

TE Vwgh Erkenntnis 2026/5/13 Ra 2025/11/0077

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.05.2026

Index

L67007 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Tirol
001 Verwaltungsrecht allgemein
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

Norm

ABGB §879
GVG Tir 1996 §6 Abs1
GVG Tir 1996 §6 Abs6
VwRallg
1. ABGB § 879 heute
2. ABGB § 879 gültig ab 01.07.1992 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 275/1992

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):

Ra 2025/11/0078

Ra 2025/11/0079

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Samm und die Hofrätin MMag. Ginthör, den Hofrat Dr. Faber sowie die Hofrätinnen Dr.in Oswald und Dr. Kronegger als Richterinnen und Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.a Janitsch, über die Revisionen 1. der A M, 2. des R M und 3. der Verlassenschaft nach U W, alle vertreten durch Dr. Gerhard Schartner, Rechtsanwalt in Telfs, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Tirol vom 30. April 2025, Zl. LVwG-2025/36/0087-5, betreffend Genehmigung eines Rechtserwerbes nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Bezirkshauptmannschaft Imst), zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Tirol hat den revisionswerbenden Parteien Aufwendungen in der Höhe von insgesamt € 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1

1.1. Mit Bescheid vom 29. November 2024 versagte die belangte Behörde gemäß § 4 Abs. 1 lit. a iVm § 6 Abs. 1 und 6 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (im Folgenden: TGVG 1996) den von der erst- und der zweitrevisionswerbenden Partei angezeigten Rechtserwerb an einem näher bezeichneten Grundstück auf Grund eines Vermächtnisses der verstorbenen U W. 1.1. Mit Bescheid vom 29. November 2024 versagte die belangte Behörde gemäß Paragraph 4, Absatz eins, Litera a, in Verbindung mit , Paragraph 6, Absatz eins und 6 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (im Folgenden: TGVG 1996) den von der erst- und der zweitrevisionswerbenden Partei angezeigten Rechtserwerb an einem näher bezeichneten Grundstück auf Grund eines Vermächtnisses der verstorbenen U W.

2

1.2. Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Landesverwaltungsgericht Tirol nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung die dagegen erhobene Beschwerde der erst- und der zweitrevisionswerbenden Partei sowie der Verlassenschaft nach der verstorbenen U W (und nunmehrigen drittrevisionswerbenden Partei) 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 Tirol nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung die dagegen erhobene Beschwerde der erst- und der zweitrevisionswerbenden Partei sowie der Verlassenschaft nach der verstorbenen U W (und nunmehrigen drittrevisionswerbenden Partei) ab und sprach aus, dass die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig sei.

3

Das Verwaltungsgericht legte seiner Entscheidung zu Grunde, bei dem gegenständlichen Grundstück handle es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück iSd § 2 Abs. 1 TGVG 1996. Die erst- und die zweitrevisionswerbende Partei seien keine Landwirte iSd Legaldefinition des § 2 Abs. 5 TGVG 1996, weshalb der Rechtserwerb durch sie gemäß § 6 Abs. 4 TGVG 1996 ua nur dann zu genehmigen wäre, wenn kein Interessent iSd § 2 Abs. 6 TGVG 1996 vorhanden sei. Das Verwaltungsgericht legte seiner Entscheidung zu Grunde, bei dem gegenständlichen Grundstück handle es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück iSd Paragraph 2, Absatz eins, TGVG 1996. Die erst- und die zweitrevisionswerbende Partei seien keine Landwirte iSd Legaldefinition des Paragraph 2, Absatz 5, TGVG 1996, weshalb der Rechtserwerb durch sie gemäß Paragraph 6, Absatz 4, TGVG 1996 ua nur dann zu genehmigen wäre, wenn kein Interessent iSd Paragraph 2, Absatz 6, TGVG 1996 vorhanden sei.

4

Die erst- und die zweitrevisionswerbende Partei hätten der Grundverkehrsbehörde zunächst den Eigentumserwerb an dem Grundstück auf Grund eines Kaufvertrages mit U W vom 1. März 2021 angezeigt. Mit (rechtskräftigem) Bescheid vom 7. Oktober 2021 habe die belangte Behörde den Rechtserwerb versagt, weil nach Durchführung eines Interessentenverfahrens drei Interessenten vorhanden gewesen seien.

5

Sodann hätten die erst- und die zweitrevisionswerbende Partei der Grundverkehrsbehörde den Eigentumserwerb an dem Grundstück auf Grund einer Schenkung auf den Todesfall der U W vom 10. Oktober 2022 angezeigt. Diesen Antrag habe die belangte Behörde zunächst mit Bescheid vom 1. Dezember 2022 zurückgewiesen. Nach Aufhebung dieses Bescheides durch das Verwaltungsgericht habe die belangte Behörde ein Interessentenverfahren durchgeführt und mit (rechtskräftigem) Bescheid vom 20. Juni 2023 den Eigentumserwerb wiederum versagt, weil zwei Interessenten vorhanden gewesen seien.

6

Mit der verfahrensgegenständlichen letztwilligen Verfügung vom 4. Jänner 2023 habe U W das Grundstück je zur Hälfte der erst- und der zweitrevisionswerbenden Partei vermacht.

