

TE Vwgh Beschluss 2026/5/13 Ra 2025/11/0021

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 13.05.2026

Index

L67008 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Vorarlberg

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)

10/07 Verwaltungsgerichtshof

Norm

B-VG Art133 Abs4

B-VG Art133 Abs5

GVG VlbG 2004 §31

GVG VlbG 2004 §9 Abs2

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. 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 W H, vertreten durch die Mähr Rechtsanwalt GmbH in Götzis, gegen den Beschluss des Landesverwaltungsgerichts Vorarlberg vom 4. Februar 2025, Zl. LVwG-301-10/2024-R14, betreffend grundverkehrsrechtliche Genehmigung nach dem (Vorarlberger) Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Grundverkehrs-Landeskommission Vorarlberg), den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung

1

1.1. Mit Bescheid vom 18. März 2024 versagte die belangte Behörde gemäß § 9 Abs. 2 des Gesetzes über den Verkehr mit Grundstücken, LGBl. Nr. 42/2004 (im Folgenden: VGVG), die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Erwerbes eines näher bezeichneten Grundstückes durch den Revisionswerber auf der Grundlage eines Versäumnungsurteils, basierend auf einem Vermächtnis des zwischenzeitlich verstorbenen K H vom 14. Juli 2020. 1.1. Mit Bescheid vom 18. März 2024 versagte die belangte Behörde gemäß Paragraph 9, Absatz 2, des Gesetzes über den Verkehr mit Grundstücken, Landesgesetzblatt Nr. 42 aus 2004, (im Folgenden: VGVG), die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Erwerbes eines näher bezeichneten Grundstückes durch den Revisionswerber auf der Grundlage eines Versäumnungsurteils, basierend auf einem Vermächtnis des zwischenzeitlich verstorbenen K H vom 14. Juli 2020.

2

Begründend führte die belangte Behörde aus, das gegenständliche Grundstück (im Ausmaß von 1.151 m²) sei im Flächenwidmungsplan als Freifläche-Freihaltegebiet ausgewiesen und werde landwirtschaftlich genutzt.

3

Mit Schenkung auf den Todesfall vom 3. Juli 2020 habe K H das gegenständliche Grundstück dem Revisionswerber geschenkt und dabei zugunsten des Sohnes des Revisionswerbers ein Vorkaufsrecht eingeräumt.

4

Mit Vermächtnis vom 14. Juli 2020 habe K H das Grundstück an den Revisionswerber und für den Fall der Nichtannahme des Vermächtnisses durch diesen an dessen Sohn vermacht.

5

K H sei am 23. November 2022 verstorben.

6

Am 31. Jänner 2023 habe der Revisionswerber das Ansuchen auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung aus dem

Titel der Schenkung auf den Todesfall vom 3. Juli 2020 gestellt. Da es sich dabei um ein Rechtsgeschäft unter Lebenden handle und das gegenständliche landwirtschaftliche Grundstück durch einen Nichtlandwirt erworben werden sollte, habe der Vorsitzende der Grundverkehrs-Landeskommission den Rechtserwerb gemäß § 5 VGVG bekanntzumachen gehabt. Auf Grund der öffentlichen Bekanntmachung habe der bisherige Pächter des Grundstückes, ein Landwirt, sein Kaufinteresse bekundet. Am 19. September 2023 habe der Revisionswerber seinen Grundverkehrsantrag zurückgezogen. Am 31. Jänner 2023 habe der Revisionswerber das Ansuchen auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung aus dem Titel der Schenkung auf den Todesfall vom 3. Juli 2020 gestellt. Da es sich dabei um ein Rechtsgeschäft unter Lebenden handle und das gegenständliche landwirtschaftliche Grundstück durch einen Nichtlandwirt erworben werden sollte, habe der Vorsitzende der Grundverkehrs-Landeskommission den Rechtserwerb gemäß Paragraph 5, VGVG bekanntzumachen gehabt. Auf Grund der öffentlichen Bekanntmachung habe der bisherige Pächter des Grundstückes, ein Landwirt, sein Kaufinteresse bekundet. Am 19. September 2023 habe der Revisionswerber seinen Grundverkehrsantrag zurückgezogen.

