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-553273/11/SB

Datum: Linz, 3. Dezember 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 Rechtsanwalt B__ (als Rechtserwerberin), gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden vom 16.05.2025, GZ: BHGMGV-2025-14760/14-TA, betreffend Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG)

zu Recht e r k a n n t :

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass die Übertragung des Eigentumsrechts am Gst Nr. ccc aus der EZ aaa, KG C-Straße, aufgrund des Kaufvertrags vom 23.10.2024 bzw 04.12.2024 grundverkehrs-rechtlich genehmigt wird.

II. A__ hat eine Verwaltungsabgabe in Höhe von 65 Euro binnen zwei Wochen nach der Zustellung dieses Erkenntnisses zu entrichten. Die Republik Österreich (Österreichische Bundesforste AG) haftet für die Entrichtung der Verwaltungsabgabe als Gesamtschuldner.

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. Verfahrensgang:

I.1. Mit Bescheid vom 16.05.2025, GZ: BHGMGV-2025-14760/14-TA, der Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden (im Folgenden: bB [belangte Behörde]) wurde der Antrag der beschwerdeführenden Partei (im Folgenden: bP) auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtserwerbs am Grundstück Nr. ccc aus der EZ aaa, Katastralgemeinde C-Straße, abgewiesen.
Begründend wurde der Verfahrensablauf dargestellt und als Sachverhalt festgestellt. Dieser gründe sich auf den Angaben der Antragstellerin samt Kaufvertrag vom 23.10.2024/04.12.2024, den ergänzenden Fragestellungen und Stellungnahmen, sowie dem Inhalt des Verfahrensaktes. Es ergebe sich aus der Sachverhaltsfeststellung, dass das gegenständliche Grundstück ohne triftigen Grund der Landwirtschaft entzogen werde. Überdies übersteige der Kaufpreis den Verkehrswert erheblich. Ein besonderes privates Interesse iSd § 4 Abs 5 Oö. GVG sei im Verfahren nicht hervorgekommen.

I.2. Mit Schriftsatz vom 13.06.2025 erhob die bP Beschwerde und führte darin aus, sie sei Eigentümerin der EZ ddd, KG C-Straße, und das gegenständliche Grundstück sei nur durch eine öffentliche Straße von ihrer Liegenschaft entfernt. Es liege eine Überraschungsentscheidung vor, zumal der Bf nicht bekannt war, dass sich die bB auf § 4 Abs 6 Z 2 Oö. GVG stützen würde, und sie somit dahingehend kein Vorbringen erstatten habe können. Das gegenständliche Grundstück sei aufgrund der Größe und Lage und dem Umstand, dass es von einer öffentlichen Straße umgeben ist, nicht geeignet für eine land- oder forstwirtschaftliche konkrete Nutzung. Dieser Versagungsgrund liege daher nicht vor. Das Verfahren sei mangelhaft geblieben; die bB führe aus, der Kaufpreis übersteige den Verkehrswert erheblich, ohne Feststellungen zum Verkehrswert oder zum Kaufpreis bzw dessen Relation zum Verkehrswert zu treffen. Es seien Ermittlungen unterblieben. Die vorgebrachten Argumente seien nicht ausreichend berücksichtigt worden. Es ergebe sich aus den Ausführungen der Bf auch ein überwiegendes privates Interesse am Grundstück, da sie „quasi“ Anrainerin sei und bereits land- und forstwirtschaftliche Flächen, die verpachtet seien und fremdbewirtschaftet würden, bestünden. Das Grundstück werde daher unverändert einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, wenn auch verpachtet, zugeführt. Die bB habe sich mit diesen Argumenten nicht auseinandergesetzt. Es bestehe evidentermaßen kein öffentliches Interesse an der Bewirtschaftung eines 195 m² großen Waldgrundstücks, das zwischen zwei öffentlichen Straßen gelegen ist. Die Österreichischen Bundesforste, die als öffentlicher „Verwahrer“ der Waldgebiete in Österreich anzusehen seien, hätten dieses Grundstück eben zum Verkauf freigegeben, weil kein öffentliches Interesse an der Erhaltung dieses Grundstücks bestehe. Weiters wurde das Grundstück – wie gesetzlich vorgeschrieben – im Wege der öffentlichen Ausschreibung verkauft, wobei der Preis mit mindestens 35 Euro/m² angesetzt worden sei. Die bB habe diese Argumente ebenfalls nicht berücksichtigt, sonst wäre sie zu dem Ergebnis gelangt,

dass es im Bieterverfahren weitere Angebote in ähnlicher Höhe gegeben habe und der Kaufpreis aufgrund der örtlichen Gegebenheiten gerechtfertigt sei.

