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-570056/7/SB**

Datum: **Linz, 23. Oktober 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 Säumnisbeschwerde des A__, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. B__, wegen Verletzung der Entscheidungspflicht der Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden betreffend einen Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG)

zu Recht e r k a n n t :

**I. Der Säumnisbeschwerde wird stattgegeben und der Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden gemäß § 28 Abs 7 VwGVG aufgetragen, die versäumte Erledigung unter Zugrundelegung der im gegenständlichen Erkenntnis festgelegten Rechtsanschauung binnen einer Frist von acht Wochen ab Zustellung dieser Entscheidung nachzuholen.**

**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 und Sachverhalt:

I.1. Mit Eingabe vom 20.01.2025 beantragt der nunmehrige Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) als Rechtserwerber und C__ als Rechtsvorgängerin (im Folgenden: mP [mitbeteiligte Partei]) die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Kaufvertrags vom 14.01.2025 betreffend die Grundstücke Nr. aaa, bbb, ccc-fff, ggg, hhh, iii und jjj, EZ ddd, KG eee D__ von insgesamt 53.563 m² (davon 13.355 m² Wald) zum Kaufpreis von 400.000 Euro. Als Begründung/Erklärung für den Erwerb wurde angegeben: „Aufgrund der langfristigen Verpachtung ist eine Eigenbewirtschaftung oder sonstige Nutzung ausgeschlossen." und im Pkt 3.7 Selbstbewirtschaftung wurde als Bewirtschaftungsform die „Fremdbewirtschaftung" durch „Dr. E__, geb. tt.mm.jjjj" angegeben. Als Begründung für die Veräußerung wurde ausgeführt: „Die Verkäuferin als Bankangestellte bewirtschaftet die Landwirtschaft mangels Ausbildung und Interesse nie selbst, weshalb eine vollständige Verpachtung der gesamten Landwirtschaft in Bausch und Bogen erfolgte." [Antrag, Behördenakt].

Dem Antrag wurde der Pachtvertrag abgeschlossen zwischen C__ und Dr. E__ am 13.12.2024 betreffend die verkaufsgegenständlichen Grundstücke am 21.01.2025 nachgereicht [Beilage Antrag, Behördenakt]. Weitere Unterlagen wurden ebenfalls am 21.01.2025 an die Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden (im Folgenden: bB [belangte Behörde]) nachgereicht (Meldezettel, Zeugnis landwirtschaftlicher Facharbeiter, Luftbild, Grundbuchsauszug, Stromrechnung und Äußerung, Luftbild [Nachreichung, Behördenakt].

I.2. Mit Schreiben vom 22.01.2025 wurde der Marktgemeinde Altmünster zum eingelangten Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung Parteiengehör eingeräumt [Behördenakt ON9], woraufhin die Gemeinde am 23.01.2025 eine Stellungnahme erstattete.

I.3. Am 13.02.2025 fand eine Sitzung der bB statt, bei der der gegenständliche Antrag behandelt und zurückgestellt wurde. Der Bf wurde aufgrund des Umstands, dass sich mehrere Genehmigungstatbestände des Oö. GVG 1994 ergeben würden, zur Konkretisierung des Antrags ersucht [Schreiben vom 27.02.2025, Behördenakt ON11].

I.4. Der Bf ersuchte dazu mit Schreiben vom 10.03.2025, an die bB gesendet am 17.03.2025, für eine allfällige weitere Konkretisierung um ergänzende Information, welche sonstigen Genehmigungstatbestände sich aufgrund der Feststellungen des Ermittlungsverfahrens aus der Grundverkehrseingabe vom 20.01.2025 ergeben [Schreiben Bf, Behördenakt ON12].

I.5. Mit Schreiben vom 26.03.2025 teilte die bB dem Bf mit, dass nach dem Antragsformular vermutlich eine Genehmigung nach § 4 Oö. GVG gemeint sei, im Beiblatt jedoch eine Äußerung zum § 7 Oö. GVG abgegeben worden sei. Es sei daher nicht klar, ob eine Genehmigung iSd § 4 Oö. GVG und eine Genehmigung um Ausnahme zum § 7 Oö. GVG oder nur eine von beiden beantragt werde [Schreiben vom 26.03.2025, Behördenakt ON13].

I.6. Der Bf konkretisierte daraufhin mit Schreiben vom 27.03.2025, dass um Genehmigung des Rechtserwerbes gemäß § 4 Oö. GVG ersucht werde, „wobei der Erwerber die Liegenschaft aufgrund der Verpachtung nicht selbst bewirtschaftet, sondern diese durch den Pächter als andere Personen iSd § 4 Abs. 2 Z 2 leg. cit. ordnungsgemäß erfolgt.