7

Am 16. Jänner 2024 habe der Revisionswerber das verfahrensgegenständliche Ansuchen auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung auf Grundlage des Versäumnisurteils vom 11. Oktober 2023 gegen die Ehegattin des Verstorbenen, basierend auf dem Vermächtnis vom 14. Juli 2020, gestellt.

8

Für die belangte Behörde sei nicht nachvollziehbar, dass ein Eigentümer, der selbst Familie habe, ein Grundstück im Erbgang ohne Gegenleistung an einen Nichtverwandten übertrage. Der Revisionswerber habe lediglich mitgeteilt, dass der Verstorbene in einem „sehr engen freundschaftlichen Verhältnis [zu seiner] Familie“ stand. Darüber hinaus sei der Revisionswerber aber seiner Pflicht zur Mitwirkung an der Aufklärung der Beweggründe und näheren Umstände des Vermächtnisses nicht nachgekommen.

9

§ 31 VGVG sehe vor, dass die Behörde Schein- und Umgehungsgeschäfte nach ihrer wahren Beschaffenheit bzw. dem beabsichtigten Rechtsgeschäft zu beurteilen habe. Diese unterlägen, so wie das wahre Rechtsgeschäft abgeschlossen worden sei, den Bestimmungen dieses Gesetzes. Paragraph 31, VGVG sehe vor, dass die Behörde Schein- und Umgehungsgeschäfte nach ihrer wahren Beschaffenheit bzw. dem beabsichtigten Rechtsgeschäft zu beurteilen habe. Diese unterlägen, so wie das wahre Rechtsgeschäft abgeschlossen worden sei, den Bestimmungen dieses Gesetzes.

10

Bereits mit dem Schenkungsvertrag vom 3. Juli 2020 sei die tatsächliche Verfügungsgewalt des Revisionswerbers über das antragsgegenständliche Grundstück geschaffen worden. Nach der vertraglichen Ausgestaltung habe das Grundstück nur an den Revisionswerber bzw an den Sohn des Revisionswerbers gelangen können. Das Vermächtnis vom 14. Juli 2020 stelle lediglich eine weitere Absicherung für den Fall dar, dass es bei der Übertragung des Grundstückes zu Schwierigkeiten komme, und sei zur Umgehung des VGVG erfolgt. In Wahrheit stelle das Vermächtnis eine Schenkung auf den Todesfall dar und unterliege als Rechtsgeschäft unter Leben den grundverkehrsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für solche Geschäfte.

11

1.2. Mit dem angefochtenen Beschluss hob das Landesverwaltungsgericht Vorarlberg nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung gemäß § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG den bei ihm vom Revisionswerber angefochtenen Bescheid auf und verwies die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Behörde zurück. Das Verwaltungsgericht sprach aus, dass die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei. 1.2. Mit dem angefochtenen Beschluss hob das Landesverwaltungsgericht Vorarlberg nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung gemäß Paragraph 28, Absatz 3, zweiter Satz VwGVG den bei ihm vom Revisionswerber angefochtenen Bescheid auf und verwies die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Behörde zurück. Das Verwaltungsgericht sprach aus, dass die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig sei.

12

Das Verwaltungsgericht stellte den (oben wiedergegebenen) Sachverhalt fest, den bereits die belangte Behörde ihrem Bescheid zu Grunde gelegt hatte.

13

Weiters stellte das Verwaltungsgericht fest, der Revisionswerber gehöre nicht zum Kreis der nächsten Angehörigen des Verstorbenen gemäß § 28 Abs. 3 VGVG. In welchem Verhältnis oder in welcher Beziehung die beiden gestanden seien,

