

TE Vwgh Erkenntnis 2011/11/10 2009/07/0200

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.11.2011

Index

E000 EU- Recht allgemein;
E1E;
E6j;
L66504 Flurverfassung Zusammenlegung landw Grundstücke
Flurbereinigung Oberösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
40/01 Verwaltungsverfahren;
59/04 EU - EWR;
80/06 Bodenreform;

Norm

11992E003B EGV Art3b;
11997E012 EG Art12;
11997E056 EG Art56 Abs1;
61997CJ0302 Konle VORAB;
62001CJ0300 Salzmann VORAB;
62001CJ0452 Ospelt VORAB;
ABGB §1072;
ABGB §1073;
ABGB §1075;
ABGB §879;
AVG §68 Abs1;
B-VG Art140;
B-VG Art7 Abs1;
EURallg;
FIVfGG §17 Abs2;
FIVfGG §18 Abs1;
FIVfGG §21;
FIVfGG §31 Abs2;

FIVfGG §34;

FIVfGG §36 Abs1;

FIVfGG §36;

FIVfLG OÖ 1972 §37 Abs3;

FIVfLG OÖ 1979 §32 Abs2;

FIVfLG OÖ 1979 §35 Abs2;

FIVfLG OÖ 1979 §35 Abs3 litc;

FIVfLG OÖ 1979 §35 Abs3;

FIVfLG OÖ 1979 §35 Abs4;

FIVfLG OÖ 1979 §37 Abs2 litb;

FIVfLG OÖ 1979 §37 Abs3;

FIVfLG OÖ 1979 §37;

FIVfLG OÖ 1979 §64;

FIVfLG OÖ 1979 §82;

VwGG §42 Abs2 Z1;

VwRallg;

1. ABGB § 1072 heute

2. ABGB § 1072 gültig ab 01.01.1812

1. ABGB § 1073 heute

2. ABGB § 1073 gültig ab 01.01.1812

1. ABGB § 1075 heute

2. ABGB § 1075 gültig ab 01.01.1812

1. ABGB § 879 heute

2. ABGB § 879 gültig ab 01.07.1992 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 275/1992

1. AVG § 68 heute

2. AVG § 68 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

3. AVG § 68 gültig von 01.07.1995 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995

4. AVG § 68 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995

1. B-VG Art. 140 heute

2. B-VG Art. 140 gültig ab 01.01.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013

3. B-VG Art. 140 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012

4. B-VG Art. 140 gültig von 01.07.2008 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2008

5. B-VG Art. 140 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003

6. B-VG Art. 140 gültig von 06.06.1992 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 276/1992

7. B-VG Art. 140 gültig von 01.01.1991 bis 05.06.1992 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988

8. B-VG Art. 140 gültig von 01.07.1988 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988

9. B-VG Art. 140 gültig von 01.07.1976 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975

10. B-VG Art. 140 gültig von 19.12.1945 bis 30.06.1976 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945

11. B-VG Art. 140 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. B-VG Art. 7 heute

2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013

3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003

4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998

5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997

6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988

7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974

8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945

9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. VwGG § 42 heute

2. VwGG § 42 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 42 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. VwGG § 42 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 42 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
6. VwGG § 42 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Bumberger und die Hofräte Dr. Hinterwirth, Dr. Enzenhofer, Dr. N. Bachler und Mag. Haunold als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Pühringer, über die Beschwerde der Agrargemeinschaft O, vertreten durch Saxinger, Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH in 4600 Wels, Edisonstraße 1, gegen den Bescheid des Landesagrarsenates beim Amt der Oberösterreichischen Landesregierung vom 12. November 2009, Zl. Agrar(Bod)-100446/9- 2009, betreffend Absonderung eines Anteilsrechtes an einer Agrargemeinschaft (mitbeteiligte Partei: R F in O), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Oberösterreich hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Regulierungsplan vom 9. Mai 1956 wurde für die beschwerdeführende Agrargemeinschaft (in der Folge: AG) unter anderem eine Satzung beschlossen; eine im November 1995 beschlossene Satzungsänderung wurde mit Bescheid der Agrarbezirksbehörde L (ABB) vom 19. Dezember 1995 agrarbehördlich genehmigt.

§ 3 der Satzung der AG lautet auszugsweise: Paragraph 3, der Satzung der AG lautet auszugsweise:

"§ 3 Kreis der Anteilsberechtigten

(Verzeichnis der Teilhaber/Mitglieder siehe Anhang)

1.) Die Teilhaberschaft (Mitgliedschaft) und Anteilsberechtigung an der Agrargemeinschaft (O.) ist an das Eigentum bestimmter Liegenschaften (Stammsitzliegenschaften) gebunden. Das Nähere bestimmt sich aus dem im Anhang dieser Satzung enthaltenen Verzeichnis der Teilhaber (Mitglieder) und Anteilsrechte. Mit dem Eigentum an einer Stammsitzliegenschaft geht auch das damit verbundene Anteilsrecht auf den Rechtsnachfolger über.

1. 2.)2,

....

2. 5.)5,

Die mit einer Stammsitzliegenschaft verbundene Teilhaberschaft (Mitgliedschaft) bei der Agrargemeinschaft (O.) kann von der Stammsitzliegenschaft nur nach Anhörung der Organe der Agrargemeinschaft mit Zustimmung der Vollversammlung und Bewilligung der Agrarbehörde abgesondert werden. Die Bewilligung ist vom Eigentümer der Stammsitzliegenschaft zu beantragen.

6.) Zugunsten der Agrargemeinschaft (O.) ist im Falle der Veräußerung eines Anteilsrechtes durch einen Teilhaber (Mitglied) ein Vorkaufsrecht im Sinne der §§ 1072 ff ABGB begründet. Der Teilhaber (Mitglied) ist daher verpflichtet, unter Angabe des vollständigen Vertragsinhaltes, das Anteilsrecht der Agrargemeinschaft (O.) zu demselben Preis anzubieten, der mit dem fremden Käufer vereinbart wurde. Die Agrargemeinschaft (O.) ist verpflichtet, dieses Angebot innerhalb von 60 Tagen bei sonstigem Verlust des Vorkaufsrechtes schriftlich anzunehmen. 6.) Zugunsten der Agrargemeinschaft (O.) ist im Falle der Veräußerung eines Anteilsrechtes durch einen Teilhaber (Mitglied) ein Vorkaufsrecht im Sinne der Paragraphen 1072, ff ABGB begründet. Der Teilhaber (Mitglied) ist daher verpflichtet, unter Angabe des vollständigen Vertragsinhaltes, das Anteilsrecht der Agrargemeinschaft (O.) zu demselben Preis anzubieten, der mit dem fremden Käufer vereinbart wurde. Die Agrargemeinschaft (O.) ist verpflichtet, dieses Angebot innerhalb von 60 Tagen bei sonstigem Verlust des Vorkaufsrechtes schriftlich anzunehmen.

7.) (...)"

Der Mitbeteiligte ist Alleineigentümer der an der AG anteilsberechtigten Stammsitzliegenschaft EZ 100, GB O., auf der

ein Wohnhaus situiert ist.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 2. März 2009 verkaufte der Mitbeteiligte den mit dieser Liegenschaft verbundenen 1/40-Anteil an der AG um den Kaufpreis von EUR 26.000,-- an Ernst und Edith R. (in weiterer Folge: Käufer). Die Käufer sind je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft EZ 222, GB O., mit einem darauf befindlichen Wohnhaus.

Punkt VII des Kaufvertrages hat folgenden Wortlaut: Punkt römisch sieben des Kaufvertrages hat folgenden Wortlaut: "VII. Zustimmungs- und Vorkaufsrecht Agrargemeinschaft (O.)

Die Käufer sind in Kenntnis, dass dieser Kaufvertrag der Zustimmung der Vollversammlung der Agrargemeinschaft (O.) nach Anhörung der Organe bedarf.

Sie sind auch über das hinsichtlich des vertragsgegenständlichen Anteiles der Agrargemeinschaft (O.) in § 3 Abs. 6 der Satzung eingeräumte Vorkaufsrecht im Sinn der §§ 1072 ff ABGB und der damit verbundenen 60-tägigen Überlegungsfrist der Agrargemeinschaft (O.) unterrichtet. Sie sind auch über das hinsichtlich des vertragsgegenständlichen Anteiles der Agrargemeinschaft (O.) in Paragraph 3, Absatz 6, der Satzung eingeräumte Vorkaufsrecht im Sinn der Paragraphen 1072, ff ABGB und der damit verbundenen 60-tägigen Überlegungsfrist der Agrargemeinschaft (O.) unterrichtet."

Mit Schreiben vom 5. März 2009 stellte der Mitbeteiligte zusammen mit den Käufern an die Agrarbezirksbehörde L (im Folgenden: ABB) den Antrag auf Genehmigung der Absonderung eines Anteiles an der AG aufgrund dieses, dem Antrag beiliegenden Kaufvertrages.