7

Die erst- und die zweitrevisionswerbende Partei zählten nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben der verstorbenen U W. Gemäß § 6 Abs. 6 TGVG 1996 seien Rechtserwerbe durch Erben und Vermächtnisnehmer, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehörten, zu genehmigen, es sei denn, dass die letztwillige Zuwendung in der Absicht erfolgt sei, die Genehmigungsvoraussetzungen für Rechtserwerbe durch Rechtsgeschäft unter Lebenden zu umgehen. Die erst- und die zweitrevisionswerbende Partei zählten nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben der verstorbenen U W. Gemäß Paragraph 6, Absatz 6, TGVG 1996 seien Rechtserwerbe durch Erben und Vermächtnisnehmer, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehörten, zu genehmigen, es sei denn, dass die letztwillige Zuwendung in der Absicht erfolgt sei, die Genehmigungsvoraussetzungen für Rechtserwerbe durch Rechtsgeschäft unter Lebenden zu umgehen.

8

Bei einer Gesamtbetrachtung ergebe sich, dass die erst- und die zweitrevisionswerbende Partei bereits seit mehreren Jahren den Erwerb des Grundstückes von U W angestrebt hätten, was jedoch daran gescheitert sei, dass es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück handle und sie keine Landwirte seien. Angesichts der erfolglosen Rechtserwerbe sei es offenkundig die klare Absicht der verstorbenen U W gewesen, ihnen trotz fehlender Genehmigungsvoraussetzungen das Eigentum an dem Grundstück zu verschaffen.

9

Insbesondere auf Grund der engen zeitlichen Nähe der negativen Entscheidung der belangten Behörde vom 1. Dezember 2022 über den zweiten angezeigten Rechtserwerb und der letztwilligen Verfügung vom 4. Jänner 2023 sei klar erkennbar, dass das Vermächtnis den Zweck gehabt habe und in dem Bewusstsein erstellt worden sei, auf diesem Weg einen sonst nicht erzielbaren Rechtserwerb herbeizuführen. Damit seien aber die Genehmigungsvoraussetzungen für den Rechtserwerb an landwirtschaftlichen Grundstücken und die in § 1 Abs. 1 TGVG 1996 normierten Grundsätze umgangen worden. Insbesondere auf Grund der engen zeitlichen Nähe der negativen Entscheidung der belangten Behörde vom 1. Dezember 2022 über den zweiten angezeigten Rechtserwerb und der letztwilligen Verfügung vom 4. Jänner 2023 sei klar erkennbar, dass das Vermächtnis den Zweck gehabt habe und in dem Bewusstsein erstellt worden sei, auf diesem Weg einen sonst nicht erzielbaren Rechtserwerb herbeizuführen. Damit seien aber die Genehmigungsvoraussetzungen für den Rechtserwerb an landwirtschaftlichen Grundstücken und die in Paragraph eins, Absatz eins, TGVG 1996 normierten Grundsätze umgangen worden.

10

Besondere Umstände, die gegen die Annahme eines Umgehungsgeschäftes sprechen würden, seien nicht hervorgekommen. Insbesondere ändere auch der Umstand, dass U W das Grundstück bereits in der Vergangenheit an die erst- und die zweitrevisionswerbende Partei verpachtet habe, nichts an dieser Beurteilung.

11

1.3. Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende (außerordentliche) Revision der erst- bis drittrevisionswerbenden Parteien. Im Vorverfahren erstattete die belangte Behörde eine Revisionsbeantwortung.

12

2. Die Revision ist zulässig, weil sie zutreffend vorbringt, es fehle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 6 Abs. 6 TGVG 1996 in Zusammenhang mit der Frage, ob ein Umgehungsgeschäft nach seiner wahren Beschaffenheit zu beurteilen ist. 2. Die Revision ist zulässig, weil sie zutreffend vorbringt, es fehle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu Paragraph 6, Absatz 6, TGVG 1996 in Zusammenhang mit der Frage, ob ein Umgehungsgeschäft nach seiner wahren Beschaffenheit zu beurteilen ist.

13

3. Das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl. Nr. 61 in der Fassung LGBl. Nr. 6/2025, lautet (auszugsweise) 3. Das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl. Nr. 61 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 6 aus 2025,, lautet (auszugsweise):

„§ 4

Genehmigungspflicht

(1) Der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfen Rechtsgeschäfte, die den Erwerb eines der folgenden Rechte an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zum Gegenstand haben:

a)

den Erwerb des Eigentums;

...

§ 5 Paragraph 5

Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

In folgenden Fällen bedarf es nicht der Genehmigung nach § 4 In folgenden Fällen bedarf es nicht der Genehmigung nach Paragraph 4 :

a)

beim Rechtserwerb durch Erben oder Vermächtnisnehmer, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, sofern nicht von der Anordnung des Gesetzes oder des Erblassers oder von den Bestimmungen des Erbvertrages durch besondere

Übereinkommen (Erbteilungsübereinkommen) abgegangen wird;

...

