

# TE Vwgh Erkenntnis 2000/2/3 99/07/0152

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 03.02.2000

## Index

L66507 Flurverfassung Zusammenlegung landw Grundstücke

Flurbereinigung Tirol;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

40/01 Verwaltungsverfahren;

80/06 Bodenreform;

## Norm

ABGB §1463;

ABGB §1477;

ABGB §326;

AVG §56;

AVG §66 Abs4;

FIVfGG §34 Abs4;

FIVfGG §34;

FIVfGG §35;

FIVfLG Tir 1952 §38;

FIVfLG Tir 1996 §37 Abs7;

FIVfLG Tir 1996 §38 Abs1;

FIVfLG Tir 1996 §72;

VwRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Fürnsinn und die Hofräte Dr. Hargassner, Dr. Bumberger, Dr. Pallitsch und Dr. Beck als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Grubner, über die Beschwerde des S G in X, vertreten durch Dr. Josef Klauzner und Dr. Alfons Klauzner, Rechtsanwälte in Innsbruck, Anichstraße 6, gegen den Bescheid des Landesagrarsenates beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 8. Juli 1999, Zl. LAS-579/11-99, betreffend Eigentumsfeststellung (mitbeteiligte Parteien: 1. A V, 2. P V und 3. V D, alle in X, alle vertreten durch Dr. Ewald Jenewein und Dr. Gerhard Zimmermann, Rechtsanwälte in Innsbruck, Bürgerstraße 21), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Tirol Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,- und den mitbeteiligten Parteien Aufwendungen in der Höhe von S 12.860,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

### **Begründung**

Mit Bescheid vom 24. August 1966 hat das Amt der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde I. Instanz (AB) den Regulierungsplan für die Agrargemeinschaft Milderauner Alpe, bestehend aus Haupturkunde, Wirtschaftsplan und Verwaltungssatzung, erlassen. In der Haupturkunde wurde das Eigentumsrecht an den das Regulierungsgebiet bildenden Grundstücken in EZ. 340 GB Neustift, das sind die agrargemeinschaftlichen Grundstücke Nr. 2571, 2572 und 2573, für die Agrargemeinschaft Milderauner Alpe festgestellt. Auf Grund des rechtskräftigen Regulierungsplanes wurde mit Beschluss des Bezirksgerichtes Innsbruck das Eigentumsrecht für die Agrargemeinschaft Milderauner Alpe einverleibt.

Unter Berücksichtigung der Teilung der Stammsitzliegenschaft EZ. 90107 GB Neustift, sind Mitglieder der Agrargemeinschaft Milderauner Alpe die jeweiligen Eigentümer folgender

Stammsitzliegenschaften:

EZ. 90101 - derzeitiger Eigentümer: die drittmittelbeteiligte Partei (7Anteile),

EZ. 90106 - derzeitiger Eigentümer: der Beschwerdeführer

(40 Anteile),

EZ. 90107 - derzeitiger Eigentümer: die zweitmittelbeteiligte Partei (16,5 Anteile),

EZ. 90123 - derzeitiger Eigentümer: die erstmittelbeteiligte Partei (16,5 Anteile).

Für den Beschwerdeführer wurde das Eigentumsrecht in EZ. 90106 auf Grund des Übergabvertrages vom 31. Juli 1970 mit Beschluss zu TZ 476/1971 einverleibt. Voreigentümer war Josef Gleirscher.

Die Milderauner Alpe gliedert sich in einen Niederleger (Milderaun) und einen Hochleger (Hühnerspiel). Als vorhandene Betriebsanlagen auf dem Niederleger werden im Wirtschaftsplan eine Sennhütte (neu) und ein Hag für ca. 12 Stück (alt) genannt. Als eine durchzuführende Verbesserung wurde der Agrargemeinschaft im Wirtschaftsplan der Neubau eines gemeinsamen Stalles auf dem Niederleger vorgeschrieben.

Zwischen den Mitgliedern der Agrargemeinschaft Milderauner Alpe kam es zu Streitigkeiten.

In der Niederschrift über eine Verhandlung der AB am 29. Juni 1994 heißt es, derzeit werde der Niederleger der Milderauner Alpe nur vom Beschwerdeführer beweidet. Dieser betreibe auf dem Niederleger auch eine Jausenstation und verfüge über einen Viehstall für 12 Stück Vieh. Nunmehr befürchte der Beschwerdeführer durch die Absicht von David und Anton Volderauer, im Bereich des Niederlegers eine Almhütte, welche gleichzeitig auch als Jausenstation dienen solle, zu errichten, dass die Weideflächen auf dem Niederleger nicht ausreichen. Seit 1951 werde der Niederleger vom Beschwerdeführer allein bewirtschaftet. Vor ca. 20 Jahren sei vom Beschwerdeführer allein eine Jausenstation und ein Stallgebäude für acht Kühe und sieben Kälber gebaut worden. David und Anton Volderauer planten, ca. 500 m unterhalb des Alpegebäudes Milderauner Alpe ein Almhüttengebäude für 7 Stück Großvieh, welches auch als Jausenstation genutzt werden solle, zu errichten. Ein entsprechender Ausschussbeschluss der Agrargemeinschaft liege bereits vor; dieser sei allerdings vom Beschwerdeführer beeinträchtigt worden. Das Vorhaben zur Errichtung eines Alpegebäudes, welches mit einer Rodung verbunden sei, sei vom Vertreter der Bezirksforstinspektion Stainach negativ beurteilt worden. Es gehe nicht an, dass jedes Agrargemeinschaftsmitglied ein eigenes Alpegebäude errichte. Zu überlegen wäre, das bereits bestehende Alpegebäude auf dem Niederleger auch den anderen Agrargemeinschaftsmitgliedern zur Verfügung zu stellen. Vom Beschwerdeführer sei auch grundsätzliche Bereitschaft erklärt worden, gegen Kostenmitbeteiligung seinen bereits vorhandenen Stall zu mitbenutzen zu lassen bzw. diesen auch entsprechend zu vergrößern. Für die Errichtung einer zusätzlichen Jausenstation bestehe kein öffentliches Interesse. Auch aus alpwirtschaftlicher Sicht sei die beabsichtigte Errichtung eines zusätzlichen Alpegebäudes nur zu rechtfertigen, wenn der bestehende Stall auf dem Niederleger für die Unterbringung des Viehs der anderen Agrargemeinschaftsmitglieder nicht ausreiche. Es müssten allerdings noch nähere Erhebungen durchgeführt werden. Vom Beschwerdeführer werde angeboten, neben der Unterbringung des Viehs der übrigen Gemeinschaftsmitglieder auch einen Platz für einen Senner zur Verfügung zu stellen.