habe nicht festgestellt werden können. Beweiswürdigend begründete das Verwaltungsgericht diese Negativfeststellung damit, dass der Revisionswerber trotz Ladung nicht zur mündlichen Verhandlung erschienen sei und die Ehegattin des Verstorbenen auf Grund einer Demenzerkrankung keine verwertbaren Angaben dazu machen habe können. Weiters stellte das Verwaltungsgericht fest, der Revisionswerber gehöre nicht zum Kreis der nächsten Angehörigen des Verstorbenen gemäß Paragraph 28, Absatz 3, VGVG. In welchem Verhältnis oder in welcher Beziehung die beiden gestanden seien, habe nicht festgestellt werden können. Beweiswürdigend begründete das Verwaltungsgericht diese Negativfeststellung damit, dass der Revisionswerber trotz Ladung nicht zur mündlichen Verhandlung erschienen sei und die Ehegattin des Verstorbenen auf Grund einer Demenzerkrankung keine verwertbaren Angaben dazu machen habe können.

14

Rechtlich ging das Verwaltungsgericht davon aus, der Erwerb von Eigentum am gegenständlichen landwirtschaftlichen Grundstück bedürfe gemäß § 4 Abs. 1 lit. a VGVG der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Rechtlich ging das Verwaltungsgericht davon aus, der Erwerb von Eigentum am gegenständlichen landwirtschaftlichen Grundstück bedürfe gemäß Paragraph 4, Absatz eins, Litera a, VGVG der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung.

15

Da der Revisionswerber nicht zum Kreis der nächsten Angehörigen des Verstorbenen gehöre, sei für den zur Genehmigung beantragten Rechtserwerb auf Grund des Vermächtnisses vom 14. Juli 2020 § 9 Abs. 2 VGVG maßgeblich. Demnach sei der Rechtserwerb von Todes wegen durch Personen, die nicht zum Kreis der nächsten Angehörigen gehörten, zu genehmigen, sofern die letztwillige Zuwendung nicht zum Zweck der Umgehung der sonst geltenden Genehmigungsvoraussetzungen erfolgt sei. Da der Revisionswerber nicht zum Kreis der nächsten Angehörigen des Verstorbenen gehöre, sei für den zur Genehmigung beantragten Rechtserwerb auf Grund des Vermächtnisses vom 14. Juli 2020 Paragraph 9, Absatz 2, VGVG maßgeblich. Demnach sei der Rechtserwerb von Todes wegen durch Personen, die nicht zum Kreis der nächsten Angehörigen gehörten, zu genehmigen, sofern die letztwillige Zuwendung nicht zum Zweck der Umgehung der sonst geltenden Genehmigungsvoraussetzungen erfolgt sei.

16

Die Schenkung auf den Todesfall sei ein Vertrag unter Lebenden und daher grundverkehrsbehördlich genehmigungspflichtig. Da der Revisionswerber nicht Landwirt sei, sei der ursprünglich von ihm beantragte Rechtserwerb auf dieser Grundlage gemäß § 5 Abs. 1 VGVG bekanntzumachen gewesen. In der Folge habe sich ein Interessent, der bisherige Bewirtschafter des Grundstückes, gemeldet. Es sei jedoch nicht zur Prüfung des Versagungsgrundes des § 6 Abs. 2 lit. g VGVG gekommen, weil der Revisionswerber sein Grundverkehrsansuchen zurückgezogen habe. Die Schenkung auf den Todesfall sei ein Vertrag unter Lebenden und daher grundverkehrsbehördlich genehmigungspflichtig. Da der Revisionswerber nicht Landwirt sei, sei der ursprünglich von ihm beantragte Rechtserwerb auf dieser Grundlage gemäß Paragraph 5, Absatz eins, VGVG bekanntzumachen gewesen. In der Folge habe sich ein Interessent, der bisherige Bewirtschafter des Grundstückes, gemeldet. Es sei jedoch nicht zur Prüfung des Versagungsgrundes des Paragraph 6, Absatz 2, Litera g, VGVG gekommen, weil der Revisionswerber sein Grundverkehrsansuchen zurückgezogen habe.