I.3. Mit Schreiben vom 28.06.2025 (Einlangen: 03.07.2025) legte die bB die Beschwerde samt zugrundeliegendem Verwaltungsakt dem Verwaltungsgericht vor.

I.4. Der Republik Österreich, Österreichische Bundesforste AG, als Veräußerin (im Folgenden: mP [mitbeteiligte Partei]) wurde diese Beschwerde gemäß § 10 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) mit der Gelegenheit sich zu äußern übermittelt, wobei um Vorlage weiterer Unterlagen ersucht wurde.

I.5. Im Schreiben vom 14.08.2025 teilte die mP unter Beilage der Ausschreibungsunterlagen und (anonymisierten) Angebote zusammengefasst mit, dass „der Verkauf des Grundstücks der Verbesserung der Besitzstruktur, der Minimierung potenzieller haftungsrechtlicher Risiken im Zusammenhang mit der angrenzenden öffentlichen Straße und dem benachbarten Wohngebäude (z. B. durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste), der Reduktion des Grenzwartungsaufwands sowie der Vermeidung eines unverhältnismäßig hohen personellen und finanziellen Bewirtschaftungsaufwands [dient].“

I.6. Diese Mitteilung wurde der bB im Rahmen des Parteiengehörs übermittelt. Die bB verwies in ihrer darauffolgenden Stellungnahme vom 17.10.2025 auf die Stellungnahme des forsttechnischen Sachverständigen. Demnach ergebe sich (zusammengefasst) aus forsttechnischer Sicht eine den Verkehrswert erheblich übersteigende Gegenleistung bzw. eine Spekulation.

I.7. Die mP teilte über neuerliche Nachfrage durch das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit, dass aufgrund der beschriebenen Lage von einem deutlichen Mehrwert als dem bloßen Waldboden auszugehen sei. Der Kaufpreis sei auf Grundlage der durchschnittlichen Baulandpreise in der betreffenden Gemeinde bzw. einer Kaufpreisabfrage in der örtlichen Umgebung des verkaufsgegenständlichen Grundstücks erhoben worden.

I.8. Nach Einräumung von Parteiengehör zu dieser ergänzenden Stellungnahme verwies die bB auf die vorgelegte Stellungnahme des forsttechnischen Sachverständigen der bB und bekräftigte diese.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

II.1. Es wurde Beweis erhoben durch Einsichtnahme in die Beschwerde, den zugrundeliegenden Verwaltungsakt sowie das DORIS und die Einholung von Stellungnahmen.
Von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs 4 VwGVG entfallen, da die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt. Der maßgebliche Sachverhalt ergibt sich aus den im Akt aufliegenden Unterlagen und erstatteten Stellungnahmen. Im Übrigen wurde von keiner der Parteien eine solche beantragt.

II.2. Folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt steht fest:

II.2.1. Die mP ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. ccc, EZ aaa, KG C-Straße im Ausmaß von 195 m² (Widmung: Grünland [Wald]) [Ausführungen Bf Beschwerde, ON1 verwaltungsgerichtlicher Akt; DORIS; Antrag samt Anlagen, Behördenakt].

Die Bf ist Eigentümerin der EZ ddd, KG C-Straße, bestehend aus den Grundstücken Nr. eee, fff, ggg und bbb liegen. Das gegenständliche Grundstück ist durch eine öffentliche Straße von dieser Liegenschaft der Bf entfernt [Ausführungen Bf Beschwerde, ON1 verwaltungsgerichtlicher Akt; DORIS; Antrag samt Anlagen, Behördenakt].