In der Folge wurde von einem Amtssachverständigen für Landwirtschaft ein Gutachten erstellt, das zusammenfassend zu dem Ergebnis kommt, ein weiteres Stallgebäude sei nicht erforderlich, da die Tiere der übrigen Agrargemeinschaftsmitglieder im bestehenden Stall des Beschwerdeführers Platz fänden.

Bei einer weiteren Verhandlung am 26. März 1998 wurde vereinbart, ein Gutachten über den Zeitwert des vom Beschwerdeführer errichteten Stallgebäudes als Grundlage für eine Kostenbeteiligung der übrigen Agrargemeinschaftsmitglieder für die Mitbenutzung des Stalles einzuholen. Eine gleiche Lösung sollte auch hinsichtlich des gewerblich genutzten Teiles des Almgebäudes angestrebt werden.

Mit Schreiben vom 27. April 1998 stellte der Beschwerdeführer bei der AB den Antrag auf Feststellung, dass ein von der Vollversammlung der Agrargemeinschaft am 18. Februar 1974 gefasster Beschluss rechtmäßig zustande gekommen und damit rechtswirksam sei. Hiezu führte er aus, am 18. Februar 1974 sei bei der Vollversammlung der Agrargemeinschaft unter Tagesordnungspunkt 1 beschlossen worden, dass die Mitglieder der Agrargemeinschaft kein Gemeinschaftsrestaurant errichten würden, sondern das Restaurant lediglich vom Beschwerdeführer alleine gebaut werde. Die anderen Mitglieder der Agrargemeinschaft hätten sich vorbehalten, ein Wochenendhaus zu bauen. Nach Auffassung des Beschwerdeführers sei damit ein rechtswirksamer Vollversammlungsbeschluss gefasst worden. Nunmehr würden jedoch die anderen drei Mitglieder der Agrargemeinschaft die Auffassung vertreten, dass auch sie die vom Beschwerdeführer allein errichtete Jausenstation nutzen könnten.

Bei einer Verhandlung am 10. November 1998 lehnte der Beschwerdeführer die zwischenzeitlich in einem Gutachten erfolgte Bewertung des von ihm errichteten Stalles als zu niedrig ab. Auch sei dieser Stall nur für das Vieh des Beschwerdeführers ausreichend. Auch von den anderen Agrargemeinschaftsmitgliedern wurde erklärt, als gemeinsamer Stall sei dieser Stall zu klein und müsse jedenfalls vergrößert werden. Derzeit gebe es aber Gespräche über eine eigene Lösung für die anderen Gemeinschaftsmitglieder.

Mit Schriftsatz vom 23. November 1998 beantragten die erst- und die drittmittelbeteiligte Partei sowie David Volderauer bei der AB die Feststellung, dass das Almgebäude auf Grundstück Nr. 2571 und die Almgastwirtschaft auf denselben Grundstück im Eigentum der Agrargemeinschaft stünden. Sie erklärten, zum Zeitpunkt der Errichtung des Almgebäudes sowie der Almgastwirtschaft sei dem Beschwerdeführer bekannt gewesen, dass diese Gebäude auf fremden Grund errichtet worden seien. Eigentümer sämtlicher Gebäude sei sohin die Agrargemeinschaft. Die Antragsteller als Mitglieder der Agrargemeinschaft seien bereit, nach einer gutachtlichen Bewertung des Almgebäudes dem Beschwerdeführer den angemessenen Betrag der Errichtungskosten zu ersetzen und das Gebäude gemeinschaftlich zu bewirtschaften.

Mit Bescheid vom 4. März 1999 entschied die AB über diesen Antrag dahingehend, dass das Almgebäude (Almstall) auf Grundstück 2571 sowie die Almgastwirtschaft auf Grundstück 2571 im Eigentum der Agrargemeinschaft Milderauer Alpe stehen.

