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-553423/7/SB**

Datum: **Linz, 30. April 2026**

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 Beschwerde des A__, M.A., vertreten durch Rechtsanwalt Dr. B__, gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden vom 03.12.2025, GZ: BHGMGV-2025-25871/30-TA, betreffend Abweisung eines Antrags auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG 1994) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

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 Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden (im Folgenden: bB [belangte Behörde]) vom 03.12.2025, GZ: BHGMGV-2025-25871/30-TA, wurde der Antrag des Beschwerdeführers (im Folgenden: Bf) auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtserwerbs an der EZ aaa (bestehend aus den Grundstücken bbb, ccc, ddd, fff, ggg, hhh, iii, jjj, M, kkk und lll), Katastralgemeinde eee C__, durch den Kaufvertrag vom 14.01.2025, abgeschlossen mit D__, abgewiesen.
Konkret führte die bB aus:
„Für die Grundverkehrskommission ist offensichtlich, dass der Pachtvertrag mit Herrn Dr. E__ aus Anlass des geplanten Verkaufes abgeschlossen wurde. Hierfür spricht erstens der zeitliche Zusammenhang zwischen Abschluss des Pachtvertrages am 13. Dezember 2024 und neuerlicher Beantragung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung am 20. Jänner 2025.

Dass die Einladung des Pächters zur Grundverkehrssitzung am 25. Juli 2025 ignoriert wurde, ist ebenfalls auffällig. Hierzu führt der Rechtsvertreter in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 28. Oktober 2025 aus, dass der Pächter selbst zur Verhandlung nicht geladen worden sei.
Die Einladung erfolgte jedoch schriftlich an den Rechtsvertreter des Antragstellers.
Der Antragsteller hat zur Sachverhaltsfindung beizutragen und die Gründe, die für eine Genehmigung sprechen, glaubhaft zu machen. Dass die Einladung weder an den Pächter weitergeleitet noch Rücksprache mit der Grundverkehrskommission gehalten wurde, ist für die Grundverkehrskommission nicht nachvollziehbar. Bei der Grundverkehrskommission drängt sich die Annahme auf, dass sich der Antragsteller bewusst distanziert vom Pächter zeigen wollte. Dass der Pächter im Zuge seiner Befragung bei der Grundverkehrskommissionssitzung am 06. November 2025 zur Frage der Vertragsanbahnung mit der Verkäuferin vage blieb, wirft ebenfalls die Frage auf, ob die Vertragsanbahnung nicht vielmehr zwischen Pächter und Antragsteller stattfand.

Der vereinbarte Pachtzins beträgt für die Gesamtbetriebspachtung insgesamt lediglich Euro 100,- jährlich. Eine Wertsicherung wurde trotz der 15-jährigen Vertragsdauer nicht vereinbart. Auch das ist unüblich und stellt eine ernstgemeinte Vertragsbeziehung in Frage.

Die konkrete Ausgestaltung mit der Befristung bis 2039 samt Kündigungsverzicht und Verbücherung stand einer Ausschreibung gem. § 5 Z 2 Oö GVG entgegen.
Festgehalten wird, dass der befristete Pachtvertrag trotz Befristung, Verbücherung und Kündigungsverzicht jederzeit von den Parteien, also Verpächter und Pächter, einvernehmlich aufgelöst werden kann.

Unter Berücksichtigung aller Umstände des gegenständlichen Verfahrens war es für die Grundverkehrskommission nicht glaubhaft, dass der Pachtvertrag tatsächlich bis 2039

aufrecht bleiben wird, sollte der Antragsteller in das Pachtverhältnis als neuer Verpächter eintreten.

Würde der Pachtvertrag in Folge einvernehmlicher Auflösung enden, läge die Bewirtschaftung beim Eigentümer und damit beim Antragsteller. Dieser konnte jedoch keine ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung der Kaufliegenschaft glaubhaft machen.

Gegenständlich wurden keine privaten Interessen dargetan, welche das öffentliche Interesse an der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Kaufliegenschaft überwiegen."
[Zitierung im Wortlaut]

