

TE Vwgh Erkenntnis 2026/2/26 Ra 2024/11/0100

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.02.2026

Index

L67006 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Steiermark
L78006 Elektrizität Steiermark
L80006 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Steiermark
001 Verwaltungsrecht allgemein
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

Norm

ABGB §1091
ElWOG Stmk 2005 §10 Abs4
GVG Stmk 1993 §1
GVG Stmk 1993 §2 Abs2
GVG Stmk 1993 §5 Abs1
GVG Stmk 1993 §5 Abs1 Z4
GVG Stmk 1993 §5 Abs1 Z5
GVG Stmk 1993 §5 Abs2
GVG Stmk 1993 §6 Abs1
GVG Stmk 1993 §6 Abs1 Z7
GVG Stmk 1993 §8
GVG Stmk 1993 §8a
GVG Stmk 1993 §9
GVG Stmk 1993 §9 Abs1
GVG Stmk 1993 §9 Abs1 Z1
GVG Stmk 1993 §9 Abs1 Z2
REPRO
ROG Stmk 2010 §33 Abs3 Z1
SAPRO
VwRallg
1. ABGB § 1091 heute
2. ABGB § 1091 gültig ab 01.01.1812

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Samm und die Hofrätin MMag. Ginthör,

den Hofrat Dr. Faber und die Hofrätinnen Dr.in Oswald und Dr. Kronegger als Richterinnen und Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.a Rieder, über die Revision der V GmbH, vertreten durch die Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH in Graz, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Steiermark vom 7. Mai 2024, Zl. LVwG 52.27-5429/2022-32, betreffend grundverkehrsrechtliche Genehmigung nach dem Steiermärkischen Grundverkehrsgesetz (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Bezirkshauptmannschaft Graz-Umgebung), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Revision wird als unbegründet abgewiesen.

Begründung

1

1.1. Mit Schriftsatz vom 21. Oktober 2021 beantragte die revisionswerbende Partei die grundverkehrsbehördliche Genehmigung gemäß § 9 Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz (im Folgenden: Stmk GVG) für einen zwischen ihr als Bestandnehmerin und dem kirchlichen Vermögensfonds einer näher genannten Diözese (im Folgenden: Diözese) als Bestandgeberin geschlossenen Vertrag. An Antragsangaben iSd § 7 Abs. 2 Stmk GVG nannte die revisionswerbende Partei als bisherige Nutzung eine „landwirtschaftliche Nutzung“ und als künftige Nutzung „Photovoltaik-Anlage“ (Z 4). Dazu führte sie aus, die vertragsgegenständlichen Grundstücke sollten „mittels Errichtung und Betrieb einer Photovoltaik-Anlage gewerblich genutzt“ werden. 1.1. Mit Schriftsatz vom 21. Oktober 2021 beantragte die revisionswerbende Partei die grundverkehrsbehördliche Genehmigung gemäß Paragraph 9, Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz (im Folgenden: Stmk GVG) für einen zwischen ihr als Bestandnehmerin und dem kirchlichen Vermögensfonds einer näher genannten Diözese (im Folgenden: Diözese) als Bestandgeberin geschlossenen Vertrag. An Antragsangaben iSd Paragraph 7, Absatz 2, Stmk GVG nannte die revisionswerbende Partei als bisherige Nutzung eine „landwirtschaftliche Nutzung“ und als künftige Nutzung „Photovoltaik-Anlage“ (Ziffer 4.). Dazu führte sie aus, die vertragsgegenständlichen Grundstücke sollten „mittels Errichtung und Betrieb einer Photovoltaik-Anlage gewerblich genutzt“ werden.

2

Mit Bescheid vom 8. März 2022 versagte die belangte Behörde gemäß § 9 Stmk GVG die grundverkehrsbehördliche Genehmigung dieses Rechtsgeschäftes. Als Begründung wurde festgehalten, dass die neue Verwendung raumordnungsrechtlichen Zielen widerspreche. Mit Bescheid vom 8. März 2022 versagte die belangte Behörde gemäß Paragraph 9, Stmk GVG die grundverkehrsbehördliche Genehmigung dieses Rechtsgeschäftes. Als Begründung wurde festgehalten, dass die neue Verwendung raumordnungsrechtlichen Zielen widerspreche.

3

1.2. Gegen diesen Bescheid erhob die revisionswerbende Partei Beschwerde, in der sie als „Richtigstellung zum geplanten Vorhaben“ ausführte, dass die geplante Anlage als Agri-Photovoltaikanlage ausgeführt werden solle und neben der Nutzung zur Energieerzeugung auch eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgen werde.

4

1.3. Mit Erkenntnis vom 24. April 2023 wies das Landesverwaltungsgericht Steiermark die Beschwerde ab.

5

1.4. Mit Erkenntnis vom 4. Dezember 2023, Ra 2023/11/0097, hob der Verwaltungsgerichtshof dieses Erkenntnis wegen Nichtdurchführung der beantragten mündlichen Verhandlung auf.

6

1.5. Im fortgesetzten Verfahren führte das Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung durch. Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies es die Beschwerde der revisionswerbenden Partei neuerlich als unbegründet ab und sprach aus, dass die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei. 1.5. Im fortgesetzten Verfahren führte das Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung durch. Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies es die Beschwerde der revisionswerbenden Partei neuerlich als unbegründet ab und sprach aus, dass die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig sei.

7

Das Verwaltungsgericht stellte fest, der gegenständliche Vertrag umfasse näher bezeichnete Flächen im Ausmaß von 47.470 m². Der Vertrag sei auf unbestimmte Dauer, mit einem Kündigungsverzicht beider Vertragsteile bis zum Ablauf von 30 Jahren ab dem im Vertrag definierten Baubeginn abgeschlossen worden. Vertragszweck sei die

Errichtung und der Betrieb einer „großflächigen Photovoltaikanlage“ einschließlich zugehöriger Bauten durch die revisionswerbende Partei.

8

Der Vertrag sei mit „Nutzungsvertrag“ überschrieben und werde im Vertragstext ausdrücklich als „Pachtvertrag“ bezeichnet. Darin würden die Parteien als „Verpächter“ und als „Pächter“ und das Entgelt als „Pachtzins“ bezeichnet. In Pkt. XIII.(4) werde „einernehmlich und ausdrücklich auch zum Zweck der Gebührenbemessung fest[gehalten], dass es sich im vorliegenden Vertrag um einen Pachtvertrag handelt, weswegen dieser Vertrag auch als Bestandsvertrag vergewührt wird“. Auf den vertragsgegenständlichen Flächen solle als Superädifikat eine Photovoltaikanlage errichtet werden. Nach dem Vertrag solle die Photovoltaikanlage nach ihrer Aufstellung über die gesamte Vertragsdauer zur Stromerzeugung betrieben werden. Die revisionswerbende Partei sei verpflichtet, für die Photovoltaikanlage eine ausreichende Haftpflichtversicherung über die gesamte Vertragslaufzeit abzuschließen. Der Vertrag sei mit „Nutzungsvertrag“ überschrieben und werde im Vertragstext ausdrücklich als „Pachtvertrag“ bezeichnet. Darin würden die Parteien als „Verpächter“ und als „Pächter“ und das Entgelt als „Pachtzins“ bezeichnet. In Pkt. römisch dreizehn.(4) werde „einernehmlich und ausdrücklich auch zum Zweck der Gebührenbemessung fest[gehalten], dass es sich im vorliegenden Vertrag um einen Pachtvertrag handelt, weswegen dieser Vertrag auch als Bestandsvertrag vergewührt wird“. Auf den vertragsgegenständlichen Flächen solle als Superädifikat eine Photovoltaikanlage errichtet werden. Nach dem Vertrag solle die Photovoltaikanlage nach ihrer Aufstellung über die gesamte Vertragsdauer zur Stromerzeugung betrieben werden. Die revisionswerbende Partei sei verpflichtet, für die Photovoltaikanlage eine ausreichende Haftpflichtversicherung über die gesamte Vertragslaufzeit abzuschließen.

9

Für die geplante Photovoltaikanlage „mit einer Gesamtprojekfläche von rund 4,7 ha“, die über eine elektrische Engpassleistung von 5170 Kilowatt verfügen solle, bestünden bislang keinerlei Bewilligungen.

10

Sämtliche Flächen befänden sich im Freiland, seien bislang land- und forstwirtschaftlich genutzt worden und seien als „Grünzone“ iSd § 5 Abs. 5 des regionalen Entwicklungsprogramms für die Planungsregion Steirischer Zentralraum, LGBl. Nr. 87/2016 (im Folgenden: REPRO), ausgewiesen. Einzelne Grundstücke bzw. Teilflächen von diesen lägen zudem in einem Landschaftsschutzgebiet. Die Grundstücke seien unbebaut. Sämtliche Flächen befänden sich im Freiland, seien bislang land- und forstwirtschaftlich genutzt worden und seien als „Grünzone“ iSd Paragraph 5, Absatz 5, des regionalen Entwicklungsprogramms für die Planungsregion Steirischer Zentralraum, Landesgesetzblatt Nr. 87 aus 2016, (im Folgenden: REPRO), ausgewiesen. Einzelne Grundstücke bzw. Teilflächen von diesen lägen zudem in einem Landschaftsschutzgebiet. Die Grundstücke seien unbebaut.

11

Rechtlich ging das Verwaltungsgericht davon aus, dass das gegenständliche Verfahren gemäß § 58f Stmk GVG nach der Rechtslage vor der Novelle LGBl. Nr. 79/2023 zu Ende zu führen sei. Rechtlich ging das Verwaltungsgericht davon aus, dass das gegenständliche Verfahren gemäß Paragraph 58 f, Stmk GVG nach der Rechtslage vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 79 aus 2023, zu Ende zu führen sei.

12

Gemäß § 5 (Abs. 1 Z 4) Stmk GVG zählten Verpachtungen zu den genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäften. Das gegenständliche Rechtsgeschäft werde im Vertragstext ausdrücklich - und zwar „insgesamt und nicht nur für Zwecke der Vergewährung“ - als Pachtvertrag bezeichnet und rechtlich eingeordnet. Es dürften auch „Früchte der umfassten Liegenschaften geerntet werden“, und zwar „im Sinne einer Bodennutzung durch landwirtschaftliche Nutzung für eine Agri-Photovoltaikanlage“ zur Stromerzeugung. Dadurch unterscheide sich das gegenständliche Rechtsgeschäft von einer bloßen Miete zur Errichtung von Superädifikaten. Als weiteres Merkmal eines Pachtvertrages bestehe eine Verpflichtung zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung für die Anlage für die gesamte Vertragsdauer. Gemäß Paragraph 5, (Absatz eins, Ziffer 4,) Stmk GVG zählten Verpachtungen zu den genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäften. Das gegenständliche Rechtsgeschäft werde im Vertragstext ausdrücklich - und zwar „insgesamt und nicht nur für Zwecke der Vergewährung“ - als Pachtvertrag bezeichnet und rechtlich eingeordnet. Es dürften auch „Früchte der umfassten Liegenschaften geerntet werden“, und zwar „im Sinne einer Bodennutzung durch landwirtschaftliche Nutzung für eine Agri-Photovoltaikanlage“ zur Stromerzeugung. Dadurch unterscheide sich das gegenständliche Rechtsgeschäft von einer bloßen Miete zur Errichtung von Superädifikaten. Als weiteres Merkmal eines Pachtvertrages bestehe eine Verpflichtung zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung für die Anlage für die

gesamte Vertragsdauer.

13

Entgegen dem Vorbringen der revisionswerbenden Partei handle es sich daher um einen Pachtvertrag und nicht um eine „sonstige Überlassung“ iSd § 5 Abs. 1 Z 5 Stmk GVG. Deswegen sei auf die weitere Voraussetzung für die Bewilligungspflicht eines Rechtsgeschäftes nach dieser Bestimmung, dass eine Überlassung zu einer die land- und forstwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigenden oder gänzlich ausschließenden Nutzung oder Benützung vorliege, nicht weiter einzugehen. Entgegen dem Vorbringen der revisionswerbenden Partei handle es sich daher um einen Pachtvertrag und nicht um eine „sonstige Überlassung“ iSd Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer 5, Stmk GVG. Deswegen sei auf die weitere Voraussetzung für die Bewilligungspflicht eines Rechtsgeschäftes nach dieser Bestimmung, dass eine Überlassung zu einer die land- und forstwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigenden oder gänzlich ausschließenden Nutzung oder Benützung vorliege, nicht weiter einzugehen.

14

Der gegenständliche Pachtvertrag sei auf unbestimmte Dauer abgeschlossen worden und beziehe sich auf Flächen im Ausmaß von mehr als zwei Hektar. Das Rechtsgeschäft sei somit gemäß § 5 Abs. 1 Z 4 Stmk GVG genehmigungspflichtig. Der gegenständliche Pachtvertrag sei auf unbestimmte Dauer abgeschlossen worden und beziehe sich auf Flächen im Ausmaß von mehr als zwei Hektar. Das Rechtsgeschäft sei somit gemäß Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer 4, Stmk GVG genehmigungspflichtig.

15

Die revisionswerbende Partei habe vorgebracht, dass das Rechtsgeschäft gemäß § 6 Abs. 1 Z 7 Stmk GVG von der Genehmigungspflicht ausgenommen sei, weil es ein Gesamtausmaß von 3.000 m² nicht überschreite. Es werde nämlich im Sinne einer Bodenversiegelung nur eine Fläche im Ausmaß von 170 bis 246 m² in Anspruch genommen. Gemäß § 5 Stmk GVG sei jedoch, so das Verwaltungsgericht weiter, „das Rechtsgeschäft“ genehmigungspflichtig, das gegenständlich land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Ausmaß von 47.740 m² umfasse. Eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht gemäß § 6 Abs. 1 Z 7 Stmk GVG bestehe daher nicht. Die revisionswerbende Partei habe vorgebracht, dass das Rechtsgeschäft gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 7, Stmk GVG von der Genehmigungspflicht ausgenommen sei, weil es ein Gesamtausmaß von 3.000 m² nicht überschreite. Es werde nämlich im Sinne einer Bodenversiegelung nur eine Fläche im Ausmaß von 170 bis 246 m² in Anspruch genommen. Gemäß Paragraph 5, Stmk GVG sei jedoch, so das Verwaltungsgericht weiter, „das Rechtsgeschäft“ genehmigungspflichtig, das gegenständlich land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Ausmaß von 47.740 m² umfasse. Eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 7, Stmk GVG bestehe daher nicht.