17

Nach einem Vergleich zwischen den Rechtsinstituten der Schenkung auf den Todesfall und des Vermächtnisses führte das Verwaltungsgericht aus, es sei naheliegend, dass die Weitergabe des Grundstückes eigentlich durch die „sichere, insoweit stärkere“ Schenkung auf den Todesfall, die den Geschenkgeber binde, geregelt werden sollte und nicht durch das „schwächere“ Vermächtnis. Darauf weise auch die inhaltliche Gestaltung des Schenkungsvertrages hin. Darin werde zugunsten des Sohnes des Revisionswerbers ein bereits im Grundbuch einverleibtes Vorkaufsrecht eingeräumt und dafür sogar ein Kaufpreis betragsmäßig festgelegt. Ziel dieses Vertragspunktes sei es nach Angaben des Revisionswerbers, das Grundstück langfristig innerhalb des Familienkreises zu halten. Angesichts dessen hätte es aber des Vermächtnisses gar nicht mehr bedurft. Hingegen spreche nichts dafür, dass das Vermächtnis im Vordergrund stehen und die Schenkung auf den Todesfall lediglich einer weiteren Absicherung dienen solle.

18

Fraglich sei auch, ob K H zu Lebzeiten über das Grundstück, das er dem Revisionswerber bereits auf den Todesfall geschenkt habe, überhaupt noch durch das Vermächtnis letztwillig habe verfügen dürfen. Zwar habe die Schenkung auf den Todesfall, solange die grundverkehrsbehördliche Genehmigung noch nicht vorgelegen sei, gemäß § 27 Abs. 1 VGVG nicht durchgeführt und das Recht nicht in das Grundbuch eingetragen werden dürfen. Während dieses

Schwebezustandes seien die Parteien jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden. Rückwirkend rechtsunwirksam werde das Rechtsgeschäft erst dann, wenn die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt werde (§ 27 Abs. 2 VGVG). Dies sei im vorliegenden Fall aber schon deswegen nicht der Fall, weil der Revisionswerber das Grundverkehrsansuchen in Bezug auf die Schenkung auf den Todesfall zurückgezogen habe. Fraglich sei auch, ob K H zu Lebzeiten über das Grundstück, das er dem Revisionswerber bereits auf den Todesfall geschenkt habe, überhaupt noch durch das Vermächtnis letztwillig habe verfügen dürfen. Zwar habe die Schenkung auf den Todesfall, solange die grundverkehrsbehördliche Genehmigung noch nicht vorgelegen sei, gemäß Paragraph 27, Absatz eins, VGVG nicht durchgeführt und das Recht nicht in das Grundbuch eingetragen werden dürfen. Während dieses Schwebezustandes seien die Parteien jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden. Rückwirkend rechtsunwirksam werde das Rechtsgeschäft erst dann, wenn die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt werde (Paragraph 27, Absatz 2, VGVG). Dies sei im vorliegenden Fall aber schon deswegen nicht der Fall, weil der Revisionswerber das Grundverkehrsansuchen in Bezug auf die Schenkung auf den Todesfall zurückgezogen habe.

19

Es sei davon auszugehen, dass das Vermächtnis erfolgt sei, um eine Übertragung des Grundstückes auf den Revisionswerbers in jedem Fall zu erreichen. Bei Rechtserwerben im Erbweg müsse nämlich gemäß § 5 Abs. 5 lit. c VGVG kein Bekanntmachungsverfahren durchgeführt werden. Auch sei der Antrag, die Schenkung auf den Todesfall grundverkehrsbehördlich zu genehmigen, erst nach dem Tod des K H gestellt worden, also zu einem Zeitpunkt, zu dem das Vermächtnis nicht mehr abgeändert oder widerrufen haben werden können. Es sei davon auszugehen, dass das Vermächtnis erfolgt sei, um eine Übertragung des Grundstückes auf den Revisionswerbers in jedem Fall zu erreichen. Bei Rechtserwerben im Erbweg müsse nämlich gemäß Paragraph 5, Absatz 5, Litera c, VGVG kein Bekanntmachungsverfahren durchgeführt werden. Auch sei der Antrag, die Schenkung auf den Todesfall grundverkehrsbehördlich zu genehmigen, erst nach dem Tod des K H gestellt worden, also zu einem Zeitpunkt, zu dem das Vermächtnis nicht mehr abgeändert oder widerrufen haben werden können.