I.2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die gegenständliche Beschwerde vom 23.12.2025 in der zunächst die Verfahrensführung moniert und dargelegt wird, dass der nunmehrige Pächter nicht zur Sitzung der bB geladen worden sei, weshalb dies auch nicht als Versäumnis vorzuwerfen sei.
Sowohl der Bf als auch der Pächter seien entsprechend landwirtschaftlich ausgebildet und bemüht, eine aktive Landwirtschaft neu aufzubauen und die landwirtschaftliche Nutzung zukünftig dauerhaft sicherzustellen. Die im Ergebnis begründunglos geäußerten Vorwürfe der bB seien nicht nachvollziehbar. Auch wenn man davon ausgehen würde, dass die Anbahnung des Pachtvertrags durch die Antragsteller erfolgt sei, was bestritten bleibt, so führe dies nicht zu der rechtlichen Beurteilung, dass der Pächter eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht nachweisen könne. Die Möglichkeit einer einvernehmlichen Vertragsauflösung gelte stets für alle Vertragsarten und könne nie wirksam ausgeschlossen werden. Wenn § 5 Abs 5 Z 2 Oö. GVG 1994 daher regle, dass Grundstücke, deren Selbstbewirtschaftung durch die Eigentümer bzw den Eigentümer voraussichtlich für die Dauer von mindestens zehn Jahren auf Grund unauflösbarer Rechte Dritter nicht möglich sei, wäre diese Bestimmung nach der Rechtsansicht der bB in keinem einzigen Fall jemals anwendbar. Richtigerweise hätte die bB von einem unauflösbaren Pachtvertrag ausgehen müssen und sich mit der Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen durch den Pächter auseinanderzusetzen gehabt. Dadurch hätte sich eine geplante ordnungsgemäße Fremdbewirtschaftung und eine Genehmigung des Rechtserwerbs ergeben. Darüber hinaus habe die bB nicht festgestellt, dass es durch den geplanten Verkauf zu keiner Aufspaltung der übertragenen Landwirtschaft komme und die Verkäuferin keine Flächen zurückbehalte
Tatsächlich sei durch das Vertragswerk sichergestellt, dass die brach liegenden und ungenützten landwirtschaftlichen Flächen, die für die Eigentümerin seit Jahren einen Kostenfaktor ohne Aussicht auf Investitionen darstellen, wieder einer regelmäßigen und umfassenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden würden. Durch die Verträge werde sohin der Schaffung eines wirtschaftlich gesunden landwirtschaftlichen Grundbesitzes entsprochen und der Bauernstand gestärkt.

I.3. Diese Beschwerde wurde samt zugrundeliegendem Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich am 13.01.2026 vorgelegt.

I.4. Am 03.03.2026 fand eine öffentliche mündliche Verhandlung statt.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

II.1. Folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt steht fest:

II.1.1. Mit Eingabe vom 20.01.2025 beantragt der nunmehrige Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) als Rechtserwerber die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Kaufvertrags vom 14.01.2025 betreffend die EZ aaa (bestehend aus den Grundstücken bbb, ccc, ddd, fff, ggg, hhh, iii, jjj, M, kkk und lll), KG eee C__ im Ausmaß von insgesamt 53.563 m² (davon 13.355 m² Wald) zum Kaufpreis von 400.000 Euro von D__ als Rechtsvorgängerin (im Folgenden: mP [mitbeteiligte Partei]). 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 (im Folgenden: Pächter). 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; Kaufvertrag].

Diese Liegenschaft EZ aaa wurde mit Pachtvertrag vom 13.12.2024 von der mP an den Pächter zu einem Pachtzins von 100 Euro per anno inklusive Betriebskosten bis zum 31.12.2039 verpachtet [Pachtvertrag, Behördenakt].

II.1.2. Die mP ist seit 2009 Alleineigentümerin dieser Liegenschaft EZ aaa, auf der sich auch Gebäude befinden, welche schon seit längerer Zeit nicht mehr bewohnt werden [DORIS; Verantwortung Bf und mP]. Die Bewirtschaftung erfolgte durch einen Pächter, mit dem bereits die Mutter der mP eine Pachtvereinbarung geschlossen hatte. Nachdem die Mutter der mP verstorben ist, wollte die mP die Liegenschaft verkaufen und löste den bis dahin bestehenden Pachtvertrag, der für sie letztlich eine finanzielle Mehrbelastung darstellte, auf. In weiterer Folge wurde der nunmehrige Pachtvertrag am 13.12.2024 mit dem jetzigen Pächter abgeschlossen [Verantwortung Bf und mP 20.01.2025, Behördenakt; Kaufvertrag; Niederschrift, ON5 vwgAkt]. Die mP behält sich sonst keine landwirtschaftlichen Flächen zurück [Verantwortung Bf, Behördenakt; Auskunft bB; Niederschrift, ON5 vwgAkt].

II.1.3. Der Bf hat die landwirtschaftliche Facharbeiterprüfung absolviert [Zeugnis, Behördenakt]. Der Bf hat seinen Hauptwohnsitz in F__, somit rund 80 km von der gegenständlichen Liegenschaft entfernt [Niederschrift, ON5 vwgAkt; GoogleMaps].

