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-553358/14/SB**

Datum: **Linz, 3. März 2026**

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch den Senat J (Vorsitzender: Dr. Wiesinger, Berichterin: Mag. Buchinger, Beisitzer: Dipl.- Ing. Wagner) über die Beschwerde des A__, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck vom 25.03.2024, GZ: BHVBGVK-2024-63300/12-Pic, und Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrenshilfeverfahrens betreffend die grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Rechtserwerbs nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG) den

B E S C H L U S S

g e f a s s t :

I. Die Beschwerde wird als unzulässig zurückgewiesen.

II. Der Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrenshilfeverfahrens wird als unzulässig zurückgewiesen.

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. Die Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck (im Folgenden: bB [belangte Behörde]) hat mit Bescheid vom 25.03.2024, GZ: BHVBGVK-2024-63300/12-Pic, die Eigentumsübertragung an der EZ aaa mit allen Grundstücken im Gesamtausmaß von 6.486 m², davon 6.064 m² Wald, KG bbb B__, aufgrund des Zuschlags im Rahmen der Zwangsversteigerung vom 31.01.2024 vom Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) an C__ (im Folgenden: mP [mitbeteiligte Partei]) grundverkehrsbehördlich genehmigt. Eine Begründung habe unter Hinweis auf § 58 Abs 2 AVG entfallen können.

I.2. Der Bf hat mit Eingabe vom 22.09.2025 (Einlangen bei der bB: 25.09.2025) einen Antrag auf Gewährung von Verfahrenshilfe für die Erhebung einer Beschwerde, eines Antrags auf Wiederaufnahme und eines Antrags auf Wiedereinsetzung gestellt. Dieser Antrag wurde mit Beschluss des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 23.10.2025, GZ: LVwG-553358/4/SB, abgewiesen.

I.3. Mit Eingabe vom 28.11.2025 erhob der Bf Beschwerde gegen diesen Bescheid und beantragte in diesem Schriftsatz gleichzeitig a) die Wiederaufnahme der Verfahren BHVBGVK-2024-63300/12-Pic und LVwG-553358/4/SB sowie die ersatzlose Aufhebung und Beseitigung des Bescheids vom 25.03.2024 und b) der zu GZ: BHBGVK-2024-63300/17-Mör am 23.04.2024 ausgestellten Rechtskraft-bestätigung, c) der Rechtsmittelentscheidung Beschluss vom 23.10.2025 des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich LVwG-553358/4/SB und „c.) auf Wiedereinsetzung des gegenständlichen Verfahrens in den Verfahrensstand I. Instanz zu BHVBGVK-2024-63300 der Bezirksgrundverkehrskommission". Weiters wurde die Durchführung eines mündlichen und öffentlichen Beschwerde-, Ablehnungs- und Beweisergänzungsverfahrens am Landesverwaltungsgericht, die „Durchführung einer PV. und der abgelehnten Beamten" in seiner Anwesenheit als Bf und Antragsteller beantragt. Beantragt wurde die „Beischaffung der in diesem Schriftstück nachstehend angeführten Gerichts- und Verwaltungsbehördenakte und auf Unterbrechung und Aussetzung des erneuten erstinstanzlichen Verfahrens bis zu Klärung der straftatverdächtigenden von den Strafverfolgungsbehörden wahrzunehmenden und angezeigten rechtsbeugenden Amts- und Entscheidungshandlungen staatlicher Organe der Verfahren I.II. und III. Instanzen zu GZ 8 E 32/21g, BHVBGVK-2024-633000/12, 5 E 2321/95b und 105 E 905/13s" [Wiedergabe im Wortlaut, Hervorhebungen nicht übernommen].

I.4. Diesen Schriftsatz brachte der Bf am 27.11.2025 sowohl beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich als auch bei der bB ein. Der

Vollständigkeit halber wurde der bB die Beschwerde gemäß § 6 Abs 1 AVG weitergeleitet.

I.5. Mit Schreiben vom 27.01.2026 legte die bB die Beschwerde samt Antrag auf Wiederaufnahme dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich unter Anschluss des zugrundeliegenden Aktes zur Entscheidung vor.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt. Von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte abgesehen werden, da sowohl die Beschwerde als auch der Antrag auf Wiederaufnahme als unzulässig zurückzuweisen war (vgl § 24 Abs 2 Z 1 VwGVG).

