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-501042/6/KPe

Datum:
Linz, 25. Februar 2026

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Dr. Pernsteiner über die Beschwerde der A__, vertreten durch B__, gegen das Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Rohrbach vom 12.09.2025, GZ: BHRO/925130135320/25, wegen Übertretung des Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG 1994) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Die beschwerdeführende Partei hat einen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von 100 Euro zu leisten.

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 Strafverfügung der Bezirkshauptmannschaft Rohrbach (im Folgenden: belangte Behörde) vom 05.06.2025, GZ: BHRO/925130135320/25, wurde der Beschwerdeführerin zusammengefasst vorgeworfen, sie habe die Auflage aus dem Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Rohrbach vom 12.03.2019, BHROGV-2019-58255/10-Mag, in der mit Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Rohrbach vom 16.04.2024, BHROGV-2019-58255/15-Mag bis 30.04.2025 verlängerten Frist nicht erfüllt, weil ein Antrag auf Umwidmung des Grundstücks Grundstück Nr. aaa aus EZ bbb, Katastralgemeinde C__, nicht gestellt und der Nachweis hierüber der Grundverkehrsbehörde vorgelegt worden sei. Die Beschwerdeführerin habe dadurch gegen § 12 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG 1994) verstoßen und wurde eine Geldstrafe von 500 Euro, im Nichteinbringungsfall eine Ersatzfreiheitsstrafe von 12 Stunden verhängt. Die Beschwerdeführerin wurde ferner zur Leistung eines Kostenbeitrags für das verwaltungsbehördliche Strafverfahren in Höhe von 50 Euro verpflichtet.

I.2. Gegen das genannte Straferkenntnis richtete sich die binnen offener Frist von den rechtsfreundlichen Vertretern der Beschwerdeführerin erhobene Beschwerde vom 14.10.2025. Darin zeigt sich die Beschwerdeführerin geständig und räumt ein, die Frist verpasst zu haben, weil sie davon ausgegangen sei, dass noch eine Urgenz der Behörde erfolgen werde. Eine Bestrafung sei zudem unrechtmäßig, weil gem. § 12 Abs 5 erster Satz Oö. GVG 1994 der Bestrafung eine bescheidmäßige Feststellung der Verletzung der Auflage vorausgehen müsse. Überdies seien auch die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ermahnung gem. § 45 Abs 1 Z 4 VStG erfüllt und die ausgesprochene Strafe überhöht, weil nicht tat- und schuldangemessen. Beantragt wurde die Durchführung einer mündlichen Verhandlung und die ersatzlose Behebung des Straferkenntnisses; in eventu der Ausspruch einer Ermahnung bzw. die Herabsetzung der Strafe.

I.3. Die belangte Behörde hat die Beschwerde (ohne eine Beschwerde-vorentscheidung zu erlassen) mittels Schreiben vom 16.10.2025 dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich unter Anschluss des Behördenakts zur Entscheidung vorgelegt (Art. 130 Abs. 1 Z 1 iVm Art. 131 Abs. 1 B-VG iVm § 3 VwGVG). Gemäß Art. 135 Abs. 1 erster Satz B-VG iVm § 2 VwGVG entscheidet das Landesverwaltungsgericht durch den nach der Geschäftsverteilung zuständigen Einzelrichter.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in die Beschwerde und den Schriftsatz der rechtsfreundlichen Vertreter der Beschwerdeführerin vom 30.01.2026 (samt vorgelegter Urkunden) sowie in den Behördenakt. Am 06.02.2026 wurde eine mündliche Verhandlung durchgeführt, anlässlich welcher die Beschwerdeführerin sowie ihr (im hg Beschwerdeverfahren zu GZ LVwG-501043 wegen der gleichartigen Übertretung beschuldigte) Ehegatte zur Sache befragt wurden.

II.2. Aufgrund des durchgeführten Beweisverfahrens wird folgender Sachverhalt festgestellt, welcher der Entscheidung zugrundegelegt wird.

Mit Kaufvertrag vom 12.02.2019 hat die Beschwerdeführerin das als Grünland gewidmete Grundstück Nr. aaa aus EZ bbb Katastralgemeinde C__ gemeinsam mit ihrem Ehemann jeweils zur Hälfte erworben, dies zum Zweck der Errichtung eines Hauses durch die Tochter der Beschwerdeführerin.

Mit Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Rohrbach bei der Bezirkshauptmannschaft Rohrbach vom 12.03.2019, GZ: BHROGV-2019-58255/10-Mag, wurde der Rechtserwerb grundverkehrsbehördlich unter Vorschreibung folgender Auflage genehmigt:

„*Binnen 5 Jahren ab Rechtskraft dieses Bescheides ist bei der zuständigen Gemeinde ein Antrag auf Umwidmung des gegenständlichen Grundstückes zu stellen und der Nachweis hierüber der Grundverkehrsbehörde vorzulegen*."

Aufgrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Teuerungen war der geplante Hausbau für die Tochter nicht möglich und beantragte die Beschwerdeführerin – nach einem Erinnerungsschreiben der belangten Behörde – eine Fristverlängerung zur Erfüllung dieser Auflage.

Mit Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Rohrbach bei der Bezirkshauptmannschaft Rohrbach vom 16.04.2024, GZ: BHROGV-2019-58255/15-Mag, wurde dem Antrag stattgegeben und die Frist zur Auflagenerfüllung bis 30.04.2025 verlängert.

Das Vorhaben der Tochter der Beschwerdeführerin, auf dem gegenständlichen Grundstück ein Haus zu errichten, wurde endgültig aufgegeben.

Die Beschwerdeführerin hat den Ablauf der Frist zur Erfüllung der Bescheidauflage übersehen und war der Meinung, dass es seitens der Behörde wiederum ein Erinnerungsschreiben geben werde. Erst durch die Zustellung einer Strafverfügung wurde die Beschwerdeführerin auf die Fristversäumnis aufmerksam.

Nach Maßgabe der Vermessungsurkunde der Zivilgeometer D__ und E__ vom 05.06.2025 zu GZ: 17218/2025, wurde vom kaufgegenständlichen Grundstück Nr. aaa im Flächenausmaß von 2.456 m² eine Teilfläche im Ausmaß von 1.749 m² abgetrennt und diese dem neu gebildeten Grundstück Nr. ccc zugeschrieben.

Mit Schreiben vom 14.06.2025 beantragte die Beschwerdeführerin bei der Gemeinde C__ die Umwidmung des neu gebildeten Grundstücks Nr. ccc in Bauland. Hinsichtlich des (Rest-)Grundstücks Nr. aaa (im Flächenausmaß von 707 m²) wurde keine Umwidmung beantragt.

Die Beschwerdeführerin ist unbescholten, verfügt über ein monatliches Einkommen von rund 1.000 Euro netto, hat keine Schulden und verfügt über eine Kleinlandwirtschaft bzw. Grundstücke.

II.3. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich eindeutig aus dem von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsakt und wird von der Beschwerdeführerin nicht bestritten. Anlässlich der mündlichen Verhandlung hat die Beschwerdeführerin glaubwürdig die Beweggründe für den Kauf des Grundstücks und die Ursachen, warum es nicht zu einer Bebauung des Grundstücks kam, dargelegt, sodass diese entsprechend festgestellt werden konnten. Dass die Beschwerdeführerin die Frist zur Erfüllung der Auflage übersehen hat, wird ausdrücklich bereits in der Beschwerdeschrift und auch in der mündlichen Verhandlung zugestanden. Die Feststellungen zum Antrag auf Umwidmung bzw. zum Teilungsvorgang gründen sich auf die erwähnten und von der Beschwerdeführerin selbst vorgelegten Urkunden. Bei der Feststellung der persönlichen Verhältnisse wurde den Angaben der Beschwerdeführerin im Rahmen der mündlichen Verhandlung gefolgt.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Gemäß § 35 Abs. 1 Z 5 Oö. GVG 1994 begeht eine Verwaltungsübertretung derjenige, der in den Bescheiden enthaltenen sonstigen Geboten oder Verboten nach § 12 Oö. GVG 1994 zuwiderhandelt bzw. Auflagen nicht erfüllt. Da über das Verschulden nicht anderes bestimmt wird, genügt zur Strafbarkeit nach § 5 Abs. 1 VStG fahrlässiges Verhalten.

III.2. Im vorliegenden Fall wurde mit Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Rohrbach bei der Bezirkshauptmannschaft Rohrbach vom 12.03.2019, GZ: BHROGV-2019-58255/10-Mag, der Kaufvertrag betreffend den Rechtserwerb der Beschwerdeführerin am Grundstück Nr. aaa, EZ bbb, KG C__, genehmigt, jedoch die Auflage vorgeschrieben, dass die Rechtserwerber binnen 5 Jahren ab Rechtskraft bei der zuständigen Gemeinde einen Antrag auf Umwidmung des gegenständlichen Grundstückes zu stellen

haben und der Nachweis hierüber der Grundverkehrsbehörde vorzulegen ist. Diese Frist wurde auf Ansuchen der Beschwerdeführerin mit Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Rohrbach bei der Bezirkshauptmannschaft Rohrbach vom 16.04.2024, GZ: BHROGV-2019-58255/15-Mag, bis zum 30. April 2025 verlängert.