Begründend wurde ausgeführt, dass der Mitbeteiligte das Haus an die zentrale Fernheizanlage angeschlossen habe, weshalb sein Bedarf an begünstigter Brennholzzuteilung von der Beschwerdeführerin und damit ein wesentlicher wirtschaftlicher Vorteil des Anteilsrechtes für diese Liegenschaft entfallen sei. Das Haus habe er der Marktgemeinde zum Erwerb angeboten, welche grundsätzlich Interesse gezeigt habe. Die beiden Käufer hätten ebenfalls in O. ein Haus, welches ihr Hauptwohnsitz sei. Dieses Haus werde mit einer kombinierten Holz-Öl-Zentralheizung beheizt, welche durch Anschaffung eines modernen Stückholzkessels einem zeitgemäßen Standard angepasst werden solle. Der hierfür erforderliche Brennholzbedarf könne aus dem eigenen Waldbestand der Käufer nicht abgedeckt werden. Die Brennholzzuteilung durch den Anteil an der Beschwerdeführerin stärke diese Liegenschaft und sichere somit deren Bestand wirtschaftlich ab. Der vereinbarte Kaufpreis von EUR 26.000,-- entspreche dem Verkehrswert des Anteilsrechtes, da in jüngster Zeit ein solches um den gleichen Preis veräußert worden sei. Die Käufer übernahmen gemäß den Bestimmungen des Kaufvertrages uneingeschränkt sämtliche mit der Mitgliedschaft bei der Beschwerdeführerin verbundenen Rechte und Verpflichtungen.

Gemäß § 3 Abs. 5 der Satzung der Beschwerdeführerin sei eine Veräußerung des Mitgliedschaftsanteiles an der AG vorgesehen, welche zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Vollversammlung nach Anhörung der Organe der AG und der Bewilligung der Agrarbehörde bedürfe. Weiters sei im Fall der Veräußerung eines Anteilsrechtes gemäß § 3 Abs. 6 der Satzung die Einräumung eines Vorkaufsrechtes hinsichtlich des erworbenen Anteiles an der AG im Sinn und Umfang der §§ 1072 ff. ABGB erforderlich. Der Verpflichtung zur Einräumung des Vorkaufsrechtes sei im Vertragspunkt VII des zur Genehmigung vorgelegten Kaufvertrages entsprochen worden. Gemäß Paragraph 3, Absatz 5, der Satzung der Beschwerdeführerin sei eine Veräußerung des Mitgliedschaftsanteiles an der AG vorgesehen, welche zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Vollversammlung nach Anhörung der Organe der AG und der Bewilligung der Agrarbehörde bedürfe. Weiters sei im Fall der Veräußerung eines Anteilsrechtes gemäß Paragraph 3, Absatz 6, der Satzung die Einräumung eines Vorkaufsrechtes hinsichtlich des erworbenen Anteiles an der AG im Sinn und Umfang der Paragraphen 1072, ff. ABGB erforderlich. Der Verpflichtung zur Einräumung des Vorkaufsrechtes sei im Vertragspunkt römisch sieben des zur Genehmigung vorgelegten Kaufvertrages entsprochen worden.

Schließlich verwiesen die Antragsteller auf § 2 der Satzung der Beschwerdeführerin, wonach der Hauptzweck der AG darin liege, dass unter Bedachtnahme auf das Ortsinteresse durch gemeinschaftliche Bewirtschaftung und Nutzung der zu ihr gehörigen Grundstücke zu Gunsten der anteilsberechtigten Liegenschaft diese wirtschaftlich zu stärken und zu sichern seien. In diesem Zusammenhang werde darauf verwiesen, dass die Übertragung des Anteiles zur wirtschaftlichen Stärkung und Absicherung der Liegenschaft der Käufer führe, während der Verbleib bei ihrer bisherigen Stammsitzliegenschaft den Zweck der Satzung nicht mehr erfüllen könne. Es würden durch den Kaufvertrag am Fortbestand der AG interessierte und ständig ortsansässige Teilhaber eintreten, was zur Stärkung und Sicherung der AG diene und somit den Zielsetzungen und dem Hauptzweck gemäß den Bestimmungen der Satzung

entspreche. Schließlich verwiesen die Antragsteller auf Paragraph 2, der Satzung der Beschwerdeführerin, wonach der Hauptzweck der AG darin liege, dass unter Bedachtnahme auf das Ortsinteresse durch gemeinschaftliche Bewirtschaftung und Nutzung der zu ihr gehörigen Grundstücke zu Gunsten der anteilsberechtigten Liegenschaft diese wirtschaftlich zu stärken und zu sichern seien. In diesem Zusammenhang werde darauf verwiesen, dass die Übertragung des Anteiles zur wirtschaftlichen Stärkung und Absicherung der Liegenschaft der Käufer führe, während der Verbleib bei ihrer bisherigen Stammsitzliegenschaft den Zweck der Satzung nicht mehr erfüllen könne. Es würden durch den Kaufvertrag am Fortbestand der AG interessierte und ständig ortsansässige Teilhaber eintreten, was zur Stärkung und Sicherung der AG diene und somit den Zielsetzungen und dem Hauptzweck gemäß den Bestimmungen der Satzung entspreche.

Ebenfalls mit einem Schreiben vom 5. März 2009 wandten sich die Vertragspartner an die AG. Darin wurde der Antrag gestellt, den Kaufvertrag in der Vollversammlung der AG nach Anhörung der Organe zu genehmigen. Darüber hinaus wurde eine beglaubigte Abschrift des Kaufvertrages auch im Hinblick auf das der Agrargemeinschaft gemäß der Satzung (§ 3 Abs. 6) zustehende Vorkaufsrecht übermittelt und um Bekanntgabe ersucht, ob seitens der AG das ihr zustehende Vorkaufsrecht ausgeübt werde. Ebenfalls mit einem Schreiben vom 5. März 2009 wandten sich die Vertragspartner an die AG. Darin wurde der Antrag gestellt, den Kaufvertrag in der Vollversammlung der AG nach Anhörung der Organe zu genehmigen. Darüber hinaus wurde eine beglaubigte Abschrift des Kaufvertrages auch im Hinblick auf das der Agrargemeinschaft gemäß der Satzung (Paragraph 3, Absatz 6,) zustehende Vorkaufsrecht übermittelt und um Bekanntgabe ersucht, ob seitens der AG das ihr zustehende Vorkaufsrecht ausgeübt werde.

Die ABB ersuchte die AG um Stellungnahme zu dem an sie (die ABB) gerichteten Antrag auf Genehmigung. Dazu nahm der Obmann der AG mit Schreiben vom 21. März 2009 Stellung und erklärte zunächst, dass der Kaufvertrag vom 2. März 2009 wohl keine Gültigkeit erlangen könne, unter anderem weil es unterlassen worden sei, der AG das ihr satzungsgemäß zustehende Vorkaufsrecht einzuräumen. Nach einem Hinweis darauf, dass die Marktgemeinde nach Auskunft des Bürgermeisters das Haus des Mitbeteiligten samt dem dazugehörigen Anteilsrecht kaufen wolle, verwies der Obmann der AG auf § 3 Abs. 5 der Satzung, wonach eine Absonderung der Teilhaberschaft von einer Stammsitzliegenschaft nur mit Zustimmung der Vollversammlung und Bewilligung der Agrarbehörde stattfinden könne. Der Ausschuss der AG stimme der Absonderung aber jedenfalls nicht zu. Außerdem habe die AG laut § 3 Abs. 6 der Satzung im Falle der Veräußerung eines Anteilsrechtes durch einen Teilhaber ein Vorkaufsrecht. Es sei somit insgesamt die Ablehnung des Ansehens auf Absonderung zu erwarten. Die ABB ersuchte die AG um Stellungnahme zu dem an sie (die ABB) gerichteten Antrag auf Genehmigung. Dazu nahm der Obmann der AG mit Schreiben vom 21. März 2009 Stellung und erklärte zunächst, dass der Kaufvertrag vom 2. März 2009 wohl keine Gültigkeit erlangen könne, unter anderem weil es unterlassen worden sei, der AG das ihr satzungsgemäß zustehende Vorkaufsrecht einzuräumen. Nach einem Hinweis darauf, dass die Marktgemeinde nach Auskunft des Bürgermeisters das Haus des Mitbeteiligten samt dem dazugehörigen Anteilsrecht kaufen wolle, verwies der Obmann der AG auf Paragraph 3, Absatz 5, der Satzung, wonach eine Absonderung der Teilhaberschaft von einer Stammsitzliegenschaft nur mit Zustimmung der Vollversammlung und Bewilligung der Agrarbehörde stattfinden könne. Der Ausschuss der AG stimme der Absonderung aber jedenfalls nicht zu. Außerdem habe die AG laut Paragraph 3, Absatz 6, der Satzung im Falle der Veräußerung eines Anteilsrechtes durch einen Teilhaber ein Vorkaufsrecht. Es sei somit insgesamt die Ablehnung des Ansehens auf Absonderung zu erwarten.

