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-553155/21/KPe-553156/4
LVwG-553288/4/KPe-553289/3

Datum:

Linz, 30. September 2025

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch den Senat O (Vorsitzender: Mag. Dr. Fischer, Berichter: Mag. Dr. Pernsteiner, Beisitzer: Dipl.-Ing. Wagner) über die Anträge von 1. A__ und 2. B__, beide: C-Straße, sowie 3. D__ und 4. E__, beide: F-Straße, auf Wiederaufnahme des Verfahrens gem. §69 AVG betreffend das hg mit rechtskräftigem Erkenntnis vom 04.06.2025, GZ: LVwG-553155/8/KPe – 553156/2, abgeschlossene Verfahren, den

B E S C H L U S S

g e f a s s t :

I. Die Anträge werden als unzulässig zurückgewiesen.

II. 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. Verfahrensgang:

I.1. Mit Eingabe vom 05.02.2024 beantragten der Dritt- und die Viertantragstellerin als Rechtserwerber (Übernehmer) die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Eigentumserwerbes von der erst- und zweitantragstellenden Parteien als Rechtsvorgänger (Übergeber) gemäß Übergabsvertrag vom 22.01.2024 betreffend die Liegenschaften EZ aaa (nach Abschreibung der Grundstücke bbb, ccc, ddd, ggg, hhh, iii, jjj, kkk, lll, mmm, nnn, ooo, ppp und qqq), EZ eee und EZ fff, jeweils Katastralgemeinde G__.

I.2. Mit Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Urfahr-Umgebung bei der Bezirkshauptmannschaft Urfahr-Umgebung (im Folgenden: belangte Behörde) zu GZ: GV-UU-2024-47856/9-Sat vom 14.12.2024 wurde der Antrag auf Genehmigung des unter Punkt I.1. beschriebenen Rechtsgeschäfts abgewiesen und die Übertragung des Eigentumsrechts untersagt. Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, dass für die von den Übergebern zurückbehaltenen Flächen im Ausmaß von ca. 2,6 ha keine eigene Hofstelle zur Verfügung stehe. Dadurch komme es zu einer nicht nachvollziehbaren Zerteilung einer großen land- und forstwirtschaftlichen Betriebseinheit, ohne dass die abgetrennten Flächen zu einem wirtschaftlich gesunden land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz vereinigt werden. Die gemeinsame Weiterbewirtschaftung aller Grundstücksflächen durch die Übergeber bis 2030 könne daran nichts ändern, weil das rechtliche Schicksal der zurückbehaltenen Flächen ungewiss und aufgrund des Fehlens einer eigenen Hofstelle problematisch sei. Die zurückbehaltenen Grundstücksflächen seien kein lebensfähiger Betrieb, in Ermangelung einer eigenen Hofstelle sei auch die Verpachtung oder die Veräußerung erschwert. Damit widerspreche der gegenständliche Übergabsvertrag der allgemeinen Zielsetzung des § 1 Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994 (Oö. GVG 1994) an einer wirtschaftlich gesunden und leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft in einem funktionsfähigen ländlichen Raum. Der Antrag sei daher abzuweisen.

I.3. Gegen diesen Bescheid erhoben die Übergeber binnen offener Frist mit Eingabe vom 23.12.2024 Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich.

I.4. Vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fand in der oa Beschwerdesache am 26.03.2025 eine mündliche Verhandlung statt, an welcher die erst- und die drittantragstellenden Parteien und die belangte Behörde teilnahmen. (Die zweit- und viertantragstellenden Parteien ließen sich von den Erschienenen vertreten). Im Zuge der öffentlichen mündlichen Verhandlung wurde

den Übergebern bzw. Übernehmern die Möglichkeit eingeräumt, bis Ende April 2025 ein klares Betriebskonzept vorzulegen.

I.5. Mit E-Mail der erst- und zweitantragstellenden Parteien vom 29.04.2025 wurden zwei Betriebskonzepte „Neugründung" (Variante I und Variante II) vorgelegt.

I.6. Mit hg Erkenntnis vom 04.06.2025, GZ: LVwG-553155/8/KPe – 553156/2 wurden die Beschwerden (unter Vornahme einer Spruchkorrektur) vollinhaltlich abgewiesen. Begründet wurde dies im Wesentlichen damit, dass das Rechtsgeschäft eine Schwächung des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs C-Straße bewirkt und mit dem Zurückbehalt von Grundstücken durch die Übergeber – auch unter Zugrundelegung der vorgelegten Betriebskonzepte – kein eigenständiger Neubetrieb geschaffen wird. Aufgrund der eintretenden Besitzzersplitterung und der Absicht der Übergeber, sich offen halten zu wollen, welchem ihrer Kinder die zurückbehaltenen Grundstücke letztlich zukommen sollen, überwiegt das öffentliche Interesse an der Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstands, sodass die abweisende Entscheidung der Bezirksgrundverkehrskommission zu bestätigen war.

