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-553287/3/KPe**

Datum: **Linz, 19. November 2025**

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch den Senat O (Vorsitzender: Mag. Dr. Fischer, Berichter: Mag. Dr. Pernsteiner, Beisitzer: DI Wagner) über die Beschwerde der A__, vertreten durch Anwälte B__, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck bei der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 12.05.2025, GZ: BHVBGVK-2025-6577/13-St, betreffend Genehmigung eines Rechtserwerbes nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (mitbeteiligte Partei: C__) den

B E S C H L U S S

g e f a s s t :

I. Aus Anlass der Beschwerde wird der Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck bei der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 12.05.2025, GZ: BHVBGVK-2025-6577/13-St, aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck bei der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck zurückverwiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision nicht zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

Mit dem angefochtenen Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck bei der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 12.05.2025, GZ: BHVBGVK-2025-6577/13-St, wurde der Antrag der Beschwerdeführerin vom 25.11.2024 auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung der Übertragung des Eigentumsrechts an der Liegenschaft EZ aaa, KG bbb D__ (Grundstücke Nr. ccc, ddd, eee), gemäß Kaufvertrag vom 18.10.2024 in der Fassung des Nachtrags vom 26.03.2025, abgewiesen.

Begründend wird zusammengefasst im Wesentlichen ausgeführt, dass der antragsgegenständlichen Rechtserwerb nicht der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstands oder der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder fortwirtschaftlichen Grundbesitzes diene. Aufgrund der geringen Größe könne keine land- und/oder forstwirtschaftlicher Betrieb geführt werden, es gebe auch keine Hofstelle, von der aus die Bewirtschaftung vorgenommen werden könne. Der Vorgabe an eine Veräußerung an einen aktiven ortsansässigen Landwirt sei die Rechtsvorgängerin nicht nachgekommen.

I.2. Mit Schriftsatz der rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführerin vom 02.06.2025 wurde gegen den oben genannten Bescheid binnen offener Frist Beschwerde erhoben. Begründend wurde vorgebracht, dass das Verlangen der belangten Behörde, an einen aktiven ortsansässigen Landwirt zu veräußern, im Gesetz keine Deckung finde. Die gesetzliche Möglichkeit der Fremdbewirtschaftung habe die belangte Behörde ausgeschlossen. Der Veräußerer verkaufe seinen gesamten landwirtschaftlichen Grundbesitz, welcher auch bisher fremdbewirtschaftet wurde. Nach dem Verkauf werde sich daran nichts ändern. Die Beschwerdeführerin beabsichtige, die landwirtschaftlichen Flächen durch einen ortsansässigen Landwirt bzw. durch den regional tätigen Maschinenring bewirtschaften zu lassen. Dies entspreche der gängigen Praxis und werde auch von der Veräußerin so gehandhabt. Durch die Fremdvergabe erfülle die Beschwerdeführerin die Voraussetzungen des § 4 Abs 2 Oö. GVG 1994. Der Grund und Boden werde daher nicht der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und seien gemäß § 4 Abs 5 Oö. GVG 1994 auch private Interessen zu berücksichtigen. Die Beschwerdeführerin beantragte, den angefochtenen Bescheid dahingehend abzuändern, dass die beantragte grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt werde in eventu die Aufhebung des Bescheids und Zurückverweisung der Angelegenheit an die belangte Behörde. Weiters wurde die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt.

I.3. Mit Schreiben vom 22.07.2025 hat die belangte Behörde die Beschwerde samt zugrundeliegendem Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vorgelegt, ohne eine Beschwerdevorentscheidung zu erlassen.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis aufgenommen durch Einsichtnahme in den Beschwerdeschriftsatz und den zugrundeliegenden Verwaltungsakt. Auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte verzichtet werden, weil bereits aus der Aktenlage ersichtlich ist, dass der angefochtene Bescheid aufzuheben ist (§ 24 Abs 2 Z 1 VwGVG).

II.2. Auf Grundlage des durchgeführten Beweisverfahrens wird nachstehender entscheidungswesentlicher S a c h v e r h a l t festgestellt:

Mit Kaufvertrag vom 18.10.2024 hat die Beschwerdeführerin als Käuferin von der C__ (im Folgenden: Rechtsvorgängerin) die Liegenschaft EZ aaa, KG bbb D__, bestehend aus den als Grünland gewidmeten Grundstücken Nr. ccc, ddd, eee, im Gesamtausmaß von 35.797 m² zum Preis von 893.000 Euro (vorbehaltlich der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung) gekauft.

Mit Eingabe vom 22.11.2024 beantragte die Beschwerdeführerin die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtsgeschäfts mit der Begründung der Aufnahme einer landwirtschaftlichen Tätigkeit.

