlich führte das Verwaltungsgericht - zum Hauptantrag - aus, die Drittmitbeteiligte übertrage zwar ihren Hälfteanteil ungeteilt an ihre Tochter. Aus dem Gesetzeswortlaut und dem Gesetzeszweck gehe jedoch hervor, dass nur die ungeteilte Übergabe des gesamten Betriebes und nicht schon des gesamten individuellen Eigentums von der Ausnahmebestimmung des Paragraph 7, Absatz 2, Ziffer eins, Litera b, S.GVG 2023 erfasst sei. Da im Revisionsfall eine ideelle Hälfte des landwirtschaftlichen Betriebes im Eigentum des Vaters der Zweitmitbeteiligten verbleibe, sei die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zum Rechtsgeschäft erforderlich und das Hauptbegehren (Antrag auf Feststellung, dass die Zustimmung nicht erforderlich sei) abzuweisen gewesen.

8

Die belangte Behörde habe über diesen Antrag nicht ausdrücklich mit Bescheid abgesprochen. Das Verwaltungsgericht habe darüber gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG im Spruch seines Erkenntnisses abzusprechen gehabt. Die belangte Behörde habe über diesen Antrag nicht ausdrücklich mit Bescheid abgesprochen. Das Verwaltungsgericht habe darüber gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG im Spruch seines Erkenntnisses abzusprechen gehabt.

9

Der gegenständliche Schenkungsvertrag bedürfe gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 S.GVG 2023 der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde. Zu dem darauf gerichteten Eventualantrag führte das Verwaltungsgericht aus, gemäß § 8 erster Satz S.GVG 2023 dürfe die Zustimmung nur erteilt werden, wenn kein Versagungsgrund gemäß § 9 vorliege und das Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung einer leistungsfähigen, wirtschaftlich gesunden bäuerlichen Land- oder Forstwirtschaft kleiner und mittlerer Größe entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes nicht widerspreche. Dies sei u.a. gemäß § 8 Z 2 S.GVG 2023 dann der Fall, wenn der ganze land- oder forstwirtschaftliche Betrieb übertragen werde, als ein solcher Betrieb erhalten bleibe, der Erwerber Landwirt sei und seine Hofstelle in solcher Nähe habe, dass eine regelmäßige ordnungsgemäße Bewirtschaftung durch ihn selbst erfolgen könne. Der gegenständliche Schenkungsvertrag bedürfe gemäß Paragraph 7, Absatz eins, Ziffer eins, S.GVG 2023 der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde. Zu dem darauf gerichteten Eventualantrag führte das Verwaltungsgericht aus, gemäß Paragraph 8, erster Satz S.GVG 2023 dürfe die Zustimmung nur erteilt werden, wenn kein Versagungsgrund gemäß Paragraph 9, vorliege und das Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung einer leistungsfähigen, wirtschaftlich gesunden bäuerlichen Land- oder Forstwirtschaft kleiner und mittlerer Größe entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes nicht widerspreche. Dies sei u.a. gemäß Paragraph 8, Ziffer 2, S.GVG 2023 dann der Fall, wenn der ganze land- oder forstwirtschaftliche Betrieb übertragen werde, als ein solcher Betrieb erhalten bleibe, der Erwerber Landwirt sei und seine Hofstelle in solcher Nähe habe, dass eine regelmäßige ordnungsgemäße Bewirtschaftung durch ihn selbst erfolgen könne.