§ 6 Paragraph 6

Genehmigungsvoraussetzungen

(1) Die Genehmigung nach § 4 ist, soweit in den Abs. 2 bis 10 nichts anderes bestimmt ist, zu erteilen, wenn der Rechtserwerb den Grundsätzen nach § 1 Abs. 1 lit. a nicht widerspricht.(1) Die Genehmigung nach Paragraph 4, ist, soweit in den Absatz 2 bis 10 nichts anderes bestimmt ist, zu erteilen, wenn der Rechtserwerb den Grundsätzen nach Paragraph eins, Absatz eins, Litera a, nicht widerspricht.

...

(4) Wenn kein Interessent im Sinn des § 2 Abs. 6 vorhanden ist, sind Rechtserwerbe an einem landwirtschaftlichen Grundstück oder einem landwirtschaftlichen Betrieb durch eine Person, die nicht Landwirt im Sinn des § 2 Abs. 5 ist, zu genehmigen, wenn hinsichtlich des Veräußerers kein Widerspruch zu den im § 1 Abs. 1 lit. a Z 1 und 2 genannten Grundsätzen besteht und die nachhaltige ordnungsgemäße Bewirtschaftung der erworbenen Grundstücke gewährleistet ist.(4) Wenn kein Interessent im Sinn des Paragraph 2, Absatz 6, vorhanden ist, sind Rechtserwerbe an einem landwirtschaftlichen Grundstück oder einem landwirtschaftlichen Betrieb durch eine Person, die nicht Landwirt im Sinn des Paragraph 2, Absatz 5, ist, zu genehmigen, wenn hinsichtlich des Veräußerers kein Widerspruch zu den im Paragraph eins, Absatz eins, Litera a, Ziffer eins, und 2 genannten Grundsätzen besteht und die nachhaltige ordnungsgemäße Bewirtschaftung der erworbenen Grundstücke gewährleistet ist.

...

(6) Rechtserwerbe durch Erben oder Vermächtnisnehmer, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, sind zu genehmigen, es sei denn, dass die letztwillige Zuwendung in der Absicht erfolgt ist, die Genehmigungsvoraussetzungen für Rechtserwerbe durch Rechtsgeschäft unter Lebenden zu umgehen.

...

§ 7 Paragraph 7

Besondere Versagungsgründe

(1) Im Sinn der im § 1 Abs. 1 lit. a genannten Grundsätze ist die Genehmigung nach § 4 insbesondere dann zu versagen, wenn(1) Im Sinn der im Paragraph eins, Absatz eins, Litera a, genannten Grundsätze ist die Genehmigung nach Paragraph 4, insbesondere dann zu versagen, wenn

...

e)

der Erwerber eines landwirtschaftlichen Grundstückes oder landwirtschaftlichen Betriebes nicht Landwirt im Sinn des § 2 Abs. 5 ist und zumindest ein Interessent im Sinn des § 2 Abs. 6 vorhanden ist.der Erwerber eines landwirtschaftlichen Grundstückes oder landwirtschaftlichen Betriebes nicht Landwirt im Sinn des Paragraph 2, Absatz 5, ist und zumindest ein Interessent im Sinn des Paragraph 2, Absatz 6, vorhanden ist.

...

§ 35 Paragraph 35

Feststellungsklage bei Schein- oder Umgehungsgeschäften

(1) Die Grundverkehrsbehörde kann bei dem nach § 81 der Jurisdiktionsnorm zuständigen Gericht namens des Landes Tirol Klage auf Feststellung erheben, dass ein Rechtsgeschäft nichtig ist, insbesondere weil es ein Schein- oder Umgehungsgeschäft ist.(1) Die Grundverkehrsbehörde kann bei dem nach Paragraph 81, der Jurisdiktionsnorm zuständigen Gericht namens des Landes Tirol Klage auf Feststellung erheben, dass ein Rechtsgeschäft nichtig ist, insbesondere weil es ein Schein- oder Umgehungsgeschäft ist.

...“

15

4.1. Im Revisionsfall ist nicht strittig, dass es sich beim verfahrensgegenständlichen Grundstück um ein land- und forstwirtschaftliches handelt und dass die erst- und die zweitrevisionswerbende Partei weder Landwirte iSd § 2 Abs. 5 TGVG 1996 sind noch zum Kreis der gesetzlichen Erben nach U W gehören. 4.1. Im Revisionsfall ist nicht strittig, dass es sich beim verfahrensgegenständlichen Grundstück um ein land- und forstwirtschaftliches handelt und dass die erst- und die zweitrevisionswerbende Partei weder Landwirte iSd Paragraph 2, Absatz 5, TGVG 1996 sind noch zum Kreis der gesetzlichen Erben nach U W gehören.

16

4.2. Für den Rechtserwerb auf Grund des vorliegenden Vermächtnisses durch die erst- und die zweitrevisionswerbende Partei gilt zunächst, dass er nicht gemäß § 5 lit. a TGVG 1996 genehmigungsfrei ist, weil kein Rechtserwerb durch Erben oder Vermächtnisnehmer vorliegt, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören. 4.2. Für den Rechtserwerb auf Grund des vorliegenden Vermächtnisses durch die erst- und die zweitrevisionswerbende Partei gilt zunächst, dass er nicht gemäß Paragraph 5, Litera a, TGVG 1996 genehmigungsfrei ist, weil kein Rechtserwerb durch Erben oder Vermächtnisnehmer vorliegt, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören.

