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-553302/3/KPe**

Datum: **Linz, 30. September 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 O (Vorsitzender: Mag. Dr. Fischer, Berichter: Mag. Dr. Pernsteiner, Beisitzer: DI Wagner) über die Beschwerde von A__, gegen den Zurückweisungsbescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Braunau bei der Bezirkshauptmannschaft Braunau vom 30.06.2025, GZ: BHBRGVK-2025-210113/10-RM, betreffend Antrag vom 04.06.2025 auf Genehmigung eines Rechtserwerbes nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994

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 Antrag vom 21.03.2024 beantragte die Beschwerdeführerin als Schenkungsnehmerin die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Eigentumserwerbes gemäß Schenkungsvertrag und Pflichtteilsverzichtsvertrag vom 18.03.2024 betreffend das im Grünland liegende landwirtschaftliche Grundstück Nr. aaa, vorgetragen in der EZ bbb der KG ccc B__, im katastermäßig unverbürgten Ausmaß von 999 m².

I.2. Die Bezirksgrundverkehrskommission Braunau bei der Bezirkshauptmannschaft Braunau (im Folgenden: belangte Behörde) hat mit Bescheid vom 04.07.2024, GZ: BHBRGVK-2024-110759/15-RM den oa Antrag abgewiesen.

I.3. Die Beschwerdeführerin hat gegen den abweisenden Bescheid der belangten Behörde binnen offener Frist Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erhoben.

I.4. Mit hg Erkenntnis vom 15.10.2024, LVwG-553032/4/KPe – 553033/2, wurde die Beschwerde der Beschwerdeführerin abgewiesen. Die Behandlung der von der Beschwerdeführerin dagegen erhobene Beschwerde wurde vom Verfassungsgerichtshof mit Beschluss vom 25.02.2025, E 4705/2024-5, abgelehnt.

I.5. Mit Antrag vom 04.06.2025 beantragte die Beschwerdeführerin bei der belangten Behörde neuerlich die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Eigentumserwerbs aufgrund des bereits in Punkt I.1. genannten Rechtsgeschäfts.

I.6. Mit dem hier verfahrensgegenständlichen Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Braunau bei der Bezirkshauptmannschaft Braunau vom 30.06.2025, GZ: BHBRGVK-2025-210113/10-RM, wurde der Antrag vom 04.06.2025 wegen entschiedener Sache abgewiesen. Begründend hat die belangte Behörde auf das bereits abgeschlossene Verfahren (siehe Punkt I.1. bis I.4.) verwiesen.

I.7. Mit Eingabe vom 24.07.2025 hat die Beschwerdeführerin gegen den Zurückweisungsbescheid (Punkt I.6.) binnen offener Frist Beschwerde erhoben.

I.8. Mit Schreiben vom 07.08.2025 hat die belangte Behörde die Beschwerde samt dem zugrundeliegenden Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vorgelegt. Gemäß § 31 Abs. 6 Oö. GVG 1994 hat das Landesverwaltungsgericht durch Senat zu entscheiden.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in die Beschwerde, den Verwaltungsakt der belangten Behörde und den hg. Beschwerdeakt zu LVwG-553032 – 553033. Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte abgesehen werden, weil bereits aus der Aktenlage ersichtlich ist, dass der verfahrenseinleitende Antrag der Beschwerdeführerin zurückzuweisen ist (§ 24 Abs 1 VwGVG).

II.2. Auf Grundlage des durchgeführten Beweisverfahrens wird der unter Punkt I. beschriebene Verfahrensgang als Sachverhalt festgestellt und dieser Entscheidung zugrundegelegt.

II.3. Der festgestellte Sachverhalt gründet sich auf die jeweils konkret bezeichneten Aktenstücke im Behördenakt bzw. im Gerichtsakt. Die entscheidungswesentliche Tatsache, dass über die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Schenkungsvertrags und Pflichtteilsverzichtsvertrags vom 18.03.2024 betreffend das landwirtschaftliche Grundstück Nr. aaa, vorgetragen in der EZ bbb der KG ccc B__, bereits rechtskräftig entschieden wurde, wird von der Beschwerdeführerin nicht bestritten.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Genehmigungsbedürftigkeit von Rechtsgeschäften nach dem Oö. GVG 1994

Gemäß § 1 Abs. 2 Oö. GVG 1994 unterliegen dem Geltungsbereich dieses Landesgesetzes zivilrechtliche Rechtserwerbe unter Lebenden an Grundstücken oder Grundstücksteilen, so auch die Übertragung des Eigentums an diesen.