20

Aus all dem folge, dass das Vermächtnis vom 14. Juli 2020 zur Umgehung der Genehmigungsvoraussetzungen nach dem VGVG für einen Eigentumserwerb unter Lebenden (durch die eigentlich gewollte Schenkung auf den Todesfall) errichtet worden sei.

21

Die beantragte Genehmigung des Eigentumserwerbes durch das Vermächtnis sei aber nicht nach § 9 Abs. 2 VGVG zu versagen gewesen. Vielmehr wäre das Vermächtnis gemäß § 31 VGVG nach seiner wahren Beschaffenheit bzw dem beabsichtigten Rechtsgeschäft, nämlich dem Eigentumserwerb auf Grund der Schenkung auf den Todesfall, zu beurteilen und nach den dafür geltenden Voraussetzungen des § 6 VGVG zu beurteilen gewesen. Die beantragte Genehmigung des Eigentumserwerbes durch das Vermächtnis sei aber nicht nach Paragraph 9, Absatz 2, VGVG zu versagen gewesen. Vielmehr wäre das Vermächtnis gemäß Paragraph 31, VGVG nach seiner wahren Beschaffenheit bzw dem beabsichtigten Rechtsgeschäft, nämlich dem Eigentumserwerb auf Grund der Schenkung auf den Todesfall, zu beurteilen und nach den dafür geltenden Voraussetzungen des Paragraph 6, VGVG zu beurteilen gewesen.

22

Dafür sei jedoch der Sachverhalt nicht abschließend geklärt. Die behördlichen Feststellungen erschöpften sich in den Umständen, die der Beurteilung des Vermächtnisses als Umgehungshandlung zugrunde lägen. Es fehlten jedoch die Feststellungen, um die Genehmigungsfähigkeit des Rechtsgeschäftes - der Schenkung auf den Todesfall - gemäß § 6 VGVG, insbesondere im Hinblick auf das Vorliegen der Versagungsgründe des § 6 Abs. 2 VGVG, beurteilen zu können. Da der Revisionswerber kein Landwirt sei, werde auch ein Bekanntmachungsverfahren gemäß § 5 VGVG durchzuführen sein. Dafür sei jedoch der Sachverhalt nicht abschließend geklärt. Die behördlichen Feststellungen erschöpften sich in den Umständen, die der Beurteilung des Vermächtnisses als Umgehungshandlung zugrunde lägen. Es fehlten jedoch die Feststellungen, um die Genehmigungsfähigkeit des Rechtsgeschäftes - der Schenkung auf den Todesfall - gemäß Paragraph 6, VGVG, insbesondere im Hinblick auf das Vorliegen der Versagungsgründe des Paragraph 6, Absatz 2, VGVG, beurteilen zu können. Da der Revisionswerber kein Landwirt sei, werde auch ein Bekanntmachungsverfahren gemäß Paragraph 5, VGVG durchzuführen sein.

23

1.3. Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision. Im Revisionsverfahren erstattete die belangte Behörde eine Revisionsbeantwortung.

24

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. Auf Beschlüsse der Verwaltungsgerichte ist Art. 133 Abs. 4 B-VG sinngemäß anzuwenden (Art. 133 Abs. 9 B-VG). 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. Auf Beschlüsse der Verwaltungsgerichte ist Artikel 133, Absatz 4, B-VG sinngemäß anzuwenden (Artikel 133, Absatz 9, B-VG).

25

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

26

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.

27

3.1. In der demnach für die Zulässigkeit der Revision allein maßgeblichen Zulässigkeitsbegründung wird zunächst vorgebracht, es fehle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage, ob die Errichtung einer zusätzlichen Schenkung auf den Todesfall dazu führe, dass der Eigentumserwerb als unzulässige Umgehung eingestuft werde, während eine letztwillige Verfügung vom Interessentenverfahren befreit wäre. Es fehle auch Rechtsprechung zur Frage, ob die parallele Existenz zweier Erwerbstitel bereits für sich genommen eine unzulässige Umgehung darstelle, oder ob es dafür einer zusätzlichen missbräuchlichen Absicht bedürfe.