Tatsächlich wurde ein solcher Antrag jedoch erst mit Schreiben vom 14.06.2025, also nach Ablauf der (bereits verlängerten) Frist, und nur hinsichtlich einer Teilfläche des Kaufgegenstands (nämlich des Grundstücks Nr. ddd, welches vom Grundstück Nr. aaa abgetrennt wurde) gestellt.

Es kann der belangten Behörde daher nicht entgegengetreten werden, wenn sie davon ausgeht, dass die Beschwerdeführerin im Sinne des § 35 Abs. 1 Z 5 Oö. GVG 1994 eine Auflage nicht erfüllt hat.

III.3. Die belangte Behörde ist mit Recht davon ausgegangen, dass es sich gegenständlich um ein Ungehorsamsdelikt handelt (vgl. zur Nichterfüllung von Auflagen etwa auch VwGH 26.03.2015, 2013/07/0011; 15.12.2000, 98/02/0446; 19.12.1990, 90/02/0083; 26.06.2009, 2008/02/0001) und sohin von Fahrlässigkeit auszugehen ist, sofern die Beschwerdeführerin nicht glaubhaft macht, dass sie an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft (vgl. zu § 5 VStG etwa jüngst VwGH 23.08.2023, Ra 2023/04/0116). Es wurde im vorliegenden Verfahren von der Beschwerdeführerin das Übersehen des Fristablaufs zugestanden und nicht aufgezeigt, dass sie an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift (überhaupt) kein Verschulden treffen würde. Auch unter Berücksichtigung des Vorbringens ist nicht erkennbar, dass die Erfüllung der Auflage objektiv unmöglich gewesen wäre.

Es wurde von der Beschwerdeführerin auch nicht substantiiert dargelegt, welche konkreten Maßnahmen getroffen wurden, welche das Einhalten der Frist sichergestellt hätten. Die bloße Erwartungshaltung, es werde ein (gesetzlich nicht vorgesehenes) Erinnerungsschreiben geben, ist für die Sicherstellung der Fristeinhaltung nicht ausreichend.

Auch wenn im konkreten das (hier nicht näher zu prüfende) Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe im Sinne des § 12 Abs. 5 Oö. GVG 1994 angenommen wird und damit bei entsprechender Antragstellung eine weitere Fristverlängerung hätte erwirkt werden können (vgl. LVwG Oö. LVwG-500668/12/HW), ist eine solche Fristverlängerung (mangels Antragstellung) nicht erfolgt, sodass es (selbst bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe) zu einer Strafbarkeit der Beschwerdeführerin wegen Nichterfüllung der Auflage kommt (vgl. dazu auch *Schneider*, Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht, 331).

Das von der Beschwerdeführerin vorgebrachte Argument, dass eine Bestrafung erst nach bescheidmäßiger Feststellung der Nichterfüllung der Auflage ergehen dürfe, findet im Gesetzeswortlaut des § 12 Abs 5 Oö. GVG 1994 keine Stütze. Vielmehr verfolgt die gesonderte bescheidmäßige Feststellung der Nichterfüllung der Auflage den Zweck, die (auch exekutiv durchsetzbare) Verpflichtung zur Veräußerung des erworbenen Grundstücks binnen Jahresfrist zu begründen. Im übrigen ergibt sich aus § 12 Abs 6 letzter Satz Oö. GVG 1994 („*Gleiches gilt, wenn der Rechtserwerber rechtskräftig gemäß § 35 Abs. 1 Z 1 bestraft wurde*.“), dass eine bescheidmäßige Feststellung der Nichterfüllung der Auflage gerade nicht Voraussetzung für eine Bestrafung ist.

III.4. Zur Strafbemessung ist auszuführen, dass der Strafrahmen bis zu 36.000 Euro beträgt. Gemäß § 19 VStG sind Grundlage für die Bemessung der Strafe die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat. Im ordentlichen Verfahren sind überdies die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe, soweit sie nicht schon die Strafdrohung bestimmen, gegeneinander abzuwägen. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen. Unter Berücksichtigung der Eigenart des Verwaltungsstrafrechts sind die §§ 32 bis 35 des Strafgesetzbuches sinngemäß anzuwenden.