II.2.2. Die Bf beabsichtigt das gegenständliche Grundstück im Ausmaß von 195 m² zum Kaufpreis von 7.800 Euro zu erwerben und wie bisher als Wald zu bewirtschaften bzw bewirtschaften zu lassen [Ausführungen Bf Beschwerde, ON1 verwaltungsgerichtlicher Akt; Antrag samt Anlagen, Behördenakt; Stellungnahme mP 13.03.2025, Behördenakt].

II.2.3. Das Grundstück mit einer Fläche von 195 m² ist zu etwa drei Viertel von einer öffentlichen Gemeindestraße umschlossen und grenzt im Osten an eine als Bauland gewidmete, mit einem Einfamilienhaus bebaute Liegenschaft. Aufgrund seiner isolierten Lage ist das Grundstück von anderen Waldflächen exklaviert und weist eher den Charakter eines mit Bäumen bestockten Hausumgriffs als den einer bewirtschaftbaren Waldfläche auf. Das Grundstück eignet sich aufgrund der Größe nicht für eine sinnvolle Bewirtschaftung. Der Verkauf erfolgt im Rahmen strategischer Arrondierungsmaßnahmen der mP. Mangels Nutzbarkeit als forstwirtschaftliche Fläche und der Lage des gegenständlichen Grundstücks erfolgt die Preisgestaltung im Sinne eines „höherwertigen Freilands“. Entsprechend der üblichen Bewertungspraxis wurde das gegenständliche Grundstück als höherwertige Freilandflächen mit einem Anteilsprozentsatz des erhobenen Baulandpreises bewertet [Stellungnahme vom 14.08.2025, ON3 verwaltungs-

gerichtlicher Akt; Stellungnahme vom 03.11.2025, ON7 verwaltungsgerichtlicher Akt].

II.2.4. Nach Punkt „5.“ des Kaufvertrags vom 23.10.2024 bzw 04.12.2024 hat die mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrags in Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren die Bf zu tragen [Kaufvertrag].

II.3. Dieser Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus dem vorgelegten Verwaltungsakt und den jeweiligen Ausführungen der Parteien.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1.1. Gemäß § 4 Abs 2 Oö. GVG ist eine 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 (und der Rechtserwerb nicht gemäß § 5 Oö. GVG zu untersagen ist).

III.1.2. Im konkreten Fall kommt es zur Herauslösung eines rund 195 m² großen landwirtschaftlichen Grundstücks aus einer größeren Liegenschaft, wobei dieses Grundstück für sich isoliert liegt. Es wird durch den Verkauf weder ein wirtschaftlich gesunder, mittlerer oder kleiner land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz geschaffen noch ein bestehender Betrieb gestärkt. Den Interessen an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes wird durch das gegenständliche Rechtsgeschäft daher ebenso wenig gedient, wie den Interessen an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes. Eine Genehmigung nach § 4 Abs 2 Oö. GVG kommt aus diesen Gründen nicht in Betracht.

III.2.1. 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; VfGH 22.09.2003, B1266/01).

III.2.2. Für die mP dient der gegenständliche Verkauf des Grundstücks der Verbesserung der Besitzstruktur, der Minimierung potenzieller haftungsrechtlicher Risiken im Zusammenhang mit der angrenzenden öffentlichen Straße und dem benachbarten Wohngebäude (zB durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste), der Reduktion des Grenzwartungsaufwands sowie der Vermeidung eines unverhältnismäßig hohen personellen und finanziellen Bewirtschaftungsaufwands. Der Verkauf des gegenständlichen Grundstücks erfolgt im Rahmen strategischer Arrondierungsmaßnahmen der mP. Ziel ist es, Grundstücke zu veräußern, die aufgrund ihrer geringen Größe oder ungünstigen Lage – etwa als Exklaven außerhalb des geschlossenen Besitzes – weder ökonomisch sinnvoll bewirtschaftet werden können noch eine relevante ökologische oder gesellschaftliche Funktion (zB als Erholungswald) erfüllen. Gemäß den Vorgaben des BundesforsteG 1996 wird der Erlös aus solchen Verkäufen für den Erwerb von Flächen verwendet, die den Zielsetzungen der mP besser entsprechen. So hätten im Jahr 2024 unter anderem eine 121 Hektar große Waldfläche sowie eine Seeuferliegenschaft am Wörthersee angekauft werden können. Der Verkauf erfolgt daher im Rahmen eines definierten, mit den unternehmensstrategischen Zielen abgestimmten Prozesses.