II.2. Es steht folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt fest:

II.2.1. Mit Beschluss des Bezirksgerichts Vöcklabruck vom 31.01.2024, GZ 8 E 32/21g, wurde die Liegenschaft EZ aaa, Grundbuch 50017 Hörgersteig samt dem im Schätzungsprotokoll verzeichneten Zubehör von der verpflichteten Partei A__, geb. tt.mm.jjjj (Bf) an den Meistbietenden C__, geb. tt.mm.jjjj (mP) aufgrund der Versteigerungsbedingungen zugeschlagen und zwar unter dem Vorbehalt, dass der Zuschlag erst bei Vorliegen einer erforderlichen Eintragungsvoraussetzung rechtswirksam wird [Beschluss BG Vöcklabruck, ON1 Behördenakt].

Mit Antrag vom 08.02.2024 wurde von der mP um Genehmigung dieses Rechtserwerbs, aufgrund des gerichtlichen Zuschlags der Grundstücke Nr ccc, ddd, eee und 2930/9, alle EZ aaa, KG bbb B__, im Gesamtausmaß von 6.486 m², davon 6.064 m² Wald, zum Preis von 120.000 Euro, davon 8.966 Euro für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, angesucht. Bei den Grundstücken Nr. ddd und eee handelt es sich um Grünland, beim Gst. Nr. 2930/9 um Wald [Antrag, ON1 Behördenakt].

II.2.2. Mit gegenständlich bekämpftem Bescheid vom 25.03.2024, GZ: BHVBGVK-2024-63300/12-Pic, wurde die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt. Dieser Bescheid wurde dem Bf am 28.08.2025 durch persönliche Übernahme zugestellt [Zustellung und Rückschein, ON22 Behördenakt; Vorlageschreiben, ON1 vwgAkt].

II.2.3. Mit Schreiben vom 23.04.2024, GZ: BHVBGVK-2024-63300/17-Mör, wurde die Rechtskraft des bekämpften Bescheids bestätigt [Rechtskraft-bestätigung, ON17 Behördenakt].

II.2.4. Der Zuschlag wurde für rechtswirksam erklärt [Rechtswirksamkeit des Zuschlages vom 03.10.2024, GZ: 8 E 32/21g – 97, Behördenakt].

II.2.5. Am 25.09.2025 brachte der Bf den Antrag auf Gewährung von Verfahrenshilfe bei der bB ein. Der Beschluss über die Abweisung der Verfahrenshilfe wurde dem Bf am 31.10.2025 durch persönliche Übernahme zugestellt [Rückschein, ON4 vwgAkt]. Die Beschwerde wurde am 27.11.2025 bei der bB eingebracht [Behördenakt].

II.3. Dieser Sachverhalt ergibt sich aus dem vorgelegten Verwaltungsakt und dem verwaltungsgerichtlichen Akt, wobei sich die Feststellungen im Wesentlichen auf die in Klammer angeführten Beweismittel beziehen. Die Zustellung des bekämpften Bescheids am 28.08.2025 ergibt sich aus dem Verwaltungsakt und dem Vorlageschreiben der bB, wonach der Bescheid vom 25.03.2024 dem Bf zunächst nicht nachweislich zugestellt worden sei. Die Änderung des Wohnsitzes habe der Bf trotz laufendem Verfahren der bB nicht mitgeteilt.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Zunächst ist festzuhalten, dass der Bf hinsichtlich aller Entscheidungsträger (sowohl des Landesverwaltungsgerichts, der bB als auch des Bezirksgerichts Vöcklabruck) eine Befangenheit vorbrachte. Der erkennende Senat erachtet sich selbst nicht für befangen, und es liegt nach seiner Ansicht auch kein äußerer Anschein der Befangenheit vor, weshalb ein Vorgehen gemäß § 6 VwGVG iVm § 7 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) nicht erforderlich war.

