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-553346/17/Fi/FS

Datum: Linz, 11. 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 K (Vorsitzender/Berichter: Dr. Fischer; Beisitzer: Dr. Wiesinger und Dipl.- Ing. Wagner) über die Beschwerde des A__, vertreten durch B__ gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Ried bei der Bezirkshauptmannschaft Ried vom 17. Juli 2025, GZ: BHRIGV-2025-178243/12-Rb, betreffend Abweisung eines Antrages auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Rechtserwerbes nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht e r k a n n t :

A. zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass der Rechtserwerb an EZ aaa, Gst.-Nr.: bbb, ccc, KG C__, und EZ aaa, Gst.-Nr.: ddd, eee, fff, ggg, hhh, iii, jjj, kkk, lll, mmm, nnn, ooo, ppp, qqq, rrr, sss, ttt, uuu, vvv, xxx, yyy, zzz, aaaaaa, aaabbb, aaaccc, aaaddd, aaaeee, aaafff, aaaggg, aaahhh, aaaiii, aaajjj, aaakkk, aaalll, aaammm, aaannn, aaaooo, aaappp, aaaqqq, aaarrr, aaasss, aaattt, aaauuu, aaavvv, KG D__, unter folgenden Auflagen gemäß § 4 Oö. GVG 1994 grundverkehrsrechtlich genehmigt wird:

a. Die Fremdbewirtschaftung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft durch einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb ist jedenfalls bis mindestens 31. Dezember 2030 aufrecht zu halten.

b. Der Bf hat der belangten Behörde die Fremdbewirtschaftung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft durch einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb jährlich durch Vorlage geeigneter Unterlagen

(etwa Mehrfachantrag samt Feldstücksliste Grundstücke sowie SVS-Auszug „Aufstellung LAG gesamt“) bis zum 31. März des Folgejahres nachzuweisen.

II. Der Beschwerdeführer hat eine Verwaltungsabgabe in Höhe von 650 Euro binnen zwei Wochen ab Zustellung des Erkenntnisses zu entrichten.

III. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

B. und fasst den B e s c h l u s s :

I. Die Anträge der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen und auf Ersatz der Verfahrenskosten 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 Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Ried (in der Folge: belangte Behörde) vom 17. Juli 2025, BHRIGV-2025-178243/12-Rb, wurde der Antrag des Beschwerdeführers (in der Folge: Bf) vom 22. Mai 2025 auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtserwerbes an EZ aaa, Gst.-Nr.: bbb, ccc, Katastralgemeinde C__, und EZ aaa, Gst.-Nr.: ddd, eee, fff, ggg, hhh, iii, jjj, kkk, lll, mmm, nnn, ooo, ppp, qqq, rrr, sss, ttt, uuu, vvv, xxx, yyy, zzz, aaaaaa, aaabbb, aaaccc, aaaddd, aaaeee, aaafff, aaaggg, aaahhh, aaaiii, aaajjj, aaakkk, aaalll, aaammm, aaannn, aaaooo, aaappp, aaaqqq, aaarrr, aaasss, aaattt, aaauuu, aaavvv, Katastralgemeinde D__, abgewiesen und der Rechtserwerb untersagt.

Begründend wurde auf das Wesentliche zusammengefasst ausgeführt, dass die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 Oö. GVG hinsichtlich der ordnungsgemäßen (Selbst)Bewirtschaftung nicht gegeben seien, da die Entfernung vom Wohnort des Erwerbers zu den erwerbsgegenständlichen Grundstücken 160km bzw. 2,5 Stunden Fahrzeit mit einem Pkw betrage. Bei den landwirtschaftlichen Flächen könne bei so einer Entfernung nicht von einer ordnungsgemäßen Selbstbewirtschaftung ausgegangen werden, auch nicht bezüglich einer persönlichen Anleitung. Die Anwesenheit vor Ort werde kaum zu erwarten sein, daher habe die ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung nicht glaubhaft gemacht werden können. Es seien keine persönlichen Interessen des Erwerbers vorgebracht worden, die geeignet seien, das öffentliche Interesse gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG zu überwiegen. Durch einen derartigen Rechtserwerb würden auch sonstige Ziele des Oö. GVG, wie insbesondere § 1 Abs. 1 Z 2 Oö. GVG (öffentliches Interesse an einer wirtschaftlich gesunden und leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft in einem funktionsfähigen ländlichen Raum) nicht mehr gewährleistet. Daher könne auch § 4 Abs. 5 Oö. GVG nicht zur Anwendung gelangen.