Der Beschwerdeführer berief. Er brachte vor, er sei Alleineigentümer der fraglichen Gebäude. Einerseits hätten er und seine Rechtsvorgänger den Bauplatz ersessen. Sie hätten ihn seit "ewig", jedenfalls aber seit mehr als 50 Jahren allein und eigentumsmäßig genutzt. Dies sei durch Darstellungen in den ältesten Grundbuchsmappen bestätigt sowie durch die Einforstungsrechte, die nicht der Agrargemeinschaft zustünden, sondern der Stammsitzliegenschaft des Beschwerdeführers. Außerdem hätten die Mitglieder der Agrargemeinschaft und somit die Agrargemeinschaft selbst den Bauführungen laut den Baubewilligungsbescheiden aus den Jahren 1971 und 1976 formell zugestimmt, sodass der Beschwerdeführer nach § 418 ABGB Eigentümer des verbauten Platzes samt dem für die Nutzung erforderlichen Grund sei. Unmissverständlich sei auch der Beschluss der Agrargemeinschaft vom 18. Februar 1974.

Mit dem nunmehr vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid vom 8. Juli 1999 wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab.

In der Begründung heißt es, auf dem Niederleger der Milderauer Alpe, Grundstück 2571, befänden sich ein gastgewerblich genutztes Gebäude (Almgastwirtschaft) und ein Almgebäude (Almstall mit Tenne). Beide Objekte seien vom Beschwerdeführer bzw. seinem Rechtsvorgänger als Eigentümer der Stammsitzliegenschaft EZ. 90106 errichtet worden. Aus dem Bauakt der Gemeinde Neustift gehe hervor, dass am 12. Mai 1971 eine mündliche Verhandlung stattgefunden habe, wobei als Bauwerber der Beschwerdeführer aufgetreten sei. Gegenstand der Verhandlung sei das Ansuchen des Beschwerdeführers um die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zur Errichtung eines Gasthauses gewesen. Bei der Bauverhandlung habe der Sachverständige festgestellt, dass das Bauvorhaben bereits vor 5 Jahren

errichtet worden sei. Daraus ergebe sich, dass die Bauführung zu einer Zeit erfolgt sei, als noch der Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers Eigentümer der Stammsitzliegenschaft EZ. 90106 gewesen sei. Laut Verhandlungsschrift hätten die "Miteigentümer der Gemeinschaftsalpe Milderaun" David Volderauer sowie Paula Volderauer und Kinder gegen das Bauvorhaben keine Einwände erhoben. Der weitere "Miteigentümer" Josef Danler sei zur Bauverhandlung nicht eingeladen worden. Laut dem auf der Verhandlungsschrift angebrachten Aktenvermerk vom 21. Juni 1971 habe der "Miteigentümer" Vinzenz Danler innerhalb der ihm eingeräumten Frist keine Erklärung abgegeben. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Neustift vom 28. Juni 1971 sei dem Beschwerdeführer die baubehördliche Genehmigung für die Errichtung einer Almgastwirtschaft auf Grundstück 2571 erteilt worden. Der Bescheid sei laut Zustellverfügung nicht gegenüber der Agrargemeinschaft Milderauner Alpe erlassen worden. Am 10. Oktober 1975 habe eine weitere baubehördliche Verhandlung stattgefunden, deren Gegenstand das Ansuchen des Beschwerdeführers um Erteilung der baubehördlichen Genehmigung für eine Erweiterung der Betriebsräume für den Gasthof "Milderaun Alpe" auf Grundstück 2571 gewesen sei. Die erschienen "Miteigentümer der Milderaun Alpe", und zwar Anton Volderauer, David Volderauer und Vinzenz Danler hätten gegen den Bau keine Einwände erhoben und dem Beschwerdeführer die Zustimmung zur gegenständlichen Bauführung erteilt. Die Baubewilligung für die Erweiterung der Gastwirtschaft sei mit Bescheid vom 8. Juli 1976 erteilt worden. Dieser Bescheid sei weder an die Agrargemeinschaft Milderauner Alpe noch an die Mitglieder dieser Agrargemeinschaft ergangen.

In der Folge sei von der Baubehörde festgestellt worden, dass in mehrfacher Hinsicht konsenslos bzw. konsenswidrig gebaut worden sei. Insbesondere gebe es für das Stallgebäude keine baurechtliche Genehmigung. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Neustift vom 8. März 1999 sei das Ansuchen des Beschwerdeführers um Erteilung der Benützungsbewilligung zurückgewiesen und ihm die weitere Benützung der baulichen Anlage "Milderaun Alpe", bestehend aus "Almgasthaus", Stall samt Nebenräumen, Stadel (Tenne), Klärgrube und Kleinkraftwerk untersagt worden. Dieser Bescheid sei auf Grund des Berufungsbescheides des Gemeindevorstandes vom 10. Juni 1999 in Rechtskraft erwachsen.

Im erstinstanzlichen Akt erliege die Mitteilung des Beschwerdeführers vom 27. April 1998 über eine Vollversammlung der Agrargemeinschaft vom 28. Februar 1974. Dieser Eingabe sei auch eine Kopie angeschlossen, die ein Auszug aus einem Vollversammlungsprotokoll sein könnte. Dieses Schriftstück beginne mit den Worten "600 m2 Grund a 20.-" und erwecke dadurch den Eindruck, dass damit ein Protokoll (wenn es ein solches sein solle) nicht begonnen, sondern fortgesetzt worden sei. Auch die Tagesordnung oder eine Gliederung in einzelne Tagesordnungspunkte könne dem vorgelegten Schriftstück nicht entnommen werden, da einzelne Ziffern überschrieben worden seien. Als eine Urkunde über eine Vollversammlung der Agrargemeinschaft könne das vorgelegte Schriftstück daher nicht gewertet werden. Auch wenn man unterstellen wollte, dass das Schriftstück den Auszug aus einem Vollversammlungsprotokoll vom 18. Februar 1974 bilde, wäre damit für den Standpunkt des Beschwerdeführers nichts gewonnen, weil der Beschluss, das Gemeinschaftsrecht fallen zu lassen und das Restaurant dem Beschwerdeführer allein bauen zu lassen, auf ein zukünftiges Projekt hindeute und keinesfalls eine Zustimmung zu dem vom Beschwerdeführer einige Jahre vorher errichteten gastgewerblichen Objekt bedeute. Überdies sei in dem im erstinstanzlichen Akt erliegenden Vollversammlungsprotokoll vom 25. November 1993 zu Punkt 3 der Tagesordnung ohne Widerspruch des an der Vollversammlung teilnehmenden Beschwerdeführers festgehalten, dass bisher kein Beschluss für die Zurverfügungstellung von Grundflächen für die bereits errichteten Anlagen vorhanden sei.