Das Erkenntnis wurde den Parteien am 13.06.2025 (vgl. die im Akt erliegenden Rückscheine) zugestellt.

I.7. Mit Schreiben vom 20.07.2025, per E-Mail des Erstantragstellers übermittelt am 21.07.2025 und persönlich überreicht am 22.07.2025, ON 11, teilten die Antragsteller mit, dass bei der genannten hg Entscheidung entscheidungswesentliche Beweismittel nicht berücksichtigt worden seien und daher der Antrag gestellt, „*die angefochtene Entscheidung unter Würdigung sämtlicher vorgelegte Beweismittel – insbesondere der Gesamtstruktur des Rechtsgeschäfts - neu zu beurteilen und eine Entscheidung im Einklang mit dem Recht auf Parteiengehör, der Ermittlungspflicht sowie der Verhältnismäßigkeit gemäß nationalem und Unionsrecht zu treffen*".

I.8. Nach hg Rückfrage per E-Mail am 23.07.2025 (ON 13), ob es sich bei dem unter Punkt I.7. dargestellten Anbringen um eine Revision handle, wurde mit drei E-Mails des Erstantragstellers vom selben Tag (ON 14 - ON 16) der hier gegenständliche „*Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrens gemäß § 69 AVG*" vom 23.07.2025 übermittelt bzw. am 24.07.2025 nochmals durch persönliche Übergabe eingebracht.

Inhaltlich bringen die Antragsteller vor, „*fristwahrend den Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrens gemäß § 69 AVG*" zu stellen. Unter Bezugnahme auf § 69 Ab s1 Z 3 AVG seien neue Tatsachen und Beweismittel hervorgekommen, die im Verfahren ohne grobes Verschulden der Partei nicht geltend gemacht

werden konnten und die geeignet seien, eine im Spruch anders lautende Entscheidung herbeizuführen.

Zur Rechtzeitigkeit führen die Antragsteller aus, dass die Entscheidung am 13.06.2025 zugestellt worden sei. Die Rechtsmittelfrist laufe bis zum 27.07.2025 und der gegenständliche Wiederaufnahmeantrag sei am 23.07.2025 gestellt worden.

Inhaltlich bringen die Antragsteller vor, dass mit Schriftsatz vom 20.07.2025 (siehe Punkt I.7.) ein neues Vorbringen erstattet worden sei. Diese Tatsachen seien bereits im Verfahren angedeutet, wurden aber – insbesondere durch die eingeschränkte Prüfungstiefe im bisherigen Verfahren – nicht als Entscheidungsgrundlage aufgenommen. Der Schriftsatz stütze sich auf bereits bekannte, jedoch bislang nicht berücksichtigte bzw. nicht vollständig ermittelte Tatsachen.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Antrag und den zugrundeliegenden Gerichtsakt bzw. Behördenakt. Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte abgesehen werden, weil eine solche von den Antragstellern nicht beantragt wurde und überdies bereits aus der Aktenlage erkennbar ist, dass der Antrag zurückzuweisen ist.

II.2. Der im Punkt I. dargestellte Verfahrensgang wird als Sachverhalt festgestellt und diesem Beschluss zugrundegelegt.

II.3. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich eindeutig aus dem Verfahrensakt bzw. den konkret zitierten Dokumenten und aus den hier verfahrensgegenständlichen Anträgen.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Wesentliche Rechtsgrundlagen

III.1.1. § 69 AVG lautet wie folgt:

„Wiederaufnahme des Verfahrens

§ 69.

(1)Dem Antrag einer Partei auf Wiederaufnahme eines durch Bescheid abgeschlossenen Verfahrens ist stattzugeben, wenn ein Rechtsmittel gegen den Bescheid nicht oder nicht mehr zulässig ist und:

1. der Bescheid durch Fälschung einer Urkunde, falsches Zeugnis oder eine andere gerichtlich strafbare Handlung herbeigeführt oder sonstwie erschlichen worden ist oder

2. neue Tatsachen oder Beweismittel hervorkommen, die im Verfahren ohne Verschulden der Partei nicht geltend gemacht werden konnten und allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens voraussichtlich einen im Hauptinhalt des Spruches anders lautenden Bescheid herbeigeführt hätten, oder

3. der Bescheid gemäß § 38 von Vorfragen abhängig war und nachträglich über eine solche Vorfrage von der zuständigen Verwaltungsbehörde bzw. vom zuständigen Gericht in wesentlichen Punkten anders entschieden wurde;

4. nachträglich ein Bescheid oder eine gerichtliche Entscheidung bekannt wird, der bzw. die einer Aufhebung oder Abänderung auf Antrag einer Partei nicht unterliegt und die im Verfahren die Einwendung der entschiedenen Sache begründet hätte.