Mildernd wurde zugunsten der Beschwerdeführerin von der belangten Behörde mit Recht bereits die grundverkehrsrechtliche Unbescholtenheit gewertet. Erschwerungsgründe wurden von der belangten Behörde nicht angeführt und es sind im Beschwerdeverfahren auch keine Erschwerungsgründe hervorgekommen. Im vorliegenden Fall ist von Fahrlässigkeit auszugehen. Zudem ist gegenständlich zu berücksichtigen, dass sich die Beschwerdeführerin geständig zeigte und sich um die Umwidmung (zumindest eines Großteils des Grundstücks) bemühte. Unter Berücksichtigung aller Umstände des vorliegenden Falls, insbesondere der im Spruch angelasteten Tat, der fahrlässigen Begehungsweise, der Beeinträchtigung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes, des Fehlens von Erschwerungsgründen und der konkreten Einkommens- bzw. Vermögensverhältnisse, erscheint dem erkennenden Verwaltungsgericht eine Geldstrafe von 500 Euro im konkreten Fall als tat- und schuldangemessen, liegt diese (bei einem Strafrahmen von bis zu 36.000 Euro) im untersten Bereich bei rund 1,4% der möglichen Höchststrafe.

Eine weitere Herabsetzung der Strafe kommt nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich daher nicht in Betracht.

Gemäß § 45 Abs 1 VStG kann die Behörde, anstatt die Einstellung zu verfügen, im Fall der Z 4 unter Hinweis auf die Rechtswidrigkeit seines Verhaltens mit Bescheid eine Ermahnung erteilen, wenn dies geboten erscheint, um ihn von der Begehung strafbarer Handlungen gleicher Art abzuhalten.

Der Verwaltungsgerichtshof führt in ständiger Rsp aus, dass für das Vorgehen gemäß § 45 Abs 1 Z 4 VStG die dort genannten Umstände – geringe Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes, geringe Intensität der Beeinträchtigung dieses Rechtsgutes durch die Tat sowie geringes Verschulden – kumulativ vorliegen müssen. Von geringem Verschulden im Sinne dieser Bestimmung ist jedoch nur dann zu sprechen, wenn das tatbildmäßige Verhalten des Täters hinter dem in der betreffenden Strafdrohung typisierten Unrechtsgehalt und Schuldgehalt erheblich zurückbleibt (vgl für viele zB VwGH 09.09.2016, Ra 2016/02/0118 mwN). Von geringem Verschulden im Sinne des § 45 Abs 1 Z 4 VStG ist generell nur dann zu sprechen, wenn das tatbildmäßige Verhalten des Täters hinter dem in der betreffenden Strafdrohung typisierten Unrechtsgehalt und Schuldgehalt erheblich zurückbleibt.

Durch Nichtbeachtung der Frist für die Auflagenerfüllung hat die Beschwerdeführerin aber gerade das typische tatbildmäßige Verhalten des § 12 iVm § 35 Abs 1 Z 5 Oö GVG 1994 gesetzt.

Die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes iSd § 45 Abs 1 Z 4 VStG ist allgemein für sich zu beurteilen, wobei die Wertigkeit des durch die verletzte Norm geschützten Rechtsgutes ihren Ausdruck auch in der Höhe des gesetzlichen Strafrahmens findet (VwGH 12.05.2023, Ra 2023/09/0039 mwN). Schon aufgrund der erwähnten Mindeststrafdrohung ist Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsguts auch nicht als gering einzustufen.

In Anwendung der zitierten höchstgerichtlichen Judikatur bleibt im konkreten Fall für ein Vorgehen gemäß § 45 Abs 1 letzter Satz kein Raum.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

IV.1 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.

IV.2. Darüber hinaus stellt die konkrete Beurteilung der Strafzumessung immer auf den jeweiligen Beschuldigten ab. Dazu sind immer die jeweils vorliegenden Milderungs- und Erschwerungsgründe abzuwägen. Die Strafzumessung ist insofern das Resultat der konkreten Sachverhaltsfeststellungen und der konkreten Beweiswürdigung. Die Strafzumessung ist somit stets einzelfallbezogen und nicht verallgemeinerungsfähig. Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung liegt insofern nicht vor. Vor allem aus diesem Grund war die ordentliche Revision für unzulässig zu erklären (vgl. VwGH 5.3.2015, Ra 2015/02/0027; 19.1.2018, Ra 2018/02/0022; 7.8.2019, Ra 2019/02/0016).

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. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde ist eine Eingabengebühr von 340 Euro zu entrichten, soweit nicht gesetzlich etwas anderes bestimmt ist.

Da für den vorliegenden Fall gemäß § 25a Abs 4 VwGG eine Revision nur wegen Verletzung in subjektiven Rechten (Art 133 Abs 6 Z 1 B-VG) ausgeschlossen ist, steht der belangten Behörde und der revisionslegitimierten Formalpartei die außerordentliche Revision beim Verwaltungsgerichtshof offen, die beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich einzubringen ist.

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. Pernsteiner