10

Die Zustimmung sei gemäß § 9 Z 5 S.GVG 2023, auf welchen sich die belangte Behörde gestützt habe, zu versagen, wenn eine land- und forstwirtschaftlich nachteilige Agrarstruktur entstehe, etwa bei Grundstückszersplitterung, Unwirtschaftlichkeit der Betriebsführung für eine der am Rechtsgeschäft beteiligten Parteien oder durch die Schaffung von ideellem Miteigentum mit Ausnahme von ideellem Miteigentum zwischen Ehegatten oder eingetragenen Partnern. Die Zustimmung sei gemäß Paragraph 9, Ziffer 5, S.GVG 2023, auf welchen sich die belangte Behörde gestützt habe, zu versagen, wenn eine land- und forstwirtschaftlich nachteilige Agrarstruktur entstehe, etwa bei Grundstückszersplitterung, Unwirtschaftlichkeit der Betriebsführung für eine der am Rechtsgeschäft beteiligten Parteien oder durch die Schaffung von ideellem Miteigentum mit Ausnahme von ideellem Miteigentum zwischen Ehegatten oder eingetragenen Partnern.

11

Mit der Änderung dieses Versagungsgrundes gegenüber dem Grundverkehrsgesetz 2001 sei in Reaktion auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 23. März 2017, Ra 2016/11/0143, im S.GVG 2023 die Entstehung von ideellem Miteigentum ausdrücklich als Möglichkeit eines agrarstrukturellen Nachteils anerkannt worden. In den Gesetzesmaterialien werde dies damit begründet, dass sich ideelles Miteigentum auf die Erreichung der in § 1 festgelegten Ziele auswirken könne, etwa im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der Betriebsführung, oder es als Ausprägung einer nachteiligen Agrarstruktur (iSd § 9 Z 5 S.GVG 2023) verstanden werden könne. Mit der Änderung dieses Versagungsgrundes gegenüber dem Grundverkehrsgesetz 2001 sei in Reaktion auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 23. März 2017, Ra 2016/11/0143, im S.GVG 2023 die Entstehung von ideellem

Miteigentum ausdrücklich als Möglichkeit eines agrarstrukturellen Nachteils anerkannt worden. In den Gesetzesmaterialien werde dies damit begründet, dass sich ideelles Miteigentum auf die Erreichung der in Paragraph eins, festgelegten Ziele auswirken könne, etwa im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der Betriebsführung, oder es als Ausprägung einer nachteiligen Agrarstruktur (iSd Paragraph 9, Ziffer 5, S.GVG 2023) verstanden werden könne.

12

Der Gesetzgeber habe offenbar jene Fälle erfassen wollen, in denen im Alleineigentum stehende landwirtschaftliche Grundstücke in ideelles Miteigentum übergehen sollten. Der Gesetzeswortlaut des Versagungstatbestandes erfasse jedoch auch solche Fälle, in denen - wie im vorliegenden Fall - ein ideeller Miteigentumsanteil übertragen werden solle und somit Miteigentum unter geänderten Eigentumsverhältnissen aufrecht bleibe.

13

Gemäß § 8 Z 2 S.GVG 2023 entspreche ein Rechtsgeschäft unter anderem dann den Zielen des Gesetzes, wenn der ganze landwirtschaftliche Betrieb übertragen werde. Dabei handle es sich jedoch um eine demonstrative Aufzählung. Gemäß Paragraph 8, Ziffer 2, S.GVG 2023 entspreche ein Rechtsgeschäft unter anderem dann den Zielen des Gesetzes, wenn der ganze landwirtschaftliche Betrieb übertragen werde. Dabei handle es sich jedoch um eine demonstrative Aufzählung.