(2)Der Antrag auf Wiederaufnahme ist binnen zwei Wochen bei der Behörde einzubringen, die den Bescheid in erster Instanz erlassen hat. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Antragsteller von dem Wiederaufnahmegrund Kenntnis erlangt hat, wenn dies jedoch nach der Verkündung des mündlichen Bescheides und vor Zustellung der schriftlichen Ausfertigung geschehen ist, erst mit diesem Zeitpunkt. Nach Ablauf von drei Jahren nach Erlassung des Bescheides kann der Antrag auf Wiederaufnahme nicht mehr gestellt werden. Die Umstände, aus welchen sich die Einhaltung der gesetzlichen Frist ergibt, sind vom Antragsteller glaubhaft zu machen.

(3)Unter den Voraussetzungen des Abs. 1 kann die Wiederaufnahme des Verfahrens auch von Amts wegen verfügt werden. Nach Ablauf von drei Jahren nach Erlassung des Bescheides kann die Wiederaufnahme auch von Amts wegen nur mehr aus den Gründen des Abs. 1 Z 1 stattfinden.

(4)Die Entscheidung über die Wiederaufnahme steht der Behörde zu, die den Bescheid in letzter Instanz erlassen hat."

III.1.2. § 32 VwGVG lautet wie folgt:

„Wiederaufnahme des Verfahrens

§ 32.

(1)Dem Antrag einer Partei auf Wiederaufnahme eines durch Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes abgeschlossenen Verfahrens ist stattzugeben, wenn

1. das Erkenntnis durch Fälschung einer Urkunde, falsches Zeugnis oder eine andere gerichtlich strafbare Handlung herbeigeführt oder sonstwie erschlichen worden ist oder
2. neue Tatsachen oder Beweismittel hervorkommen, die im Verfahren ohne Verschulden der Partei nicht geltend gemacht werden konnten und allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens voraussichtlich ein im Hauptinhalt des Spruchs anders lautendes Erkenntnis herbeigeführt hätten, oder
3. das Erkenntnis von Vorfragen (§ 38 AVG) abhängig war und nachträglich über eine solche Vorfrage von der zuständigen Verwaltungsbehörde bzw. vom zuständigen Gericht in wesentlichen Punkten anders entschieden wurde oder
4. nachträglich ein Bescheid oder eine gerichtliche Entscheidung bekannt wird, der bzw. die einer Aufhebung oder Abänderung auf Antrag einer Partei nicht unterliegt und die im Verfahren des Verwaltungsgerichtes die Einwendung der entschiedenen Sache begründet hätte.
(2)Der Antrag auf Wiederaufnahme ist binnen zwei Wochen beim Verwaltungsgericht einzubringen. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Antragsteller von dem Wiederaufnahmegrund Kenntnis erlangt hat, wenn dies jedoch nach der Verkündung des mündlichen Erkenntnisses und vor Zustellung der schriftlichen Ausfertigung geschehen ist, erst mit diesem Zeitpunkt. Nach Ablauf von drei Jahren nach Erlassung des Erkenntnisses kann der Antrag auf Wiederaufnahme nicht mehr gestellt werden. Die Umstände, aus welchen sich die Einhaltung der gesetzlichen Frist ergibt, sind vom Antragsteller glaubhaft zu machen.
(3)Unter den Voraussetzungen des Abs. 1 kann die Wiederaufnahme des Verfahrens auch von Amts wegen verfügt werden. Nach Ablauf von drei Jahren nach Erlassung des Erkenntnisses kann die Wiederaufnahme auch von Amts wegen nur mehr aus den Gründen des Abs. 1 Z 1 stattfinden.
(4)Das Verwaltungsgericht hat die Parteien des abgeschlossenen Verfahrens von der Wiederaufnahme des Verfahrens unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
(5)Auf die Beschlüsse des Verwaltungsgerichtes sind die für seine Erkenntnisse geltenden Bestimmungen dieses Paragraphen sinngemäß anzuwenden. Dies gilt nicht für verfahrensleitende Beschlüsse."

III.2. Keine Anwendbarkeit des § 69 AVG auf verwaltungsgerichtliche Entscheidungen:

Eine Stattgebung eines Antrages auf Wiederaufnahme des Verfahrens hätte aus dem Grunde des § 69 Abs. 1 AVG vorausgesetzt, dass das wiederaufzunehmende Verfahren "durch Bescheid abgeschlossen" wurde, gegen welchen ein Rechtsmittel nicht oder nicht mehr zulässig war. Dies trifft jedoch im vorliegenden Fall nicht zu: Der Erstantragsteller und die Zweitantragstellerin haben nämlich in dem wiederaufzunehmenden Verfahren gegen den Bescheid der belangten Behörde bereits eine Beschwerde erhoben, über welche das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit Erkenntnis in der Sache entschieden hat.