16

Das Rechtsgeschäft sei auch nicht gemäß § 9 Abs. 1 Z 2 Stmk GVG ohne Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen nach § 8 und ohne Verfahren nach § 8a zu genehmigen. Eine solche Genehmigung setze voraus, dass das veräußerte Grundstück einem Betrieb zugehöre, der hauptsächlich anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken diene. Zwar sei erst durch die - im vorliegenden Fall nicht anwendbare - Novelle LGBl. Nr. 79/2023 ergänzt worden, dass dafür „der Betrieb als Gesamtheit“ veräußert werden müsse. Schon aus den Gesetzesmaterialien zur Stammfassung des Stmk GVG ergebe sich aber, dass damit nur der rechtsgeschäftliche Verkehr von Betrieben mit dazugehörigen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, nicht aber die Teilveräußerung von Grundstücken erfasst sei. Überdies beziehe sich die Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Z 2 Stmk GVG nicht auf alle genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfte iSd § 5 Stmk GVG, sondern ihrem Wortlaut nach nur auf eine „Veräußerung“. Das Rechtsgeschäft sei auch nicht gemäß Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, Stmk GVG ohne Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen nach Paragraph 8 und ohne Verfahren nach Paragraph 8 a, zu genehmigen. Eine solche Genehmigung setze voraus, dass das veräußerte Grundstück einem Betrieb zugehöre, der hauptsächlich anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken diene. Zwar sei erst durch die - im vorliegenden Fall nicht anwendbare - Novelle Landesgesetzblatt Nr. 79 aus 2023, ergänzt worden, dass dafür „der Betrieb als Gesamtheit“ veräußert werden müsse. Schon aus den Gesetzesmaterialien zur Stammfassung des Stmk GVG ergebe sich aber, dass damit nur der rechtsgeschäftliche Verkehr von Betrieben mit dazugehörigen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, nicht aber die Teilveräußerung von Grundstücken erfasst sei. Überdies beziehe sich die Genehmigung nach Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, Stmk GVG nicht auf alle genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfte iSd Paragraph 5, Stmk GVG, sondern ihrem Wortlaut nach nur auf eine „Veräußerung“.

Die revisionswerbende Partei habe auch vorgebracht, das Rechtsgeschäft könne gemäß § 9 Abs. 1 Z 1 Stmk GVG genehmigt werden, weil die Grundstücke gewerblichen Zwecken dienen sollten. Nach den Feststellungen lägen für die geplante Photovoltaikanlage aber noch keine Bewilligungen vor. Eine Bewilligung sei jedoch nach dem Steiermärkischen Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2005 - Stmk. EIWOG 2005 erforderlich, könne aber im Rahmen der bestehenden Flächenwidmung nicht erwirkt werden. Gemäß § 10 (Abs. 4) Stmk. EIWOG 2005 müsse das Vorhaben den Festlegungen der überörtlichen Raumordnung entsprechen. Überdies sei gemäß § 6 Abs. 2a Stmk. EIWOG 2005 einem Antrag auf Errichtung einer Photovoltaikanlage eine Bestätigung der Baubehörde anzuschließen, mit der die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan nachgewiesen werde. Eine solche Bestätigung der Baubehörde sei nur für solche Flächen nicht erforderlich, für die im Rahmen eines Entwicklungsprogrammes der Landesregierung überörtliche Widmungsfestlegungen getroffen wurden.

Die revisionswerbende Partei habe auch vorgebracht, das Rechtsgeschäft könne gemäß Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer eins, Stmk GVG genehmigt werden, weil die Grundstücke gewerblichen Zwecken dienen sollten. Nach den Feststellungen lägen für die geplante Photovoltaikanlage aber noch keine Bewilligungen vor. Eine Bewilligung sei jedoch nach dem Steiermärkischen Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2005 - Stmk. EIWOG 2005 erforderlich, könne aber im Rahmen der bestehenden Flächenwidmung nicht erwirkt werden. Gemäß Paragraph 10, (Absatz 4,) Stmk. EIWOG 2005 müsse das Vorhaben den Festlegungen der überörtlichen Raumordnung entsprechen. Überdies sei gemäß Paragraph 6, Absatz 2 a, Stmk. EIWOG 2005 einem Antrag auf Errichtung einer Photovoltaikanlage eine Bestätigung der Baubehörde anzuschließen, mit der die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan nachgewiesen werde. Eine solche Bestätigung der Baubehörde sei nur für solche Flächen nicht erforderlich, für die im Rahmen eines Entwicklungsprogrammes der Landesregierung überörtliche Widmungsfestlegungen getroffen wurden.

Auf Grundlage der §§ 11 und 13 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 - StROG sei für sämtliche vom Rechtsgeschäft erfassten Grundstücke im REPRO eine Grünzone ausgewiesen. Auch sei gemäß § 5 (Z 1) der Verordnung über ein Entwicklungsprogramm für den Sachbereich Erneuerbare Energie - Solarenergie, LGBl. Nr. 52/2023 (im Folgenden: SAPRO), die Festlegung von Eignungszonen im örtlichen Entwicklungskonzept und die Ausweisung von Sondernutzungen im Freiland gemäß § 33 Abs. 3 Z 1 StROG zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Grünzonen gemäß regionalem Entwicklungsprogramm für die jeweilige Planungsregion unzulässig. Eine Ausnahme sei nur für Agri-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlichen Vorrangzonen, nicht jedoch in Grünzonen vorgesehen.

Auf Grundlage der Paragraphen 11, und 13 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 - StROG sei für sämtliche vom Rechtsgeschäft erfassten Grundstücke im REPRO eine Grünzone ausgewiesen. Auch sei gemäß Paragraph 5, (Ziffer eins,) der Verordnung über ein Entwicklungsprogramm für den Sachbereich Erneuerbare Energie - Solarenergie, Landesgesetzblatt Nr. 52 aus 2023, (im Folgenden: SAPRO), die Festlegung von Eignungszonen im örtlichen Entwicklungskonzept und die Ausweisung von Sondernutzungen im Freiland gemäß Paragraph 33, Absatz 3, Ziffer eins, StROG zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Grünzonen gemäß regionalem Entwicklungsprogramm für die jeweilige Planungsregion unzulässig. Eine Ausnahme sei nur für Agri-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlichen Vorrangzonen, nicht jedoch in Grünzonen vorgesehen.

Die vom Rechtsgeschäft umfassten Grundflächen seien somit als Freiland ausgewiesen, woraus sich die raumordnungsrechtliche Unzulässigkeit der geplanten Photovoltaikanlage ergebe. Die Grundstücke könnten daher nicht iSd § 9 Abs. 1 erster Halbsatz Stmk GVG gewerblichen Zwecken dienen. Es müsse folglich nicht auf die weiteren (in den drei Spiegelstrichen geregelten) Genehmigungsvoraussetzungen dieser Bestimmung eingegangen werden.

Die vom Rechtsgeschäft umfassten Grundflächen seien somit als Freiland ausgewiesen, woraus sich die raumordnungsrechtliche Unzulässigkeit der geplanten Photovoltaikanlage ergebe. Die Grundstücke könnten daher nicht iSd Paragraph 9, Absatz eins, erster Halbsatz Stmk GVG gewerblichen Zwecken dienen. Es müsse folglich nicht auf die weiteren (in den drei Spiegelstrichen geregelten) Genehmigungsvoraussetzungen dieser Bestimmung eingegangen werden.

Allerdings sei darauf hinzuweisen, dass Gegenstand der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung das zur Genehmigung vorgelegte Rechtsgeschäft und somit der Pachtvertrag sei. Dieser ermögliche die Errichtung und den

Betrieb irgendeiner Photovoltaikanlage und nicht nur einer Agri-Photovoltaikanlage. Durch die von der revisionswerbenden Partei in ihrer Beschwerde an das Verwaltungsgericht vorgenommene „Richtigstellung zum geplanten Vorhaben“ könne der Gegenstand des zu genehmigenden Rechtsgeschäftes nicht einseitig in eine Agri-Photovoltaikanlage geändert werden. Lege man der Beurteilung eine konventionelle und keine Agri-Photovoltaikanlage zu Grunde, liege auch ein Widerspruch zu raumordnungsrechtlichen Zielen (gemeint: iSd zweiten Spiegelstriches des § 9 Abs. 1 Z 1 Stmk GVG) vor. § 3 Abs. 2 Z 6 lit. e StROG sehe als ein solches Ziel nämlich die Freihaltung von Gebieten mit der Eignung für eine Nutzung mit besonderen Standortansprüchen von anderen Nutzungen, die eine standortgerechte Verwendung behindern oder unmöglich machen, für eine leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft vor. Ein Widerspruch zu diesem Ziel sei aber jedenfalls bei der Verwendung der vertragsgegenständlichen Flächen, die als Freiland und Grünzone ausgewiesen seien, für die Errichtung einer konventionellen Photovoltaikanlage gegeben. Dabei sei auch keine Abwägung vorzunehmen, weswegen auch die Verordnung (EU) 2022/2577 zur Festlegung eines Rahmens für einen beschleunigten Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien nicht relevant sei. Allerdings sei darauf hinzuweisen, dass Gegenstand der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung das zur Genehmigung vorgelegte Rechtsgeschäft und somit der Pachtvertrag sei. Dieser ermögliche die Errichtung und den Betrieb irgendeiner Photovoltaikanlage und nicht nur einer Agri-Photovoltaikanlage. Durch die von der revisionswerbenden Partei in ihrer Beschwerde an das Verwaltungsgericht vorgenommene „Richtigstellung zum geplanten Vorhaben“ könne der Gegenstand des zu genehmigenden Rechtsgeschäftes nicht einseitig in eine Agri-Photovoltaikanlage geändert werden. Lege man der Beurteilung eine konventionelle und keine Agri-Photovoltaikanlage zu Grunde, liege auch ein Widerspruch zu raumordnungsrechtlichen Zielen (gemeint: iSd zweiten Spiegelstriches des Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer eins, Stmk GVG) vor. Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 6, Litera e, StROG sehe als ein solches Ziel nämlich die Freihaltung von Gebieten mit der Eignung für eine Nutzung mit besonderen Standortansprüchen von anderen Nutzungen, die eine standortgerechte Verwendung behindern oder unmöglich machen, für eine leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft vor. Ein Widerspruch zu diesem Ziel sei aber jedenfalls bei der Verwendung der vertragsgegenständlichen Flächen, die als Freiland und Grünzone ausgewiesen seien, für die Errichtung einer konventionellen Photovoltaikanlage gegeben. Dabei sei auch keine Abwägung vorzunehmen, weswegen auch die Verordnung (EU) 2022/2577 zur Festlegung eines Rahmens für einen beschleunigten Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien nicht relevant sei.

21

Im Ergebnis könne das Rechtsgeschäft daher auch nicht gemäß § 9 Abs. 1 Z 1 Stmk GVG genehmigt werden. Im Ergebnis könne das Rechtsgeschäft daher auch nicht gemäß Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer eins, Stmk GVG genehmigt werden.

22

1.6. Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision. Die belangte Behörde erstattete eine Revisionsbeantwortung.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

23

2.1. Gemäß § 58f Stmk GVG sind die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle LGBL. Nr. 79/2023 anhängigen grundverkehrsbehördlichen Verfahren nach den bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle LGBL. Nr. 79/2023 geltenden Bestimmungen zu Ende zu führen. Die genannte Novelle trat gemäß § 60 Abs. 14 Stmk GVG am 27. Juli 2023 in Kraft. Zu diesem Zeitpunkt war das gegenständliche Verfahren, das mit Antrag vom 21. Oktober 2021 eingeleitet worden war, bereits anhängig. 2.1. Gemäß Paragraph 58 f, Stmk GVG sind die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 79 aus 2023, anhängigen grundverkehrsbehördlichen Verfahren nach den bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 79 aus 2023, geltenden Bestimmungen zu Ende zu führen. Die genannte Novelle trat gemäß Paragraph 60, Absatz 14, Stmk GVG am 27. Juli 2023 in Kraft. Zu diesem Zeitpunkt war das gegenständliche Verfahren, das mit Antrag vom 21. Oktober 2021 eingeleitet worden war, bereits anhängig.

24

Das Steiermärkische Grundverkehrsgesetz, LGBL. Nr. 134/1993, in der somit im Revisionsfall anwendbaren Fassung LGBL. Nr. 63/2018, lautete (auszugsweise): Das Steiermärkische Grundverkehrsgesetz, Landesgesetzblatt Nr. 134 aus 1993,, in der somit im Revisionsfall anwendbaren Fassung Landesgesetzblatt Nr. 63 aus 2018,, lautete (auszugsweise): „I. ABSCHNITT

Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

§ 1 Paragraph eins

Zielsetzung

Ziel der Bestimmungen dieses Abschnittes ist es, die Grundlagen für einen leistungsfähigen Bauernstand entsprechend den strukturellen und natürlichen Gegebenheiten des Landes oder für leistungsfähige land- und forstwirtschaftliche Betriebe zu erhalten.

§ 2 Paragraph 2

Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Bestimmungen dieses Abschnittes gelten für Rechtsgeschäfte unter Lebenden, die land- und forstwirtschaftliche Grundstücke betreffen.

(2) Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind Grundstücke, die in einem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz als Freiland, einschließlich der Freiland-Sondernutzungen, als Aufschließungsgebiet oder als Dorfgebiet ausgewiesen sind, sofern sie im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in einer für die Land- und Forstwirtschaft typischen Weise genutzt werden. Die Bezeichnung eines Grundstückes im Grundsteuer- oder Grenzkataster allein ist für dessen Beurteilung als land- und forstwirtschaftliches Grundstück nicht maßgebend.

...