Der Bf beabsichtigt nicht, die Liegenschaft selbst zu bewirtschaften und gründet auch keinen Hauptwohnsitz auf der erworbenen Liegenschaft; es ist nicht geplant, dass der Bf die Liegenschaft zu Wohnzwecken nutzt [Verantwortung Bf 27.03.2025, Behördenakt]. Details zum Bewirtschaftungskonzept durch den Pächter sind dem Bf nicht bekannt; er verwies auf beim Pächter einzuholende Informationen [Verantwortung Bf; Niederschrift, ON5 vwgAkt].

II.1.4. Der Pächter hat die „Kursreihe Basisseminar Landwirtschaft 2020", den Onlinekurs „Mein Bodenwissen – Wir gehen dem Boden auf den Grund" und den Onlinekurs „Standortangepasste Grünlandbewirtschaftung" absolviert und hat bereits den Bewirtschafterwechsel angezeigt [Bestätigungen, Behördenakt; Niederschrift, ON5 vwgAkt].

Der Pächter beabsichtigt einen „Tierwohl-Musterhof" zu errichten, wofür es ein Basiskonzept gibt, welches sich aber noch in den „Kinderschuhen" befindet. Sein Bruder ist Landwirt, er selbst ist Fleischermeister. [Aktenvermerk 06.11.2025, Behördenakt; Niederschrift, ON5 vwgAkt].

Der Pächter hat die Flächen seit Bestehen des Pachtvertrags durch einen anderen Landwirt mähen lassen; eine aktive Bewirtschaftung hat er (noch) nicht aufgenommen. Das Gebäude auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft wird aktuell gar nicht genutzt [Niederschrift, ON5 vwgAkt]. Der Pächter wohnt rund 20 km von der gegenständlichen Liegenschaft entfernt [GoogleMaps].

II.2. Es wurde Beweis erhoben durch Einsichtnahme in die Beschwerde, den zugrundeliegenden Verwaltungsakt und das Digitale Oberösterreichische Raum-Informations-System (DORIS) sowie die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 03.03.2026. An dieser nahmen die Antragsteller und Vertreter der bB teil. Der nunmehrige Pächter E__ (im Folgenden: Pächter) wurde als Zeuge befragt. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus dem vorgelegten Verwaltungsakt und den jeweiligen Ausführungen der Parteien, wobei sich die einzelnen Feststellungen im Wesentlichen auf die in Klammer angeführten Beweismittel stützen. Sowohl die mP als auch der Bf schilderten in der mündlichen Verhandlung das Zustandekommen des gegenständlichen Rechtsgeschäfts. Dabei gab auch der Pächter umfassend Auskunft zum Entstehen des Pachtvertrages und welche Intentionen seinerseits dahinterstehen: „Es gibt ein Basiskonzept für diesen Lamm-Musterhof, dieses befindet sich aber noch in den ‚Kinderschuhen'. Der Erstvorschlag war mir zu teuer und aufwendig. Einen Kauf habe ich nicht in Betracht gezogen. Das finanzielle Risiko wäre mir zu hoch gewesen. Die Pachtdauer wurde gewählt, damit man auch kleine Investitionen tätigen kann. Den Beschwerdeführer

kenne ich von früher, im Mopedalter, geschäftliche Verbindungen gab es bis dato noch nicht." (Niederschrift, ON5 vwgAkt).

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Dem Geltungsbereich des Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG 1994), LGBl 88/1994 idF LGBl 59/2024, unterliegt gemäß § 1 Abs 2 Z 1 der zivilrechtliche Rechtserwerb der Übertragung des Eigentums unter Lebenden an Grundstücken oder Grundstücksteilen (zB Wohnung).

Gemäß § 4 Abs 1 Oö. GVG 1994, bedürfen Rechtserwerbe gemäß § 1 Abs 2 Z 1 an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon der Genehmigung der Behörde.

III.2.1. Gemäß § 4 Abs 2 Oö. GVG 1994 sind Rechtserwerbe nach Abs 1 zu genehmigen, wenn den öffentlichen Interessen an der Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen und

1. an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder
2. an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes

entsprochen wird und

1. der Rechtserwerber (die Rechtserwerberin) glaubhaft macht, dass er (sie) das zu erwerbende Grundstück selbst ordnungsgemäß bewirtschaften wird oder
2. 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.

Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung iSd Abs 2 par cit ist gemäß § 4 Abs 3 Oö. GVG 1994 jedenfalls dann anzunehmen, wenn der (die) Bewirtschaftende

1. seinen (ihren) Hauptwohnsitz in solcher Nähe zum Grundstück oder Betrieb hat, dass eine regelmäßige persönliche Anwesenheit im Betrieb bzw. eine entsprechende Bewirtschaftung des Grundstücks oder Betriebs durch ihn (sie) selbst oder unter seiner (ihrer) Anleitung erwartet werden kann und
2. über eine land- oder forstwirtschaftliche Schul- bzw. Berufsausbildung in Österreich oder eine gleichwertige Ausbildung im Ausland verfügt oder eine mindestens zweijährige praktische Tätigkeit in der Land- oder Forstwirtschaft aufweist.

III.2.2. Was die in § 4 Abs 2 Satz 2 Oö. GVG 1994 grundgelegte „Glaubhaftmachung" der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung betrifft, judiziert der Verwaltungsgerichtshof in seiner Rechtsprechung, dass die Behörde eine Prognose darüber aufzustellen hat, was mit den in Betracht kommenden Grundstücken im

Falle der Erteilung der beantragten Genehmigung geschehen würde. Diese Prognose hat auf den Behauptungen und Unterlagen des Antragstellers aufzubauen. Die Wahrscheinlichkeit des Zutreffens der behaupteten Genehmigungsvoraussetzungen ist anhand objektiver Kriterien zu beurteilen (vgl etwa VwGH 17.04.1991, 90/02/0159 mwN; sowie *Schneider*, Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht 159; *Takacs/Mairinger/Seyringer*, Oberösterreichisches Grundverkehrsgesetz [2022] § 4 Rz 38).

III.2.3. Entsprechend dem Wortlaut des § 4 Abs 2 letzter Halbsatz Z 2 Oö. GVG 1994 hat der Rechtserwerber eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung durch eine andere Person glaubhaft zu machen. Eine solche Glaubhaftmachung der Bewirtschaftung ist im konkreten Fall nicht gelungen:

Der Bf verweist in dem konkreten Verfahren darauf, dass das Grundstück verpachtet ist und es sich seiner Kenntnis entziehe, was genau der Pächter mit dem gegenständlichen Grundstück beabsichtigt zu tun. Auch wenn im konkreten Fall ein Pachtvertrag vorliegt, so ist damit noch nicht in jedem Fall eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gemäß dem Grundverkehrsgesetz gewährleistet (so zB VwGH 06.10.2023, Ro 2023/11/0013, zum Stmk Grundverkehrsgesetz und dem Urteil EuGH 23.09.2003, *Margarethe Ospelt und Schlössle Weissenberg Familienstiftung*, C-452/01). Der gegenständliche Pachtvertrag wurde abgeschlossen, nachdem die mP mit dem Bf bereits in Verkaufsgespräche (samt grundverkehrsbehördlichem Verfahren) getreten war. Der Bf und der Pächter sind einander auch bekannt. Nach Abschluss des Pachtvertrages schlossen die mP und der Bf einen neuen Kaufvertrag und beantragten neuerlich die nun gegenständliche grundverkehrsbehördliche Genehmigung.

Die gegenständliche Liegenschaft ist somit seit Dezember 2024 an den Pächter verpachtet. Dieser hat zwar schlüssig und mit Bezug auf den bereits bestehenden Betrieb seines Bruders dargelegt, was er gedenkt mit dem Grundstück zu tun, jedoch auch klar ausgeführt, dass die Idee dafür noch in den „Kinderschuhen" steckt. Dabei sei auch sein Bruder der Landwirt, er jedoch der Fleischermeister. Auch wenn sich an seiner Rechtsposition durch den gegenständlichen Verkauf nichts ändern würde (er ist aufrechter Pächter), wurden bis dato keinerlei Schritte auf der gegenständlichen Liegenschaft durch den Pächter gesetzt. Das Grundstück wurde wiederum von einer anderen Person gemäht. Durch den Pächter selbst findet keine Bewirtschaftung statt; das Gebäude wird aktuell gar nicht genutzt. Der Erwerber konnte nichts darlegen, sondern verwies auf den Pächter, dessen Ausführungen nicht gesichert eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung erwarten lassen. Der Pächter bewirtschaftet die gegenständliche Liegenschaft aus derzeitiger Sicht nicht und es erscheint auch nicht gesichert, dass eine ordnungsgemäße tatsächliche Bewirtschaftung iSd Oö. GVG 1994 erfolgen wird. Unabhängig davon, dass der Pächter aktuell daher nicht als Bewirtschaftender anzusehen ist, ist aufgrund der vorgelegten (Kurs-)Unterlagen und der

geschilderten fachlichen Praxis nicht ersichtlich, dass der Pächter die Voraussetzungen des § 4 Abs 3 Oö. GVG 1994 erfüllt. Auch den als Vorbild dienenden landwirtschaftlichen „Musterhof" betreibt sein Bruder.

