OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen: **LVwG-553140/12/Fi/HW – 553143/3**

Datum: **Linz, 2. Juli 2025**

# I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch den Senat I (Vorsitzender: Mag. Dr. Fischer, Berichter: Mag. Dr. Wiesinger, Beisitzer: Dipl.-Ing. Wagner) über die Beschwerden von 1. A__, 2. B__, 3. C__ und 4. D__, alle vertreten durch E__, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck bei der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck, datiert mit 14.10.2024, GZ BHVBGVK-2024-178014/26-Mör, betreffend einen Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung

zu Recht e r k a n n t :

**I. Den Beschwerden wird stattgegeben und es wird der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass der Übertragung des Eigentums an A__, B__, C__ und D__ gemäß dem prätorischen Vergleich vom 26.04.2024 die grundverkehrsbehördliche Genehmigung gemäß § 4 Oö. GVG 1994 erteilt wird.**

**II. A__, B__, C__ und D__ haben je eine Verwaltungsabgabe in Höhe von 65 Euro binnen zwei Wochen ab Zustellung dieser Entscheidung zu entrichten.**

**III. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.**

## E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I.1. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde einem Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht stattgegeben.

I.2. Gegen diesen Bescheid richten sich die vorliegenden Beschwerden.

II.1. Vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich wird folgender Sachverhalt als erwiesen angenommen:
Aufgrund des Einantwortungsbeschlusses des Bezirksgerichtes Vöcklabruck vom 15.02.2021 im Verlassenschaftsverfahren nach dem Verstorbenen F__ verfügen die 1., 2. und 3. Beschwerde führenden Parteien zu je einem ideellen Sechstel (1/6) und Frau D__ zu einer ideellen Hälfte (1/2) über außerbücherliches Miteigentum an der Liegenschaft EZ aaa, KG bbb G__, bestehend aus den Grundstücken Nr. ccc, ddd, eee und ttt, je KG fff H__, und den Grundstücken Nr. ggg, hhh, iii, sss, aaappp, vvv, xxx, yyy, zzz, aaaaaa, aaabbb, aaaccc, aaaddd, aaaeee, aaafff, aaahhh, aaaqqq, aaarrr, aaasss, aaattt, aaauuu, aaavvv, bbbbbb, aaaiii, aaaggg, bbbaaa, aaazzz, aaayyy und aaaxxx je KG bbb G__, der Liegenschaft EZ jjj, KG bbb G__, bestehend aus den Grundstücken Nr. kkk und lll, der Liegenschaft EZ mmm, KG bbb G__, bestehend aus dem Grundstück Nr. nnn, und der Liegenschaft EZ ooo, KG ppp I__ I, bestehend aus den Grundstücken Nr. qqq und rrr. Mangels Einvernehmens weder über die gemeinsame Verwendung und Bewirtschaftung noch über die Teilung des antragsgegenständlichen Grundvermögens führten die Beschwerde führenden Parteien seit dem Jahr 2021 ein strittiges Zivilverfahren, zuletzt vor dem Bezirksgericht Vöcklabruck zu GZ 50 C 490/22i (Angaben der Beschwerde führenden Parteien; Einantwortungsbeschluss des Bezirksgerichtes Vöcklabruck vom 15.02.2021; Protokoll des Bezirksgerichtes Vöcklabruck vom 26.04.2024).

Mit prätorischem Vergleich aus dem Jahr 2024 haben die Beschwerde führenden Parteien unter anderem Folgendes vereinbart (prätorischer Vergleich):
„1.2. Zur Aufhebung ihrer Miteigentumsgemeinschaft haben die Erben vereinbart, nachstehende Grundstücke in das gleichteilige (somit je Drittel (1/3)-)Miteigentum von Herrn A__, Herrn B__ und Frau C__ zu übertragen, und zwar:
a) aus der Liegenschaft Einlagezahl aaa Katastralgemeinde bbb G__: [… die Grundstücke Nr. ccc, ddd, eee, ttt, ggg, vvv, xxx, yyy, zzz, aaaaaa, aaabbb, aaaccc, aaaddd, aaaeee, aaafff, aaahhh, aaaiii, aaaggg]
b) die gesamte Liegenschaft Einlagezahl jjj […]
c) die gesamte Liegenschaft Einlagezahl mmm […]
d) die gesamte Liegenschaft Einlagezahl aaalll […]

