

# TE Vwgh Erkenntnis 2008/4/24 2007/07/0026

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 24.04.2008

## Index

L66502 Flurverfassung Zusammenlegung landw Grundstücke

Flurbereinigung Kärnten;

80/06 Bodenreform;

## Norm

FIVfGG §31 Abs2;

FIVfGG §36 Abs1;

FIVfLG Krnt 1979 §51 Abs1;

FIVfLG Krnt 1979 §51 Abs2;

FIVfLG Krnt 1979 §51;

FIVfLG Krnt 1979 §85 Abs5;

FIVfLG Krnt 1979 §93 Abs1;

FIVfLG Krnt 1979 §93 Abs2;

FIVfLG Krnt 1979 §96 Abs1 lita;

## Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):2007/07/0027

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Bumberger und die Hofräte Dr. Beck, Dr. Hinterwirth, Dr. Enzenhofer und Dr. Sulzbacher als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Chlup, über die Beschwerden des S B in H, vertreten durch Ing. Mag. Dr. Felix Jurak, Rechtsanwalt in 9020 Klagenfurt, Osterwitzgasse 6/II, gegen die Bescheide des Landesagrarsenates beim Amt der Kärntner Landesregierung, je vom 12. Dezember 2006, 1.) Zl. -11-FLG-222/7-2006 (Zl. 2007/07/0026), und 2.) Zl. -11-FLG-223/11-2006 (Zl. 2007/07/0027), jeweils betreffend Minderheitenbeschwerde (jeweils mitbeteiligte Partei: Agrargemeinschaft "T", vertreten durch A H, A 22, xxxx H), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Kärnten Aufwendungen in der Höhe von EUR 763,80 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Der Beschwerdeführer ist Mitglied der mitbeteiligten Partei und war bis zum 20. Juli 2006 deren Obmann.

Anlässlich einer Vollversammlung der mitbeteiligten Partei am 1. Juni 2006 wurde einem Dienstbarkeitsübereinkommen (in weiterer Folge: Vertrag), das zwischen ihr und der GGB- GmbH (GGB) zur weiteren Aufschließung des Erholungsgebietes G und Verbesserung der fremdenverkehrsmäßigen Infrastruktur dieses Erholungsgebietes, insbesondere auch durch die Errichtung von Aufstiegshilfen (Erneuerung des F-Lifts), abgeschlossen werden sollte, einstimmig die Zustimmung erteilt.

In der Folge wurde von der GGB dieser Vertrag nicht akzeptiert, weil einigen Punkten nicht zugestimmt werden könne.

Daraufhin kam es über Antrag der Mehrheit der Mitglieder der mitbeteiligten Partei vom 16. Juni 2006 zu einer außerordentlichen Vollversammlung der mitbeteiligten Partei vom 19. Juni 2006. Zum Tagordnungspunkt 2 "Dienstbarkeitsvertrag Agrargemeinschaft und GGB mit Beratung und Beschlussfassung" wurde der mehrheitliche Beschluss gefasst, den von der Vollversammlung am 1. Juni 2006 einstimmig beschlossenen Vertrag in vier (näher beschriebenen) Punkten abzuändern. Der Beschwerdeführer stimmte gegen diesen Tagesordnungspunkt.

Der Beschwerdeführer er hob mit Schreiben vom 23. Juni 2006 als überstimmtes Mitglied Minderheitenbeschwerde gegen den Vollversammlungsbeschluss zu Tagesordnungspunkt 2.

Die Mehrheit der Mitglieder der mitbeteiligten Partei richtete am 11. Juli 2006 ein Schreiben an die Agrarbezirksbehörde X (ABB) und teilte mit, sie fühle sich durch den derzeitigen Obmann, den Beschwerdeführer, nicht mehr ordnungsgemäß vertreten, weil dieser den Mehrheitsbeschluss vom 19. Juni 2006 boykottiere. So weigere er sich, einen Antrag auf naturschutzrechtliche Bewilligung des Projektes zu unterfertigen, obwohl anlässlich der Vollversammlung vom 19. Juni 2006 beschlossen worden sei, mit den Baumaßnahmen unverzüglich zu beginnen. Sie beantragte in Anbetracht der Dringlichkeit der Realisierung des Liftprojektes die umgehende Anberaumung einer Vollversammlung durch die ABB mit den Tagesordnungspunkten "Widerruf der Wahl des derzeitigen Vorstandes und Neuwahl."

Die ABB beraumte darauf hin mit Einladung vom 14. Juli 2006, die den meisten Mitglieder am 17. Juli 2006 zukam, für den 20. Juli 2006 eine Vollversammlung an. In dieser Vollversammlung wurde zu Tagesordnungspunkt 1 der Widerruf der Wahl des Vorstandes mehrheitlich angenommen, zu Tagesordnungspunkt 2 wurde Anna H. mehrheitlich zur Obfrau gewählt. Zu Tagesordnungspunkt 3 wurden die übrigen Mitglieder des Vorstandes mehrheitlich gewählt.

Mit einer an die ABB gerichteten Eingabe vom 27. Juli 2006 wurde vom Beschwerdeführer als überstimmtes Mitglied Minderheitenbeschwerde gegen diese Vollversammlungsbeschlüsse erhoben. Dazu wurde ausgeführt, die "genaue Formulierung" erfolge nach dem Erhalt des Protokolls der genannten "Sitzung" (Vollversammlung).

Die ABB hielt über beide Minderheitenbeschwerden am 3. August 2006 eine mündliche Verhandlung ab, in deren Rahmen der Beschwerdeführer seine Beschwerde gegen die Beschlüsse der Vollversammlung vom 20. Juli 2006 mit dem Verweis auf seine Eingaben vom 3. August 2006 begründete. Nach den Feststellungen im - in der Folge erlassenen - Bescheid der ABB vom 7. August 2006 erklärte der Beschwerdeführer in dieser Verhandlung, dass die neu gewählte Obfrau befangen sei, weil sie Bedienstete der GGB sei und es somit zu Interessenskollisionen im Zusammenhang mit ihrer Obmannschaft bei der AG kommen könne. Der Verhandlungsschrift vom 3. August 2006 ist eine solche Erklärung des Beschwerdeführers allerdings nicht zu entnehmen.

Mit Bescheiden vom 7. August 2006 wies die ABB die Minderheitenbeschwerden des Beschwerdeführers gemäß § 51 Abs. 2 des Kärntner Flurverfassungs-Landesgesetzes 1979 (K-FLG), LGBI. Nr. 64, in Verbindung mit § 8 der Verwaltungssatzungen der mitbeteiligten Partei als unbegründet ab (Spruchpunkt I). Weiters wurde jeweils gemäß § 64 Abs. 2 AVG einer gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung die aufschiebende Wirkung aberkannt (Spruchpunkt II).

Gegen diese Bescheide erhob der Beschwerdeführer jeweils (gleichlautende) Berufungen, in denen er maßgeblich darauf abstelle, dass die Beschlussfassung über den Vertrag in unverantwortlicher Weise dadurch zu Stande gekommen sei, dass eine von der GGB aufoktroyierte Vertragsversion angenommen worden sei. Insbesondere die Entschädigungen bzw. Pachtentgelte seien zu gering, unwirtschaftlich und ortsunüblich.

Im Zuge des Berufungsverfahrens erstattete auch die mitbeteiligte Partei Stellungnahmen zu den Berufungen.

Die belangte Behörde ersuchte mit Schreiben vom 14. September 2006 die Abteilung Landwirtschaft des Amtes der Kärntner Landesregierung um Überprüfung, ob aus fachgutachtlicher Sicht die unter Punkt 6 des Vertrages (samt den am 19. Juni 2006 von der Vollversammlung beschlossenen Änderungen) vereinbarten Gegenleistungen für die unter

Punkt 3 des Vertrages zu Gunsten der GGB eingeräumten Rechte bzw. Befugnisse als angemessen bewertet werden könnten.