III.2.1. Gemäß Art 132 Abs 1 Z 1 B-VG kann gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Für die Beurteilung der Beschwerdelegitimation im Fall einer auf Art 131 Abs 1 Z 1 B-VG gestützten Beschwerde kommt es demnach darauf an, ob die beschwerdeführende Partei (im Folgenden: bP) nach der Lage des Falles durch den angefochtenen Bescheid – unabhängig von der Frage seiner Gesetzmäßigkeit – in einem subjektivöffentlichen Recht verletzt werden kann. Es muss also zumindest die Möglichkeit bestehen, dass der angefochtene Bescheid in Rechte der bP eingreift und sie in „ihren", das heißt ihr in der angewendeten Verwaltungsvorschrift eingeräumten, subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt (vgl VwGH 26.06.2013, 2011/05/0053; 10.12.2013, 2013/05/0203; 25.02.2016, 2013/07/0012). Auch ohne explizite Erwähnung durch den Gesetzgeber ist das Rechtsschutzbedürfnis damit Voraussetzung für das Behandeln der Beschwerde durch das Verwaltungsgericht (vgl etwa VwGH 29.06.2017, Ro 2015/04/0021 mwN).

III.2.2. Nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung ist eine gegen die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Zuschlags gerichtete Berufung bzw Beschwerde des Verpflichteten des Versteigerungsverfahrens unzulässig, da ihm die Beschwer fehlt (VfSlg 18.620/2008, 17.104/2004 mwN; *Wischt*, Oö. GVG, in *Lienbacher et al.*, Die Grundverkehrsgesetze der österreichischen Bundesländer², S O115; VwGH 22.06.2021, Ra 2020/11/0029; vgl dazu auch VwGH 29.06.2016, Ra 2016/11/0092; *Schneider*, Handbuch österreichisches Grundverkehrsrecht [1996] 366f). Die Berufung des Verpflichteten im Versteigerungsverfahren gegen die Erteilung des Zuschlags ist zurückzuweisen, da sich der Verpflichtete in derselben Situation befindet wie der Vertragspartner bei einem Kaufvertrag, nur mit dem Unterschied, dass seine Zustimmung durch die Erteilung des gerichtlichen Zuschlags ersetzt wird (*Schneider*, Handbuch österreichisches Grundverkehrsrecht [1996] 366f; sh wie oben VwGH 22.06.2021, Ra 2020/11/0029).

III.2.3. Da die verfahrensgegenständliche Eigentumsübertragung mit dem angefochtenen Bescheid grundverkehrsbehördlich genehmigt wurde, kommt eine Rechtsverletzung des Bf durch diesen Bescheid von vornherein nicht in Frage. Die Beschwerde war daher zurückzuweisen.

III.2.4. Für eine inhaltliche Prüfung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung besteht somit mangels zulässiger Beschwerde keine Zuständigkeit des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich. Gleichsam besteht keine Zuständigkeit des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich im Hinblick auf den Beschluss des Bezirksgerichts Vöcklabruck oder die von selbigem ausgestellte Rechtswirksamkeitserklärung.

III.3. Zum Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrens zum Beschluss LVwG-553358/4/SB, mit dem der Antrag auf Gewährung von Verfahrenshilfe abgewiesen wurde, ist auszuführen, dass gemäß § 8a Abs 9 VwGVG in Verfahrenshilfeangelegenheiten eine Wiederaufnahme gemäß § 32 unzulässig ist (sh auch *Müller* in *Brandtner/Köhler/Schmelz* [Hrsg], VwGVG Kommentar [2020] § 32 VwGVG Rz 46).

III.4. Gleichzeitig wurde mit der Beschwerde auch ein Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand (insbesondere im Hinblick auf die ausgestellte Rechtskraftbestätigung) formuliert. Die Zuständigkeit über den Antrag auf Wiedereinsetzung zu entscheiden, kommt der bB zu, zumal dieser vor Vorlage der Beschwerde gestellt wurde (sh § 33 Abs 4 VwGVG; VwGH 12.06.2025, Ra 2024/21/0223; sh zB *Hengstschläger/Leeb*, AVG[7] [2023] 1082; *Rosenkranz* in *Bumberger/Lampert/Larcher/Weber*, VwGVG [2019] § 33 Rz Rz 15).

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. Die gegenständliche Entscheidung weicht nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs ab, noch fehlt es an einer solchen. Die Beschwerdelegitimation in der gegenständlichen grundverkehrsbehördlichen Konstellation ist durch die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes geklärt.

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