

# TE Vwgh Erkenntnis 1980/9/30 2917/79

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 30.09.1980

## Index

L66507 Flurverfassung Zusammenlegung landw Grundstücke

Flurbereinigung Tirol;

80/06 Bodenreform;

## Norm

FIVfGG §18 Abs1 impl;

FIVfGG §21;

FIVfLG Tir 1978 §37;

FIVfLG Tir 1978 §40;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Hinterauer und die Hofräte Dr. Salcher, Dr. Hoffmann, Dr. Hnatek und Dr. Fürnsinn als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Aigner, über die Beschwerde des GZ in O, vertreten durch Dr. Josef Hippacher, Rechtsanwalt in Lienz, Zwergergasse 1, gegen den Bescheid des Landesagrarsenates beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 26. September 1979, Zi. LAS-68/9, betreffend Einspruch gegen den Verkauf agrargemeinschaftlicher Grundstücke (mitbeteiligte Partei: Agrargemeinschaft O), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Tirol Aufwendungen in der Höhe von S 900,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Die mitbeteiligte Agrargemeinschaft verfügt über Grundstücke in der Katastralgemeinde O im Gerichtsbezirk Lienz. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Stammsitzliegenschaft EZ. n1, welcher 1,02 von 100 Anteilen. an der mitbeteiligten Partei zu zustehen.

Am 16. Mai 1979 beschloss die Vollversammlung der mitbeteiligten Agrargemeinschaft mehrheitlich, eine aus Teilflächen der agrargemeinschaftlichen Grundstücke Nr. n2 und n3 bestehende Grundfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> um einen Quadratmeterpreis von S 50,-- an LB zu verkaufen, der dort eine neue Landmaschinenwerkstätte errichten will. Aus dem Protokoll über diese Vollversammlung ist ersichtlich, dass der Obmann vor Eingehen in die weiteren Tagesordnungspunkte die erschienenen Mitglieder begrüßte und die Anwesenheitsliste verlas. Laut Protokoll waren "Anwesend 32 Mitglieder 5 Vollmachten"; ein Einwand gegen diese Protokollierung ist aus den Akten nicht ersichtlich.

Gegen den Vollversammlungsbeschluss betreffend Veräußerung agrargemeinschaftlicher Grundflächen erhoben der Beschwerdeführer sowie OZ Einsprüche, in denen sie im wesentlichen vorbrachten, die mitbeteiligte Agrargemeinschaft verschleudere ihren Besitz und komme ihrer Pflicht zur pfleglichen Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens nicht nach. Der Beschwerdeführer führte in seinem Einspruch ferner aus, es seien die in der Vollversammlung vorgelegten Vollmachten, bzw. die Unterschriften auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Auch hätten der Käufer LB und sein Bruder wegen Befangenheit bei der Beschlussfassung nicht anwesend sein und mitstimmen dürfen. Außerdem besitze der Beschwerdeführer auf den Parzellen Nr. n2 und n3 das Weiderecht, auf diese Weide könne er nicht verzichten. Schließlich wäre an der allenfalls neuen Grundgrenze entlang der Straße ein Streifen für den Viehtrieb offen zu halten.

