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-553160/11/SB

Datum:
Linz, 7. Mai 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 J (Vorsitzender: Dr. Wiesinger, Berichterin: Mag. Buchinger, Beisitzer: Dipl.- Ing. Wagner) über die Beschwerde der A__, vertreten durch die B__, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Linz-Land vom 08.10.2024, GZ: GV-LL-2023-384636/36-Sat, betreffend Zurückweisung eines Antrags auf Genehmigung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG)

zu Recht e r k a n n t :

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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 Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Linz-Land (im Folgenden: bB [belangte Behörde]) vom 08.10.2024, GZ: GV-LL-2023-384636/36-Sat, wurde der Antrag vom 15.11.2023 (eingelangt bei der bB am 16.11.2023) der A__, C__, D-Straße, , British Virgin Islands, vertreten durch die B__, (im Folgenden: bP [beschwerdeführende Partei]), auf Genehmigung des Rechtserwerbs an den Grundstücken Nr. aaa, bbb, ccc, mmm, hhh, ggg, ooo, fff, ppp, qqq, rrr und sss, vorgetragen ob der Liegenschaft EZ ddd, KG eee E__, als unzulässig zurückgewiesen. Dem Genehmigungsantrag wurde der Kaufvertrag vom 23.08.2023 abgeschlossen mit der Rechtsvorgängerin F__, (im Folgenden: mP [mitbeteiligte Partei]) beigelegt.
Begründend wird ausgeführt, der verfahrenseinleitende Antrag sei für die bB nicht ausreichend bestimmt gewesen im Hinblick auf die konkret zu erwerbenden Grundstücke und deren Flächengrößen. Auf diese Unstimmigkeiten sei im Rahmen eines Verbesserungsauftrags hingewiesen worden, woraufhin nach mehreren Parteienstellungnahmen (auch der mP) zwar ausgeführt worden sei, weshalb sich Unstimmigkeiten ergeben würden, jedoch nicht konkretisiert worden sei, welche konkreten Grundstücke in welchem konkreten Ausmaß Vertrags- und damit Antragsgegenstand seien.

I.2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die gegenständliche Beschwerde vom 11.11.2024 in der ausgeführt wird, die bB hätte genehmigen und nicht zurückweisen müssen. In der Beschwerde wird auf die konkreten Unstimmigkeiten eingegangen und eingeräumt, dass zwar die Darstellung unglücklich sei, nach Ansicht der bP der Kaufgegenstand aber eindeutig definiert sei. Es liege einerseits ein Kaufvertrag vor und des Weiteren seien Flächen Gegenstand eines Vorkaufsrechts; es handle sich nur um einen scheinbaren Widerspruch auch hinsichtlich der Flächengröße. Wenn sich die Unklarheiten aufgrund der nicht klar ersichtlichen farblichen Markierungen ergäben, werde der bB angeboten, jederzeit Einsicht in den Kaufvertrag samt Anlagen im Original zu ermöglichen. Der originale Kaufvertrag sei jedoch gerade bei einem anhängigen Rechtsstreit vor dem Landesgericht G__ vorgelegt worden. Es sei von einem gültigen Kaufvertrag auszugehen, auch wenn eine unterbliebene Bezeichnung der Fläche des Grundstücks fff vorliege oder die mP in Abrede stelle, dass ein grundbuchsfähiger, notariell beglaubigter und alle mündlichen Vereinbarungen umfassender Vertrag zwischen der bP und der mP zustande gekommen sei. Der Antrag habe sämtliche gemäß § 10 Abs 2 Oö. GVG erforderlichen Angaben enthalten. Es wurde die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung beantragt sowie die Abänderung des Bescheids dahingehend, dass der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht zurückgewiesen, sondern diesem

vollinhaltlich stattgegeben werde, in eventu die ersatzlose Behebung des Bescheids und Zurückverweisung an die bB.

I.3. Diese Beschwerde wurde samt zugrundeliegendem Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit Schreiben vom 30.12.2024 (Einlangen: 08.01.2025) vorgelegt.

I.4. Am 07.02.2025 übermittelte die mP das Urteil des Landesgerichts Steyr vom 30.01.2025 betreffend die Rechtssache der bP als klagende Partei wegen Zustimmung zur Einverleibung des Eigentumsrechts.

I.5. Diese Mitteilung wurde den Parteien zur Kenntnis mit der Möglichkeit zur Stellungnahme übermittelt.

I.6. Die mP nahm dazu im Schreiben vom 19.03.2025 Stellung und führte zusammengefasst im Wesentlichen aus, dass kein gültiger Kaufvertrag vorliege und die Zurückweisung durch die bB zu Recht erfolgt sei.

Die bP teilte im Schreiben vom 24.03.2025 mit, es sei Berufung gegen das Urteil des Landesgerichts G__ eingelegt worden. Die bP beantragt, das verwaltungsgerichtliche Verfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung des Landesgerichts G__ zu unterbrechen.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt, die Vorlage weiterer Unterlagen und die Wahrung des Parteiengehörs.

Zumal die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, in der Beschwerde auch ausschließlich Rechtsfragen aufgeworfen wurden, und dem Entfall der Verhandlung weder Art 6 Abs 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten noch Art 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen, konnte von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung abgesehen werden. Sache des Verfahrens ist die Rechtmäßigkeit der Zurückweisung (sh dazu näher unten Pkt. III) im Rahmen derer lediglich Rechtsfragen zu beantworten waren.