Dazu wurde ein Gutachten der landwirtschaftlichen Amtssachverständigen vom 29. Juli 2006 vorgelegt, demzufolge die bezughabenden Flächen auf einer Seehöhe von ca. 2200 m im Nahbereich der G-straße liegen und als Almweideflächen genutzt würden. Sie seien Magerflächen mit teilweise Vernässungen. Die Beurteilung der Angemessenheit der Entgelte (Pachtpreise) erfolge an Hand von Vergleichswerten anderer Schigebiete wie auch durch Bewertung des Verkehrswertes (Verzinsung). Im gegenständlichen Fall würden die Grundflächen nicht veräußert sondern für den Zeitraum der Bestandsdauer der Liftanlagen bzw. der dafür erforderlichen Gebäude Nutzungsrechte (Baurechte) eingeräumt und erfolge aus diesem Grunde die Berechnung des Entgeltes als Pachtwert (Zinswert des Verkehrswertes).

Als Basis für die Ermittlung des Verkehrswertes werde im Hinblick auf die geplante Nutzung - Errichtung von baulichen Anlagen - der ortsübliche Baulandpreis in der Gemeinde H herangezogen. Dieser liege nach Auskunft der Amtsleitung bei ca. EUR 40,--/m<sup>2</sup>; in bestimmten Fällen könnte Bauland sogar zum Preis von EUR 21,--/m<sup>2</sup> erworben werden. Bei der Bewertung des Pachtprices werde auf Grund der peripheren Lage von einem durchschnittlichen Baulandpreis von EUR 30,--/m<sup>2</sup> ausgegangen. Mangels einer Vollerschließung sei die für die Verbauung in Aussicht genommene Teilfläche der Parzelle Nummer 886/2 und 887/6 als sogenanntes Rohbauland einzustufen. Laut Literatur sei für Rohbauland ein Preisabzug von 25 bis 50 % des Baulandpreises gerechtfertigt, was zu einer Preisminderung und daher zu einem Grundstückspreis von EUR 15,--/m<sup>2</sup> bis EUR 22,50/m<sup>2</sup> führe. Das Entgelt für die Einräumung von Baurechten errechne sich aus dem Zinzwert des Rohbaulandpreises, wobei ein für eine langfristige und sichere Veranlagung erzielbarer Zinssatz herangezogen werde (3,3 %).

Nach Berechnung des Quadratmeterpreises und Darstellung der Vergleichswerte gelangte die Sachverständige zum Ergebnis, dass im Hinblick auf die Bewertung der Bauflächen (Pachtzins) sowie den Vergleich der Entschädigungssätze anderer Schigebiete die vertraglich vereinbarten Entgelte im gegenständlichen Fall als angemessen erachtet würden.

Im Rahmen des Parteiengehörs erstattete der Beschwerdeführer mit Schriftsatz vom 13. Oktober 2006 eine Stellungnahme zum Gutachten, in der er darauf verwies, dass der Vertrag eine jederzeitige Möglichkeit zur Erweiterung des Bauvorhabens ohne Zustimmung der mitbeteiligten Partei vorsehe, und dieser ohne Befristung und ohne ein ordentliches oder außerordentliches Kündigungsrecht vereinbart worden sei. Es sei daher nicht von einem üblichen Bestandsvertrag auszugehen, sodass die Vergleichswerte schon deshalb unrichtig seien. Unberücksichtigt bleibe auch, dass neben der Winternutzung nunmehr auch die Sommernutzung Vertragsgegenstand geworden sei. Es sei auch mittelfristig davon auszugehen, dass es nicht bei der Flächenbeanspruchung auf Grund des vorliegenden Bestandsvertrages bleiben werde, sondern dass dieser auch weitere Flächenbeanspruchungen, insbesondere im Almbereich der AG, mit sich bringen würde. Aus dem Vertragsinhalt könnten daher keine Rückschlüsse auf die tatsächlichen Belastungen der im agrargemeinschaftlichen Besitz befindlichen Flächen bzw. Auswirkungen des Vertragsinhaltes auf den Wirtschaftsbetrieb der berechtigten Liegenschaften gezogen werden. Auch dieser Umstand sei unberücksichtigt geblieben. Die Frage der Bewertung der Angemessenheit des Entgeltes sei weiters auf mehreren Ebenen zu prüfen gewesen; insoweit weise das vorliegende Gutachten Ergänzungsbefürftigkeit auf. Schließlich übersehe der Sachverständige, dass es nicht um die Ortsüblichkeit sondern um die Angemessenheit der Entgelte gehe.

Die belangte Behörde führte über beide Berufungen am 19. Oktober 2006 eine mündliche Verhandlung durch.

Die Obfrau der mitbeteiligten Partei führte dort aus, dass sie mit dem Ergebnis des abgeschlossenen Vertrages im Gegensatz zum Beschwerdeführer deshalb zufrieden sei, weil sonst der Lift nicht gebaut worden wäre. Eine Stilllegung des Liftbetriebes bzw. der Entfall der diesbezüglichen Entschädigung hätte für die mitbeteiligte Partei existenzielle Folgen gehabt, zumal auch zahlreiche Arbeitsplätze damit verbunden seien und die ganze Region davon profitiere. Es seien weder die Weideaktivitäten im Sommer noch die Käseproduktion eingeschränkt, weil das Vieh in diesem Gebiet nicht weide. Der Vertrag sei auf die Bestandsdauer des Liftes abgeschlossen worden; einer Erweiterung sei nicht zugestimmt worden, sondern nur dem Ersatz der Einserumlaufbahn durch eine Achterumlaufbahn. Weiters stellte die Obfrau der mitbeteiligten Partei die Vorgeschiede der Vollversammlung vom 19. Juli 2006 aus Sicht der mitbeteiligten Partei dar.

Zum Vorhalt des Beschwerdeführers, dass die mitbeteiligte Partei durch den nun abgeschlossenen Vertrag jährlich einen Verlust von EUR 3.000,-- zu verzeichnen hätte, weil man von den eigenen Vorstellungen bezüglich des

Pachtzinses abgegangen sei, führte die Obfrau der mitbeteiligten Partei aus, dass die mitbeteiligte Partei zurzeit von der Liftgesellschaft EUR 8.852,-- an Entschädigung erhalte und sich dieser Betrag künftig auf EUR 9.496,-- erhöhen werde.

Der Beschwerdeführer betonte anlässlich der mündlichen Verhandlung, dass er mit dem Vorhaben der GGB prinzipiell einverstanden gewesen sei; das Problem sei jedoch gewesen, dass seitens der GGB Druck - auch auf den Bürgermeister - ausgeübt worden sei.

Die landwirtschaftliche Amtsachverständige, die die belangte Behörde beigezogen hatte, stellte im Rahmen der mündlichen Verhandlung fest, dass die Angemessenheit der Entschädigung nach dem im Ort üblichen Baulandpreis (Durchschnittswert) berechnet worden sei. Gewerbegrundpreis sei keiner herangezogen worden, weil es in H keine Gewerbezone gebe; überdies habe sie einen Vergleich mit anderen Kärntner Schigebieten durchgeführt. Weder durch den Sommerbetrieb noch in Bezug auf Förderungen seien Nachteile zu erwarten und auch die Käseproduktion werde keine Einbußen durch die Liftanlage erleiden, weil dort schon bisher keine Kühe geweidet hätten. Die Beeinträchtigung der Jagd durch den Bau der neuen Liftanlage könne nicht nachvollzogen werden, zumal schon die Gstraße an sich Auswirkungen auf den Jagdbetrieb zeitige.

Zur Frage des Vorsitzenden, wieso seitens der mitbeteiligten Partei auf eine Entschädigung in Bezug auf die Jagdentwertung verzichtet worden sei, obwohl diese im Vertrag aus dem Jahr 1963 enthalten gewesen sei, stellte die Obfrau richtig, dass im Vertrag aus dem Jahr 1963 die Errichtung von Liftanlagen auf der gesamten Alpe vorgesehen gewesen sei. Im Jahr 1990 habe man das Gebiet auf 12 bis 15 m neben der Seilbahn eingeschränkt. Außerdem sei der Beschwerdeführer selbst Jagdpächter, daher habe diese Angelegenheit die übrigen Mitglieder der mitbeteiligten Partei nicht wirklich berührt. Auch im Vertragsentwurf vom 1. Juni 2006 sei die Jagdentwertung nicht enthalten gewesen.

Auf einen Vorhalt des Beschwerdeführers, wonach die mitbeteiligte Partei im Vergleich zum alten Vertrag auf ca. EUR 2.000,-- Servitutsentgelt mit Rücksicht auf das Gesamtergebnis (das auch den Sommerbetrieb vorsehe) verzichtet habe, replizierte die Obfrau der mitbeteiligten Partei, dass der Sommerbetrieb auf Grund geringer Frequenz schon in den 60iger Jahren des vorigen Jahrhunderts eingestellt worden sei.