Aufgrund der Bewirtschaftung durch den Pächter wird der Rechtserwerber auf der erworbenen Liegenschaft keinen Hauptwohnsitz begründen und ist derzeit nicht geplant, dass der Rechtserwerber die Hofstelle zu Wohnzwecken bewohnt." [Behördenakt, ON14].

I.7. In einer weiteren Sitzung der bB am 10.04.2025 wurde der Antrag zurückgestellt, um die Vereinbarungen des vorgelegten Pachtvertrages abzuklären, und dies dem Bf mitgeteilt [Schreiben vom 17.04.2025, Behördenakt ON16].

I.8. Der Bf teilte dazu im Schreiben vom 12.05.2025 (eingelangt bei der bB am 13.05.2025) mit:
„Die Pachtdauer wird in Punkt 3 des Pachtvertrages geregelt. Gemäß Punkt 3.1. des Vertrages beginnt das Pachtverhältnis am Tag der allseitigen Vertragsunterfertigung und wird zeitlich befristet bis zum 31.12.2039 abgeschlossen.

Der gegenständliche Pachtvertrag wurde am 13.12.2024 durch beide Vertragsteile unterfertigt, sodass das Pachtverhältnis seit diesem Tag als geschlossen gilt.

Es liegt sohin ein zeitlich befristetes Bestandverhältnis vor, welches durch Zeitablauf endet. Kündigungsmöglichkeiten sind im Vertrag nicht vorgesehen, sodass eine vorzeitige außerordentliche Kündigung durch die Vertragsteile nicht möglich ist." [Schreiben vom 12.05.2025 Bf, Behördenakt ON17].

I.9. In der Sitzung am 05.06.2025 stellte die bB erneut den Antrag zurück und beschloss, den Pächter zur nächsten Sitzung einzuladen. Dies teilte sie dem Bf mit Schreiben vom 10.06.2025 mit, wobei angeführt wurde, dass die Sitzung am 24.07.2025 stattfindet [Schreiben vom 10.06.2025, Behördenakt ON19].

I.10. Dazu teilte der Bf mit Schreiben vom 11.06.2025 mit, dass dieser Termin außerhalb der 6-monatigen-Entscheidungsfrist liege, sodass der Rechtsvertreter beauftragt wurde, nach Ablauf der gesetzlichen Entscheidungsfrist einen Devolutionsantrag zu stellen [Schreiben Bf vom 11.06.2025, Behördenakt ON20].

I.11. Mit E-Mail vom 22.07.2025 brachte der Bf die Säumnisbeschwerde vom 21.07.2025 bei der bB ein. Begründend wurde ausgeführt, die bB habe jeweils in den Sitzungen den Antrag behandelt und ohne Entscheidung jeweils zurückgestellt. Obwohl der bB bereits mehrere Wochen vor der Sitzung am 13.02.2025 sämtliche entscheidungsrelevanten Unterlagen vorgelegt worden seien, seien nach jeder Sitzung gegenüber dem Bf neue Rückfragen unternommen worden. Der Bf sei stets bemüht gewesen, sämtlich Rückfragen zu beantworten, nur um in der nächsten Sitzung eine neue Rückfrage zu erhalten. Zusätzlich habe sich die Antwort zwingend aus den vorgelegten Unterlagen ergeben.

I.12. Diese Beschwerde wurde auch beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich eingebracht [verwaltungsgerichtlicher Akt, ON1].

I.13. Die bB legte diese Beschwerde samt zugrundeliegendem Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich am 31.07.2025 zur Entscheidung vor, ohne den Bescheid gemäß § 16 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) nachzuholen. Dabei schilderte sie den Verfahrensgang und führte aus:
„Mit Antrag vom 20. Jänner 2025 ersucht der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers um Genehmigung eines Kaufvertrages.

Am 13. Februar 2025 wurde mit einstimmigem Beschluss der Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden der GV-Antrag vom 20. Jänner 2025 zurückgestellt.

Dabei wurde festgestellt, dass sich aus der GV-Eingabe mehrere mögliche Genehmigungsgegenstände des Oö. GVG 1994 ergaben. Der Genehmigungswerber wurde daher mit Schreiben vom 27. Februar 2025 aufgefordert, seinen Antrag zu spezifizieren bzw. konkretisieren.