Mit Schreiben vom 27. Mai 2009 nahm u.a. der Mitbeteiligte dazu Stellung und wies darauf hin, dass die Feststellung, die Parteien hätten es unterlassen, der AG das satzungsgemäße Vorkaufsrecht einzuräumen, unrichtig sei. Dabei werde zunächst auf Vertragspunkt VII des Kaufvertrages verwiesen, welcher konkret auf dieses Vorkaufsrecht Bezug nehme. Des Weiteren sei die Agrargemeinschaft mit Schreiben vom 5. März 2009 aufgefordert worden, bekannt zu geben, ob sie das ihr satzungsgemäß zustehende Vorkaufsrecht ausübe. Diese Eingabe sei dem Obmann der AG samt beglaubigter Abschrift des Kaufvertrages nachweislich zugestellt worden. Da die AG das ihr zustehende Vorkaufsrecht binnen der satzungsgemäßen Frist von 60 Tagen nicht ausgeübt habe, sei es erloschen. Hinsichtlich der Bedachtnahme auf das Ortsinteresse sei anzumerken, dass die Familie der Käufer seit Generationen ortsansässig sei und auch die beiden Liegenschaften der Vertragsparteien im Ortsbereich lediglich rund 150 bis 200 m voneinander entfernt lägen. Mit Schreiben vom 27. Mai 2009 nahm u.a. der Mitbeteiligte dazu Stellung und wies darauf hin, dass die Feststellung, die Parteien hätten es unterlassen, der AG das satzungsgemäße Vorkaufsrecht einzuräumen, unrichtig sei. Dabei werde zunächst auf Vertragspunkt römisch sieben des Kaufvertrages verwiesen, welcher konkret auf dieses

Vorkaufsrecht Bezug nehme. Des Weiteren sei die Agrargemeinschaft mit Schreiben vom 5. März 2009 aufgefordert worden, bekannt zu geben, ob sie das ihr satzungsgemäß zustehende Vorkaufsrecht ausübe. Diese Eingabe sei dem Obmann der AG samt beglaubigter Abschrift des Kaufvertrages nachweislich zugestellt worden. Da die AG das ihr zustehende Vorkaufsrecht binnen der satzungsgemäßen Frist von 60 Tagen nicht ausgeübt habe, sei es erloschen. Hinsichtlich der Bedachtnahme auf das Ortsinteresse sei anzumerken, dass die Familie der Käufer seit Generationen ortsansässig sei und auch die beiden Liegenschaften der Vertragsparteien im Ortsbereich lediglich rund 150 bis 200 m voneinander entfernt lägen.

Mit Schreiben vom 15. Juni 2009 nahm der Obmann der AG für diese zum Schreiben der Vertragspartner des Kaufvertrages Stellung. Demnach beanspruche die AG das Vorkaufsrecht für den in Frage stehenden Anteil, wie dies bereits aus der Stellungnahme vom 21. März 2009, Punkt 1 und Punkt 3, hervorgehe. Daher werde neben dem Antrag auf Ablehnung des Antrages der Käufer auch der Antrag auf Absonderung des Anteilsrechts zu Gunsten der AG gestellt.

Mit Stellungnahme vom 17. Juni 2009 erstattete der forsttechnische Amtssachverständige der ABB zur Absonderung ein Gutachten und gelangte darin näher begründet zur Ansicht, dass zwar die Wirtschaftsführung der AG nicht durch den beabsichtigten Kauf erschwert würde, aber dennoch das Vorliegen wirtschaftlicher Gründe, aus denen heraus der Kauf angestrebt werde, zu verneinen sei.

Dazu nahmen der Mitbeteiligte und die Käufer mit Schreiben vom 10. Juli 2009 Stellung.

Mit Schreiben vom 29. Juli 2009 erklärte der Obmann der AG unter anderem, dass die von den Käufern angeführten Gründe des Holzbedarfes von vielen neuen Hausbesitzern im Ort, die ihr Haus ebenfalls mit Holz beheizten, ins Treffen geführt werden und somit eine Vielzahl von Agrargemeinschaftsanteilen ihren Besitzer wechseln könnten. Der vom Verkäufer angeführte wirtschaftliche Grund und der Anschluss an die Fernheizung seien ebenfalls nicht triftig, zumal eine beträchtliche Zahl anderer Miteigentümer ebenfalls an die Fernheizung angeschlossen seien, aber dennoch ihr Haus auch zusätzlich mit Brennholz beheizten. Schließlich wies der Obmann unter anderem darauf hin, dass es nie ein Ersuchen seitens der Vertragsparteien um Bekanntgabe der Inanspruchnahme des Vorkaufsrechtes durch die AG gegeben habe, sondern lediglich einen Antrag auf Absonderung des in Frage stehenden Anteiles. Es sei lediglich im unterfertigten Kaufvertrag ein Hinweis auf das der AG zustehende Vorkaufsrecht enthalten. Auch sei der Anteil seitens des Verkäufers der AG nicht ordnungsgemäß bzw. nicht stichhaltig angeboten worden.

Der Obmann legte diesem Schreiben auch einen Auszug aus dem AG-Protokoll Nr. 254/2009 der Ausschuss-Sitzung vom 23. Juli 2009 vor. Darin wurde zur Absonderung des Anteilsrechtes unter anderem vermerkt, dass der Obmann der Meinung sei, dass sich bei der zu erwartenden ablehnenden Stellungnahme der ABB auch die Ausübung des Vorkaufsrechtes erübrige. Der Obmann legte diesem Schreiben auch einen Auszug aus dem AG-Protokoll Nr. 254 aus 2009, der Ausschuss-Sitzung vom 23. Juli 2009 vor. Darin wurde zur Absonderung des Anteilsrechtes unter anderem vermerkt, dass der Obmann der Meinung sei, dass sich bei der zu erwartenden ablehnenden Stellungnahme der ABB auch die Ausübung des Vorkaufsrechtes erübrige.

Mit Bescheid der ABB vom 3. September 2009 wurde dem Antrag der Vertragsparteien des Kaufvertrages vom 2. März 2009 keine Folge gegeben.

Nach Anführung des § 37 FLG als Rechtsgrundlage und Darlegung des Sachverhaltes führte die ABB aus, dass im gegenständlichen Fall zu prüfen gewesen sei, ob einerseits die Absonderung aus wirtschaftlichen Gründen angestrebt und ob andererseits durch die Absonderung die Wirtschaftsführung und Verwaltung der AG erschwert werde. Dazu habe der forstwirtschaftliche Amtssachverständige in seinem Gutachten schlüssig dargestellt, dass die Wirtschaftsführung und Verwaltung der AG durch die geplante Absonderung nicht erschwert würden. Weiters habe er nachgewiesen, dass die Nutzung aus dem Anteilsrecht den ordentlichen Bedarf des derzeitigen Inhabers nicht übersteige. Auch eine Notwendigkeit der Nutzungen aus dem Anteilsrecht für die Bewirtschaftung der Liegenschaft der Käufer liege nach den gutachterlichen Ausführungen des Amtssachverständigen nicht vor. Denn allein die beabsichtigte Anschaffung eines Stückholzkessels für sich sei noch keine ausreichende Begründung für die Notwendigkeit, da der Brennholzbezug für die Mitglieder der AG nur um einen fixen Betrag ermäßigt werde, sich aber ansonsten am Marktpreis orientiere. Schon das Bewaldungsprozent der Marktgemeinde zeige, dass im Bereich der Gemeinde ein ausreichendes Angebot an Brennholz bestehe. Deshalb werde die beantragte Absonderung nicht aus wirtschaftlichen Gründen angestrebt, weshalb es sich erübrige, auf die Fragenkreise des Vorkaufsrechtes der AG und

der Beschlüsse von Organen der AG näher einzugehen. Nach Anführung des Paragraph 37, FLG als Rechtsgrundlage und Darlegung des Sachverhaltes führte die ABB aus, dass im gegenständlichen Fall zu prüfen gewesen sei, ob einerseits die Absonderung aus wirtschaftlichen Gründen angestrebt und ob andererseits durch die Absonderung die Wirtschaftsführung und Verwaltung der AG erschwert werde. Dazu habe der forstwirtschaftliche Amtssachverständige in seinem Gutachten schlüssig dargestellt, dass die Wirtschaftsführung und Verwaltung der AG durch die geplante Absonderung nicht erschwert würden. Weiters habe er nachgewiesen, dass die Nutzung aus dem Anteilsrecht den ordentlichen Bedarf des derzeitigen Inhabers nicht übersteige. Auch eine Notwendigkeit der Nutzungen aus dem Anteilsrecht für die Bewirtschaftung der Liegenschaft der Käufer liege nach den gutachterlichen Ausführungen des Amtssachverständigen nicht vor. Denn allein die beabsichtigte Anschaffung eines Stückholzkessels für sich sei noch keine ausreichende Begründung für die Notwendigkeit, da der Brennholzbezug für die Mitglieder der AG nur um einen fixen Betrag ermäßigt werde, sich aber ansonsten am Marktpreis orientiere. Schon das Bewaldungsprozent der Marktgemeinde zeige, dass im Bereich der Gemeinde ein ausreichendes Angebot an Brennholz bestehe. Deshalb werde die beantragte Absonderung nicht aus wirtschaftlichen Gründen angestrebt, weshalb es sich erübrige, auf die Fragenkreise des Vorkaufsrechtes der AG und der Beschlüsse von Organen der AG näher einzugehen.

Gegen diesen Bescheid erhob der Mitbeteiligte mit Schreiben vom 14. September 2009 Berufung.

Bei einer außerordentlichen Vollversammlung der AG am 17. Oktober 2009 wurde laut Protokoll Nr. 256/2009 der Antrag auf Ablehnung der Übertragung des gegenständlichen Anteiles vom Mitbeteiligten auf die Käufer einstimmig angenommen. Laut Protokoll war der Mitbeteiligte bei der Vollversammlung nicht anwesend. Bei einer außerordentlichen Vollversammlung der AG am 17. Oktober 2009 wurde laut Protokoll Nr. 256 aus 2009, der Antrag auf Ablehnung der Übertragung des gegenständlichen Anteiles vom Mitbeteiligten auf die Käufer einstimmig angenommen. Laut Protokoll war der Mitbeteiligte bei der Vollversammlung nicht anwesend.