17

Für den vorliegenden Rechtserwerb ist folglich § 6 Abs. 6 TGVG 1996 einschlägig. Nach dieser Bestimmung sind Rechtserwerbe durch Erben oder Vermächtnisnehmer, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, genehmigungspflichtig, wobei die Genehmigung zu erteilen ist, es sei denn, dass die letztwillige Zuwendung in der Absicht erfolgt ist, die Genehmigungsvoraussetzungen für Rechtserwerbe durch Rechtsgeschäft unter Lebenden zu umgehen. Für den vorliegenden Rechtserwerb ist folglich Paragraph 6, Absatz 6, TGVG 1996 einschlägig. Nach dieser Bestimmung sind Rechtserwerbe durch Erben oder Vermächtnisnehmer, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, genehmigungspflichtig, wobei die Genehmigung zu erteilen ist, es sei denn, dass die letztwillige Zuwendung in der Absicht erfolgt ist, die Genehmigungsvoraussetzungen für Rechtserwerbe durch Rechtsgeschäft unter Lebenden zu umgehen.

18

4.3. Im Revisionsfall ging das Verwaltungsgericht vom Vorliegen eines solchen Umgehungsgeschäftes im Wesentlichen deswegen aus, weil der Rechtserwerb zwischen denselben beteiligten Personen bereits auf Grund eines Kaufvertrages aus dem Jahr 2021 und einer Schenkung auf den Todesfall aus dem Jahr 2022 jeweils grundverkehrsbehördlich versagt worden war, da Interessenten iSd § 2 Abs. 6 TGVG 1996 vorhanden gewesen seien. Die Errichtung des Vermächtnisses sei in unmittelbarem zeitlichen Abstand dazu in der klaren Absicht erfolgt, das Grundstück trotz der fehlenden Landwirteeigenschaft der erst- und der zweitrevisionswerbenden Partei diesen zu verschaffen. 4.3. Im Revisionsfall ging das Verwaltungsgericht vom Vorliegen eines solchen Umgehungsgeschäftes im Wesentlichen deswegen aus, weil der Rechtserwerb zwischen denselben beteiligten Personen bereits auf Grund eines Kaufvertrages aus dem Jahr 2021 und einer Schenkung auf den Todesfall aus dem Jahr 2022 jeweils grundverkehrsbehördlich versagt worden war, da Interessenten iSd Paragraph 2, Absatz 6, TGVG 1996 vorhanden gewesen seien. Die Errichtung des Vermächtnisses sei in unmittelbarem zeitlichen Abstand dazu in der klaren Absicht erfolgt, das Grundstück trotz der fehlenden Landwirteeigenschaft der erst- und der zweitrevisionswerbenden Partei diesen zu verschaffen.

19

Dagegen wendet die Revision ein, das TGVG 1996 verbiete es gerade nicht, ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück durch eine letztwillige Verfügung an Personen, die keine Landwirte seien, zu übertragen. Die verschiedenen Rechtserwerbe - Kaufvertrag, Schenkung auf den Todesfall und Vermächtnis - verfolgten nicht den gleichen Zweck und seien rechtlich unterschiedlich. Bei einem Kaufvertrag sei eine Gegenleistung zu erbringen; eine Schenkung auf den Todesfall sei zweiseitig verbindlich, während ein Vermächtnis nur einseitig und jederzeit abänderbar oder widerrufbar sei. Alleine auf der Basis von zwei Erwerbsvorgängen in der Vergangenheit eine Umgehungsabsicht anzunehmen, sei auch mit der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Vorliegen eines Umgehungsgeschäftes nicht vereinbar.

20

Dieses Vorbringen ist nicht zielführend:

21

Der Verwaltungsgerichtshof hat, jeweils zum Vorarlberger Grundverkehrsrecht und unter Heranziehung von Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, zunächst im Erkenntnis vom 25. Oktober 1968, 827/67, ausgeführt, dass

ein Umgehungsgeschäft dann vorliege, wenn das Geschäft einen auf direktem Wege nicht erzielbaren wirtschaftlichen Erfolg auf einem Umweg zu erreichen suche. Im Erkenntnis vom 25. Juni 1999, 98/06/0100, ergänzte der Verwaltungsgerichtshof, Umgehungsgeschäfte seien Rechtsgeschäfte, die von den Parteien - im Unterschied zu Scheingeschäften - wirklich gewollt sind und die zwar nicht „dem Buchstaben des Gesetzes nach“ gegen ein Verbot iSd § 879 ABGB verstoßen, im Ergebnis aber doch den Zweck des Gesetzesverbotes vereiteln. Der Verwaltungsgerichtshof hat, jeweils zum Vorarlberger Grundverkehrsrecht und unter Heranziehung von Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, zunächst im Erkenntnis vom 25. Oktober 1968, 827/67, ausgeführt, dass ein Umgehungsgeschäft dann vorliege, wenn das Geschäft einen auf direktem Wege nicht erzielbaren wirtschaftlichen Erfolg auf einem Umweg zu erreichen suche. Im Erkenntnis vom 25. Juni 1999, 98/06/0100, ergänzte der Verwaltungsgerichtshof, Umgehungsgeschäfte seien Rechtsgeschäfte, die von den Parteien - im Unterschied zu Scheingeschäften - wirklich gewollt sind und die zwar nicht „dem Buchstaben des Gesetzes nach“ gegen ein Verbot iSd Paragraph 879, ABGB verstoßen, im Ergebnis aber doch den Zweck des Gesetzesverbotes vereiteln.