1.3. Dem gegenüber haben die Erben vereinbart, nachstehende Grundstücke aus der Liegenschaft Einlagezahl aaa Katastralgemeinde bbb G__ in das alleinige Eigentum von Frau D__ zu übertragen, und zwar:
[… hhh, iii, sss, aaappp, aaaqqq, aaarrr, aaasss, aaattt, aaauuu, aaavvv, bbbbbb, bbbaaa, aaazzz, aaayyy, aaaxxx]."
[Hervorhebungen nicht übernommen]

Bei vollständiger Durchführung der Rechtübertragungen gemäß dem prätorischen Vergleich sind danach A__, B__ und C__ gemeinsam Miteigentümer eines land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes im Ausmaß von mehr als 10 ha, davon laut Grundbuch rund 7 ha landwirtschaftliche Flächen und rund 6 ha Wald. D__ wäre danach Alleineigentümerin eines land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes im Ausmaß von mehr als 10 ha (unbestrittene Flächenangaben im angefochtenen Bescheid; Grundbuchsauszüge im Behördenakt; prätorischer Vergleich).

Die Grundstücke Nr. kkk, lll und nnn sind als Bauland gewidmet (Unterlagen im Behördenakt; Ausführungen im Genehmigungsantrag).

II.2. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus den im Akt aufliegenden Unterlagen und den Ergebnissen der mündlichen Verhandlung, wobei die einzelnen Feststellungen vor allem auf dem jeweils in Klammer Angeführten gründen.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

Der Inhalt des verfahrensgegenständlichen Genehmigungsantrages war nicht eindeutig, weswegen dies im Beschwerdeverfahren, insbesondere auch in der mündlichen Verhandlung, thematisiert wurde. Wie sich aus den Angaben in der mündlichen Verhandlung ergibt, ist der verfahrensgegenständliche Genehmigungsantrag dahingehend gemeint, dass die Genehmigung für das gesamte Rechtsgeschäft beantragt wird, also für sämtliche Grundstücke und alle Eigentumsübertragungen in beide Richtungen (soweit es sich nicht um Grundstücke in J__ handelt). Die Vertreterin der belangten Behörde ist diesem Verständnis in der mündlichen Verhandlung nicht entgegengetreten. Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich ist im vorliegenden Beschwerdeverfahren über alle im prätorischen Vergleich vereinbarten (genehmigungsbedürftigen) Eigentumsübertragungen (in Oberösterreich) zu entscheiden (vgl. in diesem Zusammenhang auch die höchstgerichtliche Rsp, etwa VwGH 22.04.2024, Ra 2022/11/0023).

Gemäß § 4 Abs. 1 Oö. GVG 1994 bedarf die Übertragung des Eigentums an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung der zuständigen Behörde. Gemäß § 4 Abs. 2 Oö.

GVG 1994 ist die Genehmigung dann zu erteilen, wenn den öffentlichen Interessen an der Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen und an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes entsprochen wird. Zudem hat der Rechtserwerber glaubhaft zu machen, dass er das zu erwerbende Grundstück selbst ordnungsgemäß bewirtschaften wird oder dass eine andere Person das zu erwerbende Grundstück ordnungsgemäß bewirtschaften wird. Rechtserwerbe, die die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 nicht erfüllen, sind gemäß § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 zu genehmigen, wenn sie in einem das öffentliche Interesse gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 überwiegenden Interesse liegen und den sonstigen Zielen des Oö. GVG 1994 nicht widersprechen. Bei der nach dieser Bestimmung vorzunehmenden Interessenabwägung sind auch private Interessen zu beachten (*Wischt*, Oö. GVG, in *Lienbacher* et al., Die Grundverkehrsgesetze der österreichischen Bundesländer², S O41 f).