28

Damit zeigt die Revision eine Rechtsfrage iSd Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht auf: Damit zeigt die Revision eine Rechtsfrage iSd Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht auf:

29

Das bloße Fehlen einer 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. Der Revisionswerber hat auf die vorliegende Rechtssache bezogen konkret aufzuzeigen, warum die Revision von der Lösung der geltend gemachten Rechtsfrage abhängen soll (vgl. etwa VwGH 7.6.2024, Ra 2022/11/0180, mwN). Das bloße Fehlen einer 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. Der Revisionswerber hat auf die vorliegende Rechtssache bezogen konkret aufzuzeigen, warum die Revision von der Lösung der geltend gemachten Rechtsfrage abhängen soll vergleiche , etwa VwGH 7.6.2024, Ra 2022/11/0180, mwN).

30

Das Verwaltungsgericht begründete seine Entscheidung nicht allgemein damit, dass das Vorhandensein zweier

Erwerbstitel bzw allgemein einer Schenkung auf den Todesfall neben einem Vermächtnis jedenfalls eine Umgehung iSd § 9 Abs. 2 VGVG darstelle. Es legte vielmehr bezogen auf den vorliegenden Fall mit näherer Begründung konkret dar, warum es davon ausgehe, dass die Errichtung des Vermächtnisses vom 14. Juli 2020 kurz nach der Schenkung auf den Todesfall vom 3. Juli 2020, vor dem Hintergrund des Inhaltes des Schenkungsvertrages und der zeitlichen Abfolge der Ereignisse, als eine Umgehung der für ein Rechtsgeschäft unter Lebenden geltenden Genehmigungsvoraussetzung und im Besonderen der Anwendung der Bestimmungen über das Interessentenverfahren zu beurteilen sei. Das Verwaltungsgericht begründete seine Entscheidung nicht allgemein damit, dass das Vorhandensein zweier Erwerbstitel bzw allgemein einer Schenkung auf den Todesfall neben einem Vermächtnis jedenfalls eine Umgehung iSd Paragraph 9, Absatz 2, VGVG darstelle. Es legte vielmehr bezogen auf den vorliegenden Fall mit näherer Begründung konkret dar, warum es davon ausgehe, dass die Errichtung des Vermächtnisses vom 14. Juli 2020 kurz nach der Schenkung auf den Todesfall vom 3. Juli 2020, vor dem Hintergrund des Inhaltes des Schenkungsvertrages und der zeitlichen Abfolge der Ereignisse, als eine Umgehung der für ein Rechtsgeschäft unter Lebenden geltenden Genehmigungsvoraussetzung und im Besonderen der Anwendung der Bestimmungen über das Interessentenverfahren zu beurteilen sei.

31

Gegen diese fallbezogene Begründung des Verwaltungsgerichts wird in der Zulässigkeitsbegründung der Revision, welche auf die vom Verwaltungsgericht herangezogenen Bestimmungen des § 9 Abs. 2 und § 31 VGVG gar nicht eingeht (vgl zur Notwendigkeit, im Fall einer Umgehungshandlung iSd § 9 Abs. 2 VGVG gemäß § 31 VGVG zu prüfen, ob der Rechtserwerb unter Zugrundelegung seines wahren Gehalts genehmigungsfähig ist, VwGH 23.6.2022, Fe 2022/11/0001, mwN), nicht einmal ansatzweise etwas Konkretes vorgebracht. Gegen diese fallbezogene Begründung des Verwaltungsgerichts wird in der Zulässigkeitsbegründung der Revision, welche auf die vom Verwaltungsgericht herangezogenen Bestimmungen des Paragraph 9, Absatz 2 und Paragraph 31, VGVG gar nicht eingeht vergleiche , zur Notwendigkeit, im Fall einer Umgehungshandlung iSd Paragraph 9, Absatz 2, VGVG gemäß Paragraph 31, VGVG zu prüfen, ob der Rechtserwerb unter Zugrundelegung seines wahren Gehalts genehmigungsfähig ist, VwGH 23.6.2022, Fe 2022/11/0001, mwN), nicht einmal ansatzweise etwas Konkretes vorgebracht.