22

Vor diesem Hintergrund kommt es aber auf die von der Revision hervorgehobenen unterschiedlichen allgemeinen Charakteristika und Rechtswirkungen der hier in den Blick zu nehmenden Rechtsgeschäfte - Kaufvertrag, Schenkung auf den Todesfall und Vermächtnis - für die Beurteilung, ob im vorliegenden Fall ein Umgehungsgeschäft vorliegt, nicht an, zumal die Revision nicht darlegt, welche Bedeutung diese Aspekte für die Beurteilung des Revisionsfalles haben sollten.

23

Angesichts der dem Vermächtnis unmittelbar vorangegangenen Versagung der Genehmigung des Rechtserwerbes auf Grund eines Kaufvertrages und einer Schenkung auf den Todesfall ist die Auffassung des Verwaltungsgerichtes, bei dem Vermächtnis handle es sich iSd § 6 Abs. 6 TGVG 1996 um eine Umgehung der für den Rechtserwerb durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden geltenden Genehmigungsvoraussetzungen, im vorliegenden Fall nicht zu beanstanden. Der Verwaltungsgerichtshof legt diese Beurteilung daher seinen weiteren Überlegungen zu Grunde. Angesichts der dem Vermächtnis unmittelbar vorangegangenen Versagung der Genehmigung des Rechtserwerbes auf Grund eines Kaufvertrages und einer Schenkung auf den Todesfall ist die Auffassung des Verwaltungsgerichtes, bei dem Vermächtnis handle es sich iSd Paragraph 6, Absatz 6, TGVG 1996 um eine Umgehung der für den Rechtserwerb durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden geltenden Genehmigungsvoraussetzungen, im vorliegenden Fall nicht zu beanstanden. Der Verwaltungsgerichtshof legt diese Beurteilung daher seinen weiteren Überlegungen zu Grunde.

24

4.4.1. Maßgeblich für die Rechtmäßigkeit des angefochtenen Erkenntnisses ist im Folgenden die Frage, ob das Verwaltungsgericht den Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung schon wegen des Vorliegens eines Umgehungsgeschäftes iSd § 6 Abs. 6 TGVG 1996 versagen durfte, oder ob es die Genehmigungsfähigkeit des Rechtserwerbs nach der wahren Beschaffenheit des Rechtsgeschäftes zu prüfen hatte. 4.4.1. Maßgeblich für die Rechtmäßigkeit des angefochtenen Erkenntnisses ist im Folgenden die Frage, ob das Verwaltungsgericht den Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung schon wegen des Vorliegens eines Umgehungsgeschäftes iSd Paragraph 6, Absatz 6, TGVG 1996 versagen durfte, oder ob es die Genehmigungsfähigkeit des Rechtserwerbs nach der wahren Beschaffenheit des Rechtsgeschäftes zu prüfen hatte.

25

4.4.2. Der Verwaltungsgerichtshof judiziert zum (Vorarlberger) Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken, LGBl. Nr. 42/2004 (im Folgenden: VGVG), welches in § 9 Abs. 2 eine mit § 6 Abs. 6 TGVG 1996 vergleichbare Regelung enthält, dass im Fall einer solchen Umgehungshandlung die Genehmigung nicht zwingend zu versagen, sondern vielmehr gemäß § 31 VGVG zu prüfen ist, ob der nach seinem wahren Gehalt zu beurteilende Rechtserwerb genehmigungsfähig ist (vgl. VwGH 23.3.2017, Ra 2016/11/0155; 1.2.2022, Ra 2020/11/0103; 23.6.2022, Fe 2021/11/0001). 4.4.2. Der Verwaltungsgerichtshof judiziert zum (Vorarlberger) Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken, Landesgesetzblatt Nr. 42 aus 2004, (im Folgenden: VGVG), welches in Paragraph 9, Absatz 2, eine mit Paragraph 6, Absatz 6, TGVG 1996 vergleichbare Regelung enthält, dass im Fall einer solchen Umgehungshandlung die Genehmigung nicht zwingend zu versagen, sondern vielmehr gemäß Paragraph 31, VGVG zu prüfen ist, ob der nach seinem wahren Gehalt zu beurteilende Rechtserwerb genehmigungsfähig ist vergleiche , VwGH 23.3.2017, Ra 2016/11/0155; 1.2.2022, Ra 2020/11/0103; 23.6.2022, Fe 2021/11/0001).

§ 31 VGVG sieht vor, dass die Behörde Schein- und Umgehungsgeschäfte nach ihrer wahren Beschaffenheit bzw. dem beabsichtigten Rechtsgeschäft zu beurteilen hat; solche Geschäfte unterliegen, so wie das wahre Rechtsgeschäft abgeschlossen worden ist, den Bestimmungen dieses Gesetzes. Paragraph 31, VGVG sieht vor, dass die Behörde Schein- und Umgehungsgeschäfte nach ihrer wahren Beschaffenheit bzw. dem beabsichtigten Rechtsgeschäft zu beurteilen hat; solche Geschäfte unterliegen, so wie das wahre Rechtsgeschäft abgeschlossen worden ist, den Bestimmungen dieses Gesetzes.