Im Erwägungsteil führt die belangte Behörde aus, vorerst stelle sich die Frage, ob die AB zur Entscheidung der an sie herangetragenen Streitigkeit, die ohne Zweifel zivilrechtliche Ansprüche zum Gegenstand habe, zuständig sei. Die AB habe ihre Zuständigkeit auf § 37 Abs. 7 des Tiroler Flurverfassungsgesetzes 1996 gestützt. Ungeachtet des Vorliegens einer im Mitgliedschaftsverhältnis wurzelnden Streitigkeit sei im Hinblick auf das anhängige Sonderteilungsverfahren die Zuständigkeit der Agrarbehörde auch nach § 72 Abs. 5 lit. a TFLG 1996 gegeben.

Dass der Beschwerdeführer und seine Rechtsvorgänger den Bauplatz ersessen hätten, treffe allein schon aus dem Grund nicht zu, weil die Ersitzungszeit von 40 Jahren nicht vollendet sei bzw. im Zeitpunkt der Bauführung nicht vollendet gewesen sei. Durch den Regulierungsplan vom 24. August 1966 sei eine allfällige Ersitzung jedenfalls unterbrochen worden und hätte mit Rechtskraft des Regulierungsplanes neu zu laufen begonnen. Laut den vom Beschwerdeführer vorgelegten Fotos sei die erste Bauführung für die Gastwirtschaft im Jahr 1968 erfolgt. Auch die

"Darstellung in den ältesten Grundbuchsmappen" vermöge einen Eigentumserwerb durch Ersitzung entgegen Grundbuchsstand und Regulierungsplan nicht zu begründen, abgesehen davon, dass an Hand der Grundbuchsmappe keine Aussage über das Eigentum getroffen werden könne.

Das Vorbringen des Beschwerdeführers, dass die Einforstungsrechte nicht der Agrargemeinschaft, sondern seiner Stammsitzliegenschaft zustünden, erweise sich ebenfalls als unbegründet. Auf Grund der Servitutenregulierungsurkunde Nr. 8963/393 vom 5. Mai 1888 sei die Agrargemeinschaft Milderauner Alpe mit einer Dienstbarkeit der Weide auf Grundstück 2556/1 in EZ. 267 eingeforstet. Diese Einforstung stelle daher ebenfalls keinen Rechtstitel für den Eigentumsanspruch des Beschwerdeführers dar.

Im Regulierungsverfahren für das Gemeindegut der Gemeinde Neustift sei mit Bescheid vom 17. November 1961 die Liste der Parteien erlassen worden. Darin werde auch die Liegenschaft EZ. 90106 als berechtigt festgestellt, wobei als eingeforstete Objekte u.a. eine Alphütte auf Grundstück 2545 und ein Stadel auf Grundstück 2570/1 angeführt würden. Die genannten Grundstücke seien in EZ. 90106 vorgetragen. Ein Zusammenhang zwischen diesen Grundstücken bzw. den darauf bestehenden eingeforsteten Objekten mit der Agrargemeinschaft Milderauner Alpe sei nicht gegeben.

Auch das Vorbringen des Beschwerdeführers, die Mitglieder der Agrargemeinschaft und somit diese selbst hätten den Bauführungen zugestimmt, sei in mehrfacher Hinsicht verfehlt. Für den Bau des Almgebäudes sei ein Bauverfahren nie durchgeführt worden; bei diesem Bau handle es sich um einen Schwarzbau.

Die Zustimmung von Mitgliedern der Agrargemeinschaft mit der Zustimmung der Agrargemeinschaft selbst gleichzusetzen, sei verfehlt. Davon abgesehen, hätten auch nicht alle Mitglieder der Agrargemeinschaft der mit Bescheid vom 28. Juni 1971 genehmigten Bauführung für die Gastwirtschaft zugestimmt, wie sich aus der Verhandlungsschrift vom 12. Mai 1971 und dem Aktenvermerk vom 21. Juni 1971 ergebe.

Das Bewusstsein, auf fremden Grund zu bauen, habe beim Beschwerdeführer im Hinblick auf die in einem engen zeitlichen Zusammenhang mit den Bauführungen stehende Erlassung des Regulierungsplanes einschließlich der grundbücherlichen Durchführung desselben und im Hinblick darauf, dass der Beschwerdeführer selbst Obmann der Agrargemeinschaft gewesen sei, vorhanden sein müssen. Dass sich der Beschwerdeführer in Fragen des Besitzes und Eigentums in einem Irrtum befunden habe, könne ausgeschlossen werden. Aus dem einen Bestandteil des Regulierungsplanes bildenden Wirtschaftsplan habe ihm auch bekannt sein müssen, dass der vorgeschriebene Neubau eines gemeinsamen Stalles auf dem Niederleger nicht Einzeleigentum für den Beschwerdeführer entstehen lassen konnte. Der Beschwerdeführer sei somit nicht redlicher Bauführer im Sinne des § 418 Satz 3 ABGB gewesen. Das vom unredlichen Bauführer errichtete Gebäude falle selbst dann an den Grundeigentümer, wenn dieser von der Bauführung gewusst habe.