14

Bei einer Gesamtbetrachtung des S.GVG 2023 zeige sich daher, dass dieses (gemeint: mit der Nennung von ideellem Miteigentum in § 9 Z 5) keinen absoluten Versagungstatbestand geschaffen habe, sondern ideelles Miteigentum nach wie vor als grundsätzlich zulässig und nicht jedenfalls als nachteilig angesehen werde. Allerdings werde hinsichtlich des Rechtsgeschäfts bzw. der Vertragsparteien differenziert: Während die Begründung von Miteigentum durch Angehörige als Folge des Erwerbes von Todes wegen oder auf Grund eines Rechtsgeschäftes zwischen Ehegatten oder eingetragenen Partnern keiner Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfe, sei bei Rechtsgeschäften unter lebenden Angehörigen, bei denen ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb nicht ungeteilt übertragen werde, eine solche Zustimmung erforderlich. Bei einer Gesamtbetrachtung des S.GVG 2023 zeige sich daher, dass dieses (gemeint: mit der Nennung von ideellem Miteigentum in Paragraph 9, Ziffer 5,) keinen absoluten Versagungstatbestand geschaffen habe, sondern ideelles Miteigentum nach wie vor als grundsätzlich zulässig und nicht jedenfalls als nachteilig angesehen werde. Allerdings werde hinsichtlich des Rechtsgeschäfts bzw. der Vertragsparteien differenziert: Während die Begründung von Miteigentum durch Angehörige als Folge des Erwerbes von Todes wegen oder auf Grund eines Rechtsgeschäftes zwischen Ehegatten oder eingetragenen Partnern keiner Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfe, sei bei Rechtsgeschäften unter lebenden Angehörigen, bei denen ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb nicht ungeteilt übertragen werde, eine solche Zustimmung erforderlich.

15

Im vorliegenden Fall werde durch den Schenkungsvertrag (zwischen Mutter und Tochter) und den Schenkungsvertrag auf den Todesfall (zwischen Vater und Tochter), die jeweils mit einem Belastungs- und Veräußerungsverbot verbunden seien, das derzeit bestehende Miteigentum zwar prolongiert. Auf lange Sicht werde jedoch gewährleistet, dass am landwirtschaftlichen Betrieb Alleineigentum der Zweitmitbeteiligten entstehen werde. Für eine Unwirtschaftlichkeit der Betriebsführung ergäben sich keine Anhaltspunkte. Das Entstehen einer nachteiligen Agrarstruktur auf Grund des Fortbestandes des ideellen Miteigentums bis zum Ableben des Vaters sei ebenfalls nicht zu erwarten.

16

Allfällige, theoretisch mögliche familiäre bzw. erbrechtliche Konflikte, wie sie die belangte Behörde vorbringe, für die es derzeit jedoch keine Anhaltspunkte gebe, könnten nicht in die grundverkehrsrechtliche Beurteilung des vorliegenden Rechtsgeschäftes einfließen.

17

Der Versagungsgrund des § 9 Z 5 S.GVG 2023 liege daher nicht vor. Der elterliche Betrieb werde durch die Zweitmitbeteiligte entsprechend den strukturellen Gegebenheiten fortgeführt und somit erhalten, sodass die allgemeinen Zustimmungserfordernisse gemäß § 8 S.GVG 2023 gegeben seien. Der Versagungsgrund des Paragraph 9, Ziffer 5, S.GVG 2023 liege daher nicht vor. Der elterliche Betrieb werde durch die Zweitmitbeteiligte entsprechend den strukturellen Gegebenheiten fortgeführt und somit erhalten, sodass die allgemeinen Zustimmungserfordernisse gemäß Paragraph 8, S.GVG 2023 gegeben seien.

18

Die Revision sei zulässig, weil Rechtsprechung zur Auslegung des Begriffes „Unwirtschaftlichkeit der Betriebsführung

für eine der am Rechtsgeschäft beteiligten Parteien oder durch die Schaffung von ideellem Miteigentum mit Ausnahme von ideellem Miteigentum zwischen Ehegatten oder eingetragenen Partnern“ gemäß § 7 Z 5 S.GVG 2023 fehle. Die Revision sei zulässig, weil Rechtsprechung zur Auslegung des Begriffes „Unwirtschaftlichkeit der Betriebsführung für eine der am Rechtsgeschäft beteiligten Parteien oder durch die Schaffung von ideellem Miteigentum mit Ausnahme von ideellem Miteigentum zwischen Ehegatten oder eingetragenen Partnern“ gemäß Paragraph 7, Ziffer 5, S.GVG 2023 fehle.

19

Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende ordentliche Revision. Im Vorverfahren erstatteten die Zweit- und die Drittmitbeteiligte eine gemeinsame Revisionsbeantwortung.