§ 5 Paragraph 5

Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte

(1) Folgende Rechtsgeschäfte sind genehmigungspflichtig:

1.

die Übertragung des Eigentums,

2.

die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes,

3.

die Einräumung des Rechtes oder die Erteilung der Zustimmung, auf fremdem Grund ein Bauwerk zu errichten

(§ 435 ABGB), die Einräumung des Rechtes oder die Erteilung der Zustimmung, auf fremdem Grund ein Bauwerk zu errichten (Paragraph 435, ABGB),

4.

die Verpachtung, wenn das land- und forstwirtschaftliche Grundstück das Ausmaß von zwei Hektar übersteigt und die Pachtdauer mehr als 20 Jahre beträgt oder der Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wird und

5.

jede sonstige Überlassung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke (z. B. Bittleihe, Miete) zu einer die land- und forstwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigenden oder gänzlich ausschließenden Nutzung oder Benützung.

(2) Bei der Bestimmung des Ausmaßes des Grundstückes (Abs. 1 Z 4) sind allenfalls mehrere, im räumlichen Zusammenhang stehende Pachtverträge zu berücksichtigen. (2) Bei der Bestimmung des Ausmaßes des Grundstückes (Absatz eins, Ziffer 4,) sind allenfalls mehrere, im räumlichen Zusammenhang stehende Pachtverträge zu berücksichtigen.

§ 6 Paragraph 6

Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

(1) Eine Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn das Rechtsgeschäft land- und forstwirtschaftliche Grundstücke betrifft, die

...

7.

ein Gesamtausmaß von 3.000 m² nicht überschreiten.

...

§ 7 Paragraph 7

Pflicht zur Einholung der Genehmigung, Antrag

(1) Wer auf Grund eines genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäftes Rechte erwerben soll, hat die Genehmigung binnen einem Monat ab Vertragsabschluss bei der Grundverkehrsbehörde zu beantragen. Dem Antrag ist die Vertragsurkunde im Original oder eine beglaubigte Abschrift anzuschließen; im Fall des § 8 Abs. 4 sind zumindest in Kopie auch der Pachtvertrag der Verkäuferin/des Verkäufers mit der/Pächterin/dem Pächter, sowie die Erklärungen der Käuferin/des Käufers sowie der Pächterin/des Pächters im Hinblick auf die weitere Verpachtung anzuschließen.(1) Wer auf Grund eines genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäftes Rechte erwerben soll, hat die Genehmigung binnen einem Monat ab Vertragsabschluss bei der Grundverkehrsbehörde zu beantragen. Dem Antrag ist die Vertragsurkunde im Original oder eine beglaubigte Abschrift anzuschließen; im Fall des Paragraph 8, Absatz 4, sind zumindest in Kopie auch der Pachtvertrag der Verkäuferin/des Verkäufers mit der/Pächterin/dem Pächter, sowie die Erklärungen der Käuferin/des Käufers sowie der Pächterin/des Pächters im Hinblick auf die weitere Verpachtung anzuschließen.

(2) Der Antrag nach Abs. 1 hat zumindest folgende Angaben zu enthalten(2) Der Antrag nach Absatz eins, hat zumindest folgende Angaben zu enthalten:

1.
die Parteien des Rechtsgeschäftes;
2.
den Gegenstand des Rechtsgeschäftes und die Gegenleistung;
3.
die im Flächenwidmungsplan für das Grundstück festgelegte Widmung;
4.
die bisherige und künftige Nutzung des Vertragsgegenstandes;
- ...

§ 8 Paragraph 8

Voraussetzung für die Erteilung der Genehmigung

...

§ 8a Paragraph 8 a

Interessentenregelung und Verfahren

...

§ 9 Paragraph 9

(1) Ein Rechtsgeschäft ist ohne Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen nach § 8 und ohne Verfahren nach § 8a zu genehmigen,(1) Ein Rechtsgeschäft ist ohne Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen nach Paragraph 8 und ohne Verfahren nach Paragraph 8 a, zu genehmigen,

1.
wenn das Grundstück bergbaulichen, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder Zwecken des Naturschutzes dienen oder als Bauland verwendet werden soll und
-
das öffentliche Interesse an der neuen Verwendung jenes an der Erhaltung der bisherigen Verwendung überwiegt,
-
die neue Verwendung raumordnungsrechtlichen Zielen nicht widerspricht und
-
die land- und forstwirtschaftliche Nutzung allfällig verbleibender Grundstücke nicht erheblich erschwert oder unmöglich gemacht wird oder
2.
wenn das veräußerte Grundstück einem Betrieb zugehört, der hauptsächlich anderen als land- und

forstwirtschaftlichen Zwecken dient.

...

§ 58f Paragraph 58 f

Übergangsbestimmung zur Novelle LGBl. Nr. 79/2023
Übergangsbestimmung zur Novelle Landesgesetzblatt Nr. 79 aus 2023,

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle LGBl. Nr. 79/2023 anhängigen grundverkehrsbehördlichen Verfahren sind nach den bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle LGBl. Nr. 79/2023 geltenden Bestimmungen zu Ende zu führen. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 79 aus 2023, anhängigen grundverkehrsbehördlichen Verfahren sind nach den bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 79 aus 2023, geltenden Bestimmungen zu Ende zu führen.

...“

25

2.2. Das Steiermärkische Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2005 - Stmk. ElWOG 2005, LGBl. Nr. 70, in der Fassung des Steiermärkischen PV-Anlagen Deregulierungsgesetzes 2023, LGBl. Nr. 73, lautet (auszugsweise): 2.2. Das Steiermärkische Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2005 - Stmk. ElWOG 2005, Landesgesetzblatt , Nr. 70, in der Fassung des Steiermärkischen PV-Anlagen Deregulierungsgesetzes 2023, Landesgesetzblatt , Nr. 73, lautet (auszugsweise):

„Hauptstück II, Hauptstück römisch zwei

Erzeugungsanlagen

§ 5 Paragraph 5

Genehmigungspflicht

(1) Die Errichtung, wesentliche Änderung und der Betrieb einer Erzeugungsanlage mit einer installierten elektrischen Engpassleistung von mehr als 500 Kilowatt bedarf, soweit sich aus Abs. 2 nichts anderes ergibt, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen dieses Hauptstückes einer elektrizitätsrechtlichen Genehmigung. (1) Die Errichtung, wesentliche Änderung und der Betrieb einer Erzeugungsanlage mit einer installierten elektrischen Engpassleistung von mehr als 500 Kilowatt bedarf, soweit sich aus Absatz 2, nichts anderes ergibt, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen dieses Hauptstückes einer elektrizitätsrechtlichen Genehmigung.

(2) Der Genehmigungspflicht nach Abs. 1 unterliegen nicht (2) Der Genehmigungspflicht nach Absatz eins, unterliegen nicht:

...

5.

Photovoltaikanlagen mit einer installierten elektrischen Engpassleistung von weniger als 1 000 kWp und die mit diesen Anlagen zusammenhängenden Speicheranlagen.

...

§ 6 Paragraph 6

Antragsunterlagen

(1) Die Erteilung der elektrizitätsrechtlichen Genehmigung ist bei der Behörde schriftlich zu beantragen.

(2) Dem Antrag sind folgende Unterlagen in dreifacher Ausfertigung anzuschließen:

...

(2a) Einem Antrag auf Errichtung, wesentliche Änderung und Betrieb einer Photovoltaikanlage ist darüber hinaus eine Bestätigung der Baubehörde anzuschließen, mit der die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan nachgewiesen wird. Eine Bestätigung der Baubehörde ist nicht erforderlich für Flächen, für die im Rahmen eines Entwicklungsprogrammes der Landesregierung überörtliche Widmungsfestlegungen getroffen wurden.

...

§ 10 Paragraph 10

Voraussetzungen für die Erteilung der elektrizitätsrechtlichen Genehmigung

(1) Die Erteilung der elektrizitätsrechtlichen Genehmigung setzt voraus, dass durch die Errichtung und den Betrieb der Anlage oder durch die Lagerung von Betriebsmitteln oder Rückständen und dergleichen

...

(4) Die Erteilung der elektrizitätsrechtlichen Genehmigung für Photovoltaikanlagen setzt überdies voraus, dass das Vorhaben den Festlegungen der überörtlichen Raumordnung entspricht.

...“

26

2.3. Das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 - StROG, LGBl. Nr. 49, in der Fassung des Steiermärkischen PV-Anlagen Deregulierungsgesetzes 2023, LGBl. Nr. 73, lautet (auszugsweise): 2.3. Das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 - StROG, Landesgesetzblatt, Nr. 49, in der Fassung des Steiermärkischen PV-Anlagen Deregulierungsgesetzes 2023, Landesgesetzblatt, Nr. 73, lautet (auszugsweise):

„§ 2

Begriffsbestimmungen

(1) Im Sinn dieses Gesetzes bedeutet:

1.

Agri-Photovoltaikanlage: eine Photovoltaik-Anlage, die im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes auf einer landwirtschaftlich genutzten Freifläche errichtet ist, und die folgende Anforderungen erfüllt:

a)

Vorliegen einer zwingenden landwirtschaftlichen Hauptnutzung: kombinierte Nutzung derselben Landfläche für die landwirtschaftliche Produktion von pflanzlichen oder tierischen Erzeugnissen als Hauptnutzung und Stromproduktion als Sekundärnutzung;

b)

gleichmäßige Verteilung der Photovoltaikmodule auf der Gesamtfläche;

c)

landwirtschaftliche Nutzung von mindestens 75 % der Gesamtfläche zur Produktion von pflanzlichen oder tierischen Erzeugnissen.

Eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes muss zum Zeitpunkt des Ansehens um Baubewilligung bereits vorliegen.

...

§ 8 Paragraph 8

Rechtswirkung der Planungsinstrumente

(1) Verordnungen der Gemeinden auf Grund dieses Gesetzes (Örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und Bausperren) dürfen Gesetzen und Verordnungen des Bundes und des Landes nicht widersprechen. Zusätzlich dürfen Flächenwidmungspläne nicht dem örtlichen Entwicklungskonzept und Bebauungspläne nicht dem Flächenwidmungsplan und dem örtlichen Entwicklungskonzept widersprechen.

...

§ 11 Paragraph 11

Entwicklungsprogramme

(1) Die Landesregierung hat in Durchführung der Aufgaben der überörtlichen Raumordnung (§ 10) durch Verordnung Entwicklungsprogramme zu erstellen bzw. fortzuführen. (1) Die Landesregierung hat in Durchführung der Aufgaben der überörtlichen Raumordnung (Paragraph 10,) durch Verordnung Entwicklungsprogramme zu erstellen bzw. fortzuführen.

...

(4) Entwicklungsprogramme können erstellt werden für:

1.
das gesamte Landesgebiet als Landesentwicklungsprogramm;
2.
Sachbereiche als Sachprogramme (z. B. Naturgefahren, erneuerbare Energie);
3.
Teile des Landesgebietes als regionale und bei Bedarf als teilregionale Entwicklungsprogramme, die einen oder mehrere Sachbereiche umfassen.

...

(10) Die Landesregierung kann ein Entwicklungsprogramm zum Sachbereich erneuerbare Energie mit Festlegungen hinsichtlich Vorrang- und Ausschlusszonen sowie der Kriterien für Eignungsbereiche unter Bedachtnahme auf die für die Lebensmittelproduktion wertvollsten Böden erlassen.

...

§ 33 Paragraph 33

Freiland

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen festgelegten Grundflächen gehören zum Freiland. Sofern im Freiland keine baulichen Nutzungen außerhalb der Land- und/oder Forstwirtschaft nach Maßgabe der Abs. 3, 5 und 6 zulässig sind, dienen die Flächen des Freilandes der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung oder stellen Ödland dar. (1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen festgelegten Grundflächen gehören zum Freiland. Sofern im Freiland keine baulichen Nutzungen außerhalb der Land- und/oder Forstwirtschaft nach Maßgabe der Absatz 3, 5 und 6 zulässig sind, dienen die Flächen des Freilandes der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung oder stellen Ödland dar.

...

(3) Im Freiland können folgende Flächen bzw. Gebiete als Sondernutzung festgelegt werden:

1.
Flächen, wenn aufgrund der besonderen Standortgunst die Nutzung nicht typischerweise einem Baulandgebiet zuzuordnen ist. Als solche gelten insbesondere Flächen für Erwerbsgärtnereien, Erholungs-, Spiel- und Sportzwecke, öffentliche Parkanlagen, Kleingartenanlagen, Friedhöfe, Abfallbehandlungsanlagen und Lager für Abfälle, Geländeauffüllungen, Bodenentnahmeflächen, Schießstätten, Schieß- und Sprengmittellager und ihre Gefährdungsbereiche, militärische Zwecke, Energieerzeugungs- und -versorgungsanlagen, Agri-Photovoltaikanlagen auf einer bewirtschafteten Fläche von mehr als 0,5 ha, Hochwasser- und Geschieberückhalteanlagen, Wasserversorgungsanlagen, Abwasserbeseitigungs- und -reinigungsanlagen sowie Tierhaltungsbetriebe gemäß § 27 Abs. 6. Erforderlichenfalls kann die Errichtung von baulichen Anlagen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Flächen, wenn aufgrund der besonderen Standortgunst die Nutzung nicht typischerweise einem Baulandgebiet zuzuordnen ist. Als solche gelten insbesondere Flächen für Erwerbsgärtnereien, Erholungs-, Spiel- und Sportzwecke, öffentliche Parkanlagen, Kleingartenanlagen, Friedhöfe, Abfallbehandlungsanlagen und Lager für Abfälle, Geländeauffüllungen, Bodenentnahmeflächen, Schießstätten, Schieß- und Sprengmittellager und ihre Gefährdungsbereiche, militärische Zwecke, Energieerzeugungs- und -versorgungsanlagen, Agri-Photovoltaikanlagen auf einer bewirtschafteten Fläche von mehr als 0,5 ha, Hochwasser- und Geschieberückhalteanlagen, Wasserversorgungsanlagen, Abwasserbeseitigungs- und -reinigungsanlagen sowie Tierhaltungsbetriebe gemäß Paragraph 27, Absatz 6, Erforderlichenfalls kann die Errichtung von baulichen Anlagen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

...

(4) Im Rahmen der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung sind im Freiland zulässig:

...