Mit Nachtrag vom 26.03.2025 wurde der Kaufpreis einvernehmlich auf 500.000 Euro herabgesetzt.

Mit Schreiben vom 23.04.2025 wurde dieser Nachtrag der belangten Behörde vorgelegt und die Genehmigung des Kaufvertrags vom 18.10.2024 in der Fassung des Nachtrags vom 26.03.2025 beantragt.

Die Beschwerdeführerin beabsichtigt nach den Ausführungen in der Beschwerde, am Umstand der bisherigen Verpachtung nichts zu ändern und die kaufgegenständlichen landwirtschaftlichen Flächen „*durch einen ortsansässigen Landwirt bzw. durch den regional tätigen Maschinenring bewirtschaften zu lassen*". [Beschwerde, Seite 4]

II.3. Die Feststellungen ergeben sich widerspruchsfrei und nachvollziehbar aus dem von der Behörde vorgelegten Verfahrensakt, insbesondere aus den ausdrücklich bezeichneten Dokumenten.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. 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.

III.2. Gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 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 1994 zu untersagen ist.

III.3. 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.

III.4. Gemäß § 5 Abs. 1 Oö. GVG 1994 sind Rechtserwerbe nach § 4 Abs. 1 Oö. GVG 1994 an Flächen mit einem Gesamtausmaß von mehr als 5.000 m² durch einen Rechtserwerber (eine Rechtserwerberin), der (die) nicht glaubhaft macht, dass er (sie) diese selbst ordnungsgemäß bewirtschaften wird, vom (von der) Vorsitzenden der Behörde unverzüglich dem Landwirtschaftlichen Siedlungsfonds für Oberösterreich und der örtlich zuständigen Bezirksbauernkammer mitzuteilen sowie durch Anschlag an der Amtstafel bei der Geschäftsstelle und Veröffentlichung im Internet bekannt zu machen.

III.5. Im vorliegenden Fall handelt es sich unstrittig um einen Rechtserwerb nach § 4 Abs. 1 Oö. GVG 1994 an Flächen mit einem Gesamtausmaß von rund 3,6 ha, somit deutlich mehr als 5.000 m².

Nachdem die Beschwerdeführerin in der Beschwerde selbst angibt, die kaufgegenständlichen Flächen *„durch einen ortsansässigen Landwirt bzw. durch den regional tätigen Maschinenring bewirtschaften zu lassen",* ist eine Selbstbewirtschaftung im konkreten Fall nunmehr nicht indiziert.

Es ist auf Basis der vorliegenden Verfahrensergebnisse (insb. auch in Ermangelung der Durchführung eines Verfahrens nach § 5 Abs 1 Oö. GVG 1994) nicht ersichtlich, dass der Rechtserwerb bereits aus Gründen des § 4 Abs. 6 Oö. GVG 1994 zu versagen oder nach § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 zu genehmigen wäre. Da auch keiner der begünstigten Fälle des § 5 Abs. 5 Oö. GVG 1994 vorliegt, ist nach Ansicht des

Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich verfahrensgegenständlich ein Vorgehen gemäß § 5 Abs. 1 Oö. GVG 1994 geboten.

III.6. Gemäß § 28 VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn der maßgebliche Sachverhalt nicht feststeht, die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst weder im Interesse der Raschheit gelegen noch mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist und die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat (vgl. VwGH 26.06.2014, Ro 2014/03/0063). Die Voraussetzungen für eine solche Zurückverweisung liegen im gegenständlichen Fall vor, zumal die Zuständigkeit zur Ausschreibung nach § 5 Abs. 1 Oö. GVG 1994 dem Vorsitzenden der Behörde zukommt, sodass diese vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich nicht nachgeholt werden kann (vgl. bereits LVwG Oö. 15.12.2015, LVwG-550700/6/Fi/MD; 25.11.2021, LVwG- 552197/7/Fi/FK). Der angefochtene Bescheid ist daher zu beheben und zur Durchführung einer Bekanntmachung nach § 5 Abs. 1 Oö. GVG 1994 und Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückzuverweisen.

Bei der neuerlichen Bescheiderlassung werden die Ergebnisse des Verfahrens nach § 5 Abs. 1 im Rahmen einer Entscheidung nach § 4 Abs. 2 (ordnungsgemäße Bewirtschaftung) und allenfalls auch im Rahmen der Interessenabwägung nach § 4 Abs. 5 Oö. GVG 1994 zu berücksichtigen sein.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die im gegenständlichen Verfahren unter Bedachtnahme auf die konkreten Umstände des vorliegenden Einzelfalls 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

Mag. Dr. Fischer