Der Beschwerdeführer habe die Beweisaufnahme durch Vernehmung von Personen, die über die Nutzungsverhältnisse seit alters her Bescheid wissen könnten, beantragt. Mit Schriftsatz vom 14. Juni 1999 habe er diese Personen benannt und gleichzeitig in Ablichtung den Alpkataster über die Milderauner Alpe vorgelegt. Auf Grund dieses Alpkatasters erscheine der belangten Behörde die Beweisaufnahme durch zeugenschaftliche Vernehmung der namhaft gemachten Personen entbehrlich, weil der Alpkataster einen urkundlichen Nachweis über dasselbe Beweisthema, nämlich die alten Nutzungsverhältnisse liefere. Der vorgelegte Alpkataster gebe die alten Nutzungsverhältnisse vor Erlassung des Regulierungsplanes wieder. Laut Alpkataster bestanden (stand 1951) auf der Gemeinschaftsalm Milderaun zwei Galtviehställe und eine Hirtenhütte (die zweite Hütte sei im Winter 1950/51 dem Erdboden gleichgemacht worden; die noch stehende Hütte sei sehr baufällig) und die Alpgebäude seien Eigentum der Interessenten. Als notwendige Alpmelioration werde im Wirtschaftsblatt (Stand 1951) ein Neubau ("für alle gemeinsam") mit angebautem Stall für 12 Stück auf dem Niederleger bezeichnet. Es habe also anstelle der sehr baufälligen Hütte ein neues gemeinschaftliches Almgebäude, bestehend aus Hütte und Stall errichtet werden sollen. Die Sennhütte sei offenbar neu gebaut worden, weil im Wirtschaftsplan eine Sennhütte (neu) als vorhandene Betriebsanlage auf dem Niederleger genannt werde, während der Neubau eines gemeinsamen Stalles auf dem Niederleger nochmals als durchzuführende Verbesserung vorgeschrieben worden sei. Aus dem Alpkataster lasse sich somit für den Standpunkt des Beschwerdeführers nichts gewinnen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhalts und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werden.

Der Beschwerdeführer bringt vor, die Antragsteller, von denen David Volderauer nicht Mitglied der Agrargemeinschaft sei, machten nicht ein eigenes Recht geltend, sondern ein solches der Agrargemeinschaft. Dies sei unzulässig. Einen Antrag hätte nur die Agrargemeinschaft selbst stellen können. Die belangte Behörde hätte also den Antrag aus formellen Gründen ab- bzw. zurückweisen müssen.

Gegenstand des angefochtenen Bescheides sei eine Entscheidung über das Eigentum. Hierüber hätte ein unabhängiges Gericht zu entscheiden gehabt. Die belangte Behörde sei kein unabhängiges Gericht.

Die Entscheidung sei auch inhaltlich unrichtig, weil die belangte Behörde zu Unrecht eine Ersitzung des Bauplatzes durch den Beschwerdeführer und seine Rechtsvorgänger verneint habe. Der Hinweis auf den Regulierungsplan sei zu Unrecht erfolgt, weil es nicht dessen Funktion sei, Eigentums- und Nutzungsverhältnisse an den verfahrensgegenständlichen Gebäuden festzustellen. Durch das Regulierungsverfahren habe sich an der Nutzung des Bauplatzes nichts geändert. Daher habe der Regulierungsplan auch nicht die Ersitzung unterbrechen können.

Es sei nicht zu übersehen gewesen, was der Beschwerdeführer und seine Rechtsvorgänger gebaut hätten. Dies sei auch der Agrargemeinschaft und deren Mitgliedern bekannt gewesen. Insbesondere habe es 1971 und 1975 baubehördliche Lokalausweise gegeben. Dass der Beschwerdeführer und seine Rechtsvorgänger den Bauplatz immer schon allein benutzt hätten, sei ebenfalls unstrittig. Sie hätten daher guten Glaubens davon ausgehen können, dass dieser ihnen gehöre und sie dort als Eigentümer bauten. Die Agrargemeinschaft und deren Mitglieder hätten im Bauverfahren nie eingewendet, es würde auf fremden Grund gebaut. Auch wenn die Agrargemeinschaft selbst nie formell zugestimmt habe, hätten dies deren Mitglieder getan. Eine Erklärung der Mitglieder müsse sich die Gemeinschaft zurechnen lassen. Der Beschwerdeführer sei daher auf Grund einer Bauführung auf fremden Grund Eigentümer des bebauten Grundes.

Der Beschwerdeführer habe auch Zeugen dafür angeboten, dass er bzw. seine Rechtsvorgänger den Bauplatz ersessen haben. Auch habe er eine Einsichtnahme in das Einforstungsbuch der Agrargemeinschaft Neustift angeboten. Dieses bestätige nämlich, dass die Stammsitzliegenschaft des Beschwerdeführers und nicht die Liegenschaft der Agrargemeinschaft für das Gebäude "Milderauner-Alpe" auf Grundstücken der Agrargemeinschaft Neustift eingeforstet sei. Die Ausführungen im angefochtenen Bescheid bestätigten die Wesentlichkeit des Beweisangebotes. Dem Alpkataster könne nur beschränkt entnommen werden, was wie genutzt worden sei.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in der Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Die mitbeteiligten Parteien haben ebenfalls eine Gegenschrift erstattet und beantragt, der Beschwerde keine Folge zu geben.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die AB hat ihre Zuständigkeit zur Entscheidung im Beschwerdefall auf § 37 des Tiroler Flurverfassungslandesgesetzes 1996, LGBl. Nr. 74 (TFLG 1996) gestützt.