Am 19. Oktober 2009 führte die belangte Behörde eine örtliche Erhebung durch, wobei einerseits das Haus der mitbeteiligten Partei und andererseits jenes der Käufer besichtigt wurde.

Mit einem Schreiben vom 22. Oktober 2009 erstattete das agrartechnisch sachkundige Mitglied der belangten Behörde einen Erhebungsbericht.

Am 12. November 2009 führte die belangte Behörde eine mündliche Verhandlung durch.

Dabei brachte der Obmann der Beschwerdeführerin unter anderem vor, dass der Zweck der AG nicht nur durch den Brennholzbezug und die Gewinnauszahlung definiert sei, sondern im Vordergrund die nachhaltige Bewirtschaftung des gemeinsamen Vermögens stehe. Die AG habe Forstwege gebaut, wodurch sich viele Vorteile für jedes Mitglied ergäben. Die Ausschüttung sei nur ein Teil des Vorteils, der erwirtschaftet werde. Die AG habe Überschüsse erzielt und wieder in Realwerte veranlagt. Sie habe dadurch ihr Vermögen erhöht. Der wirtschaftliche Sinn sei der Werterhalt des Vermögens und die Reinvestition in Grund und Boden, die Ausschüttung sei dabei Nebensache. Dem Käufer fehlten die wirtschaftlichen Gründe, ein freihändiger Handel mit Anteilen der AG dürfe nicht entstehen. Wenn jemand Anteilsrechte an der AG erwerben wolle, ohne den eigenen Wald einzubringen, werde der Zweck der Vermehrung des gemeinsamen Vermögens nicht gewährleistet. Andere Mitglieder hätten ihren Wald in die AG eingebracht. Auf den Vorhalt des Vorsitzenden der belangten Behörde, wonach ein wesentlicher Aspekt bei einer AG sei, dass die Mitglieder bereit seien, Funktionen zu übernehmen und dass aus dem erstinstanzlichen Akt hervorgehe, dass der Käufer dem Forstwart seine Mithilfe angeboten habe, erwiderte der Obmann der AG, dass er das Angebot des Käufers nicht beurteilen könne und zu diesem gesagt habe, dass er beitreten könne, wenn er seinen Wald einbringe. Dazu sei der Käufer nicht bereit gewesen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 12. November 2009 wurde der Berufung des Mitbeteiligten Folge gegeben und der angefochtene Bescheid dahingehend geändert, dass die Absonderung des mit der Liegenschaft EZ 100 verbundenen Anteilsrechts an der Agrargemeinschaft (O.) und dessen Übertragung auf die Liegenschaft EZ 222 Grundbuch (O.) gemäß den Kaufvertrag vom 2. März 2009 bewilligt wird.

Nach Anführung der wesentlichen Rechtsvorschriften und Darlegung des Sachverhaltes sowie einem Verweis auf die entscheidungsrelevanten Bestimmungen der Satzung der AG führte die belangte Behörde zunächst zum Vorkaufsrecht der AG gemäß § 3 Z 6 der Satzung aus, dass der Obmann angegeben habe, dass ihm eine beglaubigte Abschrift des Kaufvertrages und die Bitte um Bekanntgabe, ob die AG das in der Satzung normierte Verkaufsrecht ausüben wolle, am 14. März 2009 tatsächlich zugekommen sei. Somit sei der AG am 14. März 2009 ein satzungskonformes

Einlösungsangebot gemacht worden. Daraus ergebe sich, dass die AG ihr Vorkaufsrecht nicht innerhalb der in der Satzung normierten 60 Tages-Frist ausgeübt habe. Somit sei bezüglich des Kaufvertrages vom 2. März 2009 das Vorkaufsrecht erloschen. Das gegenständliche, im FLG nicht grundgelegte, aber dem Bestand des öffentlichen Rechts angehörende Vorkaufsrecht sei nicht mit einem vertraglichen und verbücherten Vorkaufsrecht vergleichbar. Es erlösche, wenn es die AG nicht innerhalb von 60 Tagen nach dem Einlösungsangebot ausübe. Zu welchem Zeitpunkt der Ausschuss die Vollversammlung der AG über das im März 2009 unterbreitete Einlösungsangebot informiert habe, sei ebenso irrelevant wie ein allfälliger Irrtum des Obmanns über die Bewilligungsfähigkeit des Kaufvertrages vom 2. März 2009. Nach Anführung der wesentlichen Rechtsvorschriften und Darlegung des Sachverhaltes sowie einem Verweis auf die entscheidungsrelevanten Bestimmungen der Satzung der AG führte die belangte Behörde zunächst zum Vorkaufsrecht der AG gemäß Paragraph 3, Ziffer 6, der Satzung aus, dass der Obmann angegeben habe, dass ihm eine beglaubigte Abschrift des Kaufvertrages und die Bitte um Bekanntgabe, ob die AG das in der Satzung normierte Verkaufsrecht ausüben wolle, am 14. März 2009 tatsächlich zugekommen sei. Somit sei der AG am 14. März 2009 ein satzungskonformes Einlösungsangebot gemacht worden. Daraus ergebe sich, dass die AG ihr Vorkaufsrecht nicht innerhalb der in der Satzung normierten 60 Tages-Frist ausgeübt habe. Somit sei bezüglich des Kaufvertrages vom 2. März 2009 das Vorkaufsrecht erloschen. Das gegenständliche, im FLG nicht grundgelegte, aber dem Bestand des öffentlichen Rechts angehörende Vorkaufsrecht sei nicht mit einem vertraglichen und verbücherten Vorkaufsrecht vergleichbar. Es erlösche, wenn es die AG nicht innerhalb von 60 Tagen nach dem Einlösungsangebot ausübe. Zu welchem Zeitpunkt der Ausschuss die Vollversammlung der AG über das im März 2009 unterbreitete Einlösungsangebot informiert habe, sei ebenso irrelevant wie ein allfälliger Irrtum des Obmanns über die Bewilligungsfähigkeit des Kaufvertrages vom 2. März 2009.

Die ABB habe in ihrem Fall essentielle Fakten betreffend den Haus- und Wirtschaftsbedarf und sonstige wirtschaftliche Gründe weder erhoben noch berücksichtigt und dem § 37 Abs. 2 FLG einen Inhalt unterstellt, den diese Bestimmung nicht habe. So sei etwa übersehen worden, dass § 37 Abs. 3 FLG die in § 37 Abs. 2 lit. b leg. cit. angeführten wirtschaftlichen Gründe nur demonstrativ umschreibe, was aus der Formulierung "im besonderen" klar hervorgehe. Wirtschaftliche Gründe könnten bei richtigem Verständnis der Abs. 2 und 3 des § 37 FLG nicht generell mit dem Begriff "Notwendigkeit" gleichgesetzt werden. Vielmehr sei der Tatbestand "aus wirtschaftlichen Gründen angestrebt" auch dann erfüllt, wenn wirtschaftliche Erwägungen für die Übertragung eines Anteilsrechtes sprächen. Die mitbeteiligte Partei habe das Vorliegen wirtschaftlicher Gründe auch keineswegs allein mit der von den Käufern beabsichtigten Anschaffung eines Stückholzkessels begründet, wie die ABB aktenwidrig unterstelle, sondern vielmehr mit dem Anschluss der bisherigen Stammsitzliegenschaft an das Fernwärmenetz und mit dem fiktiven Holzbedarf der Käuferliegenschaft, deren Gebäude schon derzeit mit Holz beheizt werde. Die Bewilligungsvoraussetzung "aus wirtschaftlichen Gründen angestrebt" diene dem Schutz öffentlicher Interesse und bedeute nicht, dass der ermäßigte Holzbezug aus dem Wald der AG den gesamten Holzbedarf der neuen Stammsitzliegenschaft zur Gänze oder zum Großteil decken müsse. Die Ermittlungen im Berufungsverfahren hätten zweifelsfrei ergeben, dass die Absonderung des Anteilsrechtes von der bisherigen Stammsitzliegenschaft aus wirtschaftlichen Gründen angestrebt werde. Die ABB habe in ihrem Fall essentielle Fakten betreffend den Haus- und Wirtschaftsbedarf und sonstige wirtschaftliche Gründe weder erhoben noch berücksichtigt und dem Paragraph 37, Absatz 2, FLG einen Inhalt unterstellt, den diese Bestimmung nicht habe. So sei etwa übersehen worden, dass Paragraph 37, Absatz 3, FLG die in Paragraph 37, Absatz 2, Litera b, leg. cit. angeführten wirtschaftlichen Gründe nur demonstrativ umschreibe, was aus der Formulierung "im besonderen" klar hervorgehe. Wirtschaftliche Gründe könnten bei richtigem Verständnis der Absatz 2, und 3 des Paragraph 37, FLG nicht generell mit dem Begriff "Notwendigkeit" gleichgesetzt werden. Vielmehr sei der Tatbestand "aus wirtschaftlichen Gründen angestrebt" auch dann erfüllt, wenn wirtschaftliche Erwägungen für die Übertragung eines Anteilsrechtes sprächen. Die mitbeteiligte Partei habe das Vorliegen wirtschaftlicher Gründe auch keineswegs allein mit der von den Käufern beabsichtigten Anschaffung eines Stückholzkessels begründet, wie die ABB aktenwidrig unterstelle, sondern vielmehr mit dem Anschluss der bisherigen Stammsitzliegenschaft an das Fernwärmenetz und mit dem fiktiven Holzbedarf der Käuferliegenschaft, deren Gebäude schon derzeit mit Holz beheizt werde. Die Bewilligungsvoraussetzung "aus wirtschaftlichen Gründen angestrebt" diene dem Schutz öffentlicher Interesse und bedeute nicht, dass der ermäßigte Holzbezug aus dem Wald der AG den gesamten Holzbedarf der neuen Stammsitzliegenschaft zur Gänze oder zum Großteil decken müsse. Die Ermittlungen im Berufungsverfahren hätten zweifelsfrei ergeben, dass die Absonderung des Anteilsrechtes von der bisherigen Stammsitzliegenschaft aus wirtschaftlichen Gründen angestrebt werde.