Der Vertreter des Beschwerdeführers erstattete zur Chronologie der Vertragserrichtung im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor der belangten Behörde nähere Ausführungen und machte schließlich geltend, dass die Einberufung der Mitglieder zur Vollversammlung am 19. Juni 2006 zu kurzfristig erfolgt sei, weil sie den Mitgliedern erst einen Tag vor dem Termin zugegangen sei und dieser Beschluss von der Erstbehörde schon aus formalen Gründen zu beheben gewesen wäre.

Im Zusammenhang mit der Minderheitenbeschwerde gegen die Vollversammlung vom 20. Juli 2006 (Abberufung und Neuwahl) gab die Obfrau der mitbeteiligten Partei im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor der belangten Behörde an, sie sei Dienstnehmerin der GGB. Im Zeitpunkt ihrer Wahl sei der Vertrag (beschlossen am 19. Juni 2006) bereits unterschriftsreif gewesen. Sie sei auch schon früher einmal für drei Jahre Obfrau gewesen, weil vormals in der mitbeteiligten Partei diese Organfunktion nach dem Rotationsprinzip ausgeübt worden sei. Es sei ihr jedenfalls bewusst, als Obfrau nur Beschlüsse der Vollversammlung bzw. des Vorstandes ausführen zu können. Die jetzige Funktion als Obfrau habe sie wegen der drohenden Gefahr in Verzug (mit Blick auf den Abschluss des gegenständlichen Vertrages) übernommen. Sie sei bei der GGB als Büroangestellte bzw. Lohnverrechnerin und Buchhalterin beschäftigt und es sei in diesem Zusammenhang für sie keine Unvereinbarkeit zu erkennen.

Der Beschwerdeführer wies darauf hin, dass die Obfrau der mitbeteiligten Partei bereits im Rahmen der Vollversammlung vom 19. Juni 2006 als Fürsprecherin der GGB aufgetreten sei und sich für die Abänderung der am 1. Juni 2006 beschlossenen Punkte ausgesprochen habe. Es sei dann bei der besagten Vollversammlung offensichtlich über den Tourismusverband, den Bürgermeister sowie über Mitarbeiter der GGB versucht worden, die Sache auszuhebeln. Daher habe er die Obfrau als untragbar für die Obfrau-funktion empfunden und deshalb die Minderheitenbeschwerde erhoben. Schließlich monierte er noch die zu kurzfristige Einladung zur Vollversammlung am 20. Juli 2006, weil diese den Mitgliedern nur drei Tage vor dem betreffenden Termin zugestellt worden sei. Obwohl die Satzung der AG eine verkürzte Einladungsfrist in dringenden Fällen vorsehe, stelle jedoch die Bestellung eines neuen Obmannes keinen besonders dringenden Fall dar, weshalb dem besagten Vollversammlungsbeschluss ein Formmangel zu Grunde liege.

Mit Bescheid der ABB vom 14. November 2006 wurde der Vertrag (Dienstbarkeitsübereinkommen F) gemäß§ 50 K-FLG

agrarbehördlich genehmigt.

Mit den nunmehr angefochtenen Bescheiden, jeweils vom 12. Dezember 2006, wies die belangte Behörde die Berufungen des Beschwerdeführers gemäß § 66 Abs. 4 AVG als unbegründet ab.

Der erstangefochtene Bescheid (betreffend die Minderheitenbeschwerde gegen die Abberufung bzw. Neuwahl) wurde damit begründet, dass in Anbetracht der im Zuge der mündlichen Verhandlung der ABB am 3. August 2006 nachgelieferten Begründungsausführungen davon auszugehen sei, dass sich der Beschwerdeführer lediglich durch die Wahl der Obfrau als beschwert erachte, weil diese seiner Meinung nach befangen sei und es somit zu Interessenskollisionen im Zusammenhang mit ihrer Obmannschaft kommen könne. Nach § 17 Abs. 1 der Satzung der AG komme dem Obmann nebst weiteren - hier nicht interessierenden - Aufgaben in erster Linie der Vollzug, das heißt die entsprechende Umsetzung der rechtswirksamen Beschlüsse der Vollversammlung und des Vorstandes zu. Eine Befangenheit des Obmannes im Sinne der Gefahr einer unsachlichen und für die Agrargemeinschaft nachteiligen Entscheidung könne nicht eintreten, weil die in Betracht kommenden Maßnahmen nur auf der Grundlage entsprechender Beschlüsse der Vollversammlung bzw. des Vorstandes gesetzt werden dürften. Abgesehen davon bestehe in Einzelfällen, in denen aus besonderen Gründen eine Unvereinbarkeit agrargemeinschaftlicher Funktionsträger bei der Besorgung von deren eigene Entscheidungsbefugnis erfordernden Angelegenheiten nicht gänzlich ausgeschlossen werden könne, die Möglichkeit, den in Betracht kommenden Stellvertreter in solchen Fällen zu betrauen. Nun sei zwar ein atmosphärischer Zusammenhang der gegenständlichen Wahlvorgänge mit dem in der Vollversammlung der mitbeteiligten Partei am 19. Juni 2006 mehrheitlich beschlossenen Abschluss eines Vertrages mit der GGB nicht von der Hand zu weisen. Dennoch könne der betreffende Wahlvorgang nicht allein deshalb mit einer zur aufsichtsbehördlichen Aufhebung dieses Vollversammlungsbeschlusses führenden Rechtswidrigkeit behaftet sein, weil die Obfrau Arbeitnehmerin bei der vorangeführten Gesellschaft sei. Im Übrigen seien - abgesehen von der auf Grund dieses Umstandes erachteten Unvereinbarkeit - seitens des Beschwerdeführers auch keine weiteren zumal stichhaltigen Gründe vorgetragen worden, nach welchen die Übernahme bzw. die Ausübung der Obfrauufunktion unstatthaft gewesen wäre; auch habe die belangte Behörde dafür keine wie immer gearteten Anhaltspunkte finden können. Was schließlich die vom Beschwerdeführer erstmals in der mündlichen Verhandlung vor der belangten Behörde erhobene Kritik an der kurzfristigen Einladung zur Vollversammlung vom 20. Juli 2006 anlange, sei bemerkt, dass Vollversammlungen zwar im Regelfall so anzuberaumen seien, dass die Einberufung den Mitgliedern mindestens acht Tage vorher zu Kenntnis komme. Allerdings sei eine kürzere Einberufungsfrist in besonders dringenden Fällen durchaus zulässig (§ 5 Abs. 4 der Satzung). Dem Sinn und Zweck dieser Regelungen entsprechend werde jedoch auch eine allfällige kürzere als die Achttagesfrist so bemessen sein müssen, dass den Mitgliedern ein zur Ermöglichung der Teilnahme an der betreffenden Vollversammlung ausreichender Dispositionszeitraum verbleibe. Dass ein Zeitraum zwischen Einberufung und Durchführung einer Vollversammlung von drei Tagen diesem Erfordernis im Regelfall gerecht werde, liege für die belangte Behörde auf der Hand.

Seitens der Obfrau der mitbeteiligten Partei sei in der Senatsverhandlung zum Ausdruck gebracht worden, sie habe nur wegen der Gefahr in Verzug die Obfrauufunktion übernommen. Im Lichte der näheren Ausführungen zu diesem Aspekt im Zuge des parallel anhängigen Verfahrens lasse sich erkennen, dass wegen der länger währenden Vertragsverhandlungen seitens der maßgeblichen Vertreter der GGB zeitlicher Druck auf die mitbeteiligte Partei ausgeübt worden sei, um damit die mögliche weitere Aufschließung des Erholungsgebietes des G (insbesondere die Errichtung des F-Liftes) noch zeitgerecht, dass heißt vor der Wintersaison 2006/2007, in Angriff nehmen zu können. Da nach dem Inhalt des Schreibens der Mehrheit der Mitglieder vom 11. Juli 2006 der vormalige Obmann den Abschluss des gegenständlichen Dienstbarkeitsvertrages in der von der Vollversammlung am 19. Juni 2006 mit Stimmenmehrheit beschlossenen Modifikation für nicht vertretbar gehalten habe, sei somit dem Großteil der Mitglieder der mitbeteiligten Partei zur raschest möglichen Umsetzung dieses Vollversammlungsbeschlusses eine Neuwahl der agrargemeinschaftlichen Funktionsträger unabdingbar erschienen. Vor diesem Hintergrund sei für die belangte Behörde die zur kurzfristigen Einberufung bzw. Anberaumung der gegenständlichen Vollversammlung im Sinne des § 5 Abs. 4 der Satzung geforderte besondere Dringlichkeit durchaus entsprechend belegt.