Die Bf führt aus, dass ihre Liegenschaft an das gegenständliche Grundstück angrenzt und sie deshalb ein Interesse am Erwerb habe um es als Erholungszone für das bestehende Mitarbeiterhaus zu nutzen.

Die verfahrensgegenständliche isoliert gelegene und von Verkehrsflächen bzw Bauland umschlossene Waldfläche von weniger als 200 m² kann forstwirtschaftlich nicht sinnvoll bewirtschaftet werden. Es ist daher auch nicht ersichtlich, dass durch den Verkauf eine wesentliche Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses gemäß § 4 Abs 2 Oö. GVG eintreten würde.

III.3. Zusammengefasst überwiegen im konkreten Fall die Interessen der mP (als öffentliche Waldbewirtschafterin; vgl die Ziele in § 5 Bundesforstegesetz) und der Bf das öffentliche Interesse gemäß § 4 Abs 2 Oö. GVG bzw sind im verfahrens-gegenständlichen Rechtsgeschäft die Genehmigungsvoraussetzungen des § 4 Abs 5 Oö. GVG als erfüllt anzusehen. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

III.4. Die bB äußert Bedenken dahingehend, dass der Kaufpreis deutlich über dem Verkehrswert eines forstwirtschaftlichen Grundstücks liege. Es wurde durch die Ausführungen der mP nachvollziehbar dargelegt und auch transparent ausgeführt, wie die Preisgestaltung im konkreten Fall erfolgte. Beim gegen-ständlichen Grundstück handelt es sich um eine nicht sinnvoll forstwirtschaftlich bewirtschaftbare Fläche, jedoch kommt ihm aufgrund der besonderen Lage (zu etwa ¾ von einer öffentlichen Gemeindestraße umschlossen, an der übrigen Seite an Wohngebiet grenzend) ein individueller Wert zu, weshalb sich die Preisgestaltung nachvollziehbar weder vollständig nach landwirtschaftlichen Grundstückspreisen noch vollständig nach den Baulandpreisen orientieren kann.

Die von der bB ins Treffen geführten Versagungsgründe (insb § 4 Abs 6 Z 4 Oö. GVG) liegen nicht vor. Insbesondere weicht der Verkaufspreis nicht erheblich von den genannten Angeboten ab.

IV. Zur Kostenentscheidung:

Gemäß § 32 Oö. GVG 1994 iVm § 1 Abs 1 Z 1 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung ist für die Genehmigung von Rechtserwerben gemäß § 4 Oö. GVG 1994 eine Verwaltungsabgabe zu entrichten. Nach § 2 Abs 1 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung ist die Verwaltungsabgabe im Fall der Genehmigung von Rechtserwerben gemäß § 4 Oö. GVG 1994 von der Person, die nach den Bestimmungen des dem Verfahren zugrundeliegenden Rechtstitels die Kosten des Rechtserwerbs zu tragen hat, zu entrichten.

Nach Punkt 5. des Kaufvertrags vom 23.10.2024 bzw 04.12.2024 hat die mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrags in Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren die Bf zu tragen. § 3 Abs 1 Z 1 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung setzt eine Verwaltungsabgabe für die Genehmigung von Kaufverträgen in Höhe von 5 ‰ der Gegenleistung fest, mindestens jedoch 65 Euro und höchstens 650 Euro. Der gegenständliche Kaufpreis beträgt 7.800 Euro und war somit eine Verwaltungsabgabe in Höhe von 65 Euro festzusetzen und der kaufenden Partei vorzuschreiben. Die Haftung der Verkäuferin als Gesamtschuldner ergibt sich aus § 2 Abs 3 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Der im gegenständlichen Verfahren unter Bedachtnahme auf die konkreten Umstände des Einzelfalls vorgenommenen Beurteilung kommt 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. Wiesinger