6.
Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf baulichen Anlagen, als Freiflächenanlagen mit einer Bruttofläche von maximal 400 m² und Agri-Photovoltaikanlagen auf einer bewirtschafteten Fläche von höchstens 0,5 ha. Die

Errichtung einer Agri-Photovoltaikanlage ohne entsprechende Festlegung einer Sondernutzung im Freiland ist je landwirtschaftlichem Betrieb nur einmal zulässig. Mehrere Freiflächenanlagen und Agri-Photovoltaikanlagen, die in einem räumlichen Zusammenhang stehen, gelten als einheitliche Anlage, deren Fläche zusammenzurechnen ist. Ein räumlicher Zusammenhang ist gegeben, wenn die jeweiligen Anlagen die visuelle Wirkung einer einheitlichen Standortfläche erzeugen. Beträgt der Abstand zwischen den Standortflächen weniger als 100 m, so liegt jedenfalls ein räumlicher Zusammenhang vor. Ausgenommen von der Zusammenrechnungsregelung sind Agri-Photovoltaikanlagen, die im unmittelbaren Anschluss an gewidmetes Bauland der Kategorie Dorfgebiet errichtet werden.

...

(5) Außerhalb der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung dürfen im Freiland

...

6.

Wartehäuschen im Zusammenhang mit dem Betrieb von Kraftfahrlinien, Telefonzellen, Messstellen, Trafostationen, Sende- und Strommasten, Bildstöcke, Regeldruckeinrichtungen, Schiebestationen und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen bis zu einer Brutto-Fläche von insgesamt nicht mehr als 400 m² errichtet werden. Mehrere Solar- und Photovoltaikanlagen auf Freiflächen, die in einem räumlichen Zusammenhang stehen, gelten als einheitliche Anlage, deren Fläche zusammenzurechnen ist. Ein räumlicher Zusammenhang ist gegeben, wenn die jeweiligen Anlagen die visuelle Wirkung einer einheitlichen Standortfläche erzeugen. Beträgt der Abstand zwischen den Standortflächen weniger als 100 m, so liegt jedenfalls ein räumlicher Zusammenhang vor.

..."

27

2.4. § 5 des Entwicklungsprogramms für die Planungsregion Steirischer Zentralraum, LGBl. Nr. 87/2016, lautet (auszugsweise): 2.4. Paragraph 5, des Entwicklungsprogramms für die Planungsregion Steirischer Zentralraum, Landesgesetzblatt Nr. 87 aus 2016,, lautet (auszugsweise):

„§ 5

Vorrangzonen

...

(5) Grünzonen dienen dem Schutz der Natur- oder Kulturlandschaft und ihrer Faktoren (ökologische Funktion) und/oder der Naherholung (Erholungsfunktion). Darüber hinaus erfüllen sie auch Funktionen des Schutzes von Siedlungsgebieten vor Gefährdungen, wie z. B.: Hochwässer (Schutzfunktion). ... Im Rahmen der Zielsetzungen dieser Verordnung gelten für Grünzonen folgende Festlegungen:

...

4.

Im Bereich der Murauen sind aufeinander abgestimmte ökologische, freizeitwirtschaftliche, energiewirtschaftliche, wasserwirtschaftliche und verkehrswirtschaftliche Nutzungsansprüche vorzusehen."

28

2.5. Das Entwicklungsprogramm für den Sachbereich Erneuerbare Energie - Solarenergie, LGBl. Nr. 52/2023, lautet (auszugsweise): 2.5. Das Entwicklungsprogramm für den Sachbereich Erneuerbare Energie - Solarenergie, Landesgesetzblatt Nr. 52 aus 2023,, lautet (auszugsweise):

„§ 1

Ziele und Grundsätze

(1) Ziel dieses Entwicklungsprogramms ist die Erhöhung des Anteiles der Strom- und Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energieträgern durch die Festlegung von überörtlichen Vorgaben zum raumverträglichen Ausbau von Energieerzeugungsanlagen aus Solarenergie.

...

(4) Die Festlegung von Eignungszonen im örtlichen Entwicklungskonzept und die Ausweisung von Sondernutzungen im Freiland gemäß § 33 Abs. 3 Z 1 StROG zur Errichtung von Energieerzeugungsanlagen aus Solarenergie hat in Abhängigkeit von der Strom- und Wärmenetzinfrastruktur unter möglichst geringer Inanspruchnahme

landwirtschaftlich genutzter Flächen und unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Gewässerschutzes zu erfolgen.(4) Die Festlegung von Eignungszonen im örtlichen Entwicklungskonzept und die Ausweisung von Sondernutzungen im Freiland gemäß Paragraph 33, Absatz 3, Ziffer eins, StROG zur Errichtung von Energieerzeugungsanlagen aus Solarenergie hat in Abhängigkeit von der Strom- und Wärmenetzinfrastruktur unter möglichst geringer Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen und unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Gewässerschutzes zu erfolgen.

(5) Bei der Behandlung der Solarenergie im Rahmen der örtlichen Raumplanung (Energieraumplanung) sind im Sinne einer sparsamen Flächeninanspruchnahme und einer effizienten Flächennutzung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen die Potenziale für kombinierte Nutzungen mit Agri-Photovoltaikanlagen zu prüfen.

§ 2 Paragraph 2

Maßnahmen

(1) Zur Umsetzung der Zielsetzungen nach § 1 werden mit diesem Entwicklungsprogramm Standorte für Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit einer Flächeninanspruchnahme von mehr als 10 ha als Vorrangzonen ausgewiesen (§ 3) sowie Ausschlusszonen (§ 5) und Vorgaben für die örtliche Raumplanung durch Größenbeschränkungen und Standortkriterien (§ 6) definiert.(1) Zur Umsetzung der Zielsetzungen nach Paragraph eins, werden mit diesem Entwicklungsprogramm Standorte für Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit einer Flächeninanspruchnahme von mehr als 10 ha als Vorrangzonen ausgewiesen (Paragraph 3,) sowie Ausschlusszonen (Paragraph 5,) und Vorgaben für die örtliche Raumplanung durch Größenbeschränkungen und Standortkriterien (Paragraph 6,) definiert.

...

§ 5 Paragraph 5

Ausschlusszonen

Die Festlegung von Eignungszonen im örtlichen Entwicklungskonzept und die Ausweisung von Sondernutzungen im Freiland gemäß § 33 Abs. 3 Z 1 StROG zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist in folgenden Bereichen unzulässig:Die Festlegung von Eignungszonen im örtlichen Entwicklungskonzept und die Ausweisung von Sondernutzungen im Freiland gemäß Paragraph 33, Absatz 3, Ziffer eins, StROG zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist in folgenden Bereichen unzulässig:

1.
in landwirtschaftlichen Vorrangzonen und Grünzonen gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm für die jeweilige Planungsregion, ausgenommen Agri-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlichen Vorrangzonen;

...“

29

3. Die Revision ist zur Klarstellung der Rechtslage in Zusammenhang mit der Anwendung der Genehmigungsvoraussetzungen des § 9 Stmk GVG zulässig.3. Die Revision ist zur Klarstellung der Rechtslage in Zusammenhang mit der Anwendung der Genehmigungsvoraussetzungen des Paragraph 9, Stmk GVG zulässig.

30

4. Sie ist aber nicht begründet:

31

4.1. Die Revision bestreitet zunächst die Genehmigungspflicht des Rechtsgeschäftes:

32

4.1.1. Dazu bringt sie vor, es lägen sowohl Elemente eines Pacht- als auch eines Mietvertrages vor. Da der Errichtung der Photovoltaikanlage, also eines Superädifikats, die größere wirtschaftliche Bedeutung zukäme, sei der Vertrag nach dem Überwiegensprinzip zur Gänze als Mietvertrag und somit als „sonstige Überlassung“ iSd § 5 Abs. 1 Z 5 Stmk GVG und nicht als Pachtvertrag iSd § 5 Abs. 1 Z 4 Stmk GVG zu beurteilen.4.1.1. Dazu bringt sie vor, es lägen sowohl Elemente eines Pacht- als auch eines Mietvertrages vor. Da der Errichtung der Photovoltaikanlage, also eines Superädifikats, die größere wirtschaftliche Bedeutung zukäme, sei der Vertrag nach dem Überwiegensprinzip zur Gänze als Mietvertrag und somit als „sonstige Überlassung“ iSd Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer 5, Stmk GVG und nicht als Pachtvertrag iSd Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer 4, Stmk GVG zu beurteilen.

Im vorliegenden Fall sei eine „Kombinationsnutzung“ einerseits durch Erzeugung von Energie aus der zu errichtenden Photovoltaikanlage und andererseits durch landwirtschaftliche Nutzung der verbliebenen Flächen geplant. Eine solche Nutzung müsse auch grundverkehrsrechtlich „differenziert“ beurteilt werden. Der weit überwiegende Teil der vertragsgegenständlichen Flächen würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, sodass es zu keiner Beeinträchtigung oder gar zu einem gänzlichen Ausschluss der landwirtschaftlichen Nutzung iSd § 5 Abs. 1 Z 5 Stmk GVG käme, und daher insoweit auch keine Bewilligungspflicht des als „sonstige Überlassung“ zu beurteilenden Rechtsgeschäftes bestehe. Der andere Teil der vertragsgegenständlichen Flächen, auf dem die Photovoltaikanlage errichtet werden solle, betreffe Grundstücke im Ausmaß von weniger als 3.000 m² und sei daher gemäß § 6 Abs. 1 Z 7 Stmk GVG von der Genehmigungspflicht ausgenommen. Im vorliegenden Fall sei eine „Kombinationsnutzung“ einerseits durch Erzeugung von Energie aus der zu errichtenden Photovoltaikanlage und andererseits durch landwirtschaftliche Nutzung der verbliebenen Flächen geplant. Eine solche Nutzung müsse auch grundverkehrsrechtlich „differenziert“ beurteilt werden. Der weit überwiegende Teil der vertragsgegenständlichen Flächen würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, sodass es zu keiner Beeinträchtigung oder gar zu einem gänzlichen Ausschluss der landwirtschaftlichen Nutzung iSd Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer 5, Stmk GVG käme, und daher insoweit auch keine Bewilligungspflicht des als „sonstige Überlassung“ zu beurteilenden Rechtsgeschäftes bestehe. Der andere Teil der vertragsgegenständlichen Flächen, auf dem die Photovoltaikanlage errichtet werden solle, betreffe Grundstücke im Ausmaß von weniger als 3.000 m² und sei daher gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 7, Stmk GVG von der Genehmigungspflicht ausgenommen.

Dieses Vorbringen ist nicht zielführend:

4.1.2. Im Revisionsfall ist unstrittig, dass es sich bei den verfahrensgegenständlichen Flächen um land- und forstwirtschaftliche Grundstücke iSd § 2 Stmk GVG handelt, was dem Revisionsverfahren daher zu Grunde zu legen ist. 4.1.2. Im Revisionsfall ist unstrittig, dass es sich bei den verfahrensgegenständlichen Flächen um land- und forstwirtschaftliche Grundstücke iSd Paragraph 2, Stmk GVG handelt, was dem Revisionsverfahren daher zu Grunde zu legen ist.

Vorauszuschicken ist weiters, dass Sache des vorliegenden Verfahrens ausschließlich die beantragte grundverkehrsrechtliche Genehmigung des zwischen der Diözese und der revisionswerbenden Partei abgeschlossenen Rechtsgeschäftes ist (vgl. VwGH 22.2.2018, Ro 2016/11/0025, Rn. 56; 21.3.2022, Ra 2019/11/0143, Rn. 21; 16.9.2025, Ro 2024/11/0004). Mit dem Inhalt dieses Rechtsgeschäftes ist auch die grundverkehrsrechtlich relevante künftige Nutzung der Grundstücke durch den Rechtserwerber begrenzt. Er hat diese, gemeinsam mit den Parteien, dem Gegenstand und der Gegenleistung des Rechtsgeschäftes, bei der Antragstellung unter Anschluss der Vertragsurkunde anzugeben (vgl. § 7 Abs. 1 und Abs. 2 Z 1, 2 und 4 Stmk GVG). Vorauszuschicken ist weiters, dass Sache des vorliegenden Verfahrens ausschließlich die beantragte grundverkehrsrechtliche Genehmigung des zwischen der Diözese und der revisionswerbenden Partei abgeschlossenen Rechtsgeschäftes ist vergleiche , VwGH 22.2.2018, Ro 2016/11/0025, Rn. 56; 21.3.2022, Ra 2019/11/0143, Rn. 21; 16.9.2025, Ro 2024/11/0004). Mit dem Inhalt dieses Rechtsgeschäftes ist auch die grundverkehrsrechtlich relevante künftige Nutzung der Grundstücke durch den Rechtserwerber begrenzt. Er hat diese, gemeinsam mit den Parteien, dem Gegenstand und der Gegenleistung des Rechtsgeschäftes, bei der Antragstellung unter Anschluss der Vertragsurkunde anzugeben vergleiche , Paragraph 7, Absatz eins und Absatz 2, Ziffer eins,, 2 und 4 Stmk GVG).