Durch die Übertragung des Anteilsrechtes werde die Wirtschaftsführung und Verwaltung der AG nicht erschwert. Die Liegenschaft der Käufer bilde ihren Wohnsitz und habe die erforderliche räumliche Nahebeziehung zum Gemeinschaftsbesitz. Die Käufer seien in die örtliche Gemeinschaft integriert. Es gäbe keine Anhaltspunkte dafür, dass ihnen das Verständnis für notwendige Investitionen oder die Bereitschaft zur aktiven Beteiligung in der AG fehlten. Laut Eingabe vom 10. Juli 2009 habe der Käufer dem Forstwart der AG Mithilfe angeboten; dies erscheine vor allem im Hinblick auf § 19 Abs. 5 der Satzung relevant. Es sei daran zu erinnern, dass der AG ihre Parteistellung nur aus dem Recht erwachse, dafür Sorge zu tragen, dass durch die Absonderung ihre Wirtschaftsführung und Verwaltung nicht erschwert würden. Es sei nicht nachvollziehbar, dass die Verwaltung und Wirtschaftsführung dann erschwert würden, wenn ein neues Mitglied keinen Wald in das Gemeinschaftsvermögen einbringe. Durch die Übertragung des Anteilsrechtes werde die Wirtschaftsführung und Verwaltung der AG nicht erschwert. Die Liegenschaft der Käufer bilde ihren Wohnsitz und habe die erforderliche räumliche Nahebeziehung zum Gemeinschaftsbesitz. Die Käufer seien in die örtliche Gemeinschaft integriert. Es gäbe keine Anhaltspunkte dafür, dass ihnen das Verständnis für notwendige Investitionen oder die Bereitschaft zur aktiven Beteiligung in der AG fehlten. Laut Eingabe vom 10. Juli 2009 habe der Käufer dem Forstwart der AG Mithilfe angeboten; dies erscheine vor allem im Hinblick auf Paragraph 19, Absatz 5, der Satzung relevant. Es sei daran zu erinnern, dass der AG ihre Parteistellung nur aus dem Recht erwachse, dafür Sorge zu tragen, dass durch die Absonderung ihre Wirtschaftsführung und Verwaltung nicht erschwert würden. Es sei nicht nachvollziehbar, dass die Verwaltung und Wirtschaftsführung dann erschwert würden, wenn ein neues Mitglied keinen Wald in das Gemeinschaftsvermögen einbringe.

Zum Zustimmungserfordernis gemäß § 3 Z 5 der Satzung der AG erklärte die belangte Behörde, dass diese Bestimmung mit § 34 Abs. 2 FLG kollidiere und es für diese zudem keinen vernünftigen Grund gebe. An das Zustimmungserfordernis seien keine objektiven und im Voraus bekannten Kriterien geknüpft und damit der Willkür Tür und Tor eröffnet. § 3 Z 5 der Satzung widerspreche dem Gesetz. Der in § 34 Abs. 2 FLG normierte Rechtsanspruch auf Bewilligung werde dadurch konterkariert bzw. potentiell beseitigt. Diese Bestimmung widerspreche auch dem Gleichheitsgrundsatz (Sachlichkeitsgebot) und dem Gemeinschaftsrecht (Diskriminierungsverbot und Kapitalverkehrsfreiheit). Die Anwendung des Gemeinschaftsrechtes bewirke, dass Satzungsbestimmungen, die dem Gemeinschaftsrecht widersprächen, nicht anwendbar seien. Nach dem Urteil des Europäischen Gerichtshofes vom 29. April 1999 (CIOLA, Rs C-224/97) müssten die Rechtswirkungen des eine solche Satzung genehmigenden Bescheides unberücksichtigt bleiben. Auch für die Satzung einer AG gälten die grundlegenden Normen des Gemeinschaftsrechtes, insbesondere die Vorschriften über die Nichtdiskriminierung und den freien Kapitalverkehr. Die Tragweite nationaler Maßnahmen, die den Erwerb von Grundeigentum oder anderen dinglichen Rechten regelten, sei im Hinblick auf den "Vertrag über den Kapitalverkehr" zu beurteilen. Die in Rede stehende Satzungsbestimmung wäre nur dann zulässig, wenn mit ihr in nicht diskriminierender Weise ein im Allgemeininteresse liegendes Ziel verfolgt würde und wenn sie mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit in Einklang stünde, also geeignet wäre, die Erreichung des erfolgten Ziels zu gewährleisten und nicht über das hinausgehe, was dazu erforderlich sei. Sie müsste sich auf objektive und im Voraus bekannte Kriterien stützen, und jedem, der von einer solchen einschränkenden Maßnahme betroffen sei, müsste der Rechtsweg offen stehen. Die Zustimmung oder Ablehnung der Vollversammlung der AG gemäß § 3 Z 5 der Satzung sei an keine objektiven und im Voraus bekannten Kriterien geknüpft. Eine Zustimmung könne mit keinem Rechtsmittel durchgesetzt werden, eine fehlende Zustimmung könne durch die Agrarbehörde nicht ersetzt werden. Somit sei diese Satzungsbestimmung grob unsachlich und diskriminierend, mit der zwingenden Folge ihrer Nichtigkeit. Zum Zustimmungserfordernis gemäß Paragraph 3, Ziffer 5, der Satzung der AG erklärte die belangte Behörde, dass diese Bestimmung mit Paragraph 34, Absatz 2, FLG kollidiere und es für diese zudem keinen vernünftigen Grund gebe. An das Zustimmungserfordernis seien keine objektiven und im Voraus bekannten Kriterien geknüpft und damit der Willkür Tür und Tor eröffnet. Paragraph 3, Ziffer 5, der Satzung widerspreche dem Gesetz. Der in Paragraph 34, Absatz 2, FLG normierte Rechtsanspruch auf Bewilligung werde dadurch konterkariert bzw. potentiell beseitigt. Diese Bestimmung widerspreche auch dem Gleichheitsgrundsatz (Sachlichkeitsgebot) und dem Gemeinschaftsrecht (Diskriminierungsverbot und Kapitalverkehrsfreiheit). Die Anwendung des Gemeinschaftsrechtes bewirke, dass Satzungsbestimmungen, die dem Gemeinschaftsrecht widersprächen, nicht anwendbar seien. Nach dem Urteil des Europäischen Gerichtshofes vom 29. April 1999 (CIOLA, Rs C-224/97) müssten die Rechtswirkungen des eine solche Satzung genehmigenden Bescheides unberücksichtigt bleiben. Auch für die Satzung einer AG gälten die grundlegenden Normen des Gemeinschaftsrechtes, insbesondere die Vorschriften über die Nichtdiskriminierung und den freien Kapitalverkehr. Die Tragweite nationaler Maßnahmen, die den Erwerb von Grundeigentum oder anderen dinglichen

Rechten regelten, sei im Hinblick auf den "Vertrag über den Kapitalverkehr" zu beurteilen. Die in Rede stehende Satzungsbestimmung wäre nur dann zulässig, wenn mit ihr in nicht diskriminierender Weise ein im Allgemeininteresse liegendes Ziel verfolgt würde und wenn sie mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit in Einklang stünde, also geeignet wäre, die Erreichung des erfolgten Ziels zu gewährleisten und nicht über das hinausgehe, was dazu erforderlich sei. Sie müsste sich auf objektive und im Voraus bekannte Kriterien stützen, und jedem, der von einer solchen einschränkenden Maßnahme betroffen sei, müsste der Rechtsweg offen stehen. Die Zustimmung oder Ablehnung der Vollversammlung der AG gemäß Paragraph 3, Ziffer 5, der Satzung sei an keine objektiven und im Voraus bekannten Kriterien geknüpft. Eine Zustimmung könne mit keinem Rechtsmittel durchgesetzt werden, eine fehlende Zustimmung könne durch die Agrarbehörde nicht ersetzt werden. Somit sei diese Satzungsbestimmung grob unsachlich und diskriminierend, mit der zwingenden Folge ihrer Nichtigkeit.

Der Beschluss der Vollversammlung der AG vom 17. Oktober 2009 zum Tagesordnungspunkt "3. Kaufanteil an der AGO", mit dem der Übertragung des Anteilsrechts von der Liegenschaft der mitbeteiligten Partei auf die Liegenschaft der Käufer die Zustimmung versagt worden sei, habe daher keine Rechtswirkungen erzeugen können.