32

Dasselbe gilt auch für die - bloß allgemeinen - Behauptungen in der Zulässigkeitsbegründung der Revision, das Verwaltungsgericht konstruiere eine Rechtsfolge, für die es keine gesetzliche Grundlage gebe, die Entscheidung entbehre „jeder rechtlichen Logik“ und sei „rechtlich nicht nachvollziehbar“ bzw handle es sich um eine „krasse Fehlentscheidung“, die eine „unzulässige Erweiterung der Grundverkehrsbestimmungen“ darstelle.

33

3.2. Die Revision bringt zu ihrer Zulässigkeit weiter vor, das Verwaltungsgericht sei von der „ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes“ abgewichen, nach der „ein Umgehungsgeschäft [...] nur dann anzunehmen [ist], wenn die Beteiligten die vom Gesetz gezogenen Grenzen oder Schranken bewusst umgehen, indem sie ein anderes, dem Wortlaut nach zulässiges, aber wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft wählen, um die gesetzliche Regelung zu unterlaufen“ (Hinweis auf VwGH 23.3.2017, Ra 2016/11/0055). Das Verwaltungsgericht gründe seine Annahme, es liege eine Umgehung vor, aber „nicht auf eine nachgewiesene Absicht“, sondern auf die bloße Existenz zweier Erwerbstitel, obwohl dies eine erbrechtlich legitime Gestaltung sei.

34

Ein Inhalt wie der zuvor zitierte, insbesondere ein Abstellen auf eine Umgehungsabsicht, ist dem hg. Erkenntnis Ra 2016/11/0055 aber gar nicht zu entnehmen (vgl. vielmehr Rn. 43: „objektiv“; vgl. weiters RIS-Justiz RS0016780). Aus diesem Erkenntnis ergibt sich allerdings, dass es sich bei der Beurteilung, ob durch einen Rechtserwerb von Todes wegen eine Umgehung der sonst geltenden Genehmigungsvoraussetzungen iSd § 9 Abs. 2 VGVG vorliegt, um eine Einzelfallbeurteilung handelt (vgl. aaO Rn. 46). Gegen die vom Verwaltungsgericht im vorliegenden Fall mit näherer Begründung angenommene Beurteilung des Rechtsgeschäftes als Umgehung im Sinne dieser Bestimmung bringt die Revision in ihrer Zulässigkeitsbegründung, wie ausgeführt, aber nichts Konkretes vor. Ein Inhalt wie der zuvor zitierte, insbesondere ein Abstellen auf eine Umgehungsabsicht, ist dem hg. Erkenntnis Ra 2016/11/0055 aber gar nicht zu entnehmen vergleiche , vielmehr Rn. 43: „objektiv“; vergleiche , weiters RIS-Justiz RS0016780). Aus diesem Erkenntnis ergibt sich allerdings, dass es sich bei der Beurteilung, ob durch einen Rechtserwerb von Todes wegen eine Umgehung der sonst geltenden Genehmigungsvoraussetzungen iSd Paragraph 9, Absatz 2, VGVG vorliegt, um eine Einzelfallbeurteilung handelt vergleiche , aaO Rn. 46). Gegen die vom Verwaltungsgericht im vorliegenden Fall mit näherer Begründung angenommene Beurteilung des Rechtsgeschäftes als Umgehung im Sinne dieser Bestimmung

bringt die Revision in ihrer Zulässigkeitsbegründung, wie ausgeführt, aber nichts Konkretes vor.

35

3.3. Sodann macht die Revision zu ihrer Zulässigkeit geltend, das Verwaltungsgericht sei zu Unrecht davon ausgegangen, K H wäre durch die Schenkung auf den Todesfall bereits derart gebunden gewesen, dass er nicht mehr frei über die Liegenschaft habe verfügen können. Es fehle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage, ob trotz einer zuvor errichteten, aber nicht genehmigten Schenkung auf den Todesfall eine letztwillige Verfügung rechtswirksam errichtet werden könne. Eine höchstgerichtliche Klärung dieser Frage sei erforderlich, um Rechtssicherheit über die Verfügungsbefugnis des Erblassers in Fällen zu schaffen, in denen eine Schenkung auf den Todesfall nicht rechtswirksam werde.

36

Auch damit zeigt die Revision eine Rechtsfrage iSd Art. 133 Abs. 4 B-VG schon deswegen nicht auf, weil das Verwaltungsgericht die Annahme einer Umgehung iSd § 9 Abs. 2 VGVG nicht tragend darauf stützte, dass K H nach der Schenkung auf den Todesfall vom 3. Juli 2020 das Vermächtnis vom 14. Juli 2020 nicht mehr rechtswirksam hätte errichten dürfen. Vielmehr gründete das Verwaltungsgericht, wie dargelegt, seine Annahme einer Umgehung tragend auf die Abfolge der Geschehnisse, den Inhalt des Schenkungsvertrages und im Besonderen den Umstand, dass sich im Interessentenverfahren, welches auf Grund des zunächst zur grundverkehrsbehördlichen Genehmigung beantragten Rechtserwerbes aufgrund des Schenkungsvertrages durchgeführt worden war, ein Interessent gemeldet habe. Hingegen sei bei einem Rechtserwerb von Todes wegen ein Interessentenverfahren, das - mangels Landwirteigenschaft des Revisionswerbers - zur Versagung der Genehmigung führen könne, nicht durchzuführen. Auch damit zeigt die Revision eine Rechtsfrage iSd Artikel 133, Absatz 4, B-VG schon deswegen nicht auf, weil das Verwaltungsgericht die Annahme einer Umgehung iSd Paragraph 9, Absatz 2, VGVG nicht tragend darauf stützte, dass K H nach der Schenkung auf den Todesfall vom 3. Juli 2020 das Vermächtnis vom 14. Juli 2020 nicht mehr rechtswirksam hätte errichten dürfen. Vielmehr gründete das Verwaltungsgericht, wie dargelegt, seine Annahme einer Umgehung tragend auf die Abfolge der Geschehnisse, den Inhalt des Schenkungsvertrages und im Besonderen den Umstand, dass sich im Interessentenverfahren, welches auf Grund des zunächst zur grundverkehrsbehördlichen Genehmigung beantragten Rechtserwerbes aufgrund des Schenkungsvertrages durchgeführt worden war, ein Interessent gemeldet habe. Hingegen sei bei einem Rechtserwerb von Todes wegen ein Interessentenverfahren, das - mangels Landwirteigenschaft des Revisionswerbers - zur Versagung der Genehmigung führen könne, nicht durchzuführen.

37

3.4. Soweit die Revision zu ihrer Zulässigkeit schließlich vorbringt, das angefochtene Erkenntnis schränke die „Testierfreiheit“ ein und berühre damit auch das verfassungsgesetzlich gewährleistete Eigentumsrecht (Art. 5 StGG, Art. 1 ZPEMRK), ist der Verwaltungsgerichtshof zur Beurteilung einer solchen Rechtsverletzung im Hinblick auf Art. 133 Abs. 5 B-VG nicht zuständig (vgl. etwa VwGH 8.11.2024, Ra 2024/11/0172, mwN). 3.4. Soweit die Revision zu ihrer Zulässigkeit schließlich vorbringt, das angefochtene Erkenntnis schränke die „Testierfreiheit“ ein und berühre damit auch das verfassungsgesetzlich gewährleistete Eigentumsrecht (Artikel 5, StGG, Artikel eins, ZPEMRK), ist der Verwaltungsgerichtshof zur Beurteilung einer solchen Rechtsverletzung im Hinblick auf Artikel 133, Absatz 5, B-VG nicht zuständig vergleiche , etwa VwGH 8.11.2024, Ra 2024/11/0172, mwN).

38

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 13. Mai 2026

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2026:RA2025110021.L00

Im RIS seit

23.06.2026

Zuletzt aktualisiert am

09.07.2026

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at