Die belangte Behörde stützt sich auch auf § 72 leg. cit. und begründet dies damit, dass seit 14. April 1999 ein Sonderteilungsverfahren anhängig sei.

Der mit dem angefochtenen Bescheid bestätigte Bescheid der AB stammt vom 4. März 1999 und wurde noch vor dem Bescheid derselben Behörde vom 14. April 1999, mit dem hinsichtlich der agrargemeinschaftlichen Liegenschaft EZ. 340 das Sonderteilungsverfahren eingeleitet wurde, erlassen.

Für die Zuständigkeit einer Behörde ist die Rechtslage zum Zeitpunkt der Erlassung ihres Bescheides maßgeblich. Zum Zeitpunkt der Erlassung des Bescheides der AB vom 4. März 1999, mit welchem über das Eigentum an den Gebäuden auf Grundstück 2571 entschieden wurde, war das Sonderteilungsverfahren noch nicht eingeleitet. § 72 TFLG 1996 kam daher als Zuständigkeitsgrundlage für diesen Bescheid nicht in Betracht. Dass zum Zeitpunkt der Entscheidung der belangten Behörde bereits das Sonderteilungsverfahren eingeleitet war, änderte nichts daran, dass für die AB zum Zeitpunkt der Erlassung ihres Bescheides keine Zuständigkeit nach § 72 TFLG 1996 bestand (vgl. auch das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 14. Dezember 1998, 98/10/0178).

Nach § 37 Abs. 7 TFLG 1996 hat über Streitigkeiten zwischen der Agrargemeinschaft und ihren Mitgliedern oder zwischen den Mitgliedern untereinander aus dem Mitgliedschaftsverhältnis auf Antrag die Agrarbehörde unter Ausschluss des Rechtsweges zu entscheiden.

Streitigkeiten aus dem Mitgliedschaftsverhältnis sind dadurch gekennzeichnet, dass sie Rechte und Pflichten der Gemeinschaft gegenüber dem Mitglied, Rechte und Pflichten des Mitgliedes gegenüber der Gemeinschaft und Rechte und Pflichten des Mitgliedes gegenüber den anderen Mitgliedern der Gemeinschaft zum Gegenstand haben. Gegenstand einer Streitigkeit aus dem Mitgliedschaftsverhältnis kann nur sein, was die die Agrargemeinschaften regelnden gesetzlichen Vorschriften und die darauf gegründeten Rechtsakte, insbesondere die Satzungen, über das Mitgliedschaftsverhältnis bestimmen. Eine Streitigkeit aus dem Mitgliedschaftsverhältnis liegt vor, wenn das Mitgliedschaftsverhältnis für die geltend gemachten Ansprüche dem Grunde nach bestimmend ist (vgl. die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. Oktober 1995, 95/07/0048 und vom 28. März 1996, 93/07/0037).

Im Beschwerdefall geht es um die Frage, ob Gebäude, die auf agrargemeinschaftlichen Grundstücken errichtet wurden, im Eigentum der Agrargemeinschaft oder in jenem des Beschwerdeführers stehen.

Dass diese Frage nicht nur Gegenstand einer Streitigkeit zwischen der Agrargemeinschaft und ihren Mitgliedern, sondern auch eine Streitigkeit aus dem Mitgliedschaftsverhältnis zwischen mehreren Gemeinschaftsmitgliedern sein kann, ergibt sich aus mehreren Gründen.

Nach § 33 Abs. 1 TFLG 1996 sind agrargemeinschaftliche Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes Grundstücke, die von allen oder mehreren Mitgliedern einer Gemeinde oder von den Mitgliedern einer Nachbarschaft, einer Interessenschaft, einer Fraktion oder einer ähnlichen Mehrheit von Berechtigten kraft einer mit einer Liegenschaft (Stammsitzliegenschaft) verbundenen oder einer persönlichen (walzenden) Mitgliedschaft gemeinschaftlich und unmittelbar für land- und forstwirtschaftliche Zwecke auf Grund alter Übung genutzt werden. Als gemeinschaftliche Nutzung gilt auch eine wechselweise sowie eine nach Raum, Zeit und Art verschiedene Nutzung.

Nach § 4 der Verwaltungssatzung der Agrargemeinschaft Milderer Alpe ist jedes Mitglied berechtigt, die Nutzungen im Ausmaß seiner Anteilberechtigungen auszuüben und an der Verwaltung, wie es die Satzung vorsieht, teilzunehmen.

