



Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Samm sowie die Hofrätinnen MMag. Ginhör und Dr. Kronegger als Richterinnen und Richter, unter Mitwirkung des Schriftführers Mag. Halvax, über die Revision 1. des P R und 2. der W R, beide vertreten durch Mag. Gerhard Franz Köstner, Rechtsanwalt in Altenmarkt im Pongau, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Salzburg vom 11. Februar 2026, Zlen. 405-1/1450/1/2-2026 und 405-1/1450/2/2-2026, betreffend Anträge auf Zuerkennung der Parteistellung sowie auf Wiederaufnahme eines mit Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung rechtskräftig abgeschlossenen Verfahrens (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Grundverkehrskommission Salzburg), den **Beschluss** gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung:

- 1 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Landesverwaltungsgericht Salzburg die Beschwerde der revisionswerbenden Parteien gegen den Bescheid der belangten Behörde vom 9. Dezember 2025 betreffend Zurückweisung ihrer Anträge vom 3. Juni 2024 auf Zuerkennung der Parteistellung in einem näher bezeichneten grundverkehrsbehördlichen Verfahren sowie auf Wiederaufnahme dieses mit Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung vom 14. März 2024 für einen Kaufvertrag vom 28. Februar 2024 (Verkäufer TO, Käufer AH) bereits rechtskräftig abgeschlossenen Verfahrens als unbegründet ab. Die Revision nach Art. 133 Abs. 4 B-VG erklärte das Verwaltungsgericht für nicht zulässig.
- 2 Begründend führte das Verwaltungsgericht zusammengefasst aus, § 48 Abs. 3 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 (S.GVG 2023) regle die Parteistellung abschließend, weshalb nach dieser Gesetzesbestimmung ausschließlich die im Kaufvertrag vom 28. Februar 2024 genannten Vertragsparteien (d.h. TO und AH) Parteien des gegenständlichen grundverkehrsbehördlichen Verfahrens gewesen seien. Auch aus den Zielsetzungen des S.GVG 2023 ließen sich keine subjektiv-öffentlichen Rechte der revisionswerbenden Parteien ableiten. Infolgedessen habe die belangte



Behörde die Anträge der revisionswerbenden Parteien auf Zuerkennung der Parteistellung sowie auf Wiederaufnahme des rechtskräftig positiv abgeschlossenen grundverkehrsbehördlichen Verfahrens zu Recht zurückgewiesen.

- 3 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision, die sich aus folgenden Gründen als unzulässig erweist:
- 4 Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.
- 5 Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen.
- 6 Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof ausschließlich im Rahmen der dafür in der Revision gesondert vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen (vgl. VwGH 1.10.2024, Ra 2024/11/0046).
- 7 Zu ihrer Zulässigkeit bringt die Revision - unter dem Gesichtspunkt des Fehlens von Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes - vor, die bisherige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes habe sich nicht „mit der konkreten Konstellation der unmittelbaren Betroffenheit dinglicher Rechte durch eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung“ befasst. Die Verneinung der Parteistellung dinglich Berechtigter (Eigentümer eines angrenzenden Grundstückes, zu dessen Gunsten eine Dienstbarkeit an dem





kaufgegenständlichen Grundstück bestehe) widerspreche § 8 AVG und führe zu einem Ausschluss jeglichen Rechtsschutzes für Träger dinglicher Rechte.

- 8 Zunächst ist festzuhalten, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Vertragspartner eines einer behördlichen Genehmigungspflicht unterliegenden Rechtsgeschäfts keinen Anspruch darauf haben, dass diesem Rechtsgeschäft die behördliche Zustimmung verweigert wird, sofern nicht das betreffende Gesetz anderes vorsieht. Das behördliche Genehmigungsverfahren dient nicht dazu, sich der zivilrechtlichen Verpflichtung auf dem Umweg über dieses Behördenverfahren zu entledigen (vgl. auch VwGH 17.3.2016, Ro 2016/11/0006, VwGH 29.6.2016, Ra 2016/11/0092; vgl. darüber hinaus VwGH 22.6.2021, Ra 2020/11/0029; VwGH 5.7.2021, Ra 2021/11/0097; siehe ferner VfGH 1.12.2008, VfSlg. 18.620).
- 9 Selbst die Vertragspartner eines der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürftigen Rechtsgeschäfts nehmen daher nur insoweit aufgrund eines rechtlichen Interesses am grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsverfahren teil, als die Durchsetzung ihres Rechts an der Erlangung der behördlichen Genehmigung des Rechtsgeschäfts angestrebt wird. Die subjektive Rechtssphäre der Vertragsparteien ist mithin auf die Erlangung der behördlichen Genehmigung eingeschränkt (vgl. VwGH 29.5.2019, Ra 2017/11/0314; VwGH 10.11.2025, Ra 2025/11/0139).
- 10 Eine Interessentenstellung der revisionswerbenden Parteien steht fallbezogen nicht in Rede. Die revisionswerbenden Parteien berufen sich auf das Vorliegen eines Versagungsgrundes gemäß § 9 Z 8 S.GVG 2023 und streben mit ihren Anträgen der Sache nach die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung für den zwischen TO und AH abgeschlossenen Kaufvertrag in einem wiederaufgenommenen Verfahren an.
- 11 Somit ist vor dem Hintergrund der soeben dargestellten Rechtslage anhand der Ausführungen in der Zulässigkeitsbegründung, die auch kein konkretes Vorbringen zur Gesetzessystematik enthält, nicht zu sehen, dass die gegenständliche Konstellation als vom Gesetzgeber ausnahmsweise nicht von





der Regelung des § 28 Abs. 3 S.GVG 2023 mitberücksichtigt zu erachten wäre (vgl. VwGH 26.7.2018, Ra 2017/11/0280; VwGH 8.7.2020, Ra 2019/11/0214; VwGH 16.9.2025, Ra 2023/11/0074 bis 0076).

- 12 Infolgedessen gelingt es der Zulässigkeitsbegründung nicht, im Hinblick auf die verwaltungsgerichtliche Beurteilung, es bestehe keine Parteistellung der revisionswerbenden Parteien, weshalb ihre Anträge auf Zuerkennung der Parteistellung und Wiederaufnahme zurückzuweisen gewesen seien, eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung aufzuzeigen.
- 13 Im Übrigen kann mit dem behaupteten Verstoß gegen verfassungsrechtliche Bestimmungen eine grundsätzliche Rechtsfrage nicht begründet werden (vgl. VwGH 26.7.2016, Ra 2016/05/0062; VwGH 26.3.2021, Ra 2021/05/0043).
- 14 In der Revision werden somit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren zurückzuweisen.

W i e n , am 28. Juli 2026