Abgesehen davon habe keine Verletzung diesbezüglicher Rechte des Beschwerdeführers erfolgreich aufgezeigt werden können, sei dieser doch unzweifelhaft in der Lage gewesen, an dieser Vollversammlung teilzunehmen und an den in Betracht kommenden Beschlussfassungen - in Form der Erhebung von Gegenstimmen - entsprechend mitzuwirken. Dass die Teilnahme an der Willensbildung zur Wahl agrargemeinschaftlicher Funktionsträger eine besondere und

längere Zeit beanspruchende Vorbereitung nicht erforderlich mache, lasse sich unschwer erkennen und sei auch nichts Gegenteiliges vorgebracht worden. Das vom Beschwerdeführer in der Verhandlung erstattete Vorbringen, wonach wegen der zu kurzfristigen Einladung drei Mitglieder der mitbeteiligten Partei bei der Vollversammlung nicht anwesend gewesen seien, und er bei genügend Zeit alle Mitglieder über die Absichten der GGB aufgeklärt hätte, zielte insoweit an den rechtlichen Gegebenheiten vorbei, als diesbezügliche Rechtsverletzungen nur von den jeweiligen Mitgliedern selbst rechtserheblich aufgezeigt werden könnten. Dass derartige Beschwerden bzw. Kritikpunkte seitens der bei der besagten Vollversammlung nicht anwesenden Mitglieder bzw. der übrigen Mitglieder in Bezug auf die nicht entsprechende Aufklärung jemals artikuliert worden wären, sei nicht zu Tage getreten.

In Bezug auf Spruchpunkt II des Bescheides der ABB sei darauf zu verweisen, dass eine ordnungsgemäße Vertretung der mitbeteiligten Partei nach außen hin jedenfalls im Interesse der Agrargemeinschaft bzw. deren Mitglieder gelegen sei. Im Übrigen sei ein diesbezügliches Interesse des öffentlichen Wohles wegen Gefahr in Verzug mit Blick auf die von der Mehrheit der Mitglieder zum Ausdruck gebrachten Gründe für ihren Antrag auf Durchführung der verfahrensgegenständlichen Wahlvorgänge nicht gänzlich von der Hand zu weisen. Der Beschwerdeführer sei daher in seinen Rechten durch die anlässlich der Vollversammlung vom 20. Juli 2006 gefassten Beschlüsse nicht verletzt worden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die zu hg. Zahl 2007/07/0026 protokolierte Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit in Folge Verletzung von Verfahrensvorschriften sowie Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht werden.

Den zweitangefochtenen Bescheid (betreffend die Minderheitenbeschwerde gegen den Abschluss des Dienstbarkeitsübereinkommens) begründete die belangte Behörde damit, dass zu prüfen sei, ob der in Rede stehende Vollversammlungsbeschluss der mitbeteiligten Partei vom 19. Juni 2006 über den Abschluss des (in vier näher beschriebenen Punkten) modifizierten Vertrages mit der GGB mit den maßgeblichen Rechtsvorschriften dergestalt in Konflikt stehe, dass diesbezügliche Rechte des Beschwerdeführers verletzt würden. Dazu sei festzuhalten, dass ein Gebot zur bestmöglichen Bewirtschaftung des Gemeinschaftsvermögens in der in Geltung stehenden Satzung der mitbeteiligten Partei wie auch im K-FLG nicht statuiert sei; vielmehr lasse sich der hier maßgeblichen Bestimmung des § 1 Abs. 2 der Satzung entnehmen, dass die Gemeinschaft die Befriedigung der Bedürfnisse der Stammsitzliegenschaften durch nachhaltige Bewirtschaftung und Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens bezwecke. Nach einem Hinweis auf die Vorgaben der im sachlichen Regelungszusammenhang stehenden materiell-rechtlichen Bestimmungen der §§ 52 Abs. 3 und 85 Abs. 5 K-FLG führte die belangte Behörde weiter aus, diese Regelungen zeigten, dass das K-FLG das Gebot einer zweckmäßigen und geordneten Bewirtschaftung und einer der Ertragsfähigkeit angepassten Nutzung unter pfleglicher Behandlung agrargemeinschaftlicher Grundstücke vor Augen habe, sodass diese Regelungsziele als Beurteilungsmaßstab für die Rechtmäßigkeit des Handelns der Agrargemeinschaft, damit aber auch für die Rechtmäßigkeit des angefochtenen Bescheides, anzusehen seien. Es sei davon auszugehen, dass die für die mitbeteiligte Partei bestehende Verpflichtung, das Gemeinschaftsvermögen nachhaltig zu bewirtschaften, keine andere Bedeutung habe, als dass diese Bewirtschaftung (auch) zweckmäßig sein müsse.

In der Sache selbst sei darauf zu verweisen, dass der Beschluss der Agrargemeinschaft anlässlich der Vollversammlung vom 1. Juni 2006 auch vom nunmehrigen Beschwerdeführer mitgetragen worden sei. Wenngleich der Vertrag in dieser Fassung bei den maßgeblichen Exponenten der GGB keine Akzeptanz gefunden habe, sodass in der Vollversammlung der AG am 19. Juni 2006 eine entsprechende Modifikation des Vertrages in den betreffenden Punkten mit Stimmenmehrheit beschlossen worden sei, sei der Vollversammlungsbeschluss vom 1. Juni 2006 als Grundsatzentscheidung, dass heißt als grundsätzliche Zustimmung zu den von der GGB geplanten infrastrukturellen Maßnahmen aufzufassen. Damit könne der Beschwerdeführer durch die Realisierung der im Vertrag angeführten bzw. vereinbarten Maßnahmen an sich in seinen diesbezüglichen Rechten nicht verletzt werden. Dies auch in Anbetracht des Umstandes, dass der weitere Beschluss, dem zu Folge die Vollversammlung der mitbeteiligten Partei den erforderlichen Grund für den Neubau des F-Liftes zur Verfügung stelle und mit den Baumaßnahmen unverzüglich begonnen werden könne, mit Stimmeneinheitlichkeit - damit auch mit Zustimmung des Beschwerdeführers - herbeigeführt worden sei. Nun erachte sich der Beschwerdeführer darin beschwert, dass durch die in der Vollversammlung vom 19. Juni 2006 beschlossene Modifikation des gegenständlichen Vertrages unter anderem zu geringe Abgeltungsbeträge für die auf näher bezeichneten Grundflächen der AG zu Gunsten der GGB eingelangten Rechte lukriert worden seien.

Diesem Vorbringen sei das im Berufungsverfahren erstattete Amtgutachten der landwirtschaftlichen