Mit Bescheid vom 10. Juli 1979 gab das Amt der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde erster Instanz gemäß § 37 Abs. 2 des Tiroler Flurverfassungslandesgesetzes, LGBl. Nr. 54/1978 (in der Folge kurz TFLG 1978), den Einsprüchen nicht Folge und bestätigte den angefochtenen Vollversammlungsbeschluss. Begründend wurde in diesem Bescheid zu den Einspruchsausführungen dargelegt, eine Befangenheit von Agrargemeinschaftsmitgliedern in den Vollversammlungen sei in der Satzung nicht vorgesehen. Weiderechte an Grundstücken der Agrargemeinschaft beständen nicht auf Grund von Servitutsrechten, sondern nur aus dem Titel der Zugehörigkeit zur Agrargemeinschaft. Im Falle der Veräußerung solcher Weideflächen gebühre daher keine gesonderte Entschädigung für einzelne Weideausübende. Auch die Forderung nach einem Freihalten eines Grundstreifens für den Viehtrieb sei unberechtigt. Zur Höhe des Kaufpreises sei festzustellen, dass Agrargemeinschaften als Körperschaften öffentlichen Rechtes Selbstverwaltungskörper seien, die ihr Vermögen nach eigenem Gutdünken und Befinden zu verwalten hätten. Die Agrarbehörde könne als Aufsichtsbehörde nur dann reglementierend eingreifen, wenn Vermögen zum Nachteil der Anteilsberechtigten vergeudet würde. Das sei aber hier nicht der Fall, weil der mit LB vereinbarte Kaufpreis angemessen sei. Die Grundfläche, auf die sich die Verkaufsabsicht beziehe, sei teils reine Weide, teils sei sie mit Erlen bestockt und mit vom Käufer gesondert abzugeltenden Teilwaldrechten belastet. Der Grund liege gegenüber der benachbarten Bundesstraße etwa 1 - 2 m abgesenkt, neige zur Vernässung und werde von einer Hochspannungsleitung überquert. Nach dem Entwurf des Flächenwidmungsplanes handle es sich um Industrieaufschließungsgebiet; zu einer Verwendung im Sinne dieser Widmung sei aber vorerst die Schlägerung des Erlenbestandes, eine Aufschließung mit Strom und Wasser und eine Aufschüttung des Grundes erforderlich. Eine Gefährdung des Wirtschaftsbetriebes der Agrargemeinschaft oder der Stammsitzliegenschaften trete durch den Abverkauf nicht ein, auch landeskulturelle Interessen würden dadurch nicht verletzt.

Gegen diesen Bescheid erhoben beide Einspruchswerber Berufung an die belangte Behörde, welche nach ergänzenden Ermittlungen mit dem angefochtenen Erkenntnis die Berufungen gemäß § 66 Abs. 4 AVG 1950 in Verbindung mit § 37 TFLG 1978 als unbegründet abwies. Begründend schloss sich die belangte Behörde der Auffassung der Agrarbehörde erster Instanz an, die mitbeteiligte Agrargemeinschaft als Körperschaft öffentlichen Rechtes, für die bescheidmäßig Satzungen erlassen worden seien, habe als Selbstverwaltungskörper nach eigenem Gutdünken über ihr Vermögen zu befinden. Die Überwachung der Agrargemeinschaft nach § 37 TFLG erstrecke sich nur auf die zweckmäßige Bewirtschaftung der agrargemeinschaftlichen Grundstücke. Beschlüsse, die Dispositionen der Agrargemeinschaft über ihr Stammvermögen beträfen, könnten daher nur dann in Ausübung des Aufsichtsrechtes behoben werden, wenn der Grundsatz der pfleglichen Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens verletzt würde. Dies treffe aber im Beschwerdefall aus den bereits in erster Instanz angestellten Erwägungen, die durch ein von der belangten Behörde eingeholtes Gutachten eines Bausachverständigen im wesentlichen bestätigt worden seien, nicht zu, da ein durchaus angemessener Kaufpreis vereinbart worden sei. Daran vermöchten auch die vom Beschwerdeführer behaupteten Weiderechte nichts zu ändern, zumal es zutreffe, dass diese Weiderechte vom Beschwerdeführer nur auf Grund seiner Zugehörigkeit zur Agrargemeinschaft ausgeübt würden. Ein vom Beschwerdeführer in seiner Berufung ferner behaupteter früherer Verkauf von Teilen der an B veräußerten Grundfläche an eine Familie A sei nach den Erhebungen der belangten Behörde storniert worden und stehe daher dem nunmehrigen Verkauf nicht entgegen.