Aus diesen Bestimmungen folgt, dass mit dem Anteil an einer Agrargemeinschaft das Recht jedes Mitgliedes verbunden ist, an der gemeinschaftlichen Nutzung der agrargemeinschaftlichen Grundstücke teilzunehmen. In dieses aus dem Mitgliedschaftsverhältnis resultierende Recht wird durch den Anspruch eines anderen Agrargemeinschaftsmitgliedes eingegriffen, auf Grund seines behaupteten Eigentumsrechtes ein agrargemeinschaftliches Grundstück oder einen Teil desselben allein zu nutzen und die übrigen Mitglieder davon auszuschließen. Den Mitgliedern einer Agrargemeinschaft steht ein Recht darauf zu, dass andere Agrargemeinschaftsmitglieder nicht ohne rechtlich zureichenden Grund Sonderrechte in Anspruch nehmen. Weiters steht den Agrargemeinschaftsmitgliedern ein Recht darauf zu, dass der Wert ihres Anteils an der Agrargemeinschaft nicht durch die Beanspruchung von Sondereigentum durch andere Agrargemeinschaftsmitglieder geschmälert wird. Schließlich ist die Frage, wer Eigentümer der in Rede stehenden Gebäude ist, auch für deren Nutzung, die zwischen den Mitgliedern strittig ist, von Bedeutung. Es liegt daher eine Streitigkeit aus dem Mitgliedschaftsverhältnis vor, deren Entscheidung nicht nur von der Agrargemeinschaft selbst, sondern auch von einzelnen Mitgliedern beantragt werden konnte.

Die Zuständigkeit der AB zur Entscheidung im vorliegenden Fall ergibt sich aber auch noch aus anderen Vorschriften des TFLG 1996.

Nach § 33 Abs. 5 TFLG 1996 hat die Frage, ob ein Grundstück ein agrargemeinschaftliches Grundstück ist, im Zweifel die Agrarbehörde zu entscheiden.

Mit dem Eigentumsanspruch des Beschwerdeführers an einem Teil des agrargemeinschaftlichen Grundstückes wird auch dessen Eigenschaft als agrargemeinschaftliches Grundstück in Frage gestellt. Auch aus diesem Grund bestand eine Zuständigkeit der AB zur Entscheidung.

Die Zuständigkeit der Agrarbehörden zur Entscheidung über den Antrag der mitbeteiligten Parteien war somit gegeben.

Dass es sich um eine Streitigkeit um das Eigentum handelt, ändert daran nichts; Streitigkeiten aus dem Mitgliedschaftsverhältnis können auch das Eigentum an agrargemeinschaftlichen Grundstücken betreffen. Dies

gesteht der Beschwerdeführer ohnedies selbst zu, wenn er meint, dass die Agrargemeinschaft selbst einen entsprechenden Antrag hätte stellen können.

Dass die Agrarsenate unabhängige und unparteiische Tribunale sind, hat der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte wiederholt festgestellt (vgl. das Urteil des EGMR im Fall Stallinger und Kuso gegen Österreich, ÖJZ 1997, 755).

Der Beschwerdeführer macht Ersitzung des Bauplatzes als Titel für sein Eigentum an den in Rede stehenden Baulichkeiten geltend.

Nach § 1460 ABGB erfordert die Ersitzung rechtmäßigen, redlichen und echten Besitz. Das Erfordernis des rechtmäßigen Besitzes entfällt nach § 1477 ABGB bei der uneigentlichen (langen) Ersitzung. Diese erfordert einen Ersitzungszeitraum von 30, gegenüber juristischen Personen des öffentlichen Rechts, wie es eine Agrargemeinschaft ist, einen Zeitraum von 40 Jahren. Das Erfordernis des redlichen Besitzes gilt aber auch bei der uneigentlichen Ersitzung.

Redlicher Besitzer ist nach § 326 ABGB, wer aus wahrscheinlichen Gründen die Sache, die er besitzt, für die seinige hält. Ein unredlicher Besitzer ist derjenige, welcher weiß oder aus den Umständen vermuten muss, dass die in seinem Besitze befindliche Sache einem anderen zugehöre.

Der für die Redlichkeit des Besitzes erforderliche gute Glaube muss, wie dies insbesondere § 1477 letzter Satz ABGB zu entnehmen ist, während der ganzen Ersitzungszeit andauern. Durch nachträgliche Schlechtgläubigkeit wird die Ersitzungsfrist unterbrochen. Der gute Glaube entfällt, wenn der Besitzer entweder positiv Kenntnis erlangt, dass sein Besitz nicht rechtmäßig ist, oder wenn er zumindest solche Umstände erfährt, die zu Zweifeln an der Rechtmäßigkeit der Besizausübung Anlass geben (Schubert in Rummel, ABGB2, Rz 1 zu § 1463).

Im Regulierungsplan aus dem Jahr 1966 ist ausdrücklich festgestellt, dass das aus den Grundstücken 2571, 2572 und 2573 bestehende Regulierungsgebiet ein agrargemeinschaftliches Grundstück darstellt und dass dieses im Eigentum der Agrargemeinschaft Milderauer Alpe steht. Diesem Ausspruch über das Eigentum an den agrargemeinschaftlichen Grundstücken kam normative Bedeutung zu. Es handelt sich dabei um die im § 38 Abs. 1 TFLG und in dessen Vorgängerbestimmungen (§ 38 TFLG 1952) vorgesehene Entscheidung über die Eigentumsverhältnisse an agrargemeinschaftlichen Grundstücken. Sollten die Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers bis zu diesem Zeitpunkt den Bauplatz der in Rede stehenden Baulichkeiten ersessen haben, dann wurde ein durch diese Ersitzung erworbenes Eigentum durch diesen Bescheid vernichtet. Sollte zum Zeitpunkt der Erlassung des Regulierungsplanes eine Ersitzung begonnen, aber noch nicht abgeschlossen gewesen sein, dann führte die Erlassung des Regulierungsplanes zur Unterbrechung dieser Ersitzung, da durch die Eigentumsfeststellung im Regulierungsplan für den Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers in einer jeden Zweifel ausschließenden Weise klargestellt war, wer Eigentümer des fraglichen Grundstückes war und er damit das Grundstück oder einen Teil desselben nicht mehr für das Seinige halten konnte. Eine unterbrochene Ersitzung konnte nicht mehr fortgesetzt werden; sie musste neu begonnen werden (vgl. Koziol-Welser, Grundriss des bürgerlichen Rechts II10, 88 und I10, 188). Eine nach Erlassung des Regulierungsplanes allenfalls neu begonnene Ersitzung kommt aber schon deswegen nicht in Betracht, weil dafür die erforderlichen 40 Jahre noch nicht verstrichen sind.