II.2. Es steht folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt fest:

II.2.1. Mit Grundverkehrs-Eingabe vom „15.11" [Anm: Zitierung im Wortlaut; ohne nähere Jahresbezeichnung] stellte die bP den Antrag auf „Genehmigung für den nachfolgend angeführten Rechtserwerb nach den Bestimmungen des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994 (Oö. GVG 1994), LGBl. Nr. 88/1994 idgF" betreffend das Rechtsgeschäft/den Rechtstitel: Kaufvertrag vom 23.08.2023 betreffend Vertragsobjekt EZ ddd, KG eee E__ im Ausmaß von „313.622" davon „0 m2" Wald zum Preis von 7.466.500,00 Euro. In Bezug auf die Nummern der Grundstücke wurde ausgeführt: „SIEHE BEIBLATT!" [Antrag, Behördenakt ON1].

Beim Kaufvertrag handelt es sich um ein handschriftlich gefertigtes Dokument ohne Datum [Lichtbilder dieses Kaufvertrags, Anlage zum Antrag, Behördenakt ON1].

Demnach ist die mP Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ ddd, KG eee E__, im Ausmaß von 428.865 m² lt Beilage I. Die mP verkauft und übergibt demnach und die bP übernimmt und kauft den im beiliegenden „Plan A" grau hinterlegten Teil im Ausmaß „von ca 298.660 m² zum Preis von € 25 pro m² in Summe Euro 7.466.500". Darunter befindet sich ein durchgestrichener Absatz und darunter ein weiterer tlw verbesserter/durchgestrichener Absatz mit folgendem verbleibenden Text: „Des weiteren räumt die Verkäuferin für den grün und weiß markierten, nordwestlich der H-Straße gelegenen Teil im Ausmaß von 1,3 ha unentgeltlich eine Vorkaufsrecht zu selben Bedingungen wie die restlichen Flächen ein. Die Übergabe findet statt mit grundverkehrsbehördlicher Genehmigung". Der Vertrag enthält einen Verzicht auf Anfechtung wegen Irrtums und wegen Verkürzung über die Hälfte (§ 934 ABGB); ebenso auf Ansprüche, die der mP aus § 38 Oö. ROG erwachsen könnten. Neben weiteren Ausführungen ist angeführt, dass I__, der Sohn der Verkäuferin, als außerbücherlicher Eigentümer von Teilflächen der KG eee J__ ddd diesem Vertrag beitritt [Lichtbild vom Kaufvertrag, Anlage zum Antrag, Behördenakt ON1].

Diesem mit dem Genehmigungsantrag vorgelegtem Kaufvertrag ist der Auszug aus dem Hauptbuch betreffend EZ ddd beigefügt, auf welchem bei einigen Grundstücken Flächenausmaße gelb markiert sind [Beilage I., Anlage zum Antrag, Behördenakt ON1]. Weiters ist ein Plan beigelegt, auf welchem eine Fläche von 7.169 m² gelb unterlegt ist sowie einige Straßen eine gelbe Kennzeichnung aufweisen; darüber hinaus ist eine Fläche blau markiert, die jedoch weder Größe noch Nummer aufweist [Plan A, Anlage zum Antrag, ON1]. Andere farbliche Markierungen sind darauf nicht erkennbar.

Dem Antrag ist noch ein „BEIBLATT" angefügt, dieses lautet wie folgt:
„Wir dürfen vorab höflich (i) auf einen Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Linz Land vom 16.03.2020, Geschäftszeichen GV-LL-2020-45698/17-Sat (siehe Beilage 3.b) sowie (ii) auf einen Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Steyr und K__ vom 17.

September 2019, Geschäftszeichen BHSEGV-2019-394008/10-LEH (siehe Beilage 3.c), sowie (iii) auf einen rechtskräftigen Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Linz Land vom 25. Juni 2015, Geschäftszeichen Agrar-942694/1-2015-Lei/Has (siehe Beilage 3.d), verweisen, wonach der A__, Registrierungsnummer ttt, L-Straße, , British Virgin Islands, aufgrund der jeweiligen Kaufverträge hinsichtlich des Erwerbs der Liegenschaften (im Ausmaß von 100.000 m², im Ausmaß von 40.570 m² sowie im Ausmaß von hhh.203 m²) bereits die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zum Erwerb erteilt wurde. Wir haben bereits im Rahmen dieser Antragstellungen nachgewiesen, dass sämtliche Voraussetzungen des OÖ Grundverkehrsgesetzes erfüllt wurden und die verfahrensgegenständlichen Grundstücke ordnungsgemäß selbst bewirtschaftet wurden und auch in weiterer Folge bewirtschaftet werden.

Die Antragstellerin/Erwerberin beabsichtigt, ihre landwirtschaftliche Betätigung in der Region zu erweitern.

Die Antragstellerin/Erwerberin ist selbst aktive Landwirtin mit der AMA Betriebsnummer 4868811 und wird die Eigenbewirtschaftung ebenso wie bei den bereits erworbenen landwirtschaftlichen Flächen durch die an der Adresse gelegene inländische Betriebstätte der A__ sowie die Mitarbeiter der juristischen Person erfolgen.

Zu Punkt 3.2 des Formulars:
Nummer(n) des Grundstücks / der Grundstücke

GrSt Nr	m2
aaa	12.576,00
bbb	2.851,00
ccc	19.553,00
mmm	5.855,00
hhh	6.003,00
ggg	11.203,00
ooo	6.034,00
fff	2.367,00
ppp	2.359,00
qqq	8.782,00
rrr	234.821,00
sss	1.218,00
Total	313.622,00

Die Antragstellerin/Erwerberin versichert auch zukünftig nur an einer Bewirtschaftung - und somit der Erhaltung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes - der Liegenschaft interessiert zu sein und keinerlei Spekulationsabsicht zu haben.