III.2.4. Es ist für das erkennende Gericht somit nicht gewährleistet bzw glaubhaft gemacht, dass das Grundstück bei dem beabsichtigten Eigentümerwechsel ordnungsgemäß bewirtschaftet wird. Bezogen auf den aufrechten Pachtvertrag mit der mP, besteht keine grundverkehrsbehördliche Zuständigkeit. Im Hinblick auf den beabsichtigten Eigentümerwechsel ist die gegenständliche und künftige Bewirtschaftungsform jedoch sehr wohl von Bedeutung, wobei es im gegenständlichen Fall nicht gelungen ist, eine solche ordnungsgemäße Bewirtschaftung durch eine andere Person glaubhaft zu machen.

III.3. Rechtserwerbe, die die Voraussetzungen des § 4 Abs 2 Oö. GVG 1994 nicht erfüllen, dürfen gemäß § 4 Abs 5 leg.cit. nur genehmigt werden, wenn sie in einem das öffentliche Interesse gemäß § 4 Abs 2 überwiegenden Interesse liegen und den sonstigen Zielen des Oö. GVG 1994 nicht widersprechen. Dabei darf der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr Grund und Boden als notwendig entzogen und die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grundstücke nicht erheblich erschwert oder unmöglich gemacht werden. Bei der nach dieser Bestimmung vorzunehmenden Interessenabwägung sind auch private Interessen zu beachten, da jedem an die Grundverkehrsbehörde gerichteten Genehmigungsantrag meist sehr wesentliche private Interessen zugrunde liegen und es der Gesetzgeber als geradezu selbstverständlich ansehen konnte, dass diese Interessen bei der Beurteilung des Ansuchens ebenso wie die im Gesetz näher umschriebenen öffentlichen Interessen angemessen zu berücksichtigen sind (vgl VfGH 22.09.2005, B1266/01).

Es kann im gegenständlichen Fall nicht erblickt werden, welches Interesse das öffentliche Interesse gemäß § 4 Abs 2 Oö. GVG 1994 überwiegen würde. Bei der Interessenabwägung ist jedenfalls das Interesse des Bf am Erwerb und der Verwendung der verfahrensgegenständlichen Flächen zu berücksichtigen. Zudem ist auch das Interesse der mP am Verkauf zu beachten. Das Interesse der mP liegt erkennbar insbesondere in der Entledigung von der Liegenschaft, für die sie keinen Nutzen hat, wobei sie unmittelbar vor dem gegenständlichen Kaufvertrag einen langfristigen Pachtvertrag eingegangen ist. Der Bf selbst hat nicht dargelegt, was er mit dem gegenständlichen Grundstück konkret geplant hat und welches konkrete Interesse er am Erwerb dieser auf längere Zeit zu einem eher niedrig zu erachtenden Zins verpachteten Liegenschaft hat. Er verwies darauf, dass er zwei kleine Kinder habe und eine Landwirtschaft in F__ (somit rund 80 km vom gegenständlichen Grundstück entfernt) betreibe. Die Genehmigungsvoraussetzungen des § 4 Abs 5 Oö. GVG 1994 sind nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich daher nicht erfüllt.

III.4. Im Ergebnis war die Beschwerde daher abzuweisen und der angefochtene Bescheid zu bestätigen.

III.5. Der Vollständigkeit halber sei festgehalten, dass im vorliegenden Fall auch nicht mit der Vorschreibung einer Auflage das Auslangen gefunden werden könnte, da die Glaubhaftmachung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eine Genehmigungsvoraussetzung darstellt (§ 4 Abs 2 letzter Halbsatz Z 2 Oö. GVG 1994). Im Fall der Genehmigung eines Rechtsgeschäfts, die stets die Erfüllung der dafür im Gesetz normierten Kriterien voraussetzt, könnte zur Absicherung der vom Erwerber zugesicherten ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eine Auflage in die stattgebende Entscheidung aufgenommen werden. Dies ändert jedoch nichts daran, dass vor Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks seitens des Erwerbers glaubhaft zu machen ist (vgl dazu bereits oben).

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Entscheidung konnte auf den klaren Gesetzeswortlaut und die zitierte Rechtsprechung gestützt werden. Der im gegenständlichen Verfahren unter Bedachtnahme auf die konkreten Umstände des Einzelfalls vorgenommenen Beurteilung kommt keine über den konkreten Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu.

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