I.2. Gegen diesen Bescheid erhob der Bf im Wege seiner rechtsfreundlichen Vertretung mit Schriftsatz vom 14. August 2025 (bei der belangten Behörde eingelangt am 18. August 2025) fristgerecht Beschwerde und beantragt, das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich möge der Beschwerde Folge geben und den Bescheid dahingehend abändern, dass dem Antrag des Bf Folge gegeben wird, in eventu der Beschwerde Folge geben, den Bescheid aufheben und die Rechtssache zur Erlassung einer neuerlichen Entscheidung an die Behörde zurückverweisen, sowie der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen und dem Bf die ihm erwachsenen Verfahrenskosten zuzuerkennen.

Begründend wurde – soweit für das Beschwerdeverfahren maßgeblich – auf das Wesentliche zusammengefasst ausgeführt, dass sich zwischenzeitlich eine maßgebliche Neuerung ergeben habe, wonach der landwirtschaftliche Betrieb nunmehr verpachtet werde und der am 11. August 2025 abgeschlossene Pachtvertrag vorgelegt werde. Der Vertrag sei auf eine Laufzeit von zehn Jahren ab rechtskräftiger positiver Entscheidung der Grundverkehrsbehörde, jedenfalls jedoch bis zum 31. Dezember 2035, abgeschlossen worden. Aufgrund der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung durch die Pächterin sei der Rechtserwerb gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG zu genehmigen, da durch die Verpachtung den öffentlichen Interessen an der Erhaltung land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen, an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes sowie an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren bzw. kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes entsprochen werde. Die Pächterin sei eine in der Land- und Forstwirtschaft, insbesondere im Bereich der Geflügelmast, tätige Gesellschaft. Ihr Unternehmenssitz befinde sich nur rund zehn Kilometer von den betroffenen Grundstücken entfernt, weshalb eine regelmäßige persönliche Anwesenheit der vertretungsbefugten Organe im Betrieb sowie eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Grundstücke durch die Pächterin bzw. unter Anleitung ihrer Vertretungsorgane zu erwarten sei, womit die Voraussetzungen des § 4 Abs. 3 Z 1 Oö. GVG erfüllt seien. Darüber hinaus erfüllten auch die Geschäftsführer, welche die Pächterin im Jahr 2018 gegründet hätten und unabhängig davon in der Land- und Forstwirtschaft tätig seien, die beiden Tatbestandsmerkmale des § 4 Abs. 3 Oö. GVG, nämlich einerseits die räumliche Nähe zu den gegenständlichen Grundstücken und andererseits eine mindestens zweijährige Tätigkeit in der Land- und Forstwirtschaft.

I.3. Mit Schreiben vom 17. September 2025 legte die belangte Behörde die Beschwerde samt bezughabenden Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor. Eine Beschwerdevorentscheidung wurde nicht erlassen.

I.4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 3. Dezember 2025 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, zu der die Parteien des Verfahrens sowie der Geschäftsführer der Pächterin als Zeuge erschienen sind.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde, durch Einholung von Stellungnahmen sowie durch Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 3. Dezember 2025, zu der der Bf, dessen Rechtsvertreter, die belangte Behörde sowie der Geschäftsführer der Pächterin erschienen sind.

II.2. Folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt steht fest:

Mit Eingabe vom 22. Mai 2025 beantragte der Bf die Genehmigung des Rechtserwerbes an EZ aaa, Gst.-Nr.: bbb, ccc Katastralgemeinde C__, EZ aaa, Gst.-Nr.: ddd, eee, fff, ggg, hhh, iii, jjj, kkk, lll, mmm, nnn, ooo, ppp, qqq, rrr, sss, ttt, uuu, vvv, xxx, yyy, zzz, aaaaaa, aaabbb, aaaccc, aaaddd, aaaeee, aaafff, aaaggg, aaahhh, aaaiii, aaajjj, aaakkk, aaalll, aaammm, aaannn, aaaooo, aaappp, aaaqqq, aaarrr, aaasss, aaattt, aaauuu, aaavvv Katastralgemeinde D__.