Auf Basis der vorliegenden Verfahrensergebnisse ist zwar nicht ersichtlich, dass die Voraussetzungen für eine Genehmigung gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 vorliegen würden. Allerdings kommt hinsichtlich der Rechtsübertragungen gemäß dem prätorischen Vergleich eine Genehmigung nach § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 in Betracht. Im Rahmen der Interessenabwägung sprechen für eine Genehmigung nicht nur die privaten Interessen der Beschwerde führenden Parteien an einer (zumindest teilweisen) Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft (welche im Übrigen von den Beschwerde führenden Parteien nicht rechtsgeschäftlich begründet wurde, sondern – ohne Zutun der Beschwerde führenden Parteien – im Erbweg entstanden ist). Vielmehr ist auch zu berücksichtigen, dass mangels Einvernehmens weder über die gemeinsame Verwendung und Bewirtschaftung noch über die Teilung des antragsgegenständlichen Grundvermögens die Eigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaften seit dem Jahr 2021 ein (mehrjähriges) strittiges Gerichtsverfahren führten. Angesichts des mehrjährigen Gerichtsverfahrens erscheint es auch durchaus glaubhaft, wenn von den Beschwerde führenden Parteien sinngemäß vorgebracht wird, dass aktuell (in der derzeitigen Eigentümerstruktur) eine sinnvolle gemeinsame Bewirtschaftung bzw. Betriebsführung nicht möglich wäre. Das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft dient daher auch der Beilegung des Rechtstreits (zwischen den Beschwerde führenden Parteien) und insoweit auch der Ermöglichung bzw. Erleichterung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung. Durch das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft kommt es zwar zu einer Teilung des derzeit im Miteigentum stehenden land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes dahingehend, dass nicht mehr sämtliche Flächen im Miteigentum derselben Personen stehen. Allerdings kommt es auch zu einer Vereinfachung der Eigentümerstruktur, in dem die bisherige Miteigentumsgemeinschaft aufgelöst wird und an einem Teil des Grundbesitzes Alleineigentum und am anderen Teil Miteigentum von (nur mehr) drei (verwandten) Personen begründet wird. Auch

nach Durchführung des verfahrensgegenständlichen Rechtsgeschäfts stehen im Übrigen sämtliche Liegenschaften entweder im Alleineigentum oder Miteigentum der derzeitigen Miteigentümer und es kommt durch dieses Rechtsgeschäft auch nicht zur Teilung von bestehenden Grundstücken. Die neu entstehenden land- und forstwirtschaftliche Grundbesitze weisen jeweils ein Ausmaß von mehr als 10 ha auf, sodass insofern auch keine besonders kleinen und unrationell zu bewirtschaftende Grundbesitzeinheiten geschaffen werden. Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich liegen daher im konkreten Einzelfall die Voraussetzungen für eine Genehmigung gemäß § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 vor. Der Vollständigkeit halber sei auch angemerkt, dass auch von der Grundverkehrsbehörde aus dem Land J__ die grundverkehrsbehördliche Zustimmung erteilt wurde.

Da im vorliegenden Fall Rechtserwerbe der Beschwerde führenden Parteien gemäß § 4 Oö. GVG 1994 genehmigt werden, ist für diese Rechtserwerbe jeweils eine Verwaltungsabgabe (in Höhe von 65 Euro [vgl. § 3 Abs. 1 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung]) vorzuschreiben.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision: Die im gegenständlichen Verfahren unter Bedachtnahme auf die konkreten Umstände des vorliegenden Einzelfalles vorgenommene Beurteilung hing nicht von der Lösung einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG ab und es kommt dem Ergebnis dieser Beurteilung keine über den konkreten Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu.

## **R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g**

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 340 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht

mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

## H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Fischer