Ersitzung scheidet somit aus.

Der Beschwerdeführer stützt sich auch auf § 418 ABGB. Dieser regelt den Fall, dass jemand mit eigenen Materialien ohne Wissen und Willen des Eigentümers auf fremden Grund gebaut hat. In diesem Fall fällt das Gebäude dem Grundeigentümer zu.

§ 418 ABGB regelt weiters den Fall, dass der Eigentümer des Grundes die Bauführung gewusst und sie nicht sogleich dem redlichen Bauführer untersagt hat. In diesem Fall kann er nur den gemeinen Wert für den Grund fordern.

Nicht geregelt ist der Fall, dass der Grundeigentümer von der Bauführung wusste, der Bauführer aber unredlich war. In diesem Fall gelangt die allgemeine Regel zum Tragen, dass der Grundeigentümer auch Eigentümer der auf seiner Liegenschaft errichteten Gebäude wird (vgl. Koziol-Welser, Grundriss des bürgerlichen Rechts II10, 73f, und die dort angeführte Rechtsprechung).

Falls die in Rede stehenden Gebäude vor der Erlassung des Regulierungsplanes errichtet wurden, ist eine



Auseinandersetzung mit § 418 ABGB ohne Belang, da in diesem Fall ein allenfalls über § 418 erlangtes Eigentum des Rechtsvorgängers des Beschwerdeführers durch die entgegenstehende Entscheidung im Regulierungsplan vernichtet worden wäre.

Wurden die Gebäude nach der Erlassung des Regulierungsplanes errichtet, dann kommt ein Eigentumserwerb über § 418 ABGB mangels Redlichkeit des Beschwerdeführers und seines Rechtsvorgängers nicht in Betracht.

Redlicher Bauführer im Sinne des § 418 ABGB ist, wer entschuldbar über die Eigentumsverhältnisse irrt und deshalb auf fremdem Grund baut oder wer auf Grund einer Vereinbarung darauf vertraut, dort, wo er baut, auch bauen zu dürfen. Der Bauführer ist für die Redlichkeit beweispflichtig. An die Aufmerksamkeit des Bauführers ist ein strengerer Maßstab anzulegen als an die Aufmerksamkeit desjenigen, in dessen Eigentum durch die Bauführung eingegriffen wird. Es ist Pflicht des Bauführers, sich vor Durchführung des Baues zu vergewissern, ob er auf eigenem oder fremdem Grund baut (vgl. Klicka in Schwimann, ABGB Praxiskommentar<sup>2</sup>, Rz 3ff zu § 418, und die dort angeführte Rechtsprechung).

Dass der Regulierungsplan die Frage des Eigentums in einer jeden Zweifel ausschließenden Weise klärte, wurde bereits dargelegt.

Dem Beschwerdeführer oder seinem Rechtsvorgänger - wer die Gebäude errichtet hat, ist aus dem Akt nicht zweifelsfrei feststellbar - kam guter Glaube auch nicht etwa deswegen zu, weil sie glauben hätten können, dass eine Zustimmung der Agrargemeinschaft zur Bauführung vorliege.

Nach § 6 Abs. 7 Z. 3 der Verwaltungssatzung der Agrargemeinschaft obliegt der Vollversammlung die Beschlussfassung über die Veräußerung und dauernde Belastung agrargemeinschaftlicher Grundstücke. Dieser Beschluss bedarf überdies nach dem TFLG 1996 und dessen Vorgängerbestimmungen der Zustimmung der Agrarbehörde. Diese Bestimmungen mussten dem Beschwerdeführer und seinem Rechtsvorgänger als Mitglieder der Agrargemeinschaft und sogar als Obmänner derselben bekannt sein. Ein solcher Vollversammlungsbeschluss liegt aber nicht vor. Dass das vom Beschwerdeführer vorgelegte Schriftstück einen solchen Vollversammlungsbeschluss nicht zu dokumentieren vermag, hat die belangte Behörde dargelegt; auf dieses Schriftstück beruft sich der Beschwerdeführer in der Beschwerde selbst ohnehin nicht mehr. Ein konkludenter Vollversammlungsbeschluss und eine konkludente Zustimmung der Aufsichtsbehörde kommen nicht in Betracht.

Auch § 418 ABGB scheidet daher als Rechtsgrund für ein Eigentum des Beschwerdeführers an den in Rede stehenden Gebäuden aus.

Aus den dargestellten Erwägungen erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Kostenersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Wien, am 3. Februar 2000

#### **Schlagworte**

Anzuwendendes Recht Maßgebende Rechtslage VwRallg<sup>2</sup> Maßgebende Rechtslage maßgebender Sachverhalt  
Beachtung einer Änderung der Rechtslage sowie neuer Tatsachen und Beweise

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2000:1999070152.X00

#### **Im RIS seit**

11.07.2001

#### **Zuletzt aktualisiert am**

15.10.2010

**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)