Gegenstand des vorliegenden grundverkehrsbehördlichen Verfahrens war daher das als „Nutzungsvertrag“ bezeichnete Rechtsgeschäft zwischen der Diözese und der revisionswerbenden Partei über näher genannte Grundstücke. Als Vertragszweck wird die Errichtung und der Betrieb einer großflächigen Photovoltaikanlage inklusive näher genannter Anlagenbestandteile und Bauführungen genannt (Pkt. II.1.). Die Photovoltaikanlage soll „nach deren Aufstellung über die gesamte Vertragsdauer kontinuierlich zur Stromerzeugung betrieben werden“ (Pkt. II.3.). Der Vertrag wurde auf unbestimmte Dauer mit entsprechenden Kündigungsmöglichkeiten abgeschlossen, wobei die Vertragsparteien ab Vertragsunterzeichnung auf das Recht der ordentlichen Kündigung bis zum Ablauf von 30 Jahren ab Baubeginn verzichten (Pkt. IX.). Die revisionswerbende Partei verpflichtet sich als „Pächter“, ein einmaliges Entgelt

bei Vertragsabschluss und ab Baubeginn der Photovoltaikanlage bis zu deren restloser Entfernung einen Pachtzins pro vollem Kalenderjahr an die „Verpächterin“ zu entrichten (Pkt. VIII.1.), wobei für Zeiträume, die nicht einem vollen Kalenderjahr entsprechen, wie beispielsweise bei Inbetriebnahme oder Stilllegung der Photovoltaikanlage, der „Pachtzins“ anteilig zu entrichten ist (Pkt. VIII.3.). Gegenstand des vorliegenden grundverkehrsbehördlichen Verfahrens war daher das als „Nutzungsvertrag“ bezeichnete Rechtsgeschäft zwischen der Diözese und der revisionswerbenden Partei über näher genannte Grundstücke. Als Vertragszweck wird die Errichtung und der Betrieb einer großflächigen Photovoltaikanlage inklusive näher genannter Anlagenbestandteile und Bauführungen genannt (Pkt. römisch zwei.1.). Die Photovoltaikanlage soll „nach deren Aufstellung über die gesamte Vertragsdauer kontinuierlich zur Stromerzeugung betrieben werden“ (Pkt. römisch zwei.3.). Der Vertrag wurde auf unbestimmte Dauer mit entsprechenden Kündigungsmöglichkeiten abgeschlossen, wobei die Vertragsparteien ab Vertragsunterzeichnung auf das Recht der ordentlichen Kündigung bis zum Ablauf von 30 Jahren ab Baubeginn verzichteten (Pkt. römisch neun.). Die revisionswerbende Partei verpflichtet sich als „Pächter“, ein einmaliges Entgelt bei Vertragsabschluss und ab Baubeginn der Photovoltaikanlage bis zu deren restloser Entfernung einen Pachtzins pro vollem Kalenderjahr an die „Verpächterin“ zu entrichten (Pkt. römisch acht.1.), wobei für Zeiträume, die nicht einem vollen Kalenderjahr entsprechen, wie beispielsweise bei Inbetriebnahme oder Stilllegung der Photovoltaikanlage, der „Pachtzins“ anteilig zu entrichten ist (Pkt. römisch acht.3.).

38

4.1.3. Das Stmk GVG nennt als genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte in § 5 Abs. 1 Z 4 die auf unbestimmte Zeit geschlossene oder eine Dauer von 20 Jahren überschreitende „Verpachtung“ von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, die ein bestimmtes Flächenausmaß überschreiten, und in § 5 Abs. 1 Z 5 „jede sonstige Überlassung“ solcher Grundstücke, wenn die Überlassung zu einer die land- und forstwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigenden oder gänzlich ausschließenden Nutzung oder Benützung erfolgt. Als Beispiel einer „sonstigen Überlassung“ nennt das Gesetz die „Miete“. 4.1.3. Das Stmk GVG nennt als genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte in Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer 4, die auf unbestimmte Zeit geschlossene oder eine Dauer von 20 Jahren überschreitende „Verpachtung“ von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, die ein bestimmtes Flächenausmaß überschreiten, und in Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer 5, „jede sonstige Überlassung“ solcher Grundstücke, wenn die Überlassung zu einer die land- und forstwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigenden oder gänzlich ausschließenden Nutzung oder Benützung erfolgt. Als Beispiel einer „sonstigen Überlassung“ nennt das Gesetz die „Miete“.

39

Der Verwaltungsgerichtshof geht zunächst davon aus, dass der Auslegung der Begriffe „Verpachtung“ und „Miete“ in § 5 Abs. 1 Z 4 und 5 Stmk GVG jenes Verständnis zu Grunde zu legen ist, das dem allgemeinen Zivilrecht (vgl. §§ 1090 ff ABGB über Bestandverträge) entspricht. Der Verwaltungsgerichtshof geht zunächst davon aus, dass der Auslegung der Begriffe „Verpachtung“ und „Miete“ in Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer 4, und 5 Stmk GVG jenes Verständnis zu Grunde zu legen ist, das dem allgemeinen Zivilrecht vergleiche , Paragraphen 1090, ff ABGB über Bestandverträge) entspricht.

40

Demnach ist Miete die Überlassung zum bloßen Gebrauch (Verwendung der Sache) ohne Fruchtziehung, Pacht hingegen die Überlassung zum Gebrauch und zur Fruchtziehung (vgl. etwa Lovrek in Rummel/Lukas, ABGB, § 1091, Rn. 2; VwGH 27.11.2019, Ra 2019/16/0179; vgl. auch VwGH 10.5.2010, 2009/16/0316; 24.9.2024, Ra 2023/16/0118). Demnach ist Miete die Überlassung zum bloßen Gebrauch (Verwendung der Sache) ohne Fruchtziehung, Pacht hingegen die Überlassung zum Gebrauch und zur Fruchtziehung vergleiche , etwa Lovrek in Rummel/Lukas, ABGB, Paragraph 1091, „ Rn. 2; VwGH 27.11.2019, Ra 2019/16/0179; vergleiche , auch VwGH 10.5.2010, 2009/16/0316; 24.9.2024, Ra 2023/16/0118).

41

Im vorliegenden Fall ist Vertragszweck nicht nur, worauf aber die Revision abstellt, die Inbestandgabe von Grundstücken zur Errichtung eines Superädifikats (Photovoltaikanlage), was nach dem Revisionsvorbringen als Miete zu qualifizieren wäre (Hinweis auf Iro in KBB4, § 1091 ABGB, Rn. 1). Vertragszweck sind vielmehr die Errichtung und der Betrieb der Photovoltaikanlage, also die Errichtung zum Zweck der Energieerzeugung (vgl. Pkt. II.3. des Vertrages: „Die PV-Anlage soll am Grundstück nach deren Aufstellung über die gesamte Vertragsdauer kontinuierlich zur Stromerzeugung betrieben werden“). Auch die Entgeltbestimmungen enthalten eine Bezugnahme auf den Betrieb der Anlage, wenn sie anordnen, dass für Zeiträume, die nicht einem vollen Kalenderjahr entsprechen, „wie beispielsweise

bei Inbetriebnahme oder Stilllegung der PV-Anlage“, der Pachtzins nur anteilig zu entrichten ist (Pkt. VIII.3. des Vertrages), und das Entgelt damit vom Betrieb der Anlage abhängig machen. Schließlich bestätigt auch die durchgängige Bezeichnung der Vertragspartner als „Pächter“ und „Verpächter“ und des Entgeltes als „Pachtzins“ (vgl. Pkt. VIII.) sowie die Umschreibung des Vertragsgegenstandes als „verpachten“ und „pachten“ (Pkt. I.3.) die Beurteilung des Verwaltungsgerichts, dass gegenständlich ein Pachtvertrag vorliegt. Im gebührenrechtlichen Kontext, in dem es auf eine Unterscheidung zwischen Miete und Pacht gar nicht ankäme, weil für alle Bestandverträge derselbe Gebührentarif gilt (vgl. § 33 TP 5 Abs. 1 GebG), haben die Vertragsparteien sogar ausdrücklich vertraglich festgehalten, dass es sich „beim vorliegenden Vertrag um einen Pachtvertrag handelt, weshalb dieser Vertrag auch als Bestandvertrag vergebührt wird“ (Pkt. XIII.4.). Im vorliegenden Fall ist Vertragszweck nicht nur, worauf aber die Revision abstellt, die Inbestandgabe von Grundstücken zur Errichtung eines Superadifikats (Photovoltaikanlage), was nach dem Revisionsvorbringen als Miete zu qualifizieren wäre (Hinweis auf Iro in KBB4, Paragraph 1091, ABGB, Rn. 1). Vertragszweck sind vielmehr die Errichtung und der Betrieb der Photovoltaikanlage, also die Errichtung zum Zweck der Energieerzeugung vergleiche , Pkt. römisch zwei.3. des Vertrages: „Die PV-Anlage soll am Grundstück nach deren Aufstellung über die gesamte Vertragsdauer kontinuierlich zur Stromerzeugung betrieben werden“). Auch die Entgeltbestimmungen enthalten eine Bezugnahme auf den Betrieb der Anlage, wenn sie anordnen, dass für Zeiträume, die nicht einem vollen Kalenderjahr entsprechen, „wie beispielsweise bei Inbetriebnahme oder Stilllegung der PV-Anlage“, der Pachtzins nur anteilig zu entrichten ist (Pkt. römisch acht.3. des Vertrages), und das Entgelt damit vom Betrieb der Anlage abhängig machen. Schließlich bestätigt auch die durchgängige Bezeichnung der Vertragspartner als „Pächter“ und „Verpächter“ und des Entgeltes als „Pachtzins“ vergleiche , Pkt. römisch acht.) sowie die Umschreibung des Vertragsgegenstandes als „verpachten“ und „pachten“ (Pkt. römisch eins.3.) die Beurteilung des Verwaltungsgerichts, dass gegenständlich ein Pachtvertrag vorliegt. Im gebührenrechtlichen Kontext, in dem es auf eine Unterscheidung zwischen Miete und Pacht gar nicht ankäme, weil für alle Bestandverträge derselbe Gebührentarif gilt vergleiche , Paragraph 33, TP 5 Absatz eins, GebG), haben die Vertragsparteien sogar ausdrücklich vertraglich festgehalten, dass es sich „beim vorliegenden Vertrag um einen Pachtvertrag handelt, weshalb dieser Vertrag auch als Bestandvertrag vergebührt wird“ (Pkt. römisch dreizehn.4.).

42

Der Verwaltungsgerichtshof kann daher nicht finden, dass die Einordnung des vorliegenden Rechtsgeschäftes als Verpachtung iSd § 5 Abs. 1 Z 4 Stmk GVG rechtswidrig wäre. Der Verwaltungsgerichtshof kann daher nicht finden, dass die Einordnung des vorliegenden Rechtsgeschäftes als Verpachtung iSd Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer 4, Stmk GVG rechtswidrig wäre.

43

Da nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts die verpachteten Grundstücke auch das Ausmaß von zwei Hektar übersteigen und der Pachtvertrag auf unbestimmte Dauer abgeschlossen wurde, lag im Revisionsfall gemäß § 5 Abs. 1 Z 4 Stmk GVG ein genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft vor. Da nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts die verpachteten Grundstücke auch das Ausmaß von zwei Hektar übersteigen und der Pachtvertrag auf unbestimmte Dauer abgeschlossen wurde, lag im Revisionsfall gemäß Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer 4, Stmk GVG ein genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft vor.

44

4.1.4. Nicht zielführend ist auch das Vorbringen der Revision, das gegenständliche Rechtsgeschäft sei gemäß § 6 Abs. 1 Z 7 Stmk GVG von der Genehmigungspflicht ausgenommen, weil es ein Gesamtausmaß von 3.000 m² nicht übersteige. Dafür will die Revision lediglich die „tatsächliche Flächeninanspruchnahme“ durch die geplante Photovoltaikanlage heranziehen. 4.1.4. Nicht zielführend ist auch das Vorbringen der Revision, das gegenständliche Rechtsgeschäft sei gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 7, Stmk GVG von der Genehmigungspflicht ausgenommen, weil es ein Gesamtausmaß von 3.000 m² nicht übersteige. Dafür will die Revision lediglich die „tatsächliche Flächeninanspruchnahme“ durch die geplante Photovoltaikanlage heranziehen.

45

Der Beurteilung der Genehmigungspflicht ist nach dem Wortlaut der §§ 5 Abs. 1 und 6 Abs. 1 Stmk GVG „das Rechtsgeschäft“ zu Grunde zu legen. Dass damit das Rechtsgeschäft als Ganzes gemeint ist, zeigt sich auch an jenen Bestimmungen, die für die Genehmigungspflicht auf das (Gesamt-)Ausmaß der vertragsgegenständlichen Grundstücke abstellen (vgl. § 5 Abs. 1 Z 4 und Abs. 2, § 6 Abs. 1 Z 7 Stmk GVG). Es ist aber im Hinblick auf die in § 1 Stmk GVG formulierte Zielsetzung dieses Gesetzes auch kein Grund ersichtlich, warum im Revisionsfall jene Flächen, die nach

dem Vorbringen der revisionswerbenden Partei durch die Errichtung der Photovoltaikanlage nicht „versiegelt“ würden, nach den unbestrittenen Feststellungen des Verwaltungsgerichts aber bislang ebenfalls land- und forstwirtschaftlich genutzt wurden und daher gemäß § 2 Abs. 2 Stmk GVG in den sachlichen Anwendungsbereich des Stmk GVG fallen, von der Genehmigungspflicht ausgenommen sein sollten. Der Beurteilung der Genehmigungspflicht ist nach dem Wortlaut der Paragraphen 5, Absatz eins, und 6 Absatz eins, Stmk GVG „das Rechtsgeschäft“ zu Grunde zu legen. Dass damit das Rechtsgeschäft als Ganzes gemeint ist, zeigt sich auch an jenen Bestimmungen, die für die Genehmigungspflicht auf das (Gesamt-)Ausmaß der vertragsgegenständlichen Grundstücke abstellen vergleiche , Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer 4, und Absatz 2,, Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 7, Stmk GVG). Es ist aber im Hinblick auf die in Paragraph eins, Stmk GVG formulierte Zielsetzung dieses Gesetzes auch kein Grund ersichtlich, warum im Revisionsfall jene Flächen, die nach dem Vorbringen der revisionswerbenden Partei durch die Errichtung der Photovoltaikanlage nicht „versiegelt“ würden, nach den unbestrittenen Feststellungen des Verwaltungsgerichts aber bislang ebenfalls land- und forstwirtschaftlich genutzt wurden und daher gemäß Paragraph 2, Absatz 2, Stmk GVG in den sachlichen Anwendungsbereich des Stmk GVG fallen, von der Genehmigungspflicht ausgenommen sein sollten.

46

Das Verwaltungsgericht ist daher im Ergebnis zutreffend davon ausgegangen, dass der gegenständliche „Nutzungsvertrag“ (zur Gänze) nach dem I. Abschnitt des Stmk GVG genehmigungspflichtig war. Das Verwaltungsgericht ist daher im Ergebnis zutreffend davon ausgegangen, dass der gegenständliche „Nutzungsvertrag“ (zur Gänze) nach dem römisch eins. Abschnitt des Stmk GVG genehmigungspflichtig war.

47

4.2.1. Die Revision bringt sodann vor, das gegenständliche Rechtsgeschäft hätte gemäß § 9 Abs. 1 Z 1 Stmk GVG genehmigt werden müssen. Die Grundstücke sollten gewerblichen Zwecken, nämlich der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaikanlage, dienen. Das Verwaltungsgericht habe ausschließlich auf die derzeitigen Verhältnisse abgestellt und eine gewerbliche Nutzung der vertragsgegenständlichen Grundstücke bloß auf Grund der geltenden Raumordnung ausgeschlossen. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (Hinweis auf VwGH 10.5.1996, 95/02/0250) und des Verfassungsgerichtshofes (Hinweis auf VfSlg. 9564/1982) bedürfe es jedoch nur einer hohen Wahrscheinlichkeit bzw. einer ernsthaften Absicht zu einer gewerblichen Nutzung. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts bestehe auch gar kein Widerspruch zur geltenden Raumordnung, weil die Herstellung der notwendigen Flächenwidmung aus rechtlicher Sicht zulässig bzw. explizit vorgesehen sei. 4.2.1. Die Revision bringt sodann vor, das gegenständliche Rechtsgeschäft hätte gemäß Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer eins, Stmk GVG genehmigt werden müssen. Die Grundstücke sollten gewerblichen Zwecken, nämlich der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaikanlage, dienen. Das Verwaltungsgericht habe ausschließlich auf die derzeitigen Verhältnisse abgestellt und eine gewerbliche Nutzung der vertragsgegenständlichen Grundstücke bloß auf Grund der geltenden Raumordnung ausgeschlossen. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (Hinweis auf VwGH 10.5.1996, 95/02/0250) und des Verfassungsgerichtshofes (Hinweis auf VfSlg. 9564 aus 1982,) bedürfe es jedoch nur einer hohen Wahrscheinlichkeit bzw. einer ernsthaften Absicht zu einer gewerblichen Nutzung. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts bestehe auch gar kein Widerspruch zur geltenden Raumordnung, weil die Herstellung der notwendigen Flächenwidmung aus rechtlicher Sicht zulässig bzw. explizit vorgesehen sei.

48

4.2.2.1. § 9 Stmk GVG ermöglicht den Rechtserwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zum Zweck anderer Nutzungen als der Land- und Forstwirtschaft und normiert dafür eigene Genehmigungsvoraussetzungen. Gelangt § 9 Stmk GVG zur Anwendung, ist die Genehmigung ohne Prüfung der Voraussetzungen des § 8 Stmk GVG, also insbesondere ohne Beurteilung der auf die Land- und Forstwirtschaft bezogenen Genehmigungs- und Versauungskriterien und ohne Glaubhaftmachung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, sowie ohne Durchführung eines Interessentenverfahrens nach § 8a Stmk GVG zu erteilen. 4.2.2.1. Paragraph 9, Stmk GVG ermöglicht den Rechtserwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zum Zweck anderer Nutzungen als der Land- und Forstwirtschaft und normiert dafür eigene Genehmigungsvoraussetzungen. Gelangt Paragraph 9, Stmk GVG zur Anwendung, ist die Genehmigung ohne Prüfung der Voraussetzungen des Paragraph 8, Stmk GVG, also insbesondere ohne Beurteilung der auf die Land- und Forstwirtschaft bezogenen Genehmigungs- und Versauungskriterien und ohne Glaubhaftmachung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, sowie ohne Durchführung eines Interessentenverfahrens nach Paragraph 8 a, Stmk GVG zu erteilen.

49

Ein solcher Fall liegt vor, wenn gemäß § 9 Abs. 1 Z 1 Stmk GVG das Grundstück gewerblichen Zwecken dienen soll und näher genannte, weitere Voraussetzungen vorliegen. Im Revisionsfall verneinte das Verwaltungsgericht die Möglichkeit einer Nutzung zu gewerblichen Zwecken jedoch unter Berufung auf die geltende Raumordnung. Gegen diese Beurteilung wendet sich die Revision, allerdings ohne Erfolg: Ein solcher Fall liegt vor, wenn gemäß Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer eins, Stmk GVG das Grundstück gewerblichen Zwecken dienen soll und näher genannte, weitere Voraussetzungen vorliegen. Im Revisionsfall verneinte das Verwaltungsgericht die Möglichkeit einer Nutzung zu gewerblichen Zwecken jedoch unter Berufung auf die geltende Raumordnung. Gegen diese Beurteilung wendet sich die Revision, allerdings ohne Erfolg:

50

4.2.2.2. Zunächst ist dem Verwaltungsgericht nicht entgegenzutreten, wenn es bei Beurteilung eines mit dem Rechtserwerb verfolgten gewerblichen Zwecks iSd § 9 Abs. 1 Z 1 Stmk GVG jene verwaltungsrechtlichen Genehmigungen bzw. Bewilligungen in den Blick nimmt, die für eine künftige gewerbliche Nutzung erforderlich wären. Dazu bringt die revisionswerbende Partei vor, dass diese Genehmigungen bzw. Bewilligungen noch nicht vorliegen müssten, damit ein Rechtsgeschäft nach § 9 Abs. 1 Z 1 Stmk GVG genehmigungsfähig sei. 4.2.2.2. Zunächst ist dem Verwaltungsgericht nicht entgegenzutreten, wenn es bei Beurteilung eines mit dem Rechtserwerb verfolgten gewerblichen Zwecks iSd Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer eins, Stmk GVG jene verwaltungsrechtlichen Genehmigungen bzw. Bewilligungen in den Blick nimmt, die für eine künftige gewerbliche Nutzung erforderlich wären. Dazu bringt die revisionswerbende Partei vor, dass diese Genehmigungen bzw. Bewilligungen noch nicht vorliegen müssten, damit ein Rechtsgeschäft nach Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer eins, Stmk GVG genehmigungsfähig sei.

51

Der Verwaltungsgerichtshof hat in dem von der Revision bezogenen Erkenntnis vom 10. Mai 1996, 95/02/0250, ausgeführt, dass sich dem Wortlaut des § 9 Abs. 1 Z 1 GVG nicht entnehmen lässt, es könne nur dann davon ausgegangen werden, dass ein Grundstück bergbaulichen Zwecken „dienen soll“, wenn die entsprechende behördliche Bewilligung vorliegt. Vielmehr ist es im Sinne dieser Bestimmung ausreichend, wenn zwar eine entsprechende behördliche Bewilligung noch nicht vorliegt, aber - zwecks Vorbeugung unzulässiger Umgehungsgeschäfte - mit „hoher Wahrscheinlichkeit“ zu erwarten ist, dass das Grundstück solchen Zwecken dienen soll. Der Verwaltungsgerichtshof hob daher die bei ihm angefochtene Entscheidung auf, mit der die grundverkehrsrechtliche Genehmigung deshalb versagt worden war, weil die gesetzlich erforderliche bergrechtliche Bewilligung nicht vorlag. Der Verwaltungsgerichtshof hat in dem von der Revision bezogenen Erkenntnis vom 10. Mai 1996, 95/02/0250, ausgeführt, dass sich dem Wortlaut des Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer eins, GVG nicht entnehmen lässt, es könne nur dann davon ausgegangen werden, dass ein Grundstück bergbaulichen Zwecken „dienen soll“, wenn die entsprechende behördliche Bewilligung vorliegt. Vielmehr ist es im Sinne dieser Bestimmung ausreichend, wenn zwar eine entsprechende behördliche Bewilligung noch nicht vorliegt, aber - zwecks Vorbeugung unzulässiger Umgehungsgeschäfte - mit „hoher Wahrscheinlichkeit“ zu erwarten ist, dass das Grundstück solchen Zwecken dienen soll. Der Verwaltungsgerichtshof hob daher die bei ihm angefochtene Entscheidung auf, mit der die grundverkehrsrechtliche Genehmigung deshalb versagt worden war, weil die gesetzlich erforderliche bergrechtliche Bewilligung nicht vorlag.

52

Zu einer vergleichbaren Bestimmung nach dem (damaligen) niederösterreichischen Grundverkehrsgesetz führte der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis VfSlg. 9564/1982 aus, es müssten nur gewichtige Anhaltspunkte dafür vorhanden sein, dass die ernsthafte Absicht und begründete Aussicht bestünden, das Grundstück zu einem solchen Zweck zu verwenden. Zu einer vergleichbaren Bestimmung nach dem (damaligen) niederösterreichischen Grundverkehrsgesetz führte der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis VfSlg. 9564 aus 1982, aus, es müssten nur gewichtige Anhaltspunkte dafür vorhanden sein, dass die ernsthafte Absicht und begründete Aussicht bestünden, das Grundstück zu einem solchen Zweck zu verwenden.

53

Davon sind allerdings jene Fälle zu unterscheiden, in denen feststeht, dass eine für die künftige Nutzung des Vertragsgegenstandes notwendige Genehmigung bzw. Bewilligung nicht erteilt werden kann, weil sie entweder bereits rechtskräftig versagt wurde oder die Behörde bzw. das Verwaltungsgericht zu diesem Ergebnis im Rahmen eigener (vorfrageweisen) Beurteilung gelangt. In diesem Fall scheidet nämlich eine künftige gewerbliche Nutzung iSd § 9 Abs. 1 Z 1 Stmk GVG von vornherein aus. Eine solche Nutzung kann daher auch nicht mit zukünftigen und damit letztlich nicht absehbaren rechtlichen Entwicklungen begründet werden. Davon sind allerdings jene Fälle zu unterscheiden, in

denen feststeht, dass eine für die künftige Nutzung des Vertragsgegenstandes notwendige Genehmigung bzw. Bewilligung nicht erteilt werden kann, weil sie entweder bereits rechtskräftig versagt wurde oder die Behörde bzw. das Verwaltungsgericht zu diesem Ergebnis im Rahmen eigener (vorfrageweisen) Beurteilung gelangt. In diesem Fall scheidet nämlich eine künftige gewerbliche Nutzung iSd Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer eins, Stmk GVG von vornherein aus. Eine solche Nutzung kann daher auch nicht mit zukünftigen und damit letztlich nicht absehbaren rechtlichen Entwicklungen begründet werden.

54

4.2.2.3. Im Revisionsfall ging das Verwaltungsgericht zutreffend davon aus, dass die von der revisionswerbenden Partei in ihrem Antrag als künftige Nutzung angeführte Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaikanlage mit einer festgestellten elektrischen Engpassleistung von 5170 Kilowatt gemäß § 5 Abs. 1 Stmk. ElWOG 2005 einer elektrizitätsrechtlichen Genehmigung bedarf. Seit dem Steiermärkischen PV-Anlagen Deregulierungsgesetz 2023, LGBL. Nr. 73, sind Photovoltaikanlagen, die einer solchen elektrizitätsrechtlichen Genehmigung bedürfen, vom Anwendungsbereich des Steiermärkischen Baugesetzes - Stmk. BauG, LGBL. Nr. 95/1995, ausgenommen (vgl. § 3 Z 7a Stmk. BauG). Im Gegenzug wurde die Prüfung der Übereinstimmung eines solchen Vorhabens mit den örtlichen und den überörtlichen Vorgaben der Raumordnung in das elektrizitätsrechtliche Verfahren überführt (vgl. XVIII. GPStLT AB EZ 3198/4, 5, 14 f).

4.2.2.3. Im Revisionsfall ging das Verwaltungsgericht zutreffend davon aus, dass die von der revisionswerbenden Partei in ihrem Antrag als künftige Nutzung angeführte Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaikanlage mit einer festgestellten elektrischen Engpassleistung von 5170 Kilowatt gemäß Paragraph 5, Absatz eins, Stmk. ElWOG 2005 einer elektrizitätsrechtlichen Genehmigung bedarf. Seit dem Steiermärkischen PV-Anlagen Deregulierungsgesetz 2023, LGBL. Nr. 73, sind Photovoltaikanlagen, die einer solchen elektrizitätsrechtlichen Genehmigung bedürfen, vom Anwendungsbereich des Steiermärkischen Baugesetzes - Stmk. BauG, Landesgesetzblatt Nr. 95 aus 1995,, ausgenommen vergleiche , Paragraph 3, Ziffer 7 a, Stmk. BauG). Im Gegenzug wurde die Prüfung der Übereinstimmung eines solchen Vorhabens mit den örtlichen und den überörtlichen Vorgaben der Raumordnung in das elektrizitätsrechtliche Verfahren überführt vergleiche , römisch achtzehn. GPStLT Ausschussbericht , EZ 3198/4, 5, 14 f).

55

So setzt zum einen die Erteilung der elektrizitätsrechtlichen Genehmigung für Photovoltaikanlagen gemäß § 10 Abs. 4 Stmk. ElWOG 2005 voraus, dass das Vorhaben den Festlegungen der überörtlichen Raumordnung entspricht. Zum anderen ist gemäß § 6 Abs. 2a erster Satz Stmk. ElWOG 2005 einem Antrag auf Errichtung und Betrieb einer Photovoltaikanlage eine Bestätigung der Baubehörde anzuschließen, mit der die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan nachgewiesen wird.

So setzt zum einen die Erteilung der elektrizitätsrechtlichen Genehmigung für Photovoltaikanlagen gemäß Paragraph 10, Absatz 4, Stmk. ElWOG 2005 voraus, dass das Vorhaben den Festlegungen der überörtlichen Raumordnung entspricht. Zum anderen ist gemäß Paragraph 6, Absatz 2 a, erster Satz Stmk. ElWOG 2005 einem Antrag auf Errichtung und Betrieb einer Photovoltaikanlage eine Bestätigung der Baubehörde anzuschließen, mit der die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan nachgewiesen wird.

56

Das Verwaltungsgericht stellte fest, dass für die geplante Photovoltaikanlage noch keine Bewilligungen vorlagen. Auch die Revision bringt nicht vor, dass eine baubehördliche Bestätigung nach § 6 Abs. 2a Stmk. ElWOG 2005 bereits erteilt oder zumindest beantragt worden wäre. Nach dem zweiten Satz dieser Bestimmung ist eine solche Bestätigung allerdings nicht für Flächen erforderlich, für die im Rahmen eines Entwicklungsprogrammes der Landesregierung überörtliche Widmungsfestlegungen getroffen wurden.