Diesem Ersuchen ist der Genehmigungswerber mit Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei vom 27. März 2025 nachgekommen und hat um eine Genehmigung gemäß § 4 Oö. GVG 1994 ersucht.

Der nunmehr eingebrachte Antrag wurde mit einstimmigem Beschluss der Grundverkehrskommission Gmunden vom 10. April 2025 neuerlich zurückgestellt, da für die Kommissionsmitglieder Unklarheiten hinsichtlich des vorgelegten Pachtvertrages zwischen der Grundstückseigentümerin Frau C__ und dem Pächter Herrn Dr. E__ bestanden und diese noch abzuklären wären.

Die Unklarheiten betreffend die Qualifikation des Pächters zur Bewirtschaftung der Liegenschaften konnten nicht abgeklärt werden, sodass die Grundverkehrskommission Gmunden am 5. Juni 2025 beschlossen hat, den Pächter Herrn Dr. E__ zur Vertiefung des Sachverhaltes zur nächsten Grundverkehrssitzung am 24. Juli 2025 einzuladen.

Dieser Einladung ist Herr Dr. E__ jedoch nicht gefolgt.

Der Vorakt BHGMGV-2024-224529-TA wird dem OÖ. Landesverwaltungsgericht der Vollständigkeit halber auch vorgelegt.

Der darin enthaltene Genehmigungsantrag wurde am 9. Dezember 2024 zurückgezogen und wurde in weiterer Folge der gegenständliche Antrag gestellt (BHGMGV-2025-25871-TA vom 20. Jänner 2025)." [Hervorhebungen nicht übernommen; Vorlageschreiben, verwaltungsgerichtlicher Akt ON2].

I.14. Über Aufforderung zur Stellungnahme teilte die bB mit Schreiben vom 02.09.2025 an den Bf mit, dass sie das Verwaltungsverfahren fortführe und den Pächter nochmals auffordert, bei der nächsten Sitzung der bB am 06.11.2025 zu erscheinen [Schreiben vom 02.09.2025, verwaltungsgerichtlicher Akt ON4].

II. Beweiswürdigung:

II.1. Dieser Sachverhalt ergibt sich aus dem vorgelegten Verwaltungsakt und dabei insbesondere aus den in Klammer angeführten Beweismitteln.

II.2. Von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs 4 VwGVG abgesehen werden, 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.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Gemäß § 8 Abs 1 VwGVG kann Beschwerde wegen Verletzung der Entscheidungspflicht gemäß Art 130 Abs 1 Z 3 B-VG (Säumnisbeschwerde) erst erhoben werden, wenn die Behörde die Sache nicht innerhalb von sechs Monaten, wenn gesetzlich eine kürzere oder längere Entscheidungsfrist vorgesehen ist, innerhalb dieser entschieden hat. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Antrag auf Sachentscheidung bei der Stelle eingelangt ist, bei der er einzubringen war. Die Beschwerde ist abzuweisen, wenn die Verzögerung nicht auf ein überwiegendes Verschulden der Behörde zurückzuführen ist.

III.2. Der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung mit der Nachreichung langte am 21.01.2025 bei der bB ein. Die Entscheidungsfrist von sechs Monaten war damit bei Einbringung der Beschwerde am 22.07.2025 abgelaufen und ist die Beschwere zulässig.

III.3. Der Verwaltungsgerichtshof hat in Fällen der Verletzung der Entscheidungspflicht zur Frage des überwiegenden Verschuldens der Behörde

bereits ausgesprochen, dass der Begriff des Verschuldens der Behörde nicht im Sinn eines Verschuldens von Organwaltern der Behörde, sondern insofern „objektiv" zu verstehen ist, als ein solches „Verschulden" dann anzunehmen ist, wenn die zur Entscheidung berufene Behörde nicht durch schuldhaftes Verhalten der Partei oder durch unüberwindliche Hindernisse an der Entscheidung gehindert war (vgl. VwGH 14.09.2016, Ra 2016/18/0127; 16.03.2026, Ra 2015/10/0063; jeweils mwN).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch eine Mitwirkungspflichtverletzung des Antragstellers nicht zwingend als schuldhaftes Verhalten im Rahmen der Abwägung des überwiegenden Verschuldens iSd § 8 Abs 1 VwGVG zu werten ist, welches die Behörde an der Entscheidung gehindert hat. Vielmehr hat die Behörde die unterlassene Mitwirkung der antragstellenden Partei zu würdigen und ihre (aufgrund der fehlenden Mitwirkung allenfalls auch negativ ausfallende) Entscheidung innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Entscheidungsfrist zu treffen (vgl VwGH 19.06.2018, Ra 2018/03/0021, uHa 20.03.2018, Ra 2017/03/0092).