20

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. 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.

21

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.

22

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. 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.

23

Das bloße Fehlen von Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes führt nicht automatisch zur Zulässigkeit der Revision. Die Begründung der Zulässigkeit der Revision erfordert vielmehr die Darlegung, konkret welche Rechtsfrage der Verwaltungsgerichtshof noch nicht beantwortet hat (vgl. etwa VwGH 18.6.2025, Ro 2025/03/0011, mwN). Das bloße Fehlen von Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes führt nicht automatisch zur Zulässigkeit der Revision. Die Begründung der Zulässigkeit der Revision erfordert vielmehr die Darlegung, konkret welche Rechtsfrage der Verwaltungsgerichtshof noch nicht beantwortet hat (vergleiche, etwa VwGH 18.6.2025, Ro 2025/03/0011, mwN).

24

Diesem Erfordernis entspricht die Zulassungsbegründung des angefochtenen Erkenntnisses nicht, weil sie nur ganz allgemein auf das Fehlen von Rechtsprechung zu einem bestimmten gesetzlichen Tatbestand hinweist, ohne konkret eine ungeklärte Rechtsfrage darzulegen.

25

Ein Revisionswerber hat nach ständiger hg. Rechtsprechung auch bei Erhebung einer ordentlichen Revision von sich aus die Zulässigkeit der Revision gesondert darzulegen, sofern er der Ansicht ist, dass die Begründung des Verwaltungsgerichts für die Zulässigkeit der Revision nicht ausreicht, oder er andere Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung für relevant erachtet. Dies ist so zu verstehen, dass eine ordentliche Revision zurückzuweisen ist, wenn die in der Begründung des Zulässigkeitsausspruchs des Verwaltungsgerichts vertretene Auffassung über das Vorliegen von Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung iSd. Art. 133 Abs. 4 B-VG, von deren Lösung die Entscheidung über die Revision abhängt, vom Verwaltungsgerichtshof nicht geteilt wird und in der ordentlichen Revision unter Zulässigkeitserwägungen keine andere Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung konkret dargelegt wird (vgl. VwGH 25.7.2023, Ro 2023/11/0004, mwN). Ein Revisionswerber hat nach ständiger hg. Rechtsprechung auch bei Erhebung einer ordentlichen Revision von sich aus die Zulässigkeit der Revision gesondert darzulegen, sofern er der

Ansicht ist, dass die Begründung des Verwaltungsgerichts für die Zulässigkeit der Revision nicht ausreicht, oder er andere Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung für relevant erachtet. Dies ist so zu verstehen, dass eine ordentliche Revision zurückzuweisen ist, wenn die in der Begründung des Zulässigkeitsausspruchs des Verwaltungsgerichts vertretene Auffassung über das Vorliegen von Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung iSd. Artikel 133, Absatz 4, B-VG, von deren Lösung die Entscheidung über die Revision abhängt, vom Verwaltungsgerichtshof nicht geteilt wird und in der ordentlichen Revision unter Zulässigkeitserwägungen keine andere Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung konkret dargelegt wird (vergleiche, VwGH 25.7.2023, Ro 2023/11/0004, mwN).

