

# TE Vwgh Erkenntnis 2008/10/30 2006/07/0155

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 30.10.2008

## Index

L66501 Flurverfassung Zusammenlegung landw Grundstücke  
Flurbereinigung Burgenland;  
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);  
80/06 Bodenreform;

## Norm

B-VG Art12 Abs1 Z3;  
FIVfGG §17 Abs2;  
FIVfGG §18 Abs1;  
FIVfGG §18 Abs2 idF 2000/I/039;  
FIVfLG Bgld 1970 §56 idF 2003/061;  
FIVfLG Bgld 1970 §57 idF 2003/061;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Bumberger sowie die Hofräte Dr. Beck, Dr. Hinterwirth, Dr. Enzenhofer und Dr. Sulzbacher als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Jantschgi, über die Beschwerde der Urbarialgemeinde O, vertreten durch Dax & Partner Rechtsanwälte GmbH in 7540 Güssing, Europastraße 1, gegen den Bescheid des Landesagarsenates beim Amt der Burgenländischen Landesregierung vom 1. März 2006, Zl. LAS-I104/2-2005, betreffend Genehmigung eines Kaufvertrages, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Burgenland Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

W W war Eigentümer der Liegenschaft EZ 264, KG O, womit 12 Anteile an der im Eigentum der beschwerdeführenden Agrargemeinschaft Urbarialgemeinde O stehenden Liegenschaft EZ 15, KG O, verbunden waren. W W verstarb am 11. Juni 2001. Im Zuge des Verlassenschaftsverfahrens wurde die Verbindung der genannten Anteilsrechte mit der Stammsitzliegenschaft EZ 264 aufgehoben. Mit Einantwortungsurkunde des Bezirksgerichtes O vom 21. Februar 2002 wurde der Nachlass des W W je zu einem Viertel den Ehegatten Hermine und Walter J und zur Hälfte dem Tihamer G eingewantwortet.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 30. April 2004 verkauften die genannten Erben dem Ehepaar Hans und Irene A die

zwölf (nunmehr walzenden) Anteile an den agrargemeinschaftlichen Grundstücken der EZ 15, GB O, um den Kaufpreis von EUR 500,-- je Agraranteil, somit um insgesamt EUR 6.000,--. In einem sogenannten "Nachtrag" zu dem vorstehend erwähnten Kaufvertrag wurde dieser dahin abgeändert, dass nunmehr die (durch die erbserklärten Erben vertretene) Verlassenschaft nach W W "die ihr allein gehörigen zwölf Anteile an der Agrargemeinschaft O, welche derzeit walzend seien," an Hans und Irene A verkauft, die diese "in ihr gleichteiliges Miteigentum übernehmen". Die übrigen Bestimmungen des Kaufvertrages vom 30. April 2004 sollten aufrecht bleiben. Als Motiv für diese Vertragsänderung lässt sich der Urkunde entnehmen, dass die Erben nach W W davon ausgingen, die entsprechend den Erbquoten erfolgte Übernahme der Agraranteile durch sie würde agrarbehördlich nicht genehmigt werden. Deshalb sollten die vertragsgegenständlichen Agraranteile nicht von den Erben persönlich, sondern von der Verlassenschaft nach W W verkauft werden. Dieser Nachtrag wurde - wie sich einem entsprechenden Vermerk auf der Urkunde entnehmen lässt - vom Bezirksgericht O mit Beschluss vom 30. Dezember 2004 hinsichtlich der Verlassenschaft nach W W abhandlungsbehördlich genehmigt.

Mit Eingabe vom 16. März 2005 beantragten die durch den vertragserrichtenden Notar vertretenen Erben (offenbar für die Verlassenschaft) und die Käufer beim Amt der Burgenländischen Landesregierung als Agrarbehörde erster Instanz (AB), die agrarbehördliche Genehmigung des Kaufvertrages vom 30. April 2004 samt Nachtrag zu erteilen und die Bindung dieser zwölf Anteile an die je zur Hälfte im Miteigentum der Käufer stehende Liegenschaft EZ 849, GB O, als neue Stammsitzliegenschaft zu bewilligen. Unter anderem wurde in der Antragsbegründung darauf hingewiesen, dass die Käufer mit dem Standort in O einen landwirtschaftlichen Betrieb führten; dort hätten sie auch ihren Hauptwohnsitz begründet.