Es ist nicht erkennbar, dass die bB durch ein Verschulden des Bf oder durch unüberwindbare Hindernisse im Sinne der dargestellten Rechtslage an der Entscheidung über den gegenständlichen Antrag gehindert gewesen wäre. Die Säumnisbeschwerde ist daher auch berechtigt.

III.4.1. Im Verfahren über Beschwerden wegen Verletzung der Entscheidungspflicht stellt es § 28 Abs 7 VwGVG ins Ermessen des Verwaltungsgerichts, entweder in der Sache selbst zu entscheiden oder sich auf die Entscheidung einzelner maßgeblicher Rechtsfragen zu beschränken und gleichzeitig das Verfahren an die Behörde mit dem Auftrag zurückzuverweisen, den ausstehenden Bescheid unter Bindung an die Rechtsanschauung des Verwaltungsgerichts innerhalb einer Frist von höchstens acht Wochen nachzuholen. Auch wenn das Gesetz nicht explizit Determinanten für die Ausübung dieses Ermessens nennt, ist davon auszugehen, dass das Verwaltungsgericht bei seiner Entscheidung in erster Linie die Grundsätze der Verfahrensökonomie zu beachten hat (VwGH 19.06.2018, Ra 2018/03/0021).

III.4.2. Gemäß § 4 Abs 2 Oö. GVG sind – soweit für den vorliegenden Fall relevant – Rechtserwerbe nach Abs 1 zu genehmigen, 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 glaubhaft macht, dass eine andere Person (verfahrensgegenständlich der Pächter) das zu erwerbende Grundstück ordnungsgemäß bewirtschaften wird und der Rechtserwerb nicht gemäß § 5 zu untersagen ist.

Im vorliegenden Fall ist auf Basis der bisherigen Ergebnisse nicht abschließend beurteilbar, ob den Interessen gemäß § 4 Abs 2 Oö. GVG entsprochen wird bzw von einer glaubhaft gemachten ordnungsgemäßen Fremdbewirtschaftung auszugehen ist. Da noch Ermittlungen dahingehend anzustellen sind, welche Eigenschaft/Qualifikation der nunmehrige Pächter des gegenständlichen Grundstücks in land- und forstwirtschaftlicher Hinsicht aufweist (zB durch Vorlage von Ausbildungsnachweisen bzw Belegen für eine bisherige landwirtschaftliche Tätigkeit) bzw welche Bewirtschaftungsart durch ihn vorgesehen ist und die bB lt ihrer Mitteilung den Pächter bereits zu einem Termin bei sich geladen hat, wird es als effizienter erachtet, dass die bB diese Ermittlungen anstellt und den Bescheid nachholt. Weiters sind Ermittlungen zur (neuen) Besitzstruktur anzustellen, insbesondere ob mit dem gegenständlichen Rechtsgeschäft eine Zerteilung erfolgt, ein Rückbehalt übrigbleibt oder der Bestand der Veräußerin zur Gänze übergehen soll. Es besteht die bB auch aus sachverständigen Mitgliedern, weshalb es rascher, zweckmäßiger und kostensparender erscheint, wenn die noch erforderlichen Ermittlungen und Beurteilungen von der bB durchgeführt werden.
Der Vollständigkeit halber wird noch angemerkt, dass gemäß § 12 Oö. GVG die Möglichkeit besteht, eine allfällige Genehmigung unter der Vorschreibung von Auflagen zu erteilen, sofern dies zur Sicherung der nach § 1 Abs 1 Oö. GVG geschützten Interessen notwendig sein sollte (etwa durch Auflagen zur Sicherstellung einer Fremdbewirtschaftung durch Aufrechterhaltung des Pachtverhältnisses).

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage zu beantworten war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Frage, ob die Behörde in einem konkreten Fall ein überwiegendes Verschulden an der Verzögerung der Verfahrenserledigung trifft, ist nach der Rsp anhand der Umstände des Einzelfalles zu prüfen. Diese Frage unterliegt somit – als Ergebnis einer alle maßgeblichen Umstände des Einzelfalles berücksichtigenden Abwägung – grundsätzlich der einzelfallbezogenen Beurteilung des Verwaltungsgerichts (VwGH 12.12.2023, Ra 2023/19/0329 uHa VwGH 24.02.2022, Ra 2020/06/0069, mwN).

## **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