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

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und beantragte die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Die mitbeteiligte Partei beteiligte sich nicht am Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Die beschwerdeführende AG bringt zunächst vor, dass ein wirksames Rechtsgeschäft im Zeitpunkt der Antragstellung nicht vorgelegen sei. Zunächst enthalte der Kaufvertrag vom 2. März 2009 in seinem Punkt VII ausdrücklich die aufschiebende Bedingung, wonach der Kaufvertrag der Zustimmung der Vollversammlung der AG nach Anhörung der Organe bedürfe. Da der Eintritt dieser vertraglich vereinbarten aufschiebenden Bedingung im Zeitpunkt der Antragstellung weder behauptet worden noch tatsächlich vorgelegen sei, hätte die Behörde schon zu diesem Zeitpunkt den Antrag mangels eines rechtswirksamen Vertrages zurückweisen müssen. Ob bzw. inwieweit die in der Satzung der AG vorgesehene Zustimmung der Vollversammlung vorliegen müsse bzw. vorliege, sei in diesem Zusammenhang unbeachtlich. 1. Die beschwerdeführende AG bringt zunächst vor, dass ein wirksames Rechtsgeschäft im Zeitpunkt der Antragstellung nicht vorgelegen sei. Zunächst enthalte der Kaufvertrag vom 2. März 2009 in seinem Punkt römisch sieben ausdrücklich die aufschiebende Bedingung, wonach der Kaufvertrag der Zustimmung der Vollversammlung der AG nach Anhörung der Organe bedürfe. Da der Eintritt dieser vertraglich vereinbarten aufschiebenden Bedingung im Zeitpunkt der Antragstellung weder behauptet worden noch tatsächlich vorgelegen sei, hätte die Behörde schon zu diesem Zeitpunkt den Antrag mangels eines rechtswirksamen Vertrages zurückweisen müssen. Ob bzw. inwieweit die in der Satzung der AG vorgesehene Zustimmung der Vollversammlung vorliegen müsse bzw. vorliege, sei in diesem Zusammenhang unbeachtlich.

Das Vorbringen der Beschwerdeführerin zeigt keine Rechtsverletzung auf, denn der oben wiedergegebene Punkt VII des Kaufvertrages stellt ohne Zweifel eine reine Wissensbekundung der Vertragsparteien hinsichtlich des Inhaltes des § 3 Abs. 5 und Abs. 6 der Satzung der AG dar, was sich aus der Formulierung "Die Käufer sind in Kenntnis" bzw. "sind ... unterrichtet" ergibt, die allein auf ein Wissen und nicht auf ein Wollen abstellt. Das Vorbringen der Beschwerdeführerin zeigt keine Rechtsverletzung auf, denn der oben wiedergegebene Punkt römisch sieben des Kaufvertrages stellt ohne Zweifel eine reine Wissensbekundung der Vertragsparteien hinsichtlich des Inhaltes des Paragraph 3, Absatz 5 und Absatz 6, der Satzung der AG dar, was sich aus der Formulierung "Die Käufer sind in Kenntnis" bzw. "sind ... unterrichtet" ergibt, die allein auf ein Wissen und nicht auf ein Wollen abstellt.

Schon allein aus dem Wortlaut des Punktes VII des Kaufvertrages ergibt sich, dass daraus keine zusätzliche Bedingung für die Rechtswirksamkeit des gegenständlichen Kaufvertrages abzuleiten und eine solche somit auch nicht Voraussetzung für den Eintritt des Vorkaufsfalles ist. Schon allein aus dem Wortlaut des Punktes römisch sieben des Kaufvertrages ergibt sich, dass daraus keine zusätzliche Bedingung für die Rechtswirksamkeit des gegenständlichen Kaufvertrages abzuleiten und eine solche somit auch nicht Voraussetzung für den Eintritt des Vorkaufsfalles ist.

2. Die Beschwerdeführerin führt weiters aus, dass sowohl im Kaufvertrag als auch in der Satzung der AG explizit von

einem Vorkaufsrecht gemäß den §§ 1072 ff ABGB die Rede sei. Gemäß diesen Bestimmungen trete der Vorkaufsfall erst dann ein, wenn alle sonstigen Bedingungen für die Wirksamkeit eines Geschäftes erfüllt seien. Dies bedeute, dass beim aufschiebend bedingten Kaufvertrag erst mit Bedingungseintritt der Vorkaufsfall gegeben sei. Da die Genehmigung der Vollversammlung nicht erteilt worden sei, sei der Vorkaufsfall mit Schreiben vom 5. März 2009 noch nicht eingetreten. 2. Die Beschwerdeführerin führt weiters aus, dass sowohl im Kaufvertrag als auch in der Satzung der AG explizit von einem Vorkaufsrecht gemäß den Paragraphen 1072, ff ABGB die Rede sei. Gemäß diesen Bestimmungen trete der Vorkaufsfall erst dann ein, wenn alle sonstigen Bedingungen für die Wirksamkeit eines Geschäftes erfüllt seien. Dies bedeute, dass beim aufschiebend bedingten Kaufvertrag erst mit Bedingungseintritt der Vorkaufsfall gegeben sei. Da die Genehmigung der Vollversammlung nicht erteilt worden sei, sei der Vorkaufsfall mit Schreiben vom 5. März 2009 noch nicht eingetreten.

Abgesehen davon sei der Antrag vom 5. März 2009 explizit auf die Genehmigung der Absonderung durch die AG zur vertragsgegenständlichen Absonderung gerichtet und nicht als Vorkaufsanzeige erkennbar gewesen; das mit diesem Antrag im letzten Absatz verbundene Ersuchen um Bekanntgabe, ob seitens der AG das ihr zustehende Vorkaufsrecht ausgeübt werde, sei daher nur so zu verstehen gewesen, dass diese Bekanntgabe nur für den Fall der Genehmigung durch die AG relevant sei. Daher liege schon vom Wortlaut her keine gehörige Anbietung des Vorkaufsrechtes im Sinne der Bestimmungen des ABGB vor.

2.1. Dieser Interpretation der Satzungsbestimmungen (Zustimmung der Vollversammlung als Bedingung für die Annahme des Eintrittes des Vorkaufsfalles) ist nicht zu folgen.

Übt die AG das Vorkaufsrecht aus, so erübrigt sich eine gesonderte Zustimmung der Vollversammlung zum ursprünglich vorgesehenen Verkauf an einen außenstehenden Dritten. Will die AG aber das Vorkaufsrecht nicht ausüben, hat sie also selbst kein Interesse am Erwerb, so kann sie dem Rechtsgeschäft in jedem Zeitpunkt und ungeachtet der für die Ausübung des Vorkaufsrechts vorgesehenen Frist die Zustimmung erteilen oder nicht erteilen. Es ist daher entbehrlich, vor der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Agrargemeinschaft eine Abstimmung in der Vollversammlung über die Zustimmung zu dem Rechtsgeschäft durchzuführen, dessen Inhalt durch die Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes durch die Agrargemeinschaft hinfällig würde.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass die Bedingungen für den Eintritt des Vorkaufsfalles erst dann eintreten, wenn die Zustimmung der Vollversammlung zum Verkauf vorliegt, und somit erst dann die 6- wöchige Frist zu laufen beginnt.

2.2. Die Beschwerdeführerin erklärt weiters, selbst wenn am 5. März 2009 der Vorkaufsfall eingetreten sei, hätte die belangte Behörde auf Grund der von der Beschwerdeführerin vorgelegten Urkunden feststellen müssen, dass sie mehrfach und unmissverständlich die Ausübung des ihr zustehenden Vorkaufsrechtes für den Fall des Eintrittes der Bedingungen und somit der Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages erklärt habe. Dies sei im Besonderen auf Grund des Schreibens vom 21. März 2009 erkennbar.

Nach den unbedenklichen Feststellungen der belangten Behörde ist dem Obmann der AG das Schreiben der Vertragsparteien samt Kaufvertrag vom 5. März 2009 und dem Ersuchen um Bekanntgabe, ob seitens der AG das ihr zustehende Vorkaufsrecht ausgeübt werde, am 14. März 2009 tatsächlich zugekommen. Der Annahme der belangten Behörde, dass diese Bitte um Bekanntgabe ein satzungskonformes Einlösungsangebot sei, ist nicht entgegen zu treten, zumal die eindeutige Formulierung ("... mit dem Ersuchen um Bekanntgabe, ob seitens der Agrargemeinschaft das ihr zustehende Vorkaufsrecht ausgeübt wird.") keinen Raum für eine andere Interpretation lässt. Der verfahrensgegenständliche Kaufvertrag lag dem Schreiben der Vertragsparteien an die AG vom 5. März 2009 vollständig bei.

Demnach begann mit Ablauf dieses Tages (14. März 2009) die in § 3 Abs. 6 der Satzung geregelte Frist von 60 Tagen zu laufen. Demnach begann mit Ablauf dieses Tages (14. März 2009) die in Paragraph 3, Absatz 6, der Satzung geregelte Frist von 60 Tagen zu laufen.