4.4.3. Eine vergleichbare Bestimmung, die regelt, wie unter grundverkehrsrechtlichen Gesichtspunkten mit Umgehungsgeschäften zu verfahren ist, enthält das TGVG 1996 nicht. Hingegen war im Tiroler Grundverkehrsgesetz, LGBl. Nr. 82/1993 (im Folgenden: TGVG 1993), in § 35 Abs. 1 noch vorgesehen, dass Schein- und Umgehungsgeschäfte nach ihrer wahren Beschaffenheit bzw. dem in Wahrheit beabsichtigten Rechtsgeschäft zu beurteilen sind und den entsprechenden Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegen. Gemäß § 35 Abs. 3 TGVG 1993 hatte die Landes-Grundverkehrskommission auf Antrag des Landesgrundverkehrsreferenten mit Bescheid festzustellen, ob bei einem Rechtsgeschäft, mit dem die Bestimmungen dieses Gesetzes umgangen werden sollen, dem in Wahrheit beabsichtigten Rechtsgeschäft die grundverkehrsrechtliche Genehmigung erteilt werden kann oder nicht. 4.4.3. Eine vergleichbare Bestimmung, die regelt, wie unter grundverkehrsrechtlichen Gesichtspunkten mit Umgehungsgeschäften zu verfahren ist, enthält das TGVG 1996 nicht. Hingegen war im Tiroler Grundverkehrsgesetz, Landesgesetzblatt Nr. 82 aus 1993, (im Folgenden: TGVG 1993), in Paragraph 35, Absatz eins, noch vorgesehen, dass Schein- und Umgehungsgeschäfte nach ihrer wahren Beschaffenheit bzw. dem in Wahrheit beabsichtigten Rechtsgeschäft zu beurteilen sind und den entsprechenden Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegen. Gemäß Paragraph 35, Absatz 3, TGVG 1993 hatte die Landes-Grundverkehrskommission auf Antrag des Landesgrundverkehrsreferenten mit Bescheid festzustellen, ob bei einem Rechtsgeschäft, mit dem die Bestimmungen dieses Gesetzes umgangen werden sollen, dem in Wahrheit beabsichtigten Rechtsgeschäft die grundverkehrsrechtliche Genehmigung erteilt werden kann oder nicht.

In den Gesetzesmaterialien zum TGVG 1993 wurde dazu ausgeführt (vgl. RV 204/1993 Tiroler LT 11. GP 82) In den Gesetzesmaterialien zum TGVG 1993 wurde dazu ausgeführt vergleiche , Regierungsvorlage 204, aus 1993, Tiroler LT 11. Gesetzgebungsperiode 82,):

„... Der § 35 ist keine materielle Bestimmung, aus der sich bereits die Nichtigkeitsfolge ergibt. Die Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes muß sich vielmehr aus allgemeinen zivilrechtlichen Regeln über Schein- und Umgehungsgeschäfte oder aus § 31 Abs. 2 ableiten lassen. Ein Geschäft, mit dem die Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes umgangen werden sollen (ein sogenanntes Umgehungsgeschäft), ist nach der Rechtsprechung (z.B. OGH EvBl. 1988/10) grundsätzlich nicht schon wegen der rechtswidrigen Umgehungsabsicht im Sinne des § 879 Abs. 1 ABGB nichtig, sondern unterliegt der Rechtsnorm, die auf das in Wahrheit beabsichtigte Rechtsgeschäft anzuwenden ist. Ist das in Wahrheit beabsichtigte Rechtsgeschäft nur genehmigungsbedürftig, so ist es im allgemeinen in seinen rechtlichen Wirkungen so lange in Schweben, bis die Genehmigung erteilt oder versagt oder festgestellt wird, daß es keiner Genehmigung bedarf. In diesem Stadium ist es also unter Umständen nach § 31 nur ‚schwebend unwirksam‘, die Klage des Landesgrundverkehrsreferenten müßte abgewiesen werden. Um dies zu verhindern, sieht der Abs. [3] für den Landesgrundverkehrsreferenten die Möglichkeit vor, eine grundverkehrsrechtliche Entscheidung über das in Wahrheit beabsichtigte Rechtsgeschäft bei der Behörde zu beantragen. ...“ „... Der Paragraph 35, ist keine materielle Bestimmung, aus der sich bereits die Nichtigkeitsfolge ergibt. Die Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes muß sich vielmehr aus allgemeinen zivilrechtlichen Regeln über Schein- und Umgehungsgeschäfte oder aus Paragraph 31, Absatz 2, ableiten lassen. Ein Geschäft, mit dem die Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes umgangen werden sollen (ein sogenanntes Umgehungsgeschäft), ist nach der Rechtsprechung (z.B. OGH EvBl. 1988/10) grundsätzlich nicht schon wegen der rechtswidrigen Umgehungsabsicht im Sinne des Paragraph 879, Absatz eins, ABGB nichtig, sondern unterliegt der Rechtsnorm, die auf das in Wahrheit beabsichtigte Rechtsgeschäft anzuwenden ist. Ist das in Wahrheit beabsichtigte Rechtsgeschäft nur genehmigungsbedürftig, so ist es im allgemeinen in seinen rechtlichen Wirkungen so lange in Schweben, bis die Genehmigung erteilt oder versagt oder festgestellt wird, daß es keiner Genehmigung bedarf. In diesem Stadium ist es also unter Umständen nach Paragraph 31, nur ‚schwebend unwirksam‘, die Klage des