26

Die Revision ist in „Revisionspunkt“, „Sachverhalt“ und „Rechtliche Erwägungen“ gegliedert. Dazu ist zunächst darauf hinzuweisen, dass bei Revisionen gegen Erkenntnisse, die - wie im vorliegenden Fall - nicht wegen Verletzung in Rechten erhoben werden, gemäß § 28 Abs. 2 VwGG an die Stelle der Revisionspunkte die Erklärung über den Umfang der Anfechtung zu treten hat. Überdies wird dem Erfordernis einer (gesonderten) Zulässigkeitsbegründung nicht schon durch nähere Ausführungen zur behaupteten Rechtswidrigkeit der bekämpften Entscheidung (§ 28 Abs. 1 Z 5 VwGG) oder zu den Rechten, in denen sich der Revisionswerber verletzt erachtet (§ 28 Abs. 1 Z 4 VwGG), Genüge getan (vgl. VwGH 11.6.2018, Ra 2017/11/0224, mwN). Die Revision ist in „Revisionspunkt“, „Sachverhalt“ und „Rechtliche Erwägungen“ gegliedert. Dazu ist zunächst darauf hinzuweisen, dass bei Revisionen gegen Erkenntnisse, die - wie im vorliegenden Fall - nicht wegen Verletzung in Rechten erhoben werden, gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGG an die Stelle der Revisionspunkte die Erklärung über den Umfang der Anfechtung zu treten hat. Überdies wird dem Erfordernis einer (gesonderten) Zulässigkeitsbegründung nicht schon durch nähere Ausführungen zur behaupteten Rechtswidrigkeit der bekämpften Entscheidung (Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 5, VwGG) oder zu den Rechten, in denen sich der Revisionswerber verletzt erachtet (Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 4, VwGG), Genüge getan (vergleiche, VwGH 11.6.2018, Ra 2017/11/0224, mwN).

27

Nimmt man dennoch die Ausführungen unter der Überschrift „Revisionspunkt“ in den Blick, wird darin mit ausführlicher Begründung vorgebracht, dass entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts das S.GVG 2023 sehr wohl absolute Versagungsgründe kenne, wozu gemäß § 9 Z 5 S.GVG 2023 die „Schaffung von ideellem Miteigentum“ zähle. Dieser Versagungsstatbestand sei (aus näher dargelegten Gründen) im Revisionsfall erfüllt. Daran ändere auch die Vorlage des Schenkungsvertrages auf den Todesfall vom 15. März 2024 samt Belastungs- und Veräußerungsverboten nichts, weil „nicht garantiert“ sei, dass eine solche Vereinbarung bei gegenseitigem Einvernehmen nicht wieder geändert werde. Es handle sich um einen „Präzedenzfall“, mit dem „Tür und Tor“ für weitere geteilte Übergaben im Familienkreis und außerhalb geöffnet werde. Dazu werden in der Revision - als „Gedankenspiel“ - verschiedene Fallkonstellationen beschrieben, bei denen, insbesondere im Fall einer „eventuell drohenden Erbschaft“, „womöglich“ die vom S.GVG 2023 angestrebte Zusammenführung von ideellem Miteigentum in einer Hand „theoretisch unendlich in die Länge gezogen“ werden und es zu einer weiteren Zersplitterung der Eigentumsverhältnisse kommen könnte. Es handle sich „bei alledem“ um eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung, da - wie bereits vom Verwaltungsgericht in seiner Zulassungsbegründung ausgeführt - keine Rechtsprechung zur Auslegung der auch vom Verwaltungsgericht zitierten Bestimmung des § 9 Z 5 S.GVG 2023 vorliege. Nimmt man dennoch die Ausführungen unter der Überschrift „Revisionspunkt“ in den Blick, wird darin mit ausführlicher Begründung vorgebracht, dass entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts das S.GVG 2023 sehr wohl absolute Versagungsgründe kenne, wozu gemäß Paragraph 9, Ziffer 5, S.GVG 2023 die „Schaffung von ideellem Miteigentum“ zähle. Dieser Versagungsstatbestand sei (aus näher dargelegten Gründen) im Revisionsfall erfüllt. Daran ändere auch die Vorlage des Schenkungsvertrages auf den Todesfall vom 15. März 2024 samt Belastungs- und Veräußerungsverboten nichts, weil „nicht garantiert“ sei, dass eine solche Vereinbarung bei gegenseitigem Einvernehmen nicht wieder geändert werde. Es handle sich um einen „Präzedenzfall“, mit dem „Tür und Tor“ für weitere geteilte Übergaben im Familienkreis und außerhalb geöffnet werde. Dazu werden in der Revision - als „Gedankenspiel“ - verschiedene Fallkonstellationen beschrieben, bei denen, insbesondere im Fall einer „eventuell drohenden Erbschaft“, „womöglich“ die vom S.GVG 2023 angestrebte Zusammenführung von ideellem Miteigentum in einer Hand „theoretisch unendlich in die Länge gezogen“ werden und es zu einer weiteren Zersplitterung der Eigentumsverhältnisse kommen könnte. Es handle sich „bei alledem“ um eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung, da - wie bereits vom Verwaltungsgericht in seiner Zulassungsbegründung ausgeführt - keine