§ 1075 Satz 1 ABGB verlangt für die Ausübung des Vorkaufsrechtes eine "wirkliche Einlösung". Eine solche erfordert nicht nur die fristgerechte Erklärung des Berechtigten, das Vorkaufsrecht auszuüben, sondern zumindest auch ein fristgerechtes, konkretes und reales Zahlungsangebot. Eine im Konjunktiv formulierte Kaufabsicht wird diesen Anforderungen nicht gerecht (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 16. Dezember 2010, 2009/07/0040). Paragraph 1075, Satz 1 ABGB verlangt für die Ausübung des Vorkaufsrechtes eine "wirkliche Einlösung". Eine solche erfordert nicht nur

die fristgerechte Erklärung des Berechtigten, das Vorkaufsrecht auszuüben, sondern zumindest auch ein fristgerechtes, konkretes und reales Zahlungsangebot. Eine im Konjunktiv formulierte Kaufabsicht wird diesen Anforderungen nicht gerecht verglichen, dazu das hg. Erkenntnis vom 16. Dezember 2010, 2009/07/0040).

Im gegenständlichen Fall erklärte der Obmann der AG in seinem an die ABB gerichteten Schreiben vom 21. März 2009, dass "ein Vorkaufsrecht nicht eingeräumt worden" sei, was jedenfalls nicht als Inanspruchnahme des angebotenen Vorkaufsrechtes angesehen werden kann. Das nächste Schreiben des Obmannes stammte aber bereits vom 15. Juni 2009, somit nach Ablauf der satzungsgemäßen 60-tägigen Frist.

Das Anteilsrecht wurde - dem § 3 Abs. 6 der Satzung entsprechend - der AG vom Mitbeteiligten angeboten, dieses Angebot von ihr aber nicht zeitgerecht angenommen. Die AG war daher - wie es § 3 Abs. 6 letzter Satz der Satzung vorsieht - des Vorkaufsrechtes verlustig gegangen. Das Anteilsrecht wurde - dem Paragraph 3, Absatz 6, der Satzung entsprechend - der AG vom Mitbeteiligten angeboten, dieses Angebot von ihr aber nicht zeitgerecht angenommen. Die AG war daher - wie es Paragraph 3, Absatz 6, letzter Satz der Satzung vorsieht - des Vorkaufsrechtes verlustig gegangen.

3. Die AG vermeint weiters, dass keine wirtschaftlichen Gründe für die Absonderung vorlägen. Notwendigkeit im Sinn des § 37 FLG bedeute, dass gravierende Gründe für den Erwerb bestünden, die eine Absonderung an die Liegenschaft eines gemeinschaftsfremden Dritten rechtfertigten. Im Zweifel müsse für den Verbleib des Anteilsrechtes bei der bisherigen Stammsitzliegenschaft entschieden werden. Auf Grund der Satzung zeige sich, dass der wirtschaftliche Nutzen der Mitgliedschaft bei der AG insbesondere in der gemeinsamen Bewirtschaftung der Grundstücke unter Berücksichtigung des Ortsinteresses liege. 3. Die AG vermeint weiters, dass keine wirtschaftlichen Gründe für die Absonderung vorlägen. Notwendigkeit im Sinn des Paragraph 37, FLG bedeute, dass gravierende Gründe für den Erwerb bestünden, die eine Absonderung an die Liegenschaft eines gemeinschaftsfremden Dritten rechtfertigten. Im Zweifel müsse für den Verbleib des Anteilsrechtes bei der bisherigen Stammsitzliegenschaft entschieden werden. Auf Grund der Satzung zeige sich, dass der wirtschaftliche Nutzen der Mitgliedschaft bei der AG insbesondere in der gemeinsamen Bewirtschaftung der Grundstücke unter Berücksichtigung des Ortsinteresses liege.

Der Vorteil an einer Mitgliedschaft in der AG erschöpfe sich nicht in den jährlichen Ausschüttungen. Die alleinige Bezugnahme der belangten Behörde auf den Erhebungsbericht des Sachverständigen, der den Wert des Anteilsrechtes gleich einer Finanzanlage allein in den jährlichen Ausschüttungen und den relativ geringen verbilligten Brennholzbezügen sehe, zeige, dass bei der Beurteilung der Frage, ob für die Absonderung wirtschaftliche Gründe vorlägen, ein völlig falscher Maßstab herangezogen worden sei. Darüber hinaus habe die belangte Behörde nicht begründet, wie sich die Anteilsübertragung auf die Bewirtschaftung auswirkte. Hätte sie dies berücksichtigt, so hätte sie zum Ergebnis gelangen müssen, dass die Bewirtschaftung des Waldes des Mitbeteiligten nach einem allfälligen Ausscheiden aus der AG aufgrund des zersplitterten Besitzes nicht mehr in dem Ausmaß möglich wäre wie als Mitglied, da eine Bewirtschaftung durch die AG in größeren zusammenhängenden Flächen, durch maschinellen Einsatz und mit der Möglichkeit des Materialabtransportes für die Wirtschaftlichkeit von großer Bedeutung sei.

Die belangte Behörde verkenne bei ihren Feststellungen hinsichtlich der Liegenschaft und bezüglich der Höhe des Kaufpreises, dass der begünstigte Brennholzbezug für die Mitglieder nur eine untergeordnete Rolle spiele. Der überwiegende Teil der Erträge werde gemäß § 5 Abs. 2 der Satzung zur Wertvermehrung der Anlagegüter durch Veranlagung in Realwerte verwendet. Nicht ausgeschüttete Erträge seien weder im Erhebungsbericht des Sachverständigen noch bei den Feststellungen bezüglich des Kaufpreises berücksichtigt worden, weshalb die darauf aufbauenden Feststellungen der belangten Behörde unvollständig und unrichtig seien. Hätte die belangte Behörde die nicht ausgeschütteten Erträge berücksichtigt, wäre sie zu dem Ergebnis gekommen, dass der tatsächliche Wert des Anteilsrechtes wesentlich höher sei als der vom Sachverständige ermittelte Wert in Höhe von EUR 18.000,-- und auch höher als der angebotene Kaufpreis in Höhe von EUR 26.000,--. Es hätte daher von der belangten Behörde festgestellt werden müssen, dass Kaufpreis und tatsächlicher Wert des Anteilsrechtes in einem krassen Missverhältnis stünden, dass die Absonderung den Verkäufer wirtschaftlich schwächen würde und dass die von den Käufern ins Treffen geführten wirtschaftlichen Gründe, insbesondere der objektive Holzbedarf der Käuferliegenschaft, bloß vorgeschoben seien. Die belangte Behörde verkenne bei ihren Feststellungen hinsichtlich der Liegenschaft und bezüglich der Höhe des Kaufpreises, dass der begünstigte Brennholzbezug für die Mitglieder nur eine untergeordnete Rolle spiele. Der überwiegende Teil der Erträge werde gemäß Paragraph 5, Absatz 2, der Satzung zur Wertvermehrung der Anlagegüter durch Veranlagung in Realwerte verwendet. Nicht ausgeschüttete Erträge seien weder im

Erhebungsbericht des Sachverständigen noch bei den Feststellungen bezüglich des Kaufpreises berücksichtigt worden, weshalb die darauf aufbauenden Feststellungen der belangten Behörde unvollständig und unrichtig seien. Hätte die belangte Behörde die nicht ausgeschütteten Erträge berücksichtigt, wäre sie zu dem Ergebnis gekommen, dass der tatsächliche Wert des Anteilsrechtes wesentlich höher sei als der vom Sachverständige ermittelte Wert in Höhe von EUR 18.000,-- und auch höher als der angebotene Kaufpreis in Höhe von EUR 26.000,--. Es hätte daher von der belangten Behörde festgestellt werden müssen, dass Kaufpreis und tatsächlicher Wert des Anteilsrechtes in einem krassen Missverhältnis stünden, dass die Absonderung den Verkäufer wirtschaftlich schwächen würde und dass die von den Käufern ins Treffen geführten wirtschaftlichen Gründe, insbesondere der objektive Holzbedarf der Käuferliegenschaft, bloß vorgeschoben seien.

Die AG bemängelte auch, dass die belangte Behörde den Inhalt des Genehmigungstatbestandes im Sinne des FLG verkenne bzw. diesen Bestimmungen einen falschen Inhalt unterstelle. Käme es tatsächlich nur darauf an, dass alleine wirtschaftliche Erwägungen ausreichen, damit der Tatbestand "aus wirtschaftlichen Gründen angestrebt" erfüllt sei, dann wäre die diesbezügliche Klarstellung des Gesetzgebers in Abs. 3 des § 37 FLG sinnlos, was dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden könne. Die AG bemängelte auch, dass die belangte Behörde den Inhalt des Genehmigungstatbestandes im Sinne des FLG verkenne bzw. diesen Bestimmungen einen falschen Inhalt unterstelle. Käme es tatsächlich nur darauf an, dass alleine wirtschaftliche Erwägungen ausreichen, damit der Tatbestand "aus wirtschaftlichen Gründen angestrebt" erfüllt sei, dann wäre die diesbezügliche Klarstellung des Gesetzgebers in Absatz 3, des Paragraph 37, FLG sinnlos, was dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden könne.