Landesgrundverkehrsreferenten müßte abgewiesen werden. Um dies zu verhindern, sieht der Abs. [3] für den Landesgrundverkehrsreferenten die Möglichkeit vor, eine grundverkehrsrechtliche Entscheidung über das in Wahrheit beabsichtigte Rechtsgeschäft bei der Behörde zu beantragen. ...“

29

Bei Erlassung des TGVG 1996 wurden § 35 Abs. 1 und 3 TGVG 1993 nicht in das neue Landesgesetz übernommen, was in den Gesetzesmaterialien lediglich damit begründet wird, diese Bestimmungen hätten sich „als entbehrlich herausgestellt und können daher entfallen“ (vgl. GZ 222/1996 Tiroler LT 12. GP 5). Bei Erlassung des TGVG 1996 wurden Paragraph 35, Absatz eins, und 3 TGVG 1993 nicht in das neue Landesgesetz übernommen, was in den Gesetzesmaterialien lediglich damit begründet wird, diese Bestimmungen hätten sich „als entbehrlich herausgestellt und können daher entfallen“ vergleiche , GZ 222 aus 1996, Tiroler LT 12. Gesetzgebungsperiode 5,).

30

Irgendein Hinweis, dass damit von der damals bestehenden Rechtslage in Bezug auf Umgehungsgeschäfte abgegangen werden sollte, ergibt sich aus dem TGVG 1996 aber nicht. Vielmehr dürfte der Gesetzgeber, wenn er eine Bestimmung nach der Art des § 35 Abs. 1 TGVG 1993 für „entbehrlich“ erachtete, davon ausgegangen sein, dass sich ein solcher normativer Inhalt ohnedies aus allgemeinen (zivilrechtlichen) Grundsätzen betreffend Umgehungsgeschäfte auch für das Grundverkehrsrecht gleichsam von selbst ergebe, die ausdrückliche Anordnung einer Bestimmung dieses Inhaltes daher nicht erforderlich sei. Dafür spricht auch der Hinweis in den oben wiedergegebenen Gesetzesmaterialien zu § 35 Abs. 1 TGVG 1993 auf das Urteil des Obersten Gerichtshofes vom 2. September 1987, 1 Ob 654/87 (EvBl 1988/10). Darin führte der Oberste Gerichtshof aus, dass ein Rechtsgeschäft zur Umgehung der Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1970, welches eine gesetzliche Regelung nach der Art des § 35 Abs. 1 TGVG 1993 noch nicht ausdrücklich vorsah, nicht von vornherein nichtig ist, sondern jenen (grundverkehrsrechtlichen) Bestimmungen unterliegt, die auf das in Wahrheit beabsichtigte Rechtsgeschäft anzuwenden sind (vgl. zu dieser mittlerweile ständigen Rechtsprechung OGH 16.9.2025, 10 Ob 43/25h, mwN; RIS-Justiz RS0016469). Irgendein Hinweis, dass damit von der damals bestehenden Rechtslage in Bezug auf Umgehungsgeschäfte abgegangen werden sollte, ergibt sich aus dem TGVG 1996 aber nicht. Vielmehr dürfte der Gesetzgeber, wenn er eine Bestimmung nach der Art des Paragraph 35, Absatz eins, TGVG 1993 für „entbehrlich“ erachtete, davon ausgegangen sein, dass sich ein solcher normativer Inhalt ohnedies aus allgemeinen (zivilrechtlichen) Grundsätzen betreffend Umgehungsgeschäfte auch für das Grundverkehrsrecht gleichsam von selbst ergebe, die ausdrückliche Anordnung einer Bestimmung dieses Inhaltes daher nicht erforderlich sei. Dafür spricht auch der Hinweis in den oben wiedergegebenen Gesetzesmaterialien zu Paragraph 35, Absatz eins, TGVG 1993 auf das Urteil des Obersten Gerichtshofes vom 2. September 1987, 1 Ob 654/87 (EvBl 1988/10). Darin führte der Oberste Gerichtshof aus, dass ein Rechtsgeschäft zur Umgehung der Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1970, welches eine gesetzliche Regelung nach der Art des Paragraph 35, Absatz eins, TGVG 1993 noch nicht ausdrücklich vorsah, nicht von vornherein nichtig ist, sondern jenen (grundverkehrsrechtlichen) Bestimmungen unterliegt, die auf das in Wahrheit beabsichtigte Rechtsgeschäft anzuwenden sind vergleiche , zu dieser mittlerweile ständigen Rechtsprechung OGH 16.9.2025, 10 Ob 43/25h, mwN; RIS-Justiz RS0016469).