Die Antragstellerin/Erwerberin erklärt gemäß § 10 Abs 2 Z 5 Oö. GVG, dass sie die Liegenschaft für landwirtschaftliche Zwecke nutzen und bewirtschaften wird."
[Hervorhebungen nicht übernommen]

Per E-Mail vom 17.11.2023 wurde der Kaufvertrag „zur leichteren Lesbarkeit in Maschinenschrift" samt „schöner" Beilagen übermittelt [E-Mail und Anlagen, Behördenakt ON3]. Dabei wurden am Plan A zwei Anmerkungen mit Pfeilen zu zwei Grundstücken getätigt:

Bei „Gesamt: 298.660 m²" in der Mitte einer schwarzen Umrandung der nicht mit den Grundstücksgrenzen identen Flächen die „Anmerkung: im Original grau markierte Flaeche" und beim Grundstück ggg, welches sich in einer Umrandung mit anderen Flächen befindet die „Anmerkung: im Original weiss und gruen markierte Flaeche" [Plan A, Anlage zum Mail, Behördenakt ON3].

II.2.2. Mit Schreiben vom 21.11.2023 wurde die bP von der bB zur Beantwortung einiger Fragen aufgefordert, die sich aufgrund der Vorprüfung ergeben hätten.
Dieses Schreiben enthält abschließend folgenden Hinweis:
„Sie werden ersucht, eine Stellungnahme samt entsprechender Nachweise und genaue Aufstellung der verfahrensgegenständlichen Grundstücke abzugeben!

Hinweis:
Ihr Antrag ist auf der Tagesordnung für die nächste Sitzung der Bezirksgrund-verkehrskommission Linz-Land am 05. Dezember 2023.

Sollten die Unterlagen nicht zeitgereicht, unvollständig oder nicht nachvollziehbar sein, kann in der Sitzung am 05. Dezember 2023 keine Entscheidung durch die Bezirksgrundverkehrskommission Linz-Land getroffen werden!"
[Hervorhebungen nicht übernommen]

II.2.3. Die bP übermittelte am 04.12.2023 eine Fragenbeantwortung samt Anlagen: Eine Grundstücksauflistung/Flächenaufstellung mit farblichen Textierungen und zwei Pläne mit unterschiedlich farblich markierten Flächen: „Verkaufsplan Beilage B" und „Bestandsplan Beilage A" [E-Mail, Behördenakt ON14].
Bei der Grundstücksauflistung ist Folgendes vermerkt:
„Die Flächenberechnung basiert auf den derzeitigen Katasterflächen.
Die im Grundbuch ausgewiesenen Größen sind nicht relevant - vermutlich noch aus k & k Zeiten
Bei der endgültigen Grundteilung mit elektronischer Erfassung, können sich noch geringfügige Änderungen ergeben" [E-Mail, Behördenakt ON14].
Am 26.01.2024 wurde der Handelsregisterauszug von der bP vorgelegt [E-Mail, Behördenakt ON15].

II.2.4. Mit neuerlichem Schreiben vom 12.08.2024 wurde die bP zur Konkretisierung und Vorlage von Unterlagen aufgefordert [Aufforderung, Behördenakt ON27].

II.2.5. Es langten daraufhin weitere Schreiben der bP und auch der mP ein.

Die mP vertrat in ihrem Schreiben vom 14.03.2024 die Auffassung, dass kein gültiger Kaufvertrag vorliegt; der Vertragsgegenstand nicht hinreichend bestimmt ist und nicht bestimmbar ist („keine grau schraffierte Fläche"). Vielmehr sei „anlässlich der handschriftlichen Vereinbarung vom 23.8.2023 besprochen, dass in einem

nächsten Schritt zunächst eine genaue Vermessung und Grenzfestlegung des Kaufgegenstandes erfolgt und erst darauf aufbauend ein gültiger Kaufvertrag abgeschlossen wird". Die mP habe „die diversen, nachträglich vorgelegten Beilagen (zb. ‚aktualisierte Flächenaufstellung', ‚Bestandsplan', ‚Verkaufsplan', ‚Plan A' etc.) bislang nicht einmal gekannt! Selbstredend wurden diese daher auch nicht Grundlage allfälliger Vereinbarungen oder Gesprächen vom 23.08.2023" [Stellungnahme vom 14.03.2024, Behördenakt ON19].

Die bP tritt dem im Schreiben vom 16.05.2024 entgegen [Stellungnahme vom 16.05.2024, Behördenakt ON22].

II.2.6. Die bP wurde von der bB neuerlich zur Konkretisierung ihres Antrags aufgefordert:

„Begründung:

1. Kaufvertrag

Prüfungsgegenstand des grundverkehrsrechtlichen Verfahrens ist der Rechtserwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken. Der in casu zu genehmigende Rechtserwerb basiert laut Antrag auf dem Kaufvertrag vom 23.08.2023, abgeschlossen zwischen der A__ und Frau F__.

Für einen gültigen Kaufvertrag bedarf es einer Einigung über Ware und Preis (essentialia negotii). Zusätzlich bedarf es eines beiderseitigen Abschlusswillens. Wenn die Parteien noch bestimmte Punkte regeln wollten, sich aber nicht einigen konnten und der Vertrag ohne diese Punkte nicht zustande kommen soll, führt auch die Einigung über Ware und Preis alleine nicht zum Kaufvertrag, solange der Abschlusswille fehlt.