Rechtsprechung zur Auslegung der auch vom Verwaltungsgericht zitierten Bestimmung des Paragraph 9, Ziffer 5, S.GVG 2023 vorliege.

28

Insoweit die Revision damit lediglich die bereits vom Verwaltungsgericht formulierte Zulassungsbegründung wiederholt, wird damit eine Rechtsfrage iSd. Art. 133 Abs. 4 B-VG, wie bereits ausgeführt, nicht gesetzmäßig dargelegt. Insoweit die Revision damit lediglich die bereits vom Verwaltungsgericht formulierte Zulassungsbegründung wiederholt, wird damit eine Rechtsfrage iSd. Artikel 133, Absatz 4, B-VG, wie bereits ausgeführt, nicht gesetzmäßig dargelegt.

29

Bei den übrigen Ausführungen, mit denen die Unrichtigkeit der Rechtsmeinung des Verwaltungsgerichts behauptet, aber eine Rechtsfrage (von grundsätzlicher Bedeutung) nicht formuliert wird, handelt es sich hingegen um Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt iSd § 28 Abs. 1 Z 5 VwGG. Bei den übrigen Ausführungen, mit denen die Unrichtigkeit der Rechtsmeinung des Verwaltungsgerichts behauptet, aber eine Rechtsfrage (von grundsätzlicher Bedeutung) nicht formuliert wird, handelt es sich hingegen um Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt iSd Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 5, VwGG.

30

Insoweit sich die Revision schließlich auf mögliche zukünftige Fallkonstellationen beruft, ist ihr zu entgegnen, dass die Zulässigkeit einer Revision zudem gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG voraussetzt, dass ihr Schicksal, also der Erfolg der Revision, von der Lösung der geltend gemachten Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung „abhängt“. Es muss daher zumindest die Möglichkeit bestehen, dass die aufgeworfene, im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Rechtsfrage für die Lösung des Falles von ausschlaggebender Bedeutung ist. Der Verwaltungsgerichtshof ist nämlich gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Lösung theoretischer Rechtsfragen befugt, sondern nur solcher, von deren Lösung der Erfolg der Revision tatsächlich abhängt. Zur Lösung abstrakter Rechtsfragen ist der Verwaltungsgerichtshof nicht zuständig (vgl. etwa VwGH 24.5.2023, Ra 2022/11/0127, mwN). Insoweit sich die Revision schließlich auf mögliche zukünftige Fallkonstellationen beruft, ist ihr zu entgegnen, dass die Zulässigkeit einer Revision zudem gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG voraussetzt, dass ihr Schicksal, also der Erfolg der Revision, von der Lösung der geltend gemachten Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung „abhängt“. Es muss daher zumindest die Möglichkeit bestehen, dass die aufgeworfene, im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Rechtsfrage für die Lösung des Falles von ausschlaggebender Bedeutung ist. Der Verwaltungsgerichtshof ist nämlich gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zur Lösung theoretischer Rechtsfragen befugt, sondern nur solcher, von deren Lösung der Erfolg der Revision tatsächlich abhängt. Zur Lösung abstrakter Rechtsfragen ist der Verwaltungsgerichtshof nicht zuständig vergleiche , etwa VwGH 24.5.2023, Ra 2022/11/0127, mwN).

31

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

Wien, am 1. August 2025

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2025:RO2024110012.J00

Im RIS seit

02.09.2025

Zuletzt aktualisiert am

27.10.2025

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at