Amtsachverständigen vom 29. September 2006 entgegen zu halten. Auf Grundlage dieser fachgutachtlichen Überlegungen erschienen auch aus Sicht der belangten Behörde die nunmehr beschlossenen Entgeltsätze als durchaus angemessen und damit mit dem Gebot der zweckmäßigen Bewirtschaftung des Gemeinschaftsvermögens der mitbeteiligten Partei vereinbar. Wenn der Beschwerdeführer darauf verweise, dass höhere Entgeltleistungen zu erzielen gewesen wären, sei darauf hinzuweisen, dass den Unterlagen des Verwaltungsaktes zu entnehmen sei, dass seitens der Geschäftsführer der GGB den diesbezüglichen Preisvorstellungen der mitbeteiligten Partei nicht näher getreten worden sei, sodass, um das gegenständliche Projekt (auch zum Nachteil der mitbeteiligten Partei) nicht zu gefährden, weitere Vertragsverhandlungen erforderlich gewesen seien. Dem Wesen solcher Verhandlungen entsprechend habe letztlich eine entsprechende Willensübereinstimmung über die nunmehrigen Entgeltleistungen erzielt werden können. Mangels Angebotsalternativen müsse sohin die Frage, ob gegebenenfalls höhere Entschädigungsleistungen verhandelbar gewesen wären, unbeantwortet bleiben. Die Preisvorstellungen des Beschwerdeführers müssten als spekulative Erwartungshaltungen gewertet werden. Die für die AG erzielten Entschädigungsleistungen seien das Ergebnis der zwischen den Exponenten der beteiligten Institutionen geführten Vertragsverhandlungen. Weil diesem Verhandlungsergebnis die Mehrheit der Mitglieder der mitbeteiligten Partei zugestimmt und demgemäß den in Rede stehenden Vollversammlungsbeschluss gefasst habe, bleibe mit Blick auf die agrargemeinschaftliche Autonomie für die Agrarbehörden (lediglich) zu prüfen, ob die beschlossenen Belastungen der in Frage kommenden Grundstücksflächen der mitbeteiligten Partei bzw. die hiefür vereinbarten Entschädigungsleistungen mit dem Gebot der nachhaltigen und damit auch zweckmäßigen Bewirtschaftung des Gemeinschaftsvermögens im Einklang stünden. Demgemäß sei es auch nach dem Rechtsstandpunkt der belangten Behörde lediglich erforderlich, die zur Beurteilung dieser Voraussetzung in Frage kommende Angemessenheit dieser Entgeltleistungen an Hand der im zweitinstanzlichen Amtsgutachten herangezogenen Parameter - insbesondere auch durch einen Vergleich der diesbezüglichen Entschädigungssätze für andere Schigebiete - zu beurteilen. Die ausgehandelten Entgeltleistungen seien auf der Grundlage des gewonnenen Beurteilungsergebnisses als angemessen zu bewerten.

Der Kritik, dass eine Erweiterung des Bauvorhabens ohne Zustimmung der mitbeteiligten Partei jederzeit möglich sei und der Bestandvertrag keine Befristung und kein ordentliches oder außerordentliches Kündigungsrecht aufweise, sei entgegen zu halten, dass die vereinbarten Erweiterungsmöglichkeiten in pekuniärer Hinsicht ihre entsprechende Berücksichtigung insofern gefunden hätten, als hiefür entsprechend höhere Entgeltleistungen vereinbart worden seien. Mit Blick darauf, dass ein Schilfbetrieb zur Erreichung der erforderlichen Effizienz im Regelfall entsprechender Zusatzeinrichtungen bedürfe, seien diese Zugeständnisse der mitbeteiligten Partei im Zug einer aufsichtsbehördlichen Beurteilung der diesbezüglichen Willensbildung nicht zu beanstanden. Der Vorhalt, der Vertrag sei ohne Vereinbarung einer Befristung und eines Kündigungsrechtes abgeschlossen worden, entspreche insoweit nicht den tatsächlichen Gegebenheiten, als in Punkt 2 des Vertrages ein Kündigungsrecht in Form einer durchaus üblichen Modalität bzw. Modifikation statuiert sei. Dass die mitbeteiligte Partei als Grundeigentümerin auf eine Kündigung des Rechtsverhältnisses für die Dauer des Bestandes der zu errichtenden Seilbahnanlage verzichte, erscheine verständlich, wäre es doch unbillig, wenn in Anbetracht der mit beträchtlichen finanziellen Mitteln (auch seitens der öffentlichen Hand) zu tätigen Investitionen die mitbeteiligte Partei praktisch jederzeit vom Kündigungsrecht Gebrauch machen könnte. Abgesehen von den damit verbundenen auch volkswirtschaftlichen Nachteilen für die gesamte Region sei dabei noch zu bedenken, dass auch die Durchführung der Rekultivierungsmaßnahmen mit hohen Kosten verbunden sei, sodass die seitens der GGB reklamierte Bestandssicherheit durchaus gerechtfertigt erscheine. Abgesehen davon, dass ein Sommerbetrieb der bestehenden Liftanlage bereits in der Vergangenheit stattgefunden habe, in den 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts aber wegen zu geringer Frequenz eingestellt worden war, sei in der Verhandlung vor der belangten Behörde seitens der Amtsachverständigen festgestellt worden, dass es dadurch zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung komme, weil diesen Bereich schon jetzt Sommerngäste frequentierten. Ferner sei auf die Kritik, aus dem Vertragsinhalt könnten keine Rückschlüsse auf die tatsächlichen Belastungen der agrargemeinschaftlichen Flächen gezogen werden, dahin zu replizieren, dass zum einen auch seitens des Beschwerdeführers konkrete Beeinträchtigungen bzw. nachteilige Auswirkungen in dieser Hinsicht nicht vorgetragen worden und dafür auch keine Anhaltspunkte zu Tage getreten seien. Ein Weidebetrieb sei in den Sommermonaten wohl auch auf diesen Grundflächen möglich; zur Relativierung der mit dem Vertrag vereinbarten Nutzungsbeschränkungen sei darauf zu verweisen, dass der Gutsbestand der Agrargemeinschaft ein Ausmaß von

ca. 640 ha (Almfläche etwa 352 ha) aufweise. Die im Gegenstand zur anderweitigen Disposition zur Verfügung gestellten Grundflächen im Ausmaß von knapp 3 ha könnten wohl eine Gefährdung des Wirtschaftsbetriebes der mitbeteiligten Partei bzw. der beteiligten Stammsitzliegenschaften nicht bewirken.

Was schließlich die Kritik an der zu kurzfristigen Einladung zur Vollversammlung der AG am 20. Juli 2006 anlange, sei davon auszugehen, dass die zu kurzfristige Einberufung bzw. Anberaumung der gegenständlichen Vollversammlung im Sinne des § 5 Abs. 4 der Satzung auf Grund der näher dargestellten besonderen Dringlichkeit berechtigt gewesen sei. Abgesehen davon habe eine Rechtsverletzung des Beschwerdeführers dadurch nicht erkannt werden können. Dass die Teilnahme an der Willensbildung zur entsprechenden Modifikation des gegenständlichen Dienstbarkeitsübereinkommens eine besondere und demnach längere Zeit beanspruchende Vorbereitung seitens der Mitglieder nicht erforderlich gemacht habe, sei allein damit zu begründen, dass diese Angelegenheit in der Vollversammlung am 1. Juni 2006 im Rahmen der diesbezüglichen Beschlussfassung bereits eingehend erörtert worden sei. Damit sei davon auszugehen, dass die Mitglieder der mitbeteiligten Partei - insbesondere auch der nunmehrige Beschwerdeführer - im Zeitpunkt der beschwerdegegenständlichen Vollversammlung über einen entsprechenden Wissensstand verfügt hätten und mit der Sachlage bestens vertraut gewesen seien. Zu dem sei vom Beschwerdeführer wie auch von den übrigen Mitgliedern in dieser Richtung auch nichts Gegenteiliges vorgebracht worden. Abschließend sei dem auf Spruchpunkt II des Bescheides der ABB abzielenden Berufungsvorbringen damit zu begegnen, dass es im Interesse der mitbeteiligten Partei gelegen sei, mit der GGB eine (auch) für die mitbeteiligte Partei wichtige Geschäftsverbindung einzugehen. Aus diesem Grund sei auch der belangten Behörde die Anwendung des § 64 Abs. 2 AVG durchaus gerechtfertigt erschienen, um die Obfrau damit zur Unterfertigung des vorliegenden Vertrages ermächtigen zu können; dies deshalb, weil - wie bereits erwähnt - im Rahmen der Vollversammlung am 19. Juni 2006 der einstimmige Beschluss gefasst worden sei, dass seitens der Vollversammlung der mitbeteiligten Partei der erforderliche Grund für den Neubau des F-liftes zur Verfügung gestellt und mit den Baumaßnahmen unverzüglich begonnen werde könne. Der Beschwerdeführer sei daher durch den anlässlich der Vollversammlung am 19. Juni 2006 zu Tagesordnungspunkt 2 gefassten Beschluss über die Abänderung des Vertrages mit der GGB in vier näher beschriebenen Punkten in seinen Rechten nicht verletzt worden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die zur hg. Zahl 2007/07/0027 protokolierte Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes sowie Rechtswidrigkeit in Folge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werden.