Der Kaufgegenstand umfasst 78.332 m² landwirtschaftliche Nutzfläche samt Hofstelle und 12.159 m² Wald. Dem gegenständlichen Rechtserwerb liegt eine Zwangsversteigerung bzw. der vorbehaltene Zuschlag nach § 20 Abs. 1 Oö. GVG 1994, des Bezirksgerichts Ried im Innkreis vom 25. April 2025, GZ: aaaxxx zugrunde. Der Antragsteller war dabei der Meistbietende mit einem Meistbot von 770.000 Euro.

Mit Pachtvertrag vom 11. August 2025 verpachtete der Bf vorbehaltlich der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Rechtserwerbs den landwirtschaftlichen Betrieb an die E__ (in der Folge: Pächterin). Der Pachtvertrag wurde auf die Laufzeit von 10 Jahren, mindestens aber bis 31. Dezember 2035 abgeschlossen.

Die Pächterin ist eine in der Land- und Forstwirtschaft, insbesondere im Bereich der Geflügelmast, tätige Gesellschaft. Ihr Unternehmenssitz befindet sich nur rund zehn Kilometer von den betroffenen Grundstücken entfernt. Die Pächterin bewirtschaftet bereits rund 25 ha gepachteter Flächen. Außerdem verfügt sie über eine geeignete landwirtschaftliche Ausstattung, darunter zwei bis drei Traktoren, Pflüge, Sämaschinen sowie Pflanzenschutzgeräte, die in einer beim Mastbetrieb gelegenen Maschinenhalle untergebracht sind. Auch der Umfang des Fuhrparks ist so ausgelegt, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der im Verfahren relevanten Grundstücke gewährleistet ist.

Der Bf ist mit Auflagen zur Sicherung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung einverstanden.

II.3. Beweiswürdigung:

Der entscheidungswesentliche Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus den aufgenommenen Beweismitteln. Insbesondere konnte in der öffentlichen mündlichen Verhandlung und durch die vom Geschäftsführer der Pächterin übermittelten Unterlagen (Mehrfachantrag samt Feldstückslisten Grundstücke der E__) glaubhaft gemacht werden, dass die Pächterin selbst eine aktive Landwirtschaft betreibt.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

Gemäß § 31 Abs. 6 Oö. GVG 1994 hat das Landesverwaltungsgericht durch Senat zu entscheiden.

Eingangs ist festzuhalten, dass der belangten Behörde grundsätzlich nicht entgegenzutreten ist, wenn sie aufgrund der im Zeitpunkt der Bescheiderlassung vorliegenden Sachlage davon ausgegangen ist, dass die Genehmigung des Rechtserwerbs zu untersagen war, weil eine Selbstbewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen durch den Bf aufgrund der Entfernung von etwa 160km zwischen dem Wohnsitz des Bf und den verfahrensgegenständlichen Flächen nicht ausreichend glaubhaft gemacht werden konnte.

Da im verwaltungsgerichtlichen Verfahren jedoch kein Neuerungsverbot besteht und der Bf in der Beschwerde nunmehr hinsichtlich der Bewirtschaftung die Verpachtung des gegenständlichen landwirtschaftlichen Betriebs an einen Hendlmastbetrieb vorgebracht hat, war dieser Sachverhalt der Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich zugrunde zu legen.

Das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft bedarf aufgrund der darin geregelten Übertragung von Eigentum eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung gemäß § 4 Oö. GVG 1994 (§ 4 Abs. 1, § 1 Abs. 2 Z 1 und § 2 Abs. 1 und 2 Oö. GVG 1994).

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 und der Rechtserwerber (die Rechtserwerberin) glaubhaft macht, dass er (sie) das zu erwerbende Grundstück selbst ordnungsgemäß bewirtschaften wird oder der Rechtserwerber (die Rechtserwerberin) glaubhaft macht, dass eine andere Person das zu erwerbende Grundstück ordnungsgemäß bewirtschaften wird und der Rechtserwerb nicht gemäß § 5 zu untersagen ist.

Vorweg ist festzuhalten, dass § 5 Oö. GVG 1994 auf das gegenständliche Rechtsgeschäft nicht anzuwenden ist, da es sich um einen Rechtserwerb aufgrund einer Zwangsversteigerung handelt (vgl. § 5 Abs. 5 Z 3 Oö. GVG 1994).