Aus Sicht der Grundverkehrsbehörde ist die Ware (= die zu übertragenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke) nicht eindeutig definiert. Dies ergibt sich aus folgenden Gründen:

a. Im Antragsformular vom 15.11. – eingelangt mit Mail am 15.11.2023 – wird bei der Angabe des Vertragsobjekts auf ein ‚*Beiblatt*' verwiesen. In der Mail befand sich auch eine Word-Datei mit dem Titel ‚*Beiblatt*'. In diesem wurden zwölf Grundstücke aufgezählt. In Summe umfassen diese Grundstücke eine Fläche von 313.622 m².

   Im Gegensatz dazu wird in dem von beiden Seiten unterfertigten Schriftstück mit dem Titel ‚*Kaufvertrag*' bzgl. des Kaufgegenstandes auf einen beiliegenden ‚*Plan A*' verwiesen, in dem die kaufgegenständlichen Grundstücke grau hinterlegt sein sollen. In Summe ergeben diese Grundstücke laut ‚*Kaufvertrag*' eine Fläche von 298.660 m². Dem Schriftstück ist zwar eine Skizze mit der Aufschrift ‚*Plan A*' beigelegt, diesem ist jedoch keine farbliche – jedenfalls nicht in grau – Markierung zu entnehmen. Selbiges gilt für die lt. ‚*Kaufvertrag*' im ‚Plan A` grün-weiß markierten und westlich der M-Straße gelegenen Teile im Ausmaß von 1,3 ha, eine solche farbliche Markierung ist dem originalen ‚Plan A` nicht zu entnehmen.

Dem ‚*Plan A*' sind keine Grundstück mit den Nr. fff und qqq welche laut ‚*Beiblatt*' teil des Kaufgegenstandes sein sollten zu entnehmen und zwei Grundstücke auf dem ‚*Plan A*' tragen die Nr. ggg.
Weiters stimmen die aktuellen Grundstücksgrenzen lt. digitaler Katastralmappe betreffend die Grundstücke Nr. hhh, ggg, fff und qqq nicht mit den Grenzen lt. ‚*Plan A*' überein.

b. Mit Mail vom 04.12.2023 wurde die Frage der Behörde *‚Die im Kaufvertrag angegebenen m² (ca. 298,660 m²) stimmen nicht mit dem angegebenen m² im Antrag (313.622 m²) überein – welche Grundstücke werden tatsächlich gekauft?*' wie folgt beantwortet: *‚Nach dem vorgelegten Kaufvertrag vom 23. August 2023 sind ca. 314,432 m2 vom Rechteerwerb betroffen, davon Kaufvereinbarung für ca. 298,660qm und das Vorkaufsrecht hinsichtlich weiterer ca. 15,772 m2. (hierzu wird die aktualisierte Flächenaufstellung 1, samt Beilage A (Bestandsplan) und Beilage B (Verkaufsplan)) vorgelegt.*'.
Der Auskunft war eine PDF-Datei mit dem Titel ‚*Flächenaufstellung.1*` angeschlossen. Diese listet alle Grundstücke der EZ ddd auf und nennt die Flächengröße sowohl lt. Grundbuch als auch nach dem Kataster. Zusätzlich erfolgt eine Einteilung in Grundstücke hinsichtlich derer ein Vorkaufsrecht besteht und in jene die (nicht) veräußert werden sollen. Des Weiteren wurden zwei weitere Pläne ‚Beilage A` und ‚Beilage B`übermittelt. Die in diesen angegebenen Flächengrößen decken sich nicht miteinander. Dem gesamten Akt sind daher für die Grundstücke Nr. hhh, iii und jjj daher 3 verschiedene Flächengrößen zu entnehmen.

c. Die Unterschiede bei den im Antrag (bzw. der Antragsergänzung) und dem Kaufvertrag angegebenen Flächensummen ergibt sich lt. Antragstellerin aus folgenden Gründen:
   - *‚Die Flächenberechnung basiert auf den derzeitigen Katasterflächen.*'
   - *‚Die im Grundbuch ausgewiesenen Größen sind nicht relevant - vermutlich noch aus k & k Zeiten.*'
   - *‚Bei der endgültigen Grundteilung mit elektronischer Erfassung, können sich noch geringfügige Änderungen ergeben.*'

   Weder die Summe der Grundstücksflächen lt. ‚*Plan A*' (sofern diese dem ‚*Plan A*' zu entnehmen sind) noch jene des ‚*Beiblattes*' oder der ‚*Flächenaaufstellung.1*' ergibt die im Kaufvertrag angegebene Gesamtflächengröße von 298.660 m².
   Von welcher Grundteilung ist im 3. Punkt die Rede?

Für die Behörde ist daher nicht klar ersichtlich welche Grundstücke (in welchem Umfang) Teil des Kaufvertrages sind, welche vom Vorkaufsrecht umfasst sind und welche bei Frau F__ verbleiben.
Aufgrund der obigen Widersprüche bzw. unzulänglichen eindeutigen Definition des Kaufgegenstandes und vor dem Hintergrund dessen, dass lt. Aussagen der Verkäuferin, der Rechtserwerb in der vorgelegten Form nie als solcher zustande gekommen ist, werden Sie aufgefordert der Behörde den eindeutigen und nachweislich einvernehmlich definierten Kaufgegenstand bekanntzugeben.