Die belangte Behörde legte jeweils die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete Gegenschriften, in denen sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerden beantragte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat beschlossen, die Beschwerden wegen ihres rechtlichen, sachlichen und persönlichen Zusammenhangs zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung zu verbinden und hat darüber erwogen:

§§ 50 und 51 K-FLG haben folgenden auszugsweisen Wortlaut:

"§ 50

Veräußerung und Belastung agrargemeinschaftlicher Grundstücke

(1) Zur Veräußerung und Belastung agrargemeinschaftlicher Grundstücke ist die Genehmigung der Agrarbehörde erforderlich. Das Erfordernis der Genehmigung entfällt bei der Veräußerung von agrargemeinschaftlichen Grundstücken, die nicht bebaut sind und deren Flächenausmaß 2000 m<sup>2</sup> nicht übersteigt; die Veräußerung solcher Grundstücke ist der Agrarbehörde bekanntzugeben.

(2) Die Genehmigung ist zu versagen, wenn durch die angestrebte Veräußerung oder Belastung der Wirtschaftsbetrieb der berechtigten Liegenschaften gefährdet würde oder wenn allgemeinwirtschaftliche Gesichtspunkte dagegen sprechen.

(3) ...

§ 51

Überwachung der Agrargemeinschaften; Entscheidung von Streitigkeiten

(1) Die Behörde hat die Agrargemeinschaften, gleichgültig ob eine Regelung der gemeinschaftlichen Nutzungs- und Verwaltungsrechte stattgefunden hat oder nicht, insbesondere bezüglich der Beobachtung der gesetzlichen Bestimmungen, der Einhaltung eines allfälligen entgültigen oder vorläufigen Regelungsplanes, bezüglich der

Bewirtschaftung der gemeinschaftlichen Grundsstücke und bezüglich der Verwaltung sowie allenfalls der Ausführung und Erhaltung der gemeinsamen wirtschaftlichen Anlagen zu überwachen. ...

(2) Über Streitigkeiten, die zwischen den Mitgliedern einer Agrargemeinschaft untereinander oder mit dem gemeinsamen Verwalter oder zwischen einer körperschaftlich eingerichteten Agrargemeinschaft und ihren Organen oder Mitgliedern aus den Gemeinschaftsverhältnis entstehen, entscheidet die Behörde."

Die Satzungsbestimmungen der mitbeteiligten Partei, soweit sie im vorliegenden Fall von Bedeutung sind, haben folgenden Wortlaut:

"§ 1

...

(2) Die Gemeinschaft beweckt die Befriedigung der Bedürfnisse der Stammsitzliegenschaften durch nachhaltige Bewirtschaftung und Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens.

§ 3

Die Mitglieder sind verpflichtet

a)

...

b)

die von der Vollversammlung und vom Vorstand gefassten Beschlüsse einzuhalten;

c) ...

§ 5

(1) Die Agrargemeinschaft hat alljährlich an einem vom Obmann oder seinem Stellvertreter zu bestimmenden Tag die ordentliche Vollversammlung abzuhalten, falls nicht durch die Agrargemeinschaft oder die Agrarbehörde ein bestimmter Tag festgesetzt wurde.

(2) Eine außerordentliche Vollversammlung hat stattzufinden:

a)

wenn sie der Obmann oder der Vorstand für notwendig erachtet;

b)

wenn sie die Agrarbehörde anordnet oder anberaumt;

c)

binnen 3 Wochen ab Antragstellung, wenn sie mindestens ein Drittel der Mitglieder begeht.

(3) Die Vollversammlung ist durch ortsübliche Verständigung unter Angabe der Tagesordnung einzuberufen, wobei die Einberufung den Mitgliedern mindestens 8 Tage vorher nachweislich zur Kenntnis zu bringen ist. Die Agrarbehörde ist davon zu verständigen und kann zu jeder Vollversammlung einen Vertreter entsenden. Bei ordentlichen Vollversammlungen, für die ein bestimmter Tag festgesetzt ist, kann eine gesonderte Einladung entfallen.

(4) Eine kürzere Einberufungsfrist ist nur in besonders dringenden Fällen zulässig.

...

§ 8

(1) Gegen Mehrheitsbeschlüsse können die überstimmten Mitglieder binnen 8 Tagen an die Agrarbezirksbehörde schriftlich eine Minderheitenbeschwerde erheben. Vor rechtskräftiger Entscheidung über eingebrachte Minderheitenbeschwerden dürfen die betreffenden Beschlüsse durch den Obmann nicht vollzogen werden, ausgenommen bei der Erhebung von Rechtsmitteln in Gerichts- und Verwaltungsverfahren.

(2) ...

§ 10

(1) In den Wirkungsbereich der Vollversammlung gehören:

a) die Wahl des Obmannes, Obmann-Stellvertreter, Kassiers und der übrigen Mitglieder des Vorstandes sowie zweier Rechnungsprüfer;

...

k) der Widerruf der Wahl des Vorstandes oder einzelner Vorstandsmitglieder.

§ 12

(1) Die Vorstandsmitglieder werden durch die Vollversammlung, nach Köpfen berechneter Stimmenmehrheit, auf die Dauer von drei Jahren gewählt. Bei Stimmengleichheit entscheidet das Los. Der Obmann ist jedenfalls in einem Abstimmungsvorgang zu wählen; die restlichen Mitglieder des Vorstandes können gemeinsam (im Block) gewählt werden.

(2) ....

§ 13

(1) Eine Ablehnung der Wahl ist nur aus triftigen Gründen möglich. der Gewählte hat die Ablehnung sogleich zu begründen. Eine Wahl von nicht anwesenden Mitgliedern ist nur mit deren vorheriger Zustimmung zulässig.

(2) Falls die Vollversammlung die Ablehnung nicht zur Kenntnis nimmt, kann der Gewählte der Agrarbehörde binnen 8 Tagen, unter Angabe der Gründe, eine Ablehnungserklärung abgeben. Die Wiederwahl für die unmittelbar darauf folgende Funktionsperiode kann ohne Angabe von Gründen abgelehnt werden.

(3) ...

§ 17

(1) Der Wirkungskreis des Obmannes und bei dessen Verhinderung des Obmann-Stellvertreters umfasst folgende Angelegenheiten:

a) Die Vertretung der Agrargemeinschaft nach außen, in Angelegenheiten, die der Beschlussfassung der Vollversammlung oder des Vorstandes unterliegen, jedoch nur im Rahmen rechtskräftiger Beschlüsse;

...

c) der Vollzug der gesetzlichen und behördlichen Anordnungen sowie rechtskräftiger Beschlüsse der Vollversammlung und Beschlüsse des Vorstandes;

..."

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind angefochtene Beschlüsse einer Agrargemeinschaft von der Agrarbehörde daraufhin zu überprüfen, ob sie gegen gesetzliche Bestimmungen, einen Regelungsplan oder die Satzung einer Agrargemeinschaft in einer Weise verstößen, dass Rechte der die Streitentscheidungskompetenz der Agrarbehörde in Anspruch nehmenden Rechtssubjekte verletzt werden (vgl. u.a. die hg. Erkenntnisse vom 18. Februar 1994, 93/07/0122, vom 21. Oktober 2004, 2003/07/0110).

Es war daher zu prüfen, ob die hier getroffenen Beschlüsse der Vollversammlungen der mitbeteiligten Partei solche Rechtsverletzungen des Beschwerdeführers bewirkt.

1. Zur Minderheitenbeschwerde gegen die Neuwahl der Obfrau (hg. Zahl2007/07/0026):

Der Beschwerdeführer macht unter dem Aspekt einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend, dass er gegenüber der belannten Behörde bereits mehrfach ausgeführt habe, dass die Obfrau als Angestellte der zweiten Vertragspartei des Vertrages für diese Funktion nicht in Frage käme, da sie befangen sei und sich diese Befangenheit bereits im Zuge der Antragstellung auf Einberufung einer neuerlichen Vollversammlung durch die ABB und durch ihre Fürsprache für die Interessen der GGB, somit im Vorfeld der Beschlussfassung der Vollversammlung vom 19. Juni 2006, gezeigt habe. Schließlich sei auch die kurzfristige Einberufung der Vollversammlung entgegen § 5 Abs. 3 der Satzungen der mitbeteiligten Partei rechtswidrig, da kein wichtiger Grund im Sinne des § 5 Abs. 4 dieser Satzungen vorgelegen sei.

Vorauszuschicken ist, dass der Verwaltungsgerichtshof die vom Beschwerdeführer auch nicht in Zweifel gezogene Einschätzung der belannten Behörde teilt, wonach sich seine Minderheitenbeschwerde in Bezug auf den

Vollversammlungsbeschluss vom 20. Juli 2006 lediglich gegen die unter Tagesordnungspunkt 2 erfolgte Neuwahl der Obfrau, nicht aber gegen die Beschlussfassungen anderen Tagesordnungspunkten, richtet.