Der verfahrensgegenständliche landwirtschaftliche Betrieb (EZ aaa, Gst.-Nr.: bbb, ccc Katastralgemeinde C__, EZ aaa, Gst.-Nr.: ddd, eee, fff, ggg, hhh, iii, jjj, kkk, lll, mmm, nnn, ooo, ppp, qqq, rrr, sss, ttt, uuu, vvv, xxx, yyy, zzz, aaaaaa, aaabbb,

aaaccc, aaaddd, aaaeee, aaafff, aaaggg, aaahhh, aaaiii, aaajjj, aaakkk, aaalll, aaammm, aaannn, aaaooo, aaappp, aaaqqq, aaarrr, aaasss, aaattt, aaauuu, aaavvv Katastralgemeinde D__) im Ausmaß von rund 9ha wird zur Gänze samt Hofstelle erworben.

Das Ermittlungsverfahren hat zudem ergeben, dass es sich bei der Pächterin um einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb handelt: Die Pächterin ist eine in der Land- und Forstwirtschaft, insbesondere im Bereich der Geflügelmast, tätige Gesellschaft. Die örtliche Nähe zu den gepachteten Grundstücken ist aufgrund einer Entfernung zum Unternehmenssitz von nur rund zehn Kilometer gegeben. Die Pächterin hat bereits Flächen im Ausmaß von zirka 25ha gepachtet. Die Pächterin besitzt zudem eine entsprechende Ausstattung an landwirtschaftlichen Maschinen (zwei bis drei Traktoren, Pflüge, Sämaschinen und Pflanzenschutzgeräte), die in einer Maschinenhalle beim Mastbetrieb eingestellt sind. Der Fuhrpark ist auch so dimensioniert, dass eine Bewirtschaftung auch des verfahrensgegenständlichen Grundstücks gesichert ist.

Vor diesem Hintergrund konnte der Bf auch glaubhaft machen, dass eine andere Person das zu erwerbende Grundstück ordnungsgemäß bewirtschaften wird.

Mit dem gegenständlichen Rechtserwerb wird daher gemäß § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 den öffentlichen Interessen an der Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen und an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes bzw. an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes entsprochen. Die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 4 Abs. 2 Oö. GVG 1994 sind sohin erfüllt.

Zur Absicherung der Fremdbewirtschaftung durch die Pächterin waren die im Spruch formulierten Auflagen vorzuschreiben.

Soweit in der Beschwerde die Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung beantragt wurde, ist auszuführen, dass einer rechtzeitig eingebrachten Beschwerde ex lege aufschiebende Wirkung zukommt (vgl. § 13 Abs. 1 VwGVG), sodass eine Entscheidung über diesen Antrag mangels Aberkennung der aufschiebenden Wirkung durch die belangte Behörde (vgl. § 13 Abs. 2 VwGVG) weder möglich noch notwendig war. Der Vollständigkeit halber wird jedoch festgehalten, dass über die Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung dem Bf keine Rechtsposition eingeräumt werden könnte, die ihm vorher nicht zugekommen wäre. Der Bf konnte daher die angestrebte grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht aufgrund der aufschiebenden Wirkung des Rechtsmittels erhalten.

Zum vom Bf in der Beschwerde beantragten Verfahrenskostenersatz ist auszuführen, dass ein derartiger Kostenersatz im verwaltungsgerichtlichen Verfahren gesetzlich nicht vorgesehen ist.

IV. Zur Kostenentscheidung:

Gemäß § 32 Oö. GVG 1994 iVm § 1 Abs. 1 Z 2 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung ist für die Ausstellung von Genehmigungen gemäß §§ 20 bis 23 Oö. GVG 1994 eine Verwaltungsabgabe zu entrichten. Nachdem dem verfahrensgegenständlichen Rechtserwerb ein vorbehaltener Zuschlag bei einer Zwangsversteigerung gemäß § 20 Abs. 1 Oö. GVG 1994 zugrunde gelegen ist, war gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung aufgrund des Meistbots von 770.000 Euro ein Betrag von 650 Euro vorzuschreiben.

Nach § 2 Abs. 1 Z 2 Oö. Grundverkehrs-Verwaltungsabgabenverordnung ist die Verwaltungsabgabe vom Antragsteller zu entrichten.

V. 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

Dr. Fischer