[…]

Die oben genannten Unterlagen sind bis zum 10. September 2024 bei der Behörde vorzulegen."
[Hervorhebungen zT übernommen; Mitteilung des Sitzungsbeschlusses vom 12.08.2024, GZ: GV-LL-2023-384636/27-Sat, Behördenakt ON27].

II.2.7. In der Stellungnahme vom 10.09.2024 schildert die bP, wie das Vertragswerk zustande kam und führt aus, es liege ein eindeutiger und nachweislich einvernehmlich definierter Kaufgegenstand vor. Auf Basis des Katasterplanes seien mehrere Planskizzen erstellt worden, in welcher der verkaufsgegenständliche Teil der Liegenschaft EZ ddd farblich schraffiert worden sei, wohingegen jener Teil, an dem die Verkäuferin ein Vorkaufsrecht erhalten sollte, in einer anderen Farbe schraffiert bzw markiert gewesen sei. Zu den darin vermerkten Quadratmeterzahlen und Grundstücksnummern könnten keine Angaben gemacht werden, da diese Unterlage von der Verkäuferseite erstellt worden sei. Dass die farblichen Markierungen nicht erkennbar seien, gründe auf der Fotoqualität. Des Weiteren wird in dieser Stellungnahme geschildert, wie die Flächenaufstellung.1.pdf zu lesen sei, wobei von der Verkäuferseite auch ein Grundstück falsch bezeichnet worden sei:
„Die ‚Flächenaufstellung.1.pdf' ist daher wie folgt zu lesen:

> Das Grundstück aaa, welches laut Grundbuch ein Ausmaß von 12.576 m² aufweist, weist laut Kataster eine Fläche von 13.116 m² aus. Hiervon werden sämtliche 13.116 m² verkauft. Bei einem Verkaufspreis von EUR 25,- pro Quadratmeter ergibt dies für diese Teilfläche einen Teilkaufpreis von EUR 327.900.

Bei jenen Flächen, die in der Beilage ‚Flächenaufstellung.1.pdf' grün (wie im lan ‚Beilage B' zur Flächenaufstellung) geschrieben sind (wo es also zu keinem Verkauf kommt), ist die ‚Flächenaufstellung.1.pdf' wie folgt zu lesen:

> Das Grundstück kkk, welches laut Grundbuch ein Ausmaß von 76.936 m² aufweist, weist laut Kataster eine Fläche von 77.229 m² aus. Diese wird nicht verkauft, sodass 77.229 m² im Eigentum der Verkäuferin verbleiben.

Bei jenen Flächen, die in der ‚Flächenaufstellung.1.pdf' orange beschriftet sind, ist die ‚Flächenaufstellung.1.pdf' wie folgt zu lesen:

> Das Grundstück fff [Anmerkung: In der, von der Verkäuferseite erstellten Beilage ‚5000.lage.pdf' offenbar unrichtig als Grundstück ggg bezeichnet] hat ein grundbücherliches Ausmaß von 2.367 m². Die Fläche laut Kataster beträgt 2.369 m². Diesem Grundstück sollen aus Grundstück hhh 802 m², sowie aus Grundstück ggg3996 m² zugeschrieben werden, sodass die Gesamtfläche insgesamt 7.167 m² beträgt und es soll unter anderem an dieser Fläche der Käuferin ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden."

Es sei weiterhin ein Gesamtausmaß von 298.660 m² Verkaufsfläche lt Plan „Beilage B" [Stellungnahme vom 10.09.2024, Behördenakt ON30].

II.2.8. Der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung ist nicht so ausreichend klar definiert, dass daraus hervorgeht, welche konkreten Grundstücke

bzw Grundstücksteile in welchem konkreten Ausmaß bzw in welcher Ausprägung Gegenstand des grundverkehrsbehördlichen Antrags sind:
Die Angaben zum Ausmaß der zu übertragenden Grundstücke differieren und sind im Übrigen vage gehalten: Vertrag: „ca 298.660 m²", Summe lt Beiblatt „313.622 m²" [Antrag, Vertrag, Beiblatt, Bescheid, DORIS].
Auf dem Plan, der dem Kaufvertrag und Antrag beigelegt wurde, tragen zwei Grundstücke die Nr ggg, wohingegen dieser Plan keine Grundstücke mit den Nr fff und qqq anführt [Antrag Behördenakt, ON1; Bescheid, ON1 verwaltungsgerichtlicher Akt]. Die Falschbezeichnung begründet die bP lediglich mit der von der Verkäuferseite erstellten Beilage.
Es sind keine konkreten Grundstücksgrößen nach einer – lt Ausführungen der bP – geplanten Teilung planlich dargestellt, sondern nur eine Grenzziehung grafisch auf dem Plan vorgenommen. Sowohl der dem Vertrag beigelegte Plan und auch die in weiterer Folge nachgereichten Pläne enthalten keine Maßstabsangabe und keine exakten Grenzpunkte, aus denen sich die verfahrensgegenständlichen (Teil-)Grundstücke ergeben. Zu den genauen Größen konnte auch keine Auskunft gegeben werden [sh II.2.7., Ausführungen bP], in der Grundstücksauflistung/Flächenaufstellung wurde im Übrigen selbst ausgeführt, dass sich „noch geringfügige Änderungen" ergeben können [vgl II.2.3.]. Im Beiblatt zum Genehmigungsantrag wurden Grundstücke ohne Hinweis auf eine Teilung (bzw ein Vorkaufsrecht) aufgelistet.
Pläne wurden in unterschiedlichen Varianten insb hinsichtlich Färbung vorgelegt, wobei die nachgereichten Pläne anders aussehen als der Plan, der mit dem Genehmigungsantrag als Beilage zum Kaufvertrag vorgelegt wurde.