In der Folge führte die AB Erhebungen zum Stand des Verlassenschaftsverfahrens nach W W beim zuständigen Bezirksgericht O durch. Einem darüber aufgenommenen Aktenvermerk lässt sich entnehmen, dass das Verlassenschaftsverfahren hinsichtlich der gegenständlichen zwölf Agraranteile wieder aufgenommen worden sei. Die durch die erbserklärten Erben vertretene Verlassenschaft sei damit wieder rechtsfähig geworden.

Mit Schreiben vom 11. Mai 2005 forderte die AB die beschwerdeführende Urbarialgemeinde dann unter Fristsetzung auf, sie möge bekannt geben, ob sie von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch mache oder der Übertragung der Anteile zustimme.

Dazu teilte die Beschwerdeführerin unter Vorlage der Niederschrift über die am 3. Juni 2005 stattgefundene Vorstandssitzung mit, dass sie von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch mache und als Übernahmepreis für die zwölf walzenden Anteilsrechte einen Gesamtbetrag von EUR 600,--, der dem ortsüblichen Preis entspreche, anbiete. Unter einem beantragte sie, die Genehmigung der Übertragung der Anteilsrechte an die Käufer, die keine Mitglieder der Agrargemeinschaft seien, zu "untersagen". Begründend wurde ausgeführt, dass der im Kaufvertrag angeführte Betrag von EUR 6.000,-- ein überhöhter und wirtschaftlich nicht gerechtfertigter Preis sei. Die Beschwerdeführerin erachte die "Aberkennung" ihres Rechtes auf Zustimmung beim Verkauf von Anteilsrechten an Nichtmitglieder als Verstoß gegen ihre verfassungsrechtlich gewährleisteten Rechte.

Mit Bescheid der AB vom 4. Juli 2005 wurde die Übertragung der zwölf walzenden Anteile an den agrargemeinschaftlichen Grundstücken der EZ 15, GB O, durch die Verlassenschaft nach W W an Hans und Irene A genehmigt.

Die dagegen von der Urbarialgemeinde O erhobene Berufung wurde - mit einer hier nicht wesentlichen Maßgabe - mit dem vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung ergangenen Bescheid des Landesagrarsenates beim Amt der Burgenländischen Landesregierung (LAS) vom 1. März 2006 abgewiesen. In der Begründung dieses Bescheides nahm der LAS nach Wiedergabe des wesentlichen Inhalts der §§ 56 und 57 des Burgenländischen Flurverfassungs-Landesgesetzes (B-FLG), LGBl. Nr. 40/1970 idF LGBl. Nr. 61/2003, zu den einzelnen Berufungsargumenten wie folgt Stellung:

Zum Einwand der Beschwerdeführerin, die Verlassenschaft sei als Verkäuferin der walzenden Anteile aufgetreten, obwohl das Verlassenschaftsverfahren bereits abgeschlossen gewesen sei, verwies sie auf die verlassenschaftsgerichtliche Genehmigung des Nachtrags zum Kaufvertrag. Im Übrigen sei im erstinstanzlichen Ermittlungsverfahren festgestellt worden, dass das Verlassenschaftsverfahren nach W W insoweit wieder aufgenommen worden und dadurch die Verlassenschaft wieder rechtsfähig geworden sei. Gemäß § 57 Abs. 2 B-FLG könne die Genehmigung zur Übertragung des Anteilsrechtes mit der Begründung des Erwerbs durch die

Agrargemeinschaft nur dann versagt werden, wenn der von der Agrargemeinschaft angebotene Übernahmepreis mindestens so hoch sei wie das Gebot des Dritten. Es sei aber im Verfahren unbestritten geblieben, dass der von der Beschwerdeführerin angebotene Übernahmepreis das Gebot der Käufer nicht erreicht habe. Die Agrarbehörde erster Instanz habe daher - weil auch keine sonstigen Gründe für eine Versagung im Verfahren hervorgekommen seien - die Übertragung der Anteilsrechte zu genehmigen gehabt. Die von der Beschwerdeführerin vorgebrachten verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die durch die Novelle vom 26. Juni 2003, LGBl. Nr. 61/2003, geänderten Bestimmungen der §§ 56 und 57 B-FLG seien für den LAS nicht nachvollziehbar.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin zunächst eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der ihre Behandlung mit Beschluss vom 25. September 2006, B 797/06-3, ablehnte.

Über gesonderten Antrag trat der Verfassungsgerichtshof die Beschwerde sodann mit Beschluss vom 20. November 2006 dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung ab, der über die ergänzte Beschwerde nach Vorlage der Verwaltungsakten und Erstattung einer Gegenschrift durch die belangte Behörde erwogen hat:

Die im vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen der §§ 56 und 57 B-FLG idF LGBl. Nr. 61/2003 lauten:

"§ 56. (1) Die Übertragung von Anteilsrechten durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden, durch letztwillige Verfügungen oder im Wege der Zwangsversteigerung

a) durch Absonderung von einer Liegenschaft (Stammsitzliegenschaft),

b) durch gleichzeitige ungeteilte Übertragung einer Stammsitzliegenschaft oder

c) durch Übertragung von bisher nicht an eine Liegenschaft gebundenen Anteilen (walzenden Anteilen)

ist nur mit Genehmigung der Agrarbehörde zulässig

(2) Die Übertragung von Anteilsrechten ist zu genehmigen, wenn der Erwerb des Anteilsrechts erfolgt:

a) durch ein Mitglied der Agrargemeinschaft und die Agrargemeinschaft von ihrem Vorkaufsrecht gemäß § 57 nicht Gebrauch macht,

b) durch einen Eigentümer land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke in der Sitzgemeinde der Agrargemeinschaft oder in der Gemeinde, in der im Eigentum der Agrargemeinschaft befindliche Grundstücke liegen, der auch seinen Hauptwohnsitz entweder in der Sitzgemeinde oder in der Gemeinde, in der im Eigentum der Agrargemeinschaft befindliche Grundstücke liegen, begründet hat und die Agrargemeinschaft von ihrem Vorkaufsrecht gemäß § 57 nicht Gebrauch macht,

c) durch die Agrargemeinschaft als Eigentümerin des agrargemeinschaftlichen Grundbesitzes,

d) durch eine andere als in lit. a und lit. b genannte Person mit Zustimmung der Agrargemeinschaft. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, wenn die Übertragung an Personen erfolgen soll, die zur gesetzlichen Erbfolge nach dem Verfügenden berufen wären.

(3) Anteilsrechte, die bisher nicht an eine Liegenschaft gebunden waren, sind anlässlich der Übertragung an das Eigentum des Übernehmers zu binden. Die Bindung ist grundbücherlich einzutragen.

§ 57. (1) Eine beabsichtigte Übertragung auf Grund § 56 Abs. 2 lit. a und lit. b ist der Agrargemeinschaft schriftlich anzuzeigen. Erklärt die Agrargemeinschaft nicht innerhalb von 6 Wochen vom Tage der Anzeige der beabsichtigten Übertragung an gerechnet, das Anteilsrecht selbst erwerben zu wollen, kann die Übertragung durchgeführt werden. Die Anzeigepflicht besteht jedoch nicht, wenn die Übertragung an Personen erfolgen soll, die zur gesetzlichen Erbfolge nach dem Verfügenden berufen wären.

(2) Die Genehmigung zur Übertragung des Anteilsrechts kann mit der Begründung des Erwerbs durch die Agrargemeinschaft nur dann versagt werden, wenn der von der Agrargemeinschaft angebotene Übernahmepreis mindestens so hoch wie das Gebot des Dritten ist."

Unbestritten ist, dass der gegenständliche Kaufvertrag (idF des Nachtrags) zwischen der Verlassenschaft nach W W und den Ehegatten A über die zwölf walzenden Anteile an der beschwerdeführenden Urbarialgemeinde gemäß § 56 Abs. 1 lit. c B-FLG der Genehmigung der Agrarbehörde bedarf und die Käufer als Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke in der Sitzgemeinde der Agrargemeinschaft die Voraussetzungen nach § 56 Abs. 2 lit. b B-FLG erfüllen. Davon ausgehend ist die Übertragung von Anteilsrechten nach der zuletzt genannten Bestimmung von der

Agrarbehörde aber - ohne Weiteres - zu genehmigen, wenn die Agrargemeinschaft von ihrem Vorkaufsrecht gemäß § 57 B-FLG nicht Gebrauch macht. Die Beschwerdeführerin hat zwar im Sinne des § 57 Abs. 1 B-FLG erklärt, die Anteilsrechte selbst erwerben zu wollen, jedoch nur einen Übernahmepreis von insgesamt EUR 600,- geboten. Zutreffend hat die belangte Behörde in diesem Zusammenhang auf § 57 Abs. 2 B-FLG verwiesen. Danach kann die Genehmigung zur Übertragung der Anteilsrechte nur dann mit der Begründung versagt werden, dass die Agrargemeinschaft (unter Inanspruchnahme ihres Vorkaufsrechtes) diese Anteile erworben habe, wenn der von der Agrargemeinschaft angebotene Übernahmepreis mindestens so hoch ist wie das Gebot des Dritten. Dass aber das Übernahmegebot der Beschwerdeführerin bei Weitem nicht den im zu genehmigenden Kaufvertrag vereinbarten Betrag erreichte, war zwischen den Parteien nie strittig. Daraus folgt, dass die agrarbehördliche Genehmigung des Kaufvertrages vom 30. April 2004 (in der Fassung seines Nachtrags vom 15. bzw. 21. Dezember 2004) zwischen der Verlassenschaft nach W W einerseits sowie Hans und Irene A andererseits auf der Basis der dargestellten Rechtslage zu Recht agrarbehördlich genehmigt wurde.

Die Beschwerde kritisiert allerdings, dass aufgrund der durch die Novelle LGBl. Nr. 61/2003 vorgenommenen Änderungen in den §§ 56 und 57 B-FLG für die Agrarbehörde keine Möglichkeit mehr bestehe, aus sachlichen Gründen die Genehmigung einer Anteilsübertragung zu verweigern. Sie habe nur mehr zu prüfen, ob der vom Käufer gebotene Preis dem Eintrittspreis der Agrargemeinschaft im Rahmen der Geltendmachung ihres Vorkaufsrechtes entspreche oder nicht. Die Genehmigung der Agrarbehörde sei daher nur mehr vom gebotenen Preis des Käufers abhängig, ohne dass zu prüfen wäre, ob dieser Preis wirtschaftlich gerechtfertigt und angemessen (ortsüblich) sei. Anders als nach dem mit der genannten Novelle aufgehobenen Abs. 3 des § 56 B-FLG sei nicht mehr zu beurteilen, ob die Übertragung mit der Gefahr einer den wirtschaftlichen Zwecken der Agrargemeinschaft abträglichen Zersplitterung oder Anhäufung der Anteilsrechte verbunden sei oder ob begründete Umstände dafür sprächen, dass der Erwerb des Anteilsrechtes nicht aus wirtschaftlichen, sondern aus anderen Gründen angestrebt werde. Der Käufer könne daher ohne Überprüfbarkeit der Agrarbehörde einen ungerechtfertigt hohen Preis "festlegen". Damit sei Scheinverträgen "Tür und Tor geöffnet" und es bestehe die Gefahr, dass sich Spekulanten in die Urbargemeinde einkauften, womit "eventuell" eine ordentliche Waldbewirtschaftung unmöglich gemacht werde. Davon ausgehend vertritt die Beschwerdeführerin die Auffassung, die mit der Novelle LGBl. Nr. 61/2003 vorgenommenen Änderungen in den §§ 56 und 57 B-FLG hätten dazu geführt, dass dem in § 18 Abs. 2 Flurverfassungs-Grundsatzgesetz 1951 erteilten Auftrag an den Landesgesetzgeber, nämlich zu bestimmen, unter welchen Voraussetzungen eine erforderliche Genehmigung zu versagen sei, nicht mehr entsprochen werde. Es fehlten gesetzliche Grundlagen für eine Versagung der Genehmigung aus sachlichen Gründen.

Dem ist zunächst zu entgegnen, dass § 18 Abs. 2 des angesprochenen Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951, BGBl. Nr. 103 idF BGBl. I Nr. 39/2000, lediglich die Genehmigung der Veräußerung, Belastung und Teilung von agrargemeinschaftlichen Grundstücken betrifft. Im vorliegenden Fall ist § 17 Abs. 2 letzter Satz zweiter Fall leg. cit. einschlägig, der lediglich anordnet, die Voraussetzungen, unter welchen die Veräußerung der persönlichen (walzenden) Anteile erfolgen kann, bestimme die Landesgesetzgebung. Inhaltliche Determinanten sind dieser Bestimmung (wie im Übrigen auch § 18 Abs. 2 leg. cit.) nicht zu entnehmen. Es kann somit nicht erkannt werden, dass sich die nunmehr geltenden Regelungen des B-FLG nicht innerhalb des durch den Bundesgrundsatzgesetzgeber festgelegten Rahmens bewegen.

Ergänzend sind diesen Beschwerdeausführungen - wie auch der in der Verwaltungsgerichtshofbeschwerde (v.a. unter dem Gesichtspunkt des Eigentumsschutzes) neuerlich relevierten Verfassungswidrigkeit der durch die genannte Novelle bewirkten Änderungen in den §§ 56 und 57 B-FLG und der diesbezüglichen Anregung auf Einleitung eines Gesetzesprüfungsverfahrens - die Ausführungen des Verfassungsgerichtshofes in dem in dieser Sache ergangenen Ablehnungsbeschluss entgegenzuhalten. Danach habe die Beschwerdeführerin nicht aufzeigen können, dass es verfassungsrechtlich geboten wäre, den Erwerb walzender Anteile an einer Agrargemeinschaft durch einen gemeindeansässigen Eigentümer land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke noch weiteren Beschränkungen zu unterwerfen. Dass die eintrittswillige Urbargemeinde denselben Preis zu entrichten habe wie der Erwerber, sei für ein Eintrittsrecht typisch und nicht unsachlich; besondere Gründe, die hier anderes gebieten würden, seien - so der Verfassungsgerichtshof - nicht erkennbar. Die befürchteten Effekte könnten auch bei einem Erwerb im Erbwege eintreten.

Die Beschwerdeführerin meint noch, die Wiederaufnahme der Verlassenschaftsabhandlung und die nachträgliche Änderung des Kaufvertrages seien - wie sich schon aus der Wiedergabe des Motivs hierfür im Kaufvertragsnachtrag ergebe - nur vorgenommen worden, um eine Gesetzesumgehung zu ermöglichen.

Bei diesem Vorbringen handelt es sich aber um eine im verwaltungsgerichtlichen Verfahren unzulässige Neuerung. Die Beschwerdeführerin hat nämlich in der Berufung lediglich gerügt, die Verlassenschaft sei im Kaufvertragsnachtrag als Verkäuferin der Anteilsrechte aufgetreten, obwohl dieses Verfahren bereits abgeschlossen gewesen sei und diesbezüglich habe die Erstbehörde Ermittlungen unterlassen. Das Vorliegen eines nicht genehmigungsfähigen Umgehungs- oder Scheingeschäftes wurde (damit) von der Beschwerdeführerin nicht behauptet.

Schließlich ist aber auch der Meinung der Beschwerdeführerin nicht zu folgen, die agrarbehördliche Genehmigung wäre deshalb zu versagen gewesen, weil sich die gemäß § 56 Abs. 3 B-FLG vorzunehmende "Bindung an das Eigentum des Übernehmers" nicht aus dem Kaufvertrag ergebe, geht es dabei doch nicht um das Verhältnis zwischen der Verkäuferin und den Erwerbern der Anteile. Im verfahrenseinleitenden Anbringen wurde aber ohnehin auch beantragt, die Bindung der Anteile an die den Übernehmern gehörende nunmehrige Stammsitzliegenschaft zu bewilligen. In diesem Sinne wurde - worauf die belangte Behörde in der Gegenschrift unwidersprochen auch hinwies - auf der Vertragsurkunde nicht nur der Genehmigungsvermerk angebracht, sondern auch die Bindung der Agraranteile an die genannte Liegenschaft festgelegt.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen war.

Der Kostenzuspruch gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2003.

Wien, am 30. Oktober 2008

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2008:2006070155.X00

**Im RIS seit**

27.11.2008

**Zuletzt aktualisiert am**

18.03.2009

**Quelle:** Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)