31

4.4.4. Im Übrigen enthält § 6 Abs. 6 TGVG 1996, worauf schon die Paragraphenüberschrift „Genehmigungsvoraussetzungen“ hindeutet, eine Sonderregelung, die den Rechtserwerb auf Grund bestimmter letztwilliger Zuwendungen, nämlich solcher an Erben und Vermächtnisnehmer, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, erleichtern soll (vgl. Bußjäger in Müller/Weber, TGVG, 2017, § 6 Rn 8). Diese Personengruppe soll einen Rechtsanspruch auf grundverkehrsrechtliche Genehmigung eines solchen Rechtserwerbes haben (vgl. VfSlg. 16.239/2001), ohne dass die allgemeinen Genehmigungsvoraussetzungen des § 6 Abs. 1 TGVG 1996 vorliegen müssen, sofern nur die letztwillige Zuwendung nicht in der Absicht erfolgt ist, die Genehmigungsvoraussetzungen für Rechtserwerbe unter Lebenden zu umgehen (vgl. RV 204/1993 Tiroler LT 11. GP 45 f.). 4.4.4. Im Übrigen enthält Paragraph 6, Absatz 6, TGVG 1996, worauf schon die Paragraphenüberschrift „Genehmigungsvoraussetzungen“ hindeutet, eine Sonderregelung, die den Rechtserwerb auf Grund bestimmter letztwilliger Zuwendungen, nämlich solcher an Erben und Vermächtnisnehmer, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, erleichtern soll vergleiche , Bußjäger in Müller/Weber, TGVG, 2017, Paragraph 6, Rn 8). Diese Personengruppe soll einen Rechtsanspruch auf grundverkehrsrechtliche Genehmigung eines solchen Rechtserwerbes haben vergleiche , VfSlg. 16.239 aus 2001,), ohne dass die allgemeinen

Genehmigungsvoraussetzungen des Paragraph 6, Absatz eins, TGVG 1996 vorliegen müssen, sofern nur die letztwillige Zuwendung nicht in der Absicht erfolgt ist, die Genehmigungsvoraussetzungen für Rechtserwerbe unter Lebenden zu umgehen vergleiche , Regierungsvorlage 204, aus 1993, Tiroler LT 11. Gesetzgebungsperiode 45, f).

32

§ 6 Abs. 6 TGVG 1996 ordnet allerdings nicht an, dass ein Genehmigungsantrag schon deswegen zu versagen wäre, weil die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach dieser Bestimmung - etwa wegen eines Umgehungsgeschäftes - nicht gegeben sind. Eine solche Annahme, die das Verwaltungsgericht im Revisionsfall seiner Entscheidung (unausgesprochen) zugrunde legte, würde dieser Bestimmung einen Inhalt unterstellen, der ihrer Funktion als besonderer Genehmigungstatbestand zur Erleichterung bestimmter Rechtserwerbe nicht entspräche.Paragraph 6, Absatz 6, TGVG 1996 ordnet allerdings nicht an, dass ein Genehmigungsantrag schon deswegen zu versagen wäre, weil die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach dieser Bestimmung - etwa wegen eines Umgehungsgeschäftes - nicht gegeben sind. Eine solche Annahme, die das Verwaltungsgericht im Revisionsfall seiner Entscheidung (unausgesprochen) zugrunde legte, würde dieser Bestimmung einen Inhalt unterstellen, der ihrer Funktion als besonderer Genehmigungstatbestand zur Erleichterung bestimmter Rechtserwerbe nicht entspräche.

33

4.4.5. Erfolgt also der Rechtserwerb durch Erben und Vermächtnisnehmer, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, iSd § 6 Abs. 6 TGVG 1996 nur zur Umgehung der Genehmigungsvoraussetzungen für Rechtserwerbe durch Rechtsgeschäft unter Lebenden, ist die Genehmigung nicht zwingend zu versagen, sondern zu prüfen, ob das Rechtsgeschäft nach seiner wahren Beschaffenheit gemäß den einschlägigen Bestimmungen des TGVG 1996 genehmigungsfähig ist.4.4.5. Erfolgt also der Rechtserwerb durch Erben und Vermächtnisnehmer, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, iSd Paragraph 6, Absatz 6, TGVG 1996 nur zur Umgehung der Genehmigungsvoraussetzungen für Rechtserwerbe durch Rechtsgeschäft unter Lebenden, ist die Genehmigung nicht zwingend zu versagen, sondern zu prüfen, ob das Rechtsgeschäft nach seiner wahren Beschaffenheit gemäß den einschlägigen Bestimmungen des TGVG 1996 genehmigungsfähig ist.

34

5. Dies hat das Verwaltungsgericht im Revisionsfall unterlassen und sein Erkenntnis dadurch mit Rechtswidrigkeit seines Inhaltes belastet. Es war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben.5. Dies hat das Verwaltungsgericht im Revisionsfall unterlassen und sein Erkenntnis dadurch mit Rechtswidrigkeit seines Inhaltes belastet. Es war daher gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG aufzuheben.

35

Die Entscheidung über den Aufwandersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014.Die Entscheidung über den Aufwandersatz stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014.

Wien, am 13. Mai 2026

Schlagworte

Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2026:RA2025110077.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