Gegen dieses Erkenntnis des Landesagrarsenates beim Amte der Tiroler Landesregierung, durch dessen Anrufung der Beschwerdeführer gemäß § 7 Abs. 1 des Agrarbehördengesetzes 1950, BGBl. Nr. 1/1951 in der Fassung des BGBl. Nr. 476/1974, den Instanzenzug erschöpft hat, richtet sich die vorliegende Beschwerde, in welcher Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen

Bescheides geltend gemacht werden. Zur Begründung wird ausgeführt, die belangte Behörde habe völlig außer acht gelassen, dass die Veräußerung agrargemeinschaftlicher Grundstücke gemäß § 40 TFLG 1978 der Genehmigung der Agrarbehörde bedürfe und daher über die von der Agrarbehörde zu überwachende zweckmäßige Bewirtschaftung nach § 37 TFLG hinausgehe. Mit den gesetzlichen Voraussetzungen für eine Veräußerungsgenehmigung habe sich die belangte Behörde jedoch überhaupt nicht befasst. Eine Agrargemeinschaft sei keine Vereinigung von Grundstückspekulanten, die lediglich nach ihrem Gutdünken darüber zu befinden hätte, wie sie die gemeinschaftlichen Grundstücke an den Mann bringen könne. Außerdem halte der Beschwerdeführer aufrecht, dass es sich mit Rücksicht auf den vorgesehenen Kaufpreis im Beschwerdefall um eine Verschleuderung gemeinschaftlichen Grundes handle. Es träfen einerseits die von der belangten Behörde angestellten Erwägungen über die Angemessenheit dieses Preises nicht zu, andererseits seien die auf den Kaufgrundstücken ausgeübten Weiderechte, gleichgültig, ob sie auf individuellen Rechten der Mitglieder oder ausschließlich auf die Mitgliedschaft bei der Mitbeteiligten gestützt werden könnten, zu Unrecht nicht als werterhöhend berücksichtigt worden. Zur Frage, ob durch die Veräußerung eine Gefährdung des Wirtschaftsbetriebes der Stammsitzliegenschaften eintreten werde, werde zu erheben sein, inwieweit die Deckung des Wirtschaftsbedarfes der Mitglieder, insbesondere an Weideflächen und an Teilwäldern, durch den Verlust der Kauffläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> gefährdet werde; für den Beschwerdeführer jedenfalls sei diese Weidefläche unentbehrlich. Völlig unerörtert sei auch die Frage einer allfälligen Verletzung landeskultureller Interessen geblieben, obwohl der Verkauf eine Opferung eines Waldes in Tallage zu Gunsten eines Gewerbebetriebes in der Erholungslandschaft Osttirol bedeute. Ungeklärt sei auch, ob es zu Zustimmungserklärungen der Teilwaldberechtigten zum Verkauf gekommen sei und ob diese angemessen entschädigt würden; ebenso ungeklärt sei die Frage des angeblichen Doppelverkaufes. Schließlich sei das Zustandekommen des vom Beschwerdeführer bekämpften Vollversammlungsbeschlusses überprüfungsbedürftig, weil der Kaufwerber LB sowie dessen Bruder trotz ihrer offenkundigen Befangenheit in eigener Sache mitgewirkt und abgestimmt hätten, und weil bei der Beschlussfassung die vorgelegten Vollmachten vertretener Mitglieder nicht überprüft worden seien.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt. Auch die mitbeteiligte Agrargemeinschaft hat eine Gegenschrift erstattet, in der sie sich gegen die Ausführungen des Beschwerdeführers wendet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 18 Abs. 1 des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951, BGBl. Nr. 103/1951 in der geltenden Fassung (FGG), ist zur Veräußerung, Belastung und Teilung von agrargemeinschaftlichen Grundstücken die Genehmigung der Agrarbehörde erforderlich. Unter welchen Voraussetzungen diese Genehmigung zu versagen ist bestimmt nach § 18 Abs. 2 FGG die Landesgesetzgebung. In Ausführung des Bundesgrundsatzgesetzes bestimmt dazu § 40 Abs. 1 TFLG 1978, dass die Genehmigung der Veräußerung oder der Belastung agrargemeinschaftlicher Grundstücke von der Agrarbehörde nur erteilt werden darf, wenn a) eine Gefährdung des Wirtschaftsbetriebes der Agrargemeinschaft oder der Stammsitzliegenschaften nicht eintritt und landeskulturelle Interessen nicht verletzt werden oder b) bei Grundstücken nach § 33 Abs. 2 lit. d der Teilwaldberechtigte der Veräußerung zustimmt. Das Gesetz sieht demnach in der Frage der Veräußerung oder Belastung agrargemeinschaftlicher Liegenschaften entgegen der von den Agrarbehörden im Beschwerdefall vertretenen Auffassung eine erhebliche Einschränkung der Privatautonomie der Agrargemeinschaften vor, deren erkennbarer Zweck in der Erhaltung des Gemeinschaftsvermögens liegt. Die Erhaltung und Verbesserung des Gemeinschaftsvermögens ist im übrigen auch in § 2 der Satzungen der Mitbeteiligten als Zweck der Agrargemeinschaft vorgesehen.

Nun ist aber im Beschwerdefall, wie die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift erkannt hat, eine aufsichtsbehördliche Genehmigung des von der mitbeteiligten Agrargemeinschaft beschlossenen Grundstücksverkaufes noch gar nicht erfolgt. Das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen dafür wird von den Behörden daher erst zu prüfen sein, wobei sie sich auch mit den vom Beschwerdeführer aufgezeigten, gegen die Erteilung der Genehmigung sprechenden Umständen zu befassen haben werden. Weder § 40 TFLG 1978 noch anderen flurverfassungsrechtlichen Vorschriften ist jedoch zu entnehmen, dass in diesem aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahren jemand anderem als der Agrargemeinschaft Parteistellung zukommt (vgl. die zur gleichen Rechtslage nach dem Tiroler Flurverfassungs-Landesgesetz, LGBl. Nr. 32/1952, und nach dem Salzburger Flurverfassungs-Landesgesetz, LGBl. Nr. 1/1973,

ergangenen hg. Erkenntnisse vom 30. November 1967, Zlen. 1013, 1378/67, und vom 18. März 1980, Zl. 63/80, zu deren näherer Begründung auf Art. 14 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes, BGBl. Nr. 45/1965, verwiesen wird).

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde vorerst nur die Abweisung des "Einspruches" des Beschwerdeführers als unbegründet bestätigt. Bei der gegebenen Rechtslage konnte dieser Einspruch nicht die Frage zum Gegenstande haben, ob der Veräußerung die Genehmigung im Sinne des § 40 TFLG 1978 zu erteilen war oder sein wird, sondern nur die Frage, ob der Beschluss der mitbeteiligten Agrargemeinschaft, gemeinschaftliche Grundstücke zu veräußern, nicht ordnungsgemäß, das heißt entsprechend den Bestimmungen der Satzung und des Gesetzes, zustandegekommen ist (formeller Mangel) oder ob dieser Beschluss gegen das Gesetz oder die Satzungen verstößt (inhaltlicher Mangel).

Die Veräußerung agrargemeinschaftlicher Grundstücke ist, wie sich aus § 40 TFLG 1978 ergibt, nicht gesetzwidrig, sie bedarf nur behördlicher Genehmigung. Auch in den Satzungen der mitbeteiligten Agrargemeinschaft ist sie vorgesehen und nach § 9 Abs. 2 dem Wirkungskreis der Vollversammlung zugeordnet.

Der Beschwerdeführer hat ein gesetz- und satzungswidriges Zustandekommen des angefochtenen Beschlusses in zweifacher Hinsicht behauptet, doch kann der Verwaltungsgerichtshof in beiden Punkten nicht erkennen, dass der Beschwerdeführer dadurch, dass die belangte Behörde diesen Einwänden nicht Rechnung getragen hat, in seinen Rechten verletzt worden wäre.

Zur Frage der bei der Vollversammlung vom 16. Mai 1979 vorgelegten Vollmachten hat sich der Beschwerdeführer weder im Verwaltungsverfahren noch in seiner Beschwerde konkret darüber geäußert, hinsichtlich welcher Vollmacht Bedenken bestehen sollen und worin diese begründet wären. Vor allem lässt sich dazu dem Protokoll über diese Vollversammlung nichts entnehmen. Da die Satzung der Mitbeteiligten in § 7 Abs. 1 eine Vertretung von Mitgliedern bei der Vollversammlung mittels schriftlicher Vollmacht ausdrücklich vorsieht, da während der Vollversammlung, insbesondere bei Verlesung der Anwesenheitsliste und Bekanntgabe des Vorliegens von fünf Vollmachten, keine Einwendungen erhoben wurden, und da der Beschwerdeführer schließlich seinen diesbezüglichen Vorwurf nicht konkretisiert hat, konnte die belangte Behörde, ohne das Gesetz zu verletzen, von der Richtigkeit des Protokolls und damit von der Annahme ausgehen, dass zu dieser Vollversammlung 32 Mitglieder persönlich erschienen waren und weitere fünf satzungsgemäß vertreten waren.

Die Willensbildung der Mitbeteiligten ist aber auch nicht etwa deshalb nicht ordnungsgemäß zustandegekommen, weil an der Vollversammlung und an der Abstimmung in der Person des Käufers und seines Bruders Personen teilgenommen hätten, die infolge Befangenheit nicht hätten teilnehmen dürfen. Weder die Satzung noch das Tiroler Flurverfassungs-Landesgesetz 1978 enthalten Bestimmungen über die Befangenheit von Mitgliedern der Agrargemeinschaft bei der Ausübung ihrer Mitgliedschaftsrechte. Die Möglichkeit, bei der Willensbildung der Gemeinschaft mitzuwirken, ist den Mitgliedern aber gerade zu dem Zweck eingeräumt, um ihre Interessen in der Gemeinschaft geltend zu machen. Auch der Beschwerdeführer hat gegen die Veräußerung offenbar nur deswegen gestimmt, weil sie seinen Interessen zuwiderläuft: Die Situation innerhalb einer Agrargemeinschaft ist mit der eines Gemeinderates nicht zu vergleichen, weshalb sich eine analoge Anwendung der Bestimmungen der Tiroler Gemeindeordnung, wie sie der Beschwerdeführer vorschlägt, ebenso verbietet wie die Heranziehung der nur für die Agrarbehörden anzuwendenden Bestimmungen des § 7 AVG 1950 (vgl. auch hiezu das hg. Erkenntnis vom 30. November 1967, Zlen. 1013, 1378/67).

Umstände, aus denen sich ergäbe, dass die Vollversammlung der Agrargemeinschaft wegen eines Verbotes der Satzung oder des Gesetzes den Grundstücksverkauf gar nicht hätte beschließen dürfen, sind dem Vorbringen der Beschwerde nicht zu entnehmen.

Durch die Abweisung seines gegen den Beschluss der Mitbeteiligten vom 16. Mai 1979 erhobenen Einspruches ist der Beschwerdeführer daher in keinem Recht verletzt. Seine Beschwerde war somit gemäß § 42 Abs. 1 VwGG 1965 als unbegründet abzuweisen.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz an das Land Tirol gründet sich auf die §§ 47, 48 Abs. 2 lit. a und b VwGG 1965 und auf Art. I B Z. 4 und 5 der Verordnung des Bundeskanzlers vom 31. Oktober 1977, BGBl. Nr. 542/1977. Die Mitbeteiligte hat keine Kosten verzeichnet.

Wien, am 30. September 1980

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1980:1979002917.X00

**Im RIS seit**

22.01.2004

**Zuletzt aktualisiert am**

01.01.2009

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

© 2026 JUSLINE

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

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