Weist das Verwaltungsgericht - wie hier in den wiederaufzunehmenden Verfahren - die gegen einen verwaltungsbehördlichen Bescheid erhobene Beschwerde als

unbegründet ab, ist dieses Erkenntnis derart zu werten, dass das Verwaltungsgericht ein mit dem Inhalt des verwaltungsbehördlichen Bescheides übereinstimmendes Erkenntnis erlässt. Ein solches Erkenntnis tritt - wie jede andere Entscheidung des Verwaltungsgerichtes, welche die Angelegenheit erledigt, die zunächst von der Verwaltungsbehörde zu entscheiden war - an die Stelle des beim Verwaltungsgericht bekämpften Bescheides (vgl. VwGH vom 09.09.2015, Ro 2015/03/0032, mwH).

Auf das durch Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts abgeschlossene Verfahren sind die §§ 69 f. AVG somit nicht anwendbar; die Wiederaufnahme wäre ausschließlich mit einem Antrag gemäß § 32 VwGVG 2014 anzustreben gewesen. Ein von den Antragstellern ausdrücklich auf § 69 AVG gestützter Antrag auf Wiederaufnahme erweist sich in einem solchen Fall als unzulässig (vgl. VwGH 22.02.2022, Ra 2022/11/0032 und VwGH vom 21.12.2016, Ra 2016/12/0106).

III.3. Verspätete Einbringung des Antrags:

Wenn man – entgegen dem ausdrücklichen Wortlaut des Antrags – unterstellt, dass eine Wiederaufnahme des Verfahrens nach § 32 VwGVG beantragt werde, ist für dessen Zulässigkeit unter anderem das Einhalten der gesetzlichen Frist notwendig.

Gemäß § 32 Abs. 2 VwGVG ist der Antrag auf Wiederaufnahme binnen zwei Wochen beim Verwaltungsgericht einzubringen. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Antragsteller von dem Wiederaufnahmegrund Kenntnis erlangt hat, wenn dies jedoch nach der Verkündung des mündlichen Erkenntnisses und vor Zustellung der schriftlichen Ausfertigung geschehen ist, erst mit diesem Zeitpunkt. Nach Ablauf von drei Jahren nach Erlassung des Erkenntnisses kann der Antrag auf Wiederaufnahme nicht mehr gestellt werden. Die Umstände, aus welchen sich die Einhaltung der gesetzlichen Frist ergibt, sind vom Antragsteller glaubhaft zu machen.

Verfahrensgegenständlich begehren die Antragsteller die Wiederaufnahme der mit Erkenntnis des LVwG OÖ vom 04.06.2025 abgeschlossenen Verfahren mit den Geschäftszahlen LVwG-553155/8/KPe – 553156/2. Nach eigenen Behauptungen (und den übereinstimmenden Rückschein-Urkunden) ist die Entscheidung den Antragstellern am 13.06.2025 zugestellt worden.

Die Antragsteller gehen in ihrer Eingabe selbst davon aus, dass das Einlangen bzw. die Zustellung der hg Entscheidung vom 04.06.2025 am 13.06.2025 fristauslösend war, zumal dessen ungenügende Begründung und Verfahrensfehler releviert werden.

Unabhängig von der inhaltlichen Frage, ob (behauptete) Mängel in einem Erkenntnis überhaupt als Wiederaufnahmegründe im Sinne des Gesetzes gelten können, wurden die verfahrensgegenständlichen Anträge vom 23.07.2025 verspätet gestellt, weil die gesetzlich normierte Frist von zwei Wochen ab Kenntnis des Wiederaufnahmegrunds (am 13.06.2025) bereits am 27.06.2025 abgelaufen ist.

Der Vollständigkeit halber sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Entscheidungen der Verwaltungsgerichte durch ihre Erlassung ihre rechtliche Existenz erlangen; dadurch werden die Entscheidungen formell rechtskräftig (vgl. *Leeb* in *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 29 VwGVG Rz 3). Der Ablauf der Revisions- bzw. Beschwerdefrist an die Höchstgerichte ist demnach keine (weitere) Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Wiederaufnahmeantrags nach § 32 VwGVG.

III.4. Aufgrund der oben dargestellten Rechtslage sind die Anträge der Antragsteller in jedem Fall als unzulässig zurückzuweisen.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

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

Mag. Dr. Fischer