3.1. § 37 FLG lautet auszugsweise samt Überschrift: 3.1. Paragraph 37, FLG lautet auszugsweise samt Überschrift:

"Absonderung eines Anteilsrechtes von der Stammsitzliegenschaft; Teilung von Stammsitzliegenschaften

(1) Die mit einer Liegenschaft (Stammsitzliegenschaft) verbundene Mitgliedschaft bei einer Agrargemeinschaft kann von der Stammsitzliegenschaft nur mit Bewilligung der Agrarbehörde abgesondert werden.

(2) Die Bewilligung ist auf Antrag des Eigentümers der Stammsitzliegenschaft zu erteilen, wenn

1. a) Litera a
die Agrargemeinschaft das Anteilsrecht erwerben soll oder
2. b) Litera b
die Absonderung aus wirtschaftlichen Gründen angestrebt und durch die Absonderung die Wirtschaftsführung und Verwaltung der Agrargemeinschaft nicht erschwert wird.

(3) Wirtschaftliche Gründe im Sinne des Abs. 2 lit. b sind im besonderen gegeben, wenn die Nutzungen aus dem Anteilsrecht den ordentlichen Bedarf der Stammsitzliegenschaft übersteigen und das Anteilsrecht entweder von einem Siedlungsträger nach dem Gesetz über das landwirtschaftliche Siedlungswesen (O.ö. LSG. 1970), LGBI. Nr. 29, erworben oder auf eine Liegenschaft übertragen werden soll, zu deren Bewirtschaftung die Nutzungen notwendig sind." (3) Wirtschaftliche Gründe im Sinne des Absatz 2, Litera b, sind im besonderen gegeben, wenn die Nutzungen aus dem Anteilsrecht den ordentlichen Bedarf der Stammsitzliegenschaft übersteigen und das Anteilsrecht entweder von einem Siedlungsträger nach dem Gesetz über das landwirtschaftliche Siedlungswesen (O.ö. LSG. 1970), Landesgesetzblatt, Nr. 29, erworben oder auf eine Liegenschaft übertragen werden soll, zu deren Bewirtschaftung die Nutzungen notwendig sind."

§ 2 der Satzung der AG lautet: Paragraph 2, der Satzung der AG lautet:

"§ 2

Zweck

Die Agrargemeinschaft (O.) verfolgt unter Bedachtnahme auf das Ortsinteresse den Hauptzweck durch gemeinschaftliche Bewirtschaftung und Nutzung der ihr gehörigen Grundstücke zu Gunsten der anteilsberechtigten Liegenschaften, diese wirtschaftlich zu stärken und zu sichern."

§ 19 der Satzung der AG lautet auszugsweise samt Überschrift: Paragraph 19, der Satzung der AG lautet auszugsweise samt Überschrift:

"§ 19

Rechte und Pflichten

1.) Die Eigentümer der Stammsitzliegenschaften haben im Verhältnis der Anteile, soweit es der Wirtschaftsplan zulässt, für den Heizbedarf des Hauses ihrer Stammsitzliegenschaften, jährlich einen Anspruch auf Bezug von Brennholz (Prügel oder Scheiter, geschnitten und gestapelt) gegen Entrichtung eines ermäßigten Preises, der vom Ausschuss bestimmt wird.

2.) Bei Ausschüttung eines Reingewinnes, der den Zweck hat, den Heizkostenaufwand der Häuser der anteilsberechtigten Liegenschaften teilweise abzudecken, haben die Eigentümer einer anteilsberechtigten Liegenschaft Anspruch auf einen aliquoten Ausschüttungsbetrag. Ebenso sind Verbindlichkeiten, wie z.B. die Deckung einer Wirtschaftsabganges von den Teilhabern (Mitglieder) gemäß dem Ausmaß ihrer Anteilsrechte zu tragen, soweit dazu nicht vorhandene Reserven herangezogen werden.

3.) Benötigt eine anteilsberechtigte Liegenschaft Bauholz zum Wiederaufbau seines durch Feuer oder sonstige Elementarereignisse - ausgenommen Krieg oder höhere Gewalt - unverschuldet zerstörten Hauses, so ist über Antrag des Teilhabers (Mitgliedes) das erforderliche Bauholz aus dem agrarwirtschaftlichen Waldbestand zu einem ermäßigten Preis auszufolgen.

1. 4.)4,

(...)

2. 5.)5,

Jeder Teilhaber (Mitglied) ist verpflichtet, ein durch die Vollversammlung übertragenes Amt auf die Dauer des Wahlzeitraumes anzunehmen. Von dieser Pflicht ist ein Teilhaber (Mitglied) nur dann befreit, wenn er im vorangegangenen Wahlzeitraum ein Amt bekleidet oder vor der Wahl das 65. Lebensjahr überschritten hat oder nachweisen kann, daß er wegen Krankheit oder häufig längerer Abwesenheit außerstande ist, das ihm zugedachte Amt ordnungsgemäß auszuüben."

3.2. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass - wie auch schon die belangte Behörde zutreffend ausführte -, die in § 37 Abs. 3 FLG näher ausgeführten wirtschaftlichen Gründe nur ein Beispiel für die Gründe des § 37 Abs. 2 lit. b leg.cit. darstellen, was an der Wortfolge "im besonderen" erkennbar ist. Auch anderer Fälle, die nicht dem § 37 Abs. 3 FLG entsprechen, können daher geeignet sein, vor dem Maßstab des § 37 Abs. 2 lit. b zu bestehen. Es ist daher im Einzelfall vor dem Hintergrund des Zweckes der AG und der Rechte und Pflichten der Mitglieder zu prüfen, ob die Absonderung aus wirtschaftlichen Gründen angestrebt und ob dadurch die Wirtschaftsführung und Verwaltung der AG erschwert wird. Auch der in Abs. 3 des § 37 umschriebene Fall bzw die dort genannten Gesichtspunkte sind in Verbindung mit dem Zweck der AG zu betrachten. 3.2. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass - wie auch schon die belangte Behörde zutreffend ausführte -, die in Paragraph 37, Absatz 3, FLG näher ausgeführten wirtschaftlichen Gründe nur ein Beispiel für die Gründe des Paragraph 37, Absatz 2, Litera b, leg.cit. darstellen, was an der Wortfolge "im besonderen" erkennbar ist. Auch anderer Fälle, die nicht dem Paragraph 37, Absatz 3, FLG entsprechen, können daher geeignet sein, vor dem Maßstab des Paragraph 37, Absatz 2, Litera b, zu bestehen. Es ist daher im Einzelfall vor dem Hintergrund des Zweckes der AG und der Rechte und Pflichten der Mitglieder zu prüfen, ob die Absonderung aus wirtschaftlichen Gründen angestrebt und ob dadurch die Wirtschaftsführung und Verwaltung der AG erschwert wird. Auch der in Absatz 3, des Paragraph 37, umschriebene Fall bzw die dort genannten Gesichtspunkte sind in Verbindung mit dem Zweck der AG zu betrachten.

Dass das in § 2 Abs. 1 der Satzung erwähnte Ortsinteresse durch die Übertragung beeinträchtigt werde, hat die belangte Behörde nicht angenommen; dafür gibt es auch keine Hinweise, zumal die Erwerber beide ortsansässig sind. Eine wirtschaftliche Stärkung und Sicherung kann in Zusammenschau mit den Rechten der Agrargemeinschaftsmitglieder durchaus im vergünstigten Brennholzbezug im Sinne des § 19 Abs. 1 der Satzung gesehen werden, wobei wohl auch davon auszugehen sein wird, dass der aliquote Ausschüttungsbeitrag gemäß § 19 Abs. 2 der Satzung den Käufern wirtschaftlich zugutekommen würde. Die Bewilligungsvoraussetzung "aus wirtschaftlichen Gründen angestrebt" erscheint daher jedenfalls gegeben; es ist - wie die belangte Behörde zutreffend erkannte - bei der Erfüllung dieser Voraussetzung darauf zu achten, dass es nur wirtschaftliche und nicht andere Gründe sind, die den Erwerber zum Kauf des Anteilsrechts bewegten. Auf die Größenordnung der Wirtschaftlichkeit des Erwerbs selbst kommt es daher nicht maßgeblich an; insbesondere ist die Wirtschaftlichkeit des Erwerbs nicht mit der absoluten Notwendigkeit des Anteilsrechtes für die Bewirtschaftung der Käuferliegenschaft gleichzusetzen. Dass

das in Paragraph 2, Absatz eins, der Satzung erwähnte Ortsinteresse durch die Übertragung beeinträchtigt werde, hat die belangte Behörde nicht angenommen; dafür gibt es auch keine Hinweise, zumal die Erwerber beide ortsansässig sind. Eine wirtschaftliche Stärkung und Sicherung kann in Zusammenschau mit den Rechten der Agrargemeinschaftsmitglieder durchaus im vergünstigten Brennholzbezug im Sinne des Paragraph 19, Absatz eins, der Satzung gesehen werden, wobei wohl auch davon auszugehen sein wird, dass der aliquote Ausschüttungsbeitrag gemäß Paragraph 19, Absatz 2, der Satzung den Käufern wirtschaftlich zugutekommen würde. Die Bewilligungsvoraussetzung "aus wirtschaftlichen Gründen angestrebt" erscheint daher jedenfalls gegeben; es ist - wie die belangte Behörde zutreffend erkannte - bei der Erfüllung dieser Voraussetzung darauf zu achten, dass es nur wirtschaftliche und nicht andere Gründe sind, die den Erwerber zum Kauf des Anteilsrechts bewegten. