



IM NAMEN DER REPUBLIK!

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Samm und den Hofrat Dr. Faber sowie die Hofrätin Dr.ⁱⁿ Oswald als Richterin und Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.^a Janitsch, über die Revision der B GmbH, vertreten durch Dr. Hellmut Prankl, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Salzburg vom 1. April 2025, Zl. 405-1/1255/1/2-2025, betreffend Versagung einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Grundverkehrskommission Salzburg), zu Recht erkannt:

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Das Land Salzburg hat der revisionswerbenden Partei Aufwendungen in der Höhe von € 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Entscheidungsgründe:

- 1 Mit Bescheid vom 11. Februar 2025 versagte die belangte Behörde einem zwischen der revisionswerbenden Partei als Käuferin und einer namentlich genannten Kapitalgesellschaft als Verkäuferin abgeschlossenen Kaufvertrag betreffend zwei näher bezeichnete Liegenschaften gemäß § 9 Z 1 lit. c und d Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 (im Folgenden: S.GVG 2023) die grundverkehrsbehördliche Genehmigung.
- 2 Begründend führte die belangte Behörde aus, dass es durch den zu genehmigenden Kaufvertrag zu einer Übertragung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken komme und es sich bei der Käuferin um keinen Landwirt im Sinne des § 4 Abs. 1 S.GVG 2023 handle. Nach dem vorgelegten Betriebskonzept wolle die revisionswerbende Partei als Käuferin die beiden zu genehmigenden Grundstücke in Zukunft bebauen; bis dahin sollten die Grundstücke lediglich gemäht werden. Bei der Käuferin handle es sich um eine Kapitalgesellschaft, deren (Haupt-)Tätigkeit gemäß dem



Unternehmensregister der „Kauf und Verkauf von eignen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen“ sei. Es sei daher davon auszugehen, dass der Erwerb den Zweck verfolge, die Grundstücke als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiter zu veräußern, weshalb der Versagungsgrund des § 9 Z 1 lit. c S.GVG 2023 erfüllt sei. Überdies habe die Käuferin keinen erkennbaren land- und forstwirtschaftlichen Bedarf an den Grundstücken. Es stehe offensichtlich nicht deren Nutzung, sondern die Anlage von Kapital im Vordergrund des Rechtsgeschäftes. Der überhöhte Preis sei ein weiteres Indiz dafür, dass der bloße Rechtserwerb zur Kapitalbindung und nicht die Nutzung der Grundstücke im Vordergrund stehe, weswegen auch der Versagungsgrund des § 9 Z 1 lit. d S.GVG 2023 vorliege.

- 3 Gegen diesen Bescheid erhob die revisionswerbende Partei Beschwerde, in der sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragte. Darin brachte sie vor, dass zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die Liegenschaften an der Verkäuferin als Gesellschafter die revisionswerbende Partei selbst und B.L. beteiligt gewesen seien. An der revisionswerbenden Partei wiederum seien B.L. und P.L. als Gesellschafter beteiligt gewesen. Mit dem Kaufvertrag habe sohin „lediglich eine gesellschaftsinterne Vermögensumgestaltung“ erfolgen sollen. Zudem habe der Pachtvertrag an den beiden Grundstücken bereits vor Vertragsabschluss bestanden und dieser sei inhaltlich unverändert übernommen worden. Auch die lange Laufzeit dieses Pachtvertrages bis zum 31. Dezember 2030 spreche gegen ein rein wirtschaftliches Interesse. Die Grundstücke seien durchgehend verpachtet, was ebenfalls gegen die Annahme spreche, dass ihr Erwerb der bloßen Kapitalanlage diene. Überdies sei geplant, dass B.L. als Gesellschafter der revisionswerbenden Partei die landwirtschaftliche Facharbeiterprüfung absolviere, damit landwirtschaftliche Flächen in Zukunft durch die Gesellschaft selbst bewirtschaftet werden könnten. Entgegen der Ansicht der belangten Behörde habe die revisionswerbende Partei die Grundstücke daher nicht mit einer Gewinnabsicht gekauft, sondern strebe vielmehr an, in Zukunft eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Liegenschaften zu gewährleisten.



- 4 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Landesverwaltungsgericht Salzburg die Beschwerde der revisionswerbenden Partei - ohne Durchführung der beantragten Verhandlung - als unbegründet ab und sprach aus, dass die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei.
- 5 Das Verwaltungsgericht stellte fest, dass es sich bei den verfahrensgegenständlichen Grundstücken um zwei „Wiesen“-Parzellen mit einem Flächenausmaß von 325 m² bzw. 358 m² handle, welche als „Grünland-ländliches Gebiet“ gewidmet seien. Die faktische Nutzung dieser Grundstücke erfolge derzeit durch einen örtlichen Landwirt auf Basis eines bis Ende des Jahres 2030 abgeschlossenen Pachtvertrages, wobei der Pachtzins € 600 pro Jahr betrage. Dem Firmenbuch sei zu entnehmen, dass der Geschäftszweig der revisionswerbenden Partei „Projektentwicklung, An- und Verkauf von Immobilien“ sei. Im Rahmen des Antrages auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Kaufvertrages sei zur beabsichtigten Nutzung angegeben worden, dass „die Liegenschaften bebaut [...] werden“ sollen. Dem vorgelegten Betriebskonzept sei zur geplanten Bewirtschaftung bzw. Nutzung zu entnehmen, dass die Käuferin „die beiden Grundstücke in Zukunft bebauen“ wolle und dass „bis zu diesem Zeitpunkt die Wiese lediglich gemäht“ werde.
- 6 Beweiswürdigend hielt das Verwaltungsgericht lediglich fest, dass der festgestellte Sachverhalt aufgrund der Aktenlage in Verbindung mit dem Beschwerdevorbringen „als insofern unstrittig und zweifelsfrei anzunehmen“ sei.
- 7 In seiner rechtlichen Beurteilung führte das Verwaltungsgericht aus, dass die bereits von der belangten Behörde angenommenen Versagungsgründe erfüllt seien. So sei bereits aus dem Erwerb von Grundstücken wie den verfahrensgegenständlichen durch einen Nichtlandwirt mit dem gleichzeitigen Abschluss eines Pachtvertrages über deren faktische Nutzung der Versagungsgrund im Sinne von § 9 Z 1 lit. d S.GVG 2023 („bloße Kapitalanlage“) erfüllt. Der Erwerb einer landwirtschaftlichen Liegenschaft mit ausschließlicher Grünlandwidmung und ohne unmittelbar beabsichtigtem eigenen Nutzen sowie gleichzeitiger lukrativer Verpachtung könne nur als



Kapitalanlage qualifiziert werden und stelle das „Paradebeispiel“ dieses Erwerbszweckes dar. Ausgehend vom Geschäftszweig der Käuferin und der im Antrag angegeben beabsichtigten zukünftigen Bebauung der Grundstücke könne nur von einer Kapitalanlage und „ohne weitere Recherche“ davon ausgegangen werden, dass die Grundstücke mit Gewinn weiterveräußert werden sollen. Es müsse angenommen werden, dass die Grundstücke im Falle der Bebauung um ein Vielfaches des Kaufvertragspreises von € 8.700,-- weiterveräußert würden. Die bereits im Bescheid der belangten Behörde angeführten Versagungsgründe des § 9 Z 1 lit. c und d S.GVG 2023 seien daher erfüllt.

8 Von der beantragten mündlichen Verhandlung habe gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG abgesehen werden können.

9 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision.

10 Die belangte Behörde erstattete keine Revisionsbeantwortung.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

11 Die Revision ist zulässig, weil sie zutreffend vorbringt, dass das Verwaltungsgericht zu Unrecht von der Durchführung einer Verhandlung abgesehen habe. Sie ist aus diesem Grund auch begründet.

12 Mit der Frage der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Vertrages wie des vorliegenden ist der Anwendungsbereich des Art. 6 EMRK eröffnet (vgl. VwGH 15.3.2022, Ra 2019/11/0014; 4.12.2023, Ra 2023/11/0097; 19.12.2024, Ra 2023/11/0150; jeweils mwN), weswegen das Verwaltungsgericht von der in der Beschwerde beantragten mündlichen Verhandlung nur unter den Voraussetzungen des § 24 Abs. 4 VwGVG absehen durfte.

13 Gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG kann das Verwaltungsgericht ungeachtet eines Parteiantrags von einer Verhandlung absehen, wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht



erwarten lässt, und dem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 EMRK noch Art. 47 GRC entgegenstehen. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs lassen die Akten im Sinn des § 24 Abs. 4 VwGVG erkennen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, wenn von vornherein absehbar ist, dass die mündliche Erörterung nichts zur Ermittlung der materiellen Wahrheit beitragen kann und auch keine Rechtsfragen aufgeworfen werden, deren Erörterung in einer Verhandlung erforderlich wäre. Art. 6 Abs. 1 EMRK bzw. Art. 47 GRC stehen dem Entfall der Verhandlung nicht entgegen, wenn es ausschließlich um rechtliche oder sehr technische Fragen geht oder wenn das Vorbringen nicht geeignet ist, irgendeine Tatsachen- oder Rechtsfrage aufzuwerfen, die eine mündliche Verhandlung erforderlich macht. In Bezug auf § 24 Abs. 4 VwGVG hielt der Verwaltungsgerichtshof bereits wiederholt fest, dass der Gesetzgeber als Zweck einer mündlichen Verhandlung die Klärung des Sachverhaltes und die Einräumung von Parteiengehör sowie darüber hinaus auch die mündliche Erörterung einer nach der Aktenlage strittigen Rechtsfrage zwischen den Parteien und dem Gericht vor Augen hatte.

- 14 Der Verwaltungsgerichtshof hat auch schon wiederholt ausgesprochen, dass bei einem rechtswidrigen Unterlassen einer nach Art. 6 EMRK erforderlichen mündlichen Verhandlung keine Relevanzprüfung hinsichtlich des Verfahrensmangels vorzunehmen ist (vgl. zu alldem VwGH 7.5.2025, Ra 2024/11/0185, mwN).
- 15 Im Revisionsfall hat die revisionswerbende Partei in ihrer Beschwerde sachverhaltsbezogenes Vorbringen zum Zweck des Erwerbes sowie zur geplanten Nutzung bzw. Bewirtschaftung der Grundstücke, insbesondere in Zusammenhang mit einem bestehenden Pachtvertrag, und somit zu den beiden vom Verwaltungsgericht herangezogenen Versagungsgründen erstattet.
- 16 Die Voraussetzungen des § 24 Abs. 4 VwGVG für ein Absehen von der Verhandlung lagen somit nicht vor.
- 17 Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 3 VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.



- 18 Von der Durchführung der beantragten Verhandlung vor dem
Verwaltungsgerichtshof konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z 3 VwGG abgesehen
werden.
- 19 Die Entscheidung über den Aufwandsatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG in
Verbindung mit der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2014.

W i e n , am 11. November 2025