Der verfahrensgegenständliche Schenkungsvertrag und Pflichtteilsverzichtsvertrag vom 18.03.2024 betrifft die Übertragung von Eigentum an einem landwirtschaftlichen Grundstück im Grünland und unterliegt daher dem Anwendungsbereich des Oö. GVG 1994.

Gemäß § 4 Oö. GVG 1994 bedarf der oa Rechtserwerb einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung (§ 4 Abs. 1, § 1 Abs. 2 Z 1 und § 2 Abs. 1 und 2 Oö. GVG 1994), damit dieser ausgeübt bzw. im Grundbuch eingetragen werden kann (§§ 14, 15 Oö. GVG 1994).

III.2. zivilrechtliche Wirkung einer Versagung der Genehmigung

§ 15 Oö. GVG 1994 betreffend die zivilrechtlichen Wirkungen der grundverkehrsrechtlichen Verkehrsbeschränkungen lautet wie folgt:

„(1)Solang die erforderliche Genehmigung (§§ 4, 7 oder 8) von der Behörde bzw. vom Landesverwaltungsgericht nicht erteilt wurde, darf der dem Rechtserwerb zugrundeliegende Rechtstitel nicht ausgeübt werden. Die Parteien sind jedoch an den Rechtstitel gebunden. (Anm: LGBl. Nr. 85/2002, 59/2006, 58/2018)
(2)Mit der Versagung der Genehmigung durch die Behörde bzw. das Landesverwaltungsgericht wird der dem Rechtserwerb zugrundeliegende Rechtstitel rückwirkend rechtsunwirksam. Gleiches gilt, wenn die Behörde von einem Rechtstitel Kenntnis erlangt und nicht binnen einer Frist von vier Wochen nach Aufforderung durch die Behörde die erforderliche Genehmigung beantragt wird. (Anm: LGBl. Nr. 59/2006, 58/2018)"

Nach § 15 Abs 2 Oö GVG 1994 wird der nach dem Oö. GVG 1994 genehmigungspflichtige Rechtstitel unwirksam, wenn die Genehmigung von der Behörde bzw. vom Landesverwaltungsgericht (rechtskräftig) versagt wurde.

Wie sich aus dem festgestellten Verfahrensverlauf ergibt, wurde die von der Beschwerdeführerin (mit Antrag vom 21.03.2024) beantragte Genehmigung des Erwerbstitels „Schenkungsvertrag und Pflichtteilsverzichtsvertrag vom 18.03.2024 betreffend das im Grünland liegende landwirtschaftliche Grundstück Nr. aaa, vorgetragen in der EZ bbb der KG ccc B__, im katastermäßig unverbürgten Ausmaß von 999 m²" mit Bescheid der belangten Behörde vom 04.07.2024, GZ: BHBRGVK-2024-110759/15-RM versagt. Dieser Bescheid ist in Rechtskraft erwachsen, da auch das dagegen erhobene Rechtsmittel mittels hg Erkenntnis vom 15.10.2024, LVwG-553032/4/KPe – 553033/2, abgewiesen wurde.

Aus der oa Bestimmung des § 15 Abs 2 Oö. GVG 1994 ergibt sich, dass der genannte Erwerbstitel rückwirkend rechtsunwirksam geworden ist.

III.3. Genehmigungsgegenstand des grundverkehrsbehördlichen Verfahrens

Der hier verfahrensgegenständliche Antrag der Beschwerdeführerin vom 04.06.2025 stützt sich wiederum auf den Erwerbstitel „Schenkungsvertrag und Pflichtteilsverzichtsvertrag vom 18.03.2024 betreffend das im Grünland liegende landwirtschaftliche Grundstück Nr. aaa, vorgetragen in der EZ bbb der KG ccc B__, im katastermäßig unverbürgten Ausmaß von 999 m²", dessen Genehmigung bereits im Vorverfahren von der belangten Behörde rechtskräftig versagt wurde.

Aufgrund eines daher unwirksam gewordenen Erwerbstitels kann ein Erwerb eines Grundstücks nicht (mehr) erfolgen. Das Oö GVG 1994 setzt jedoch die zivilrechtliche Rechtswirksamkeit eines Erwerbstitels voraus – nur ein solcher ist tauglicher Gegenstand eines grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsverfahrens (vgl. hg Erkenntnis vom 03.05.2023, LVwG- 552521/5/KPe - 552522/2).

Der belangten Behörde ist daher insofern beizupflichten, als der Antrag der Beschwerdeführerin vom 24.07.2025 als unzulässig zurückgewiesen wurde. Der Beschwerde war daher der Erfolg zu versagen und spruchgemäß zu entscheiden.

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. Ebenfalls liegen 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