Die rechtsfreundlich vertretene bP wurde zur Verbesserung dieser Mängel aufgefordert.

Es ist nicht feststellbar, welche konkreten Grundstücke bzw Grundstücksteile in welcher konkreten Größe und Anordnung Teil der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung sein sollen.

II.3. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus dem vorgelegten Verwaltungsakt und den nachgereichten Unterlagen und Stellungnahmen, wobei sich die Feststellungen im Wesentlichen auf die in Klammer angeführten Beweismittel stützen. Dabei ergeben sich die Feststellungen zum Großteil aus den im Wortlaut übernommenen Ausführungen und den konkreten Inhalten der Schreiben bzw insbesondere des Antrags auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung. Selbst die mP vertrat in weiterer Folge die Auffassung, dass kein Kaufvertrag zustande kam, da dieser weder einen bestimmten Kaufgegenstand enthält, noch ein solcher hinreichend bestimmbar sei [Stellungnahme mP vom 14.03.2024, Behördenakt ON19] und wurde dies mit (nicht rechtskräftigem) Urteil des LG Steyr bestätigt [Urteil LG Steyr vom 30.01.2025, 2 Cg 54/24w, ON2 verwaltungsgerichtlicher Akt]: „Im konkreten Fall liegt eine genaue Beschreibung der

vereinbarten Teilflächen in Natur eben gerade nicht vor. Eine Beschreibung des Kaufgegenstandes, insbesondere des Grenzverlaufes in der Natur ist dem Wortlaut des Vertrages nicht zu entnehmen. Auch aus dem Plan A lässt sich der genaue Grenzverlauf der kaufgegenständlichen Grundstücke nicht hinreichend bestimmt entnehmen, weil weder Vermessungspunkte noch definierbare Punkte in der Natur, an denen man sich orientieren kann, angegeben sind. Eine Linie in einem Plan, dem auch kein Maßstab zu entnehmen ist, kann eine genaue Beschreibung in der Natur nicht ersetzen. Die Linie laut Plan kann in der Natur nicht exakt umgesetzt werden, weil eben der genaue Verlauf, nämlich von welchem Punkt zu welchem Punkt die Grenze verläuft, nicht exakt definiert ist. Diese könnte in der Natur sogar um mehrere Meter differieren.
Selbst wenn eine ganz konkrete, auf öffentlich zugänglichen BEV-Daten (‚DORIS`) basierte Planskizze vorliegen würde, die auf den im DORIS verfügbaren Katasterdaten des Bundesamts für Eich- und Vermessungswesen basiert, würde dies nicht einer genaue Beschreibung der vereinbarten Teilflächen in Natur entsprechen, weil wiederum damit keine exakten Grenzpunkte in der Natur festgelegt sind.
Ferner teilt das Erstgericht auch die im grundverkehrsbehördlichen Bescheid angeführten Bedenken. Dem ‚Kaufvertrag vom 23.08.2023` sind nicht eindeutig die betroffenen Grundstücke zu entnehmen. Es wird lediglich auf die in ‚Plan A` grau bzw. grün und weiß markierten Flächen verwiesen. Dem ‚Plan A` sind jedoch keine solchen Markierungen zu entnehmen. Zusätzlich sind die Grundstücksgrenzen der Gst. Nr. ggg (6.976 m²) und ggg (7.169 m²) im ‚Plan A` nicht eindeutig definiert. Die errechnete Flächengröße It. ‚Plan A` (302.332 m²) deckt sich mit der Flächengröße It. Kaufvertrag (298.660 m²) nicht. Es ist auch nicht klar ersichtlich, welche Grundstücke (in welchem Umfang) Teil des Kaufvertrages sind bzw. welche Grundstücke in welcher Form vom Vorkaufsrecht umfasst sind und welche bei der Beklagten verbleiben.
Insgesamt ist durch diesen Plan der Kaufgegenstand nicht hinreichend bestimmt festgelegt, sodass auch kein wirksamer Kaufvertrag vorliegt. Aus diesen Gründen liegt auch keine Punktation – wie die Klägerin auch richtig ausführt – vor.
Überdies folgt aus der hier schon mangels Bestimmbarkeit des Kaufobjekts fehlenden Berechtigung der (schon möglichen, [vgl RS0038817]) Leistungsklage auch die mangelnde Berechtigung des Unterlassungsbegehrens.
Mangels hinreichender Bestimmtheit des Kaufgegenstandes erübrigen sich aus rechtlichen Gründen auch weitere Beweisaufnahmen."
[Urteil LG Steyr vom 30.01.2025, 2 Cg 54/24w, ON2 verwaltungsgerichtlicher Akt].