Weiters ist festzuhalten, dass das nach § 8 Abs. 1 der Satzung den überstimmten Mitgliedern zustehende Recht auf Erhebung einer Minderheitenbeschwerde gegen Mehrheits"beschlüsse" auch die Ergebnisse von "Wahlen" umfasst. Werden diese nicht statuten- bzw gesetzeskonform durchgeführt, so könnten Rechte von Mitgliedern einer Agrargemeinschaft verletzt werden. Grobe, demokratischen Gepflogenheiten zuwiderlaufende Unzukämmlichkeiten bei einer Wahl von Organen einer Agrargemeinschaft können grundsätzlich geeignet sein, eine Verletzung der Mitgliedschaftsrechte einer Partei auf Teilhabe an der Willensbildung in der Agrargemeinschaft zu bewirken (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 13. Dezember 1994, 92/07/0084, und vom 17. Mai 2001, 97/07/0216).

Gegenstand des Tagesordnungspunktes 2 der Vollversammlung vom 20. Juli 2006 war die Wahl des Obmannes. Dass der Wahlvorgang selbst nicht rechtmäßig durchgeführt worden wäre, wird vom Beschwerdeführer nicht behauptet und ist auch nicht erkennbar. Die Wahl erfolgte statutengemäß. Aus dem Wahlvorgang selbst resultiert keine Verletzung von Rechten des Beschwerdeführers als Mitglied der Agrargemeinschaft. Jenseits dessen kommen vor dem Hintergrund der Bestimmungen des K-FLG und der hier zur Anwendung gelangenden Satzungen dem Beschwerdeführer aber keine Rechte zu, die durch die Wahl eines Mitgliedes zum Obmann verletzt worden sein könnten.

Insbesondere kommt dem Beschwerdeführer kein Recht darauf zu, dass die gewählte Obfrau nach § 13 der Satzung die Wahl ablehnt. Selbst wenn die Annahme des Beschwerdeführers zuträfe, und in der Person der Obfrau die Interessen der Agrargemeinschaft und ihre persönlichen Interessen als Angestellte der GGB kollidieren, so führte dies weder zu einer dadurch bewirkten Rechtsverletzung des Beschwerdeführers noch zu einer Ungültigkeit der Wahl.

Der hinter der gegen die Wahl gerichteten Minderheitenbeschwerde stehenden Sorge des Beschwerdeführers vor Beschlussfassungen, die durch unsachliche Motive beeinflusst wurden, kann auf anderen rechtlichen Wegen Rechnung getragen werden. Dem Beschwerdeführer als Mitglied der Agrargemeinschaft steht es nämlich bei allen Beschlüssen der Vollversammlung, hinter denen er unsachliche und in diesem Interessenkonflikt gründende Motive der Obfrau vermutet, frei, von seinem Recht auf Erhebung der Minderheitenbeschwerde Gebrauch zu machen.

Es war daher nicht zu erkennen, dass die Wahl der Anna H. zur Obfrau der Agrargemeinschaft Rechte des Beschwerdeführers verletzt.

Ergänzend wird dazu bemerkt, dass nach den Statuten (§ 17) der Obmann (die Obfrau) die Agrargemeinschaft nach außen vertritt; in Angelegenheiten, die der Beschlussfassung der Vollversammlung oder des Vorstandes unterliegen, jedoch nur im Rahmen rechtskräftiger Beschlüsse. Eine aus den Aufgaben und der Funktion "Obmann" unmittelbar erfließende Beeinflussung der Willensbildung der Organe der Agrargemeinschaft kann daher auf Basis der Bestimmungen der Statuten ausgeschlossen werden.

Es mag zutreffen, dass sich die Obfrau - damals noch als einfaches Mitglied der Agrargemeinschaft - für den Abschluss des Vertrages in der am 19. Juni 2006 beschlossenen Fassung ausgesprochen hat. Sollte es ihr im Vorfeld dieser Beschlussfassung gelungen sein, andere Mitglieder der Agrargemeinschaft von ihrer Ansicht zu überzeugen, so hat dies mit der von ihr erst am 20. Juli 2006 erlangten Funktion einer Obfrau nichts zu tun. Auch ein einfaches Mitglied einer Agrargemeinschaft kann andere Mitglieder der Gemeinschaft von der Richtigkeit einer bestimmten Vorgangsweise überzeugen. Weder die Bestimmungen der Satzung noch diejenigen des K-FLG legen aber Kriterien fest, die ein solches Verhalten inkriminieren. Allfällige, in der Zukunft liegende Vertragsabschlüsse mit der GGB bedürfen wiederum einer Beschlussfassung der Vollversammlung; die Obfrau ist im Rahmen dieser Beschlussfassung zwar stimmberechtigt, ihrer Stimme kommt aber kein besonderes Gewicht zu.

Es kann daher nicht davon gesprochen werden, dass das Angestelltenverhältnis der Obfrau zur GGB und in diesem Zusammenhang vermutete unsachliche Gründe für ihr Abstimmungsverhalten Auswirkungen auf das Abstimmungsergebnis der Vollversammlung haben können, die über die Auswirkungen hinaus gehen, die mit ihrer Stimmabgabe als einfaches Mitglied verbunden wären.

Zur Rechtzeitigkeit der Einberufung zur von der ABB anberaumten Vollversammlung ist zu bemerken, dass zwar die in § 5 Abs. 3 der Satzung genannte Frist von 8 Tagen unterschritten wurde; allerdings greift im vorliegenden Fall die Ausnahmebestimmung des § 5 Abs. 4 der Satzung. Der Beschwerdeführer hat nicht bestritten, zur Durchführung des

am 19. Juni 2006 beschlossenen Vertrages nicht bereit gewesen zu sein, weil er sich bzw die Agrargemeinschaft an den Beschluss vom 1. Juni 2006 gebunden erachtete (vgl. dazu auch die Beschwerdeausführungen im Parallelverfahren). Vor diesem Hintergrund und der in den Verwaltungsakten dokumentierten und auch nachvollziehbaren Dringlichkeit der Angelegenheit erscheint eine Verkürzung der Frist (hier: auf 3 Tage) gerechtfertigt. Abgesehen davon ist die Notwendigkeit einer besonderen Vorbereitung auf die Tagesordnungspunkte "Abwahl bzw. Neuwahl des Vorstandes samt Obmann" nicht erkennbar und wird auch nicht behauptet.

Die Beschwerde gegen den erstangefochtenen Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

## 2. Zur Minderheitenbeschwerde betreffend den Abschluss des Vertrages (Zl. 2007/07/0027):

Hier macht der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde geltend, die belangte Behörde habe sowohl die Bestimmungen des § 51 K-FLG als auch der §§ 1, 3 und 5 der Satzung missachtet und dadurch wesentliche Interessen des Beschwerdeführers verletzt. Der durch die belangte Behörde genehmigte Beschluss zur Legitimierung des Dienstbarkeitsvertrages widerspreche dem Gesetz und den Satzungen. Durch den gefassten Beschluss komme es zu einer erhöhten Haftung jedes einzelnen Mitglieds für den ausstehenden Schuldenstand der Agrargemeinschaft. Der Beschwerdeführer wies auf § 3 Abs. 2 lit. b der Satzung hin, wonach sich jedes Mitglied an die von der Vollversammlung und dem Vorstand gefassten Beschlüsse zu halten habe. Demnach hätten sich die Mitglieder grundsätzlich an den Beschluss der Vollversammlung vom 1. Juni 2006 halten müssen. Unrichtig sei, dass die GGB diesen Vertrag nicht angenommen habe, da bereits in den Vorgesprächen und hier insbesondere bei einer Besprechung vom 15. Mai 2006 zwei Varianten diesem Vertragswerk zu Grunde gelegt worden seien, wobei jede der beiden Varianten von den Vertragsparteien akzeptiert werden würde, wenn eine Entscheidung für eine Variante falle. Durch die Außerachtlassung dieses Umstandes sei die angefochtene Entscheidung rechtswidrig. In weiterer Folge seien die Vorschriften über die rechtzeitige Information der Mitglieder von der Anberaumung einer Vollversammlung missachtet worden. Entgegen der Ansicht der belangten Behörde stehe der Vollversammlungsbeschluss vom 19. Juni 2006 in Konflikt mit den maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und sei daher rechtswidrig.