Das Verwaltungsgericht stellte fest, dass für die geplante Photovoltaikanlage noch keine Bewilligungen vorlagen. Auch die Revision bringt nicht vor, dass eine baubehördliche Bestätigung nach Paragraph 6, Absatz 2 a, Stmk. ElWOG 2005 bereits erteilt oder zumindest beantragt worden wäre. Nach dem zweiten Satz dieser Bestimmung ist eine solche Bestätigung allerdings nicht für Flächen erforderlich, für die im Rahmen eines Entwicklungsprogrammes der Landesregierung überörtliche Widmungsfestlegungen getroffen wurden.

57

Was nun die in § 6 Abs. 2a zweiter Satz ElWOG 2005 angesprochene überörtliche Raumordnung und die in § 10 Abs. 4 Stmk. ElWOG 2005 geforderte Übereinstimmung des Vorhabens mit dieser betrifft, stellte das Verwaltungsgericht fest, dass sämtliche vertragsgegenständliche Grundstücke als Grünzonen iSd § 5 Abs. 5 REPRO

ausgewiesen sind. Dies wird in der Revision auch gar nicht bestritten. Was nun die in Paragraph 6, Absatz 2 a, zweiter Satz EIWOG 2005 angesprochene überörtliche Raumordnung und die in Paragraph 10, Absatz 4, Stmk. EIWOG 2005 geforderte Übereinstimmung des Vorhabens mit dieser betrifft, stellte das Verwaltungsgericht fest, dass sämtliche vertragsgegenständliche Grundstücke als Grünzonen iSd Paragraph 5, Absatz 5, REPRO ausgewiesen sind. Dies wird in der Revision auch gar nicht bestritten.

58

Als weiteres maßgebliches überörtliches Planungsinstrument ist der SAPRO in den Blick zu nehmen. Ziel dieses Entwicklungsprogramms ist gemäß seinem § 1 Abs. 1 die Erhöhung des Anteiles der Strom- und Wärmeenergieerzeugung aus erneuerbaren Energieträgern durch die Festlegung von überörtlichen Vorgaben zum raumverträglichen Ausbau von Energieerzeugungsanlagen aus Solarenergie. Gemäß § 2 SAPRO werden zur Umsetzung dieser Zielsetzungen u.a. Standorte für Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit einer Flächeninanspruchnahme von mehr als 10 ha als Vorrangzonen ausgewiesen, aber auch Ausschlusszonen definiert. Solche Ausschlusszonen sind Bereiche, in denen die Festlegung von Eignungszonen im örtlichen Entwicklungskonzept und die Ausweisung von Sondernutzungen im Freiland gemäß § 33 Abs. 3 Z 1 StROG zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen unzulässig sind. Dazu zählen gemäß § 5 Z 1 SAPRO Grünzonen nach einem regionalen Entwicklungsprogramm für die jeweilige Planungsregion. Eine solche Ausschlusszone liegt daher bei den vertragsgegenständlichen Grundstücken vor, die als Grünzonen nach dem REPRO ausgewiesen sind. Als weiteres maßgebliches überörtliches Planungsinstrument ist der SAPRO in den Blick zu nehmen. Ziel dieses Entwicklungsprogramms ist gemäß seinem Paragraph eins, Absatz eins, die Erhöhung des Anteiles der Strom- und Wärmeenergieerzeugung aus erneuerbaren Energieträgern durch die Festlegung von überörtlichen Vorgaben zum raumverträglichen Ausbau von Energieerzeugungsanlagen aus Solarenergie. Gemäß Paragraph 2, SAPRO werden zur Umsetzung dieser Zielsetzungen u.a. Standorte für Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit einer Flächeninanspruchnahme von mehr als 10 ha als Vorrangzonen ausgewiesen, aber auch Ausschlusszonen definiert. Solche Ausschlusszonen sind Bereiche, in denen die Festlegung von Eignungszonen im örtlichen Entwicklungskonzept und die Ausweisung von Sondernutzungen im Freiland gemäß Paragraph 33, Absatz 3, Ziffer eins, StROG zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen unzulässig sind. Dazu zählen gemäß Paragraph 5, Ziffer eins, SAPRO Grünzonen nach einem regionalen Entwicklungsprogramm für die jeweilige Planungsregion. Eine solche Ausschlusszone liegt daher bei den vertragsgegenständlichen Grundstücken vor, die als Grünzonen nach dem REPRO ausgewiesen sind.

59

Die Revision bringt dazu einerseits vor, dass sich § 5 SAPRO nur an die örtliche Raumplanung richte und dass es der Landesregierung freistünde, im Rahmen der überörtlichen Raumplanung auch im Bereich von Grünzonen Vorrangzonen (gemeint wohl: iSd § 3 SAPRO) für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächen vorzusehen. Dieses Vorbringen geht schon deswegen ins Leere, weil es auf die bloße Möglichkeit nicht ankommt und die Revision auch gar nicht behauptet, dass solche Vorrangzonen für die vertragsgegenständlichen Liegenschaften ausgewiesen wären. Die Revision bringt dazu einerseits vor, dass sich Paragraph 5, SAPRO nur an die örtliche Raumplanung richte und dass es der Landesregierung freistünde, im Rahmen der überörtlichen Raumplanung auch im Bereich von Grünzonen Vorrangzonen (gemeint wohl: iSd Paragraph 3, SAPRO) für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächen vorzusehen. Dieses Vorbringen geht schon deswegen ins Leere, weil es auf die bloße Möglichkeit nicht ankommt und die Revision auch gar nicht behauptet, dass solche Vorrangzonen für die vertragsgegenständlichen Liegenschaften ausgewiesen wären.

60

Zum anderen argumentiert die Revision, dass es sich beim REPRO gegenüber dem SAPRO um die speziellere Norm handle, weswegen diesem Vorrang gegenüber jenem zukomme. § 5 Abs. 5 Z 4 REPRO sehe sogar ausdrücklich vor, dass im Bereich der Murauen, in denen sich die vertragsgegenständlichen Grundstücke befänden, neben anderen auch energiewirtschaftliche Nutzungsansprüche vorzusehen seien. Zum anderen argumentiert die Revision, dass es sich beim REPRO gegenüber dem SAPRO um die speziellere Norm handle, weswegen diesem Vorrang gegenüber jenem zukomme. Paragraph 5, Absatz 5, Ziffer 4, REPRO sehe sogar ausdrücklich vor, dass im Bereich der Murauen, in denen sich die vertragsgegenständlichen Grundstücke befänden, neben anderen auch energiewirtschaftliche Nutzungsansprüche vorzusehen seien.

61

Dazu ist zunächst darauf hinzuweisen, dass § 8 Abs. 1 StROG spezifische Rechtswirkungen zwischen

Planungsinstrumenten der überörtlichen und der örtlichen sowie zwischen verschiedenen Planungsinstrumenten der örtlichen Raumplanung vorsieht. Keine besondere Regelung enthält das StROG aber für das Verhältnis eines regionalen Entwicklungsprogramms zu einem Sachprogramm iSd § 11 Abs. 4 Z 2 und 3 StROG. Es handelt sich bei diesen Entwicklungsprogrammen vielmehr um grundsätzlich gleichrangige Verordnungen der Landesregierung (vgl. § 11 Abs. 1 StROG). Dazu ist zunächst darauf hinzuweisen, dass Paragraph 8, Absatz eins, StROG spezifische Rechtswirkungen zwischen Planungsinstrumenten der überörtlichen und der örtlichen sowie zwischen verschiedenen Planungsinstrumenten der örtlichen Raumplanung vorsieht. Keine besondere Regelung enthält das StROG aber für das Verhältnis eines regionalen Entwicklungsprogramms zu einem Sachprogramm iSd Paragraph 11, Absatz 4, Ziffer 2, und 3 StROG. Es handelt sich bei diesen Entwicklungsprogrammen vielmehr um grundsätzlich gleichrangige Verordnungen der Landesregierung vergleiche , Paragraph 11, Absatz eins, StROG).

62

Im Revisionsfall muss aber das Verhältnis zwischen REPRO und SAPRO nicht allgemein unter dem von der Revision angesprochenen Grundsatz der *lex specialis* beurteilt werden. Die hier maßgebliche Bestimmung des § 5 Z 1 SAPRO knüpft nämlich für die Bestimmung von Ausschlusszonen ausdrücklich an die Ausweisung von Grünzonen in einem regionalen Entwicklungsprogramm an, wie sie im Revisionsfall für die vertragsgegenständlichen Grundstücke eben durch den REPRO erfolgt. Im Revisionsfall muss aber das Verhältnis zwischen REPRO und SAPRO nicht allgemein unter dem von der Revision angesprochenen Grundsatz der *lex specialis* beurteilt werden. Die hier maßgebliche Bestimmung des Paragraph 5, Ziffer eins, SAPRO knüpft nämlich für die Bestimmung von Ausschlusszonen ausdrücklich an die Ausweisung von Grünzonen in einem regionalen Entwicklungsprogramm an, wie sie im Revisionsfall für die vertragsgegenständlichen Grundstücke eben durch den REPRO erfolgt.

63

4.2.2.4. Schließlich ging das Verwaltungsgericht noch davon aus, dass auch die gemäß § 33 Abs. 4 (Z 6) StROG vorgesehene Möglichkeit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Rahmen der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung im Freiland - als Freiflächenanlage mit einer Brutto-Fläche von maximal 400 m² oder als Agri-Photovoltaikanlage auf einer bewirtschafteten Fläche von höchstens 0,5 ha (vgl. zur Flächenberechnung VwGH 19.3.2025, Ra 2024/06/0031) - auf Grund der Flächenausmaße der geplanten Anlage nicht in Betracht komme. Aus demselben Grund verneinte es auch die Zulässigkeit der Errichtung als Photovoltaikanlage bis zu einer Brutto-Fläche von insgesamt nicht mehr als 400 m² außerhalb einer land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung im Freiland gemäß § 33 Abs. 5 (Z 6) StROG. 4.2.2.4. Schließlich ging das Verwaltungsgericht noch davon aus, dass auch die gemäß Paragraph 33, Absatz 4, (Ziffer 6,) StROG vorgesehene Möglichkeit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Rahmen der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung im Freiland - als Freiflächenanlage mit einer Brutto-Fläche von maximal 400 m² oder als Agri-Photovoltaikanlage auf einer bewirtschafteten Fläche von höchstens 0,5 ha vergleiche , zur Flächenberechnung VwGH 19.3.2025, Ra 2024/06/0031) - auf Grund der Flächenausmaße der geplanten Anlage nicht in Betracht komme. Aus demselben Grund verneinte es auch die Zulässigkeit der Errichtung als Photovoltaikanlage bis zu einer Brutto-Fläche von insgesamt nicht mehr als 400 m² außerhalb einer land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung im Freiland gemäß Paragraph 33, Absatz 5, (Ziffer 6,) StROG.

64

Auch diese Beurteilung kann der Verwaltungsgerichtshof angesichts der Feststellung einer „Gesamtprojektfläche von rund 4,7 ha“ und einer elektrischen Engpassleistung von 5.170 Kilowatt für die geplante Photovoltaikanlage im angefochtenen Erkenntnis nicht als rechtswidrig erkennen, zumal die Revision nicht konkret vorbringt, dass die maßgeblichen Grenzen nach § 33 Abs. 4 Z 6 und Abs. 5 Z 6 StROG eingehalten würden. Auch diese Beurteilung kann der Verwaltungsgerichtshof angesichts der Feststellung einer „Gesamtprojektfläche von rund 4,7 ha“ und einer elektrischen Engpassleistung von 5.170 Kilowatt für die geplante Photovoltaikanlage im angefochtenen Erkenntnis nicht als rechtswidrig erkennen, zumal die Revision nicht konkret vorbringt, dass die maßgeblichen Grenzen nach Paragraph 33, Absatz 4, Ziffer 6, und Absatz 5, Ziffer 6, StROG eingehalten würden.

65

4.2.3. Da selbst die Festlegung einer Sondernutzung für eine Agri-Photovoltaikanlage im Freiland gemäß § 33 Abs. 3 Z 1 StROG für die im REPRO als Grünzonen ausgewiesenen und daher nach dem SAPRO eine Ausschlusszone bildenden vertragsgegenständlichen Grundstücke ausgeschlossen wäre, ist das Verwaltungsgericht im Ergebnis zurecht davon ausgegangen, dass die elektrizitätsrechtliche Genehmigung für die geplante Photovoltaikanlage gemäß § 10 Abs. 4 Stmk. ElWOG 2005 mangels Entsprechung mit den Festlegungen der überörtlichen Raumordnung nicht

erteilt werden könnte. Das Verwaltungsgericht hat folglich auch zutreffend das Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen des § 9 Abs. 1 Z 1 Stmk GVG verneint, weil die geltend gemachte Nutzung der Grundstücke für gewerbliche Zwecke nicht zulässig wäre. Auf die weiteren Genehmigungsvoraussetzungen dieser Bestimmung musste daher nicht mehr eingegangen werden. 4.2.3. Da selbst die Festlegung einer Sondernutzung für eine Agri-Photovoltaikanlage im Freiland gemäß Paragraph 33, Absatz 3, Ziffer eins, StROG für die im REPRO als Grünzonen ausgewiesenen und daher nach dem SAPRO eine Ausschlusszone bildenden vertragsgegenständlichen Grundstücke ausgeschlossen wäre, ist das Verwaltungsgericht im Ergebnis zurecht davon ausgegangen, dass die elektrizitätsrechtliche Genehmigung für die geplante Photovoltaikanlage gemäß Paragraph 10, Absatz 4, Stmk. ElWOG 2005 mangels Entsprechung mit den Festlegungen der überörtlichen Raumordnung nicht erteilt werden könnte. Das Verwaltungsgericht hat folglich auch zutreffend das Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen des Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer eins, Stmk GVG verneint, weil die geltend gemachte Nutzung der Grundstücke für gewerbliche Zwecke nicht zulässig wäre. Auf die weiteren Genehmigungsvoraussetzungen dieser Bestimmung musste daher nicht mehr eingegangen werden.