Festzuhalten ist dabei auch, dass lt Ausführungen der bP Teilungen und Vorkaufsrechte geplant bzw beabsichtigt seien, diese jedoch durch konkrete Teilungspläne nicht nachvollziehbar dargelegt wurden. Selbst die bP führt in ihren Ausführungen aus, dass sie keine Angaben zu den vermerkten Quadratmeter-zahlen und Grundstücksnummern machen könne. Die rudimentär gehaltenen Pläne enthalten keine Maßstabsbezeichnungen oder Grenzpunkte. Die bP konnte durch die im behördlichen Verfahren nachgereichten Unterlagen und Vorbringen die Unklarheiten im grundverkehrsbehördlichen Antrag nicht so hinreichend beseitigen und nachvollziehbar darlegen, sodass der Gegenstand des grundverkehrsbehördlichen Verfahrens klar bestimmt ist.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. „Sache" des Beschwerdeverfahrens vor dem Verwaltungsgericht ist jedenfalls nur jene Angelegenheit, die den Inhalt des Spruchs der vor dem Verwaltungsgericht belangten Verwaltungsbehörde gebildet hat. Hat die Behörde - wie hier - einen Antrag zurückgewiesen, ist Sache des Beschwerdeverfahrens auch nur die Frage der Rechtmäßigkeit der Zurückweisung. Dem Verwaltungsgericht ist also in diesem Verfahrensstadium eine inhaltliche Entscheidung über den Antrag verwehrt, weil dadurch der sachlichen Prüfung des gestellten Antrags und damit den Parteien eine Instanz genommen würde (vgl VwGH 18.12.2014, Ra 2014/07/0002; 25.04.2024, Ra 2023/22/0102 mwN).

Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist somit die Zurückweisung des Antrags auf Genehmigung nach dem Oö. GVG 1994. Eine Zurückweisung wäre dann gerechtfertigt, wenn keine materielle Prüfung eines Antrags zu erfolgen hätte.

III.2. § 10 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG), LGBl 88/1994 in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung LGBl 62/2021, lautet:

§ 10
Pflichten der Vertragsschließenden

(1) Die Genehmigung eines genehmigungsbedürftigen Rechtserwerbs ist vom Rechtserwerber schriftlich innerhalb von vier Wochen nach Entstehen des Rechtstitels oder nach Rechtskraft eines die Genehmigungsbedürftigkeit feststellenden Bescheids nach § 11 bei der Behörde zu beantragen, sofern der Antrag nicht innerhalb dieser Frist durch eine andere Vertragspartei gestellt wird.

(2) Der Antrag hat insbesondere

1. die Namen und Anschriften der Parteien,
2. eine Erklärung des Erwerbers über seine Staatsangehörigkeit, erforderlichenfalls Nachweise zur Beurteilung der Frage, ob eine Gleichstellung gemäß § 9 Abs. 1 oder 2 gegeben ist, bei juristischen Personen zudem, ob die Voraussetzungen des § 2 Abs. 4 Z 2 bis 5 vorliegen,
3. eine Ausfertigung oder Kopie des dem Rechtserwerb zugrunde liegenden Vertrags oder den abschriftlichen Nachweis eines sonstigen Rechtstitels,
4. den Grundbuchsauszug über das Grundstück sowie
5. eine Erklärung des Rechtserwerbers über die beabsichtigte Nutzung bzw. den Verwendungszweck des Grundstücks oder Grundstücksteils (z. B. Wohnung)

zu enthalten.

(3) Rechtserwerber und Rechtsvorgänger sind verpflichtet, den Grundverkehrsbehörden über deren Verlangen die entsprechenden Auskünfte, insbesondere über den Zweck des Rechtserwerbs und die tatsächliche Verwendung eines erworbenen Grundstücks oder Grundstücksteils, zu erteilen und entsprechende Unterlagen oder Nachweise beizubringen.

III.3. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs ist die Behörde gemäß § 13 Abs 3 AVG befugt, das Anbringen mit verfahrensrechtlichem Bescheid zurückzuweisen, wenn der Einschreiter einem Verbesserungsauftrag nicht innerhalb der tatsächlich gesetzten Frist zur Gänze nachkommt (VwGH 11.06.1992, 92/06/0069; 28.04. 2006, 2006/05/0010). Die nur teilweise Erfüllung des Verbesserungsauftrags ist der gänzlichen Unterlassung der Mängelbehebung gleichzusetzen (VwGH 11.06.1992, 92/06/0069). Eine Verbesserung nach Erlassung des Zurückweisungsbescheides ist hingegen in Bezug auf das ursprüngliche Ansuchen wirkungslos und bei der Prüfung der Rechtmäßigkeit des Zurückweisungsbescheides außer Acht zu lassen (VwGH 03.12.1987, 87/07/0115; 03.03.2011, 2009/22/0080).

III.4. Es ist nicht vorgesehen, dass ein Verbesserungsauftrag gemäß § 13 Abs 3 AVG über die Fristsetzung hinaus noch ausdrücklich darauf hinweisen müsste, dass das Anbringen nach fruchtlosem Ablauf der bestimmten Frist nicht mehr berücksichtigt werde, weil der Eintritt dieser Rechtsfolge nicht von einem solchen Hinweis abhängig ist. Aus § 13a AVG ist zwar abzuleiten, dass ein solcher ausdrücklicher Hinweis dann zu erfolgen hat, wenn der Verbesserungsauftrag an eine Person ergeht, die nicht durch einen berufsmäßigen Parteienvertreter vertreten ist (VwGH 23.06.2010, 2010/06/0041; vgl *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 13 Rz 24 [Stand 1.1.2014, rdb.at]).

Die bP ist aber durch einen berufsmäßigen Parteienvertreter vertreten; bereits durch diese rechtsfreundliche Vertretung wurde der Antrag auf Genehmigung bei der bB eingebracht.