Nun trifft es zwar zu, dass sich nach § 3 Abs. 2 lit. b der Satzung jedes Mitglied an die von der Vollversammlung und dem Vorstand gefassten Beschlüsse zu halten hat. Daraus kann jedoch nicht abgeleitet werden, dass es diesen Organen nicht erlaubt wäre, durch - nach den Bestimmungen der Satzung ordnungsgemäß gefasste - neue Beschlüsse von bereits gefassten Beschlüssen abzugehen. Der Beschwerdeführer verkennt daher die Rechtslage, wenn er die Ansicht vertritt, der Beschluss der Vollversammlung vom 19. Juni 2006 sei auch deshalb rechtswidrig, weil damit vom Beschluss der Vollversammlung vom 1. Juni 2006 abgewichen worden sei.

Der aus der Beschlussfassung über den abzuschließenden Vertrag am 19. Juni 2006 resultierende Streit zwischen der mitbeteiligten Partei und dem überstimmten Beschwerdeführer stellt eine Streitigkeit im Sinn des § 51 Abs. 2 leg. cit. dar. Diese Gesetzesbestimmung enthält lediglich eine Zuständigkeitsnorm, aber keine inhaltlichen Kriterien für die Entscheidung der Agrarbehörde. Aus § 51 leg. cit. folgt, dass die Agrarbehörde die bei ihr angefochtenen Beschlüsse einer Agrargemeinschaft jedenfalls daraufhin zu überprüfen hat, ob sie gegen gesetzliche Bestimmungen oder einen Regelungsplan oder die Satzung der Agrargemeinschaft verstößen (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 18. Februar 1994, Zl. 93/07/0122). Da sich aus § 51 K-FLG keine inhaltlichen Kriterien als Beurteilungsmaßstab ergeben, sind diese - neben den zu beachtenden Satzungsbestimmungen - aus den im sachlichen Regelungszusammenhang stehenden materiellrechtlichen Bestimmungen dieses Gesetzes zu erschließen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 26. Februar 2004, 2001/07/0180). Im letztgenannten Erkenntnis hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass aus dem K-FLG der Grundsatz der Zweckmäßigkeit der Bewirtschaftung erfließe.

Der Verwaltungsgerichtshof hat im Zusammenhang mit Minderheitenbeschwerden gegen Vollversammlungsbeschlüsse in Bezug auf Jagdpachtverträge bereits wiederholt auf die §§ 85 Abs. 5 und 96 Abs. 1 lit. a K-FLG verwiesen und aus diesen abgeleitet, dass das K-FLG das Gebot einer zweckmäßigen und geordneten Bewirtschaftung und einer der Ertragsfähigkeit angepassten Nutzung unter pfleglicher Behandlung von agrargemeinschaftlichen Grundstücken vor Augen habe, sodass diese Regelungsziele als Beurteilungsmaßstab für die Rechtmäßigkeit eines Bescheides heranzuziehen seien (vgl. das hg. Erkenntnis vom 8. Juli 2004, 2002/07/0033, u.a.).

Von den Bestimmungen des K-FLG ist aber im vorliegenden Fall vor allem die Bestimmung des § 50 Abs. 2 leg. cit. heranzuziehen, die die Voraussetzungen für die Erteilung einer agrarbehördlichen Bewilligung im Fall der Belastung

agrargemeinschaftlicher Grundflächen regelt. Die Genehmigung ist demnach zu versagen, wenn durch die angestrebte Belastung "der Wirtschaftsbetrieb der berechtigten Liegenschaften gefährdet würde oder wenn allgemeinwirtschaftliche Gesichtspunkte dagegen sprechen."

§ 1 Abs. 2 der Satzung, der ebenfalls als Prüfungsmaßstab heranzuziehen ist, spricht nun davon, dass die Gemeinschaft "die Befriedigung der Bedürfnisse der Stammsitzliegenschaften durch nachhaltige Bewirtschaftung und Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens" bezeckt.

Die Auswirkungen des Beschlusses der Vollversammlung vom 19. Juni 2006 waren daher vor dem Hintergrund dieser Kriterien näher zu untersuchen. Zu betonen ist bei der hier vorzunehmenden Prüfung, dass Gegenstand der Beurteilung allein der Beschluss der Agrargemeinschaft vom 19. Juni 2006 ist, einem Vertrag mit einem bestimmten Inhalt zuzustimmen.

So wie bei der Prüfung des Abschlusses von Jagdpachtverträgen die Alternativen zum geschlossenen Jagdpachtvertrag, also die nicht angenommenen Offerte, in die Prüfung mit einzubeziehen sind, war im vorliegenden Fall von Bedeutung, ob es Alternativen zum Beschluss der Agrargemeinschaft gegeben hätte und welche Folgen in Hinblick auf die genannten Kriterien damit verbunden gewesen wären.

Unstrittig ist in diesem Zusammenhang, dass ohne rechtzeitige Einigung der GGB und der mitbeteiligten Partei wegen des Erlöschens der seilbahnrechtlichen Bewilligung im Jahr 2006 ein weiterer Betrieb sowohl des F-Liftes selbst als auch einer - nur über den F-Lift erreichbaren - weiteren Liftanlage jedenfalls in der Wintersaison 2006/2007 nicht mehr möglich gewesen wäre. Damit wäre zumindest für dieses Jahr ein entsprechender Einnahmenverlust der Agrargemeinschaft eingetreten; abgesehen davon wäre auch die Attraktivität des gesamten Schigebietes beeinträchtigt worden, was Folgewirkungen auch für die kommenden Jahre nach sich ziehen hätte können.

Aus den vorgelegten Verwaltungsakten, insbesondere aus den vom Beschwerdeführer selbst vorgelegten Unterlagen über die Verhandlungen von März bis Juni 2006 ergibt sich, dass spätestens Anfang Juni 2006 (vgl. das Schreiben des Rechtsvertreters der GGB vom 8. Juni 2006) klar war, dass die GGB nur der damals akkordierten Vertragsfassung ihre Zustimmung zu geben gewillt war; diese Fassung wichen aber von der am 1. Juni 2006 von der mitbeteiligten Partei beschlossenen Fassung des Vertrages in einigen Punkten ab. War die Agrargemeinschaft an einem rechtzeitigen Vertragsabschluss interessiert, so stand ihr nur die Möglichkeit offen, diesen Vertragsinhalt zu akzeptieren oder gar keinen Vertrag mit der GGB - mit den dargestellten Folgen - abzuschließen.

Dass der mit dem Nichtabschluss eines Vertrages einhergehende Verlust an Einnahmen zumindest für die Wintersaison 2006/2007 und der auch für die Folgejahre bedeutsame Verlust an Attraktivität des Schigebietes für die wirtschaftliche Situation der Agrargemeinschaft vorteilhafter gewesen wäre, als der Beschluss, den Vertrag in der modifizierten Fassung am 19. Juni 2006 anzunehmen, wird nicht einmal vom Beschwerdeführer behauptet und liegt auch nicht nahe.

Von daher scheitert auch die Verfahrensrüge der zu kurzfristigen Einberufung dieser Vollversammlung; es mag zutreffen, dass - trotz der zweifelsfrei gegebenen Dringlichkeit der Angelegenheit - ein Verfahrensmangel in der kurzfristigen Einberufung der Vollversammlung vom 19. Juni 2006 liegt. Der Beschwerdeführer verabsäumt jedoch die Darlegung der Relevanz dieses Verfahrensmangels in Bezug auf seine Rechte. Wäre es ihm nämlich gelungen, bei einer längeren Vorbereitungszeit andere Mitglieder davon zu überzeugen, gegen den am 19. Juni 2006 vorliegenden Vertragsentwurf zu stimmen, wäre es nicht zu einem Vertragsabschluss auf der Basis des Beschlusses vom 1. Juni 2006 sondern zu gar keinem Vertragsabschluss mit der GGB gekommen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass der genannte Mangel mit der Verletzung von Rechten des Beschwerdeführers als Mitglied der Agrargemeinschaft im Zusammenhang steht.

Auf den vom Beschwerdeführer im Verfahren und in der Beschwerde angestellten Vergleich mit dem Beschluss der Vollversammlung vo

© 2026 JUSLINE

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

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