66

4.3.1. Schließlich bringt die Revision vor, das Rechtsgeschäft hätte auch gemäß § 9 Abs. 1 Z 2 Stmk GVG genehmigt werden müssen. Nach dem Wortlaut der im Revisionsfall anwendbaren Fassung dieser Bestimmung komme es nur darauf an, ob die vertragsgegenständlichen Grundstücke einem Betrieb zugehörten, der hauptsächlich anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken diene. Dies sei hier der Fall, weil Aufgabe des kirchlichen Vermögensfonds der genannten Diözese nach dessen Statut einzig sei, das ihm zur Verfügung gestellte Vermögen zu verwalten. Erst durch die Novelle LGBl. Nr. 79/2023 sei als Genehmigungsvoraussetzung ergänzt worden, dass der Betrieb, dem das Grundstück zugehöre, in seiner Gesamtheit veräußert werde; diese Novelle sei im Revisionsfall allerdings noch nicht anwendbar. 4.3.1. Schließlich bringt die Revision vor, das Rechtsgeschäft hätte auch gemäß Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, Stmk GVG genehmigt werden müssen. Nach dem Wortlaut der im Revisionsfall anwendbaren Fassung dieser Bestimmung komme es nur darauf an, ob die vertragsgegenständlichen Grundstücke einem Betrieb zugehörten, der hauptsächlich anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken diene. Dies sei hier der Fall, weil Aufgabe des kirchlichen Vermögensfonds der genannten Diözese nach dessen Statut einzig sei, das ihm zur Verfügung gestellte Vermögen zu verwalten. Erst durch die Novelle Landesgesetzblatt Nr. 79 aus 2023, sei als Genehmigungsvoraussetzung ergänzt worden, dass der Betrieb, dem das Grundstück zugehöre, in seiner Gesamtheit veräußert werde; diese Novelle sei im Revisionsfall allerdings noch nicht anwendbar.

67

4.3.2. Gemäß § 9 Abs. 1 Z 2 Stmk GVG ist eine Genehmigung ohne Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen nach § 8 Stmk GVG und ohne Verfahren nach § 8a Stmk GVG zu erteilen, „wenn das veräußerte Grundstück einem Betrieb zugehört, der hauptsächlich anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dient“. 4.3.2. Gemäß Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, Stmk GVG ist eine Genehmigung ohne Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen nach Paragraph 8, Stmk GVG und ohne Verfahren nach Paragraph 8 a, Stmk GVG zu erteilen, „wenn das veräußerte Grundstück einem Betrieb zugehört, der hauptsächlich anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dient“.

68

Mit der Novelle LGBl. Nr. 79/2023 wurde diesem Genehmigungstatbestand der Halbsatz angefügt „und der Betrieb als Gesamtheit veräußert wird“. Dazu wird in den Gesetzesmaterialien ausgeführt (vgl. XVIII. GPStLT RV EZ 3022/1, 10): Mit der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 79 aus 2023, wurde diesem Genehmigungstatbestand der Halbsatz angefügt „und der Betrieb als Gesamtheit veräußert wird“. Dazu wird in den Gesetzesmaterialien ausgeführt vergleiche , römisch achtzehn. GPStLT Regierungsvorlage EZ 3022/1, 10):

„Zu Z 15 (§ 9 Abs. 1 Z 2); „Zu Ziffer 15, (Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2);

Bisher waren Rechtsgeschäfte ohne Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen nach § 8 und ohne Verfahren nach § 8a zu genehmigen, wenn sie Grundstücke betrafen, die einem Betrieb zugehörten, der hauptsächlich anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken diene. Dies ermöglichte auch die Veräußerung landwirtschaftlicher Flächen größeren und großen Ausmaßes ohne grundverkehrsbehördliche Prüfung (sofern nur der zugehörige Betrieb hauptsächlich anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken diene). Im Lichte der Zielsetzungen des Gesetzes (§ 1) und aus Gründen der Sachgerechtigkeit soll durch die neue Regelung verhindert werden, dass land- und/oder forstwirtschaftliche Flächen (insbesondere) größeren und großen Ausmaßes ohne grundverkehrsbehördliche Prüfung veräußert werden können. Nur bei Veräußerung des gesamten Betriebes ist in der Regel eine Unterordnung

anzunehmen, welche eine Mitveräußerung der land- und/oder forstwirtschaftlichen Flächen rechtfertigt.“Bisher waren Rechtsgeschäfte ohne Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen nach Paragraph 8 und ohne Verfahren nach Paragraph 8 a, zu genehmigen, wenn sie Grundstücke betrafen, die einem Betrieb zugehörten, der hauptsächlich anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dient. Dies ermöglichte auch die Veräußerung landwirtschaftlicher Flächen größeren und großen Ausmaßes ohne grundverkehrsbehördliche Prüfung (sofern nur der zugehörige Betrieb hauptsächlich anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken diene). Im Lichte der Zielsetzungen des Gesetzes (Paragraph eins,) und aus Gründen der Sachgerechtigkeit soll durch die neue Regelung verhindert werden, dass land- und/oder forstwirtschaftliche Flächen (insbesondere) größeren und großen Ausmaßes ohne grundverkehrsbehördliche Prüfung veräußert werden können. Nur bei Veräußerung des gesamten Betriebes ist in der Regel eine Unterordnung anzunehmen, welche eine Mitveräußerung der land- und/oder forstwirtschaftlichen Flächen rechtfertigt.“

69

Der Revision ist darin zuzustimmen, dass im Revisionsfall auf Grund der Übergangsbestimmung des § 58f Stmk GVG § 9 Abs. 1 Z 2 dieses Gesetzes noch in der Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 79/2023 anzuwenden ist (vgl. bereits oben Rn. 23), also ohne die ausdrückliche weitere Genehmigungsvoraussetzung, dass der Betrieb, dem das vertragsgegenständliche Grundstück zugehört, in seiner Gesamtheit veräußert wird. Der Revision ist darin zuzustimmen, dass im Revisionsfall auf Grund der Übergangsbestimmung des Paragraph 58 f, Stmk GVG Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, dieses Gesetzes noch in der Fassung vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 79 aus 2023, anzuwenden ist vergleiche , bereits oben Rn. 23), also ohne die ausdrückliche weitere Genehmigungsvoraussetzung, dass der Betrieb, dem das vertragsgegenständliche Grundstück zugehört, in seiner Gesamtheit veräußert wird.

70

Das Verwaltungsgericht berief sich für seine Auffassung auf die Gesetzesmaterialien zur Stammfassung des Stmk GVG, welche zu dieser Bestimmung Folgendes ausführen (vgl. XII. GPStLT EZ 422, 20): Das Verwaltungsgericht berief sich für seine Auffassung auf die Gesetzesmaterialien zur Stammfassung des Stmk GVG, welche zu dieser Bestimmung Folgendes ausführen vergleiche , römisch zwölf. GPStLT EZ 422, 20):

„Die Z. 2 soll den rechtsgeschäftlichen Verkehr von Betrieben mit dazugehörigen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ermöglichen. Teilveräußerungen land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke sollen wieder nach den Kriterien des § 8 beurteilt werden.“ „Die Ziffer 2, soll den rechtsgeschäftlichen Verkehr von Betrieben mit dazugehörigen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ermöglichen. Teilveräußerungen land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke sollen wieder nach den Kriterien des Paragraph 8, beurteilt werden.“

71

Aus den Gesetzesmaterialien zur Stammfassung ergibt sich somit der klare Wille des Gesetzgebers, nicht jede Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke von den Genehmigungsvoraussetzungen des § 8 Stmk GVG freizustellen und - im Unterschied zum Genehmigungstatbestand des § 9 Abs. 1 Z 1 Stmk GVG - an keine weiteren Genehmigungsvoraussetzungen zu binden, sofern nur der Betrieb, welchem ein solches Grundstück zugehört, hauptsächlich anderen als land- und forstwirtschaftlichen Interessen dient. § 9 Abs. 1 Z 2 Stmk GVG soll vielmehr die Verkehrsfähigkeit von anderen als land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, also insbesondere Gewerbe- und Industriebetrieben, sicherstellen (vgl. Schneider, Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht, 1996, 163). Es soll die Veräußerung eines solchen Betriebes in seiner Gesamtheit nicht allein daran scheitern, dass die Genehmigung für den Rechtserwerb an zugehörigen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, die im Vergleich zum übrigen Betrieb von nachgeordneter Bedeutung sein mögen, nach den allgemeinen grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen der §§ 8 und 8a Stmk GVG nicht erteilt werden kann. Wird hingegen ein Grundstück, das im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in einer für die Land- und Forstwirtschaft typischen Weise genutzt wird, sodass es sich um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück iSd § 2 Abs. 2 Stmk GVG handelt, für sich alleine, dh ohne den dazugehörigen Gewerbe- oder Industriebetrieb veräußert, gelangen die Genehmigungsvoraussetzungen des § 8 und das Interessentenverfahren des § 8a Stmk GVG zur Anwendung. In einem solchen Fall besteht kein öffentliches Interesse, das - vergleichbar den von § 9 Abs. 1 Stmk GVG erfassten bergbaulichen, gewerblichen und industriellen Zwecken oder der Verkehrsfähigkeit der genannten Betriebe - eine Genehmigung zum Zweck anderer Nutzungen als der Land- und Forstwirtschaft rechtfertigen würde. Aus den Gesetzesmaterialien zur Stammfassung ergibt sich somit der klare Wille des Gesetzgebers, nicht jede Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke von den Genehmigungsvoraussetzungen des Paragraph 8, Stmk GVG freizustellen und - im Unterschied zum

Genehmigungstatbestand des Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer eins, Stmk GVG - an keine weiteren Genehmigungsvoraussetzungen zu binden, sofern nur der Betrieb, welchem ein solches Grundstück zugehört, hauptsächlich anderen als land- und forstwirtschaftlichen Interessen dient. Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, Stmk GVG soll vielmehr die Verkehrsfähigkeit von anderen als land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, also insbesondere Gewerbe- und Industriebetrieben, sicherstellen vergleiche , Schneider, Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht, 1996, 163). Es soll die Veräußerung eines solchen Betriebes in seiner Gesamtheit nicht allein daran scheitern, dass die Genehmigung für den Rechtserwerb an zugehörigen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, die im Vergleich zum übrigen Betrieb von nachgeordneter Bedeutung sein mögen, nach den allgemeinen grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen der Paragraphen 8, und 8a Stmk GVG nicht erteilt werden kann. Wird hingegen ein Grundstück, das im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in einer für die Land- und Forstwirtschaft typischen Weise genutzt wird, sodass es sich um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück iSd Paragraph 2, Absatz 2, Stmk GVG handelt, für sich alleine, dh ohne den dazugehörigen Gewerbe- oder Industriebetrieb veräußert, gelangen die Genehmigungsvoraussetzungen des Paragraph 8 und das Interessentenverfahren des Paragraph 8 a, Stmk GVG zur Anwendung. In einem solchen Fall besteht kein öffentliches Interesse, das - vergleichbar den von Paragraph 9, Absatz eins, Stmk GVG erfassten bergbaulichen, gewerblichen und industriellen Zwecken oder der Verkehrsfähigkeit der genannten Betriebe - eine Genehmigung zum Zweck anderer Nutzungen als der Land- und Forstwirtschaft rechtfertigen würde.

72

Dass der gesetzgeberische Wille, durch § 9 Abs. 1 Z 2 Stmk GVG nur die gesamthafte Veräußerung von Betrieben außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu privilegieren, in dieser Klarheit nicht auch aus dem Gesetzeswortlaut hervorgeht, hindert eine (korrigierende) Auslegung dieser Bestimmung in dem Sinn, wie sie aus den Gesetzesmaterialien zur Stammfassung klar ersichtlich ist, nicht. Die zuvor wiedergegebenen Gesetzesmaterialien zur Novelle LGBl. Nr. 79/2023, auf welche sich die Revision beruft, ändern daran nichts, weil diese zur genannten Novelle ergangen sind und nicht rückwirkend den Willen des Gesetzgebers, der sich in den Materialien zur Stammfassung zeigt, korrigieren können. Dass der gesetzgeberische Wille, durch Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, Stmk GVG nur die gesamthafte Veräußerung von Betrieben außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu privilegieren, in dieser Klarheit nicht auch aus dem Gesetzeswortlaut hervorgeht, hindert eine (korrigierende) Auslegung dieser Bestimmung in dem Sinn, wie sie aus den Gesetzesmaterialien zur Stammfassung klar ersichtlich ist, nicht. Die zuvor wiedergegebenen Gesetzesmaterialien zur Novelle Landesgesetzblatt Nr. 79 aus 2023,, auf welche sich die Revision beruft, ändern daran nichts, weil diese zur genannten Novelle ergangen sind und nicht rückwirkend den Willen des Gesetzgebers, der sich in den Materialien zur Stammfassung zeigt, korrigieren können.

73

4.3.3. Ob sich § 9 Abs. 1 Z 2 Stmk GVG nur auf eine rechtsgeschäftliche Veräußerung (iS einer Eigentumsübertragung) bezieht, wovon das Verwaltungsgericht ausgeht, oder auch ein Rechtsgeschäft wie das vorliegende erfasst, was in der Revision behauptet wird, kann folglich dahinstehen. 4.3.3. Ob sich Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, Stmk GVG nur auf eine rechtsgeschäftliche Veräußerung (iS einer Eigentumsübertragung) bezieht, wovon das Verwaltungsgericht ausgeht, oder auch ein Rechtsgeschäft wie das vorliegende erfasst, was in der Revision behauptet wird, kann folglich dahinstehen.

74

5. Im Ergebnis hat das Verwaltungsgericht zu Recht die Genehmigung des vorliegenden Rechtsgeschäftes nicht gemäß § 9 Stmk GVG erteilt. 5. Im Ergebnis hat das Verwaltungsgericht zu Recht die Genehmigung des vorliegenden Rechtsgeschäftes nicht gemäß Paragraph 9, Stmk GVG erteilt.

75

Die Revision war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Die Revision war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 26. Februar 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:RA2024110100.L00

Im RIS seit

31.03.2026

Zuletzt aktualisiert am

15.04.2026

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at