III.5.1. Dem Geltungsbereich des Oö. GVG 1994 unterliegen „zivilrechtliche Rechtserwerbe unter Lebenden an Grundstücken oder Grundstücksteilen (z. B. Wohnung)" (§ 1 Abs 2 Oö. GVG 1994). Auch in der Zielsetzung nimmt das Oö. GVG 1994 Bezug auf den „Verkehr mit Grundstücken oder Teilen davon" (§ 1 Abs 1 Oö. GVG 1994). Dementsprechend sind gemäß § 4 Abs 1 Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon genehmigungsbedürftig.

Der Antrag gemäß § 10 Abs 2 Oö. GVG 1994 hat u.a. eine Erklärung des Rechtserwerbers über die beabsichtigte Nutzung bzw. den Verwendungszweck des Grundstücks oder Grundstücksteils (zB Wohnung) zu enthalten (Z 4).

Daraus ergibt sich, dass der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung jedenfalls enthalten muss, welches konkrete einzelne Grundstück bzw welcher konkrete Grundstücksteil in welchem Ausmaß bzw in welcher Ausprägung erfasst ist. Dies muss sich jedenfalls aus dem Antrag samt Unterlagen klar und eindeutig ergeben, sodass eine Prüfung nach den Zielsetzungen des Oö. GVG 1994

vorgenommen werden kann. Dies erfordert zunächst die konkrete Grundstücksbezeichnung und im Falle einer Grundstücksteilung, die konkreten Ausführungen zu der geplanten Grundstückkonstellation (Größe, Grenzziehung, Anordnung etc).

III.5.2. Im gegenständlichen Fall lag eine solche konkrete Bezeichnung der betroffenen Grundstücke bzw Grundstücksteile insb der von der Teilung betroffenen Grundstücke samt konkreter Größenangaben nicht vor. Im Beiblatt zum Genehmigungsantrag werden zwar Grundstücke und Ausmaße angeführt, allerdings ergibt sich aus dem Kaufvertrag bzw den Beilagen und den Angaben der bP, dass diese Grundstücke nicht zur Gänze Gegenstand des genehmigungsgegenständlichen Eigentumserwerbs sein sollen. Im vorliegenden Fall ist letztlich nicht (ausreichend) erkennbar, welche konkreten Grundstücke bzw Teile davon in welcher Ausprägung Gegenstand des grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsantrags sein sollen. Einerseits widersprechen sich die Unterlagen – wie oben ausführlich dargestellt – und ließen sich auch im Zuge des Verbesserungsverfahrens nicht in Einklang bringen. Andererseits gibt es zu den geplanten Grundstücksteilungen keine detaillierte planliche Darstellung, wie der Grenzverlauf in Zukunft sein soll und welche Grundstücksanordnungen sich daraus ergeben. Die bloß rudimentäre Übersicht ohne konkrete Grenzpunkte und Maßstabsangaben reicht dafür nicht aus. Die Grundverkehrsbehörde hat u.a. auch die Anordnung und Struktur der Agrargrundstücke in ihre Beurteilung miteinzubeziehen, dies ist insbesondere bei Grundstücksänderungen (Teilungen/Zusammenlegungen) nicht ohne Angabe der konkret geplanten Teilung möglich. Die bP ist den Verbesserungsaufträgen daher nicht nachgekommen.

Für die bB war auf Basis der von der bP vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar, welche konkreten Grundstücke bzw Teile davon in welcher Ausprägung Gegenstand des grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsantrags sein sollen. Die bB durfte zu Recht von einem Mangel iSd § 13 Abs 3 AVG des Anbringens der bP ausgehen. Zumal die bP diesen Mangel auch nach Aufforderung der bB nicht entsprechend korrigierte, hat die bB den Antrag der bP nach fruchtlosem Verstreichen der im Verbesserungsauftrag festgesetzten Frist zu Recht gemäß § 13 Abs 3 AVG zurückgewiesen.

Die nunmehr im Zuge des Beschwerdeverfahrens – sohin nach Erlassung des Zurückweisungsbescheides – vorgebrachten Verbesserungen bzw Erläuterungen zum Antrag vermochten dies nicht mehr zu sanieren. Im Übrigen wird auf III.1. verwiesen, wonach Sache des Beschwerdeverfahrens lediglich die Zurückweisung ist.

III.6. Dem Antrag auf Unterbrechung des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens war bei diesem Ergebnis nicht nachzukommen, da es sich um eine Beurteilung des gestellten Antrags auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung und dem anschließenden Verbesserungsverfahren bis zur Erlassung des gegenständlich

angefochtenen Bescheids handelt. Für das grundverkehrsbehördliche Verfahren – konkret die Prüfung, ob der Antrag alle erforderlichen Angaben enthält – kommt es nicht allein auf die (zivilrechtliche) Wirksamkeit des zugrundeliegenden Vertrags oder Rechtstitel an. Selbst wenn sich im Berufungsverfahren herausstellen würde, es sei ein gültiger Kaufvertrag entstanden, hat dies keinen Einfluss darauf, dass der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung mangelhaft gestellt wurde.

III.7. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Obiter sei noch angemerkt, dass diese Entscheidung der Einbringung eines neuen Genehmigungsantrags (mit einem ausreichend konkretisierten Genehmigungsgenstand) nicht entgegensteht.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfragen zu lösen waren, denen grundsätzliche Bedeutung zukommt. Das Verwaltungsgericht konnte sich bei seiner Entscheidung auf vorhandene und – soweit ersichtlich – einheitliche Rechtsprechung stützen. Im Übrigen handelt es sich um eine Entscheidung aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalls, nämlich der konkreten Ausgestaltung des Antrags samt Anlagen (Kaufvertrag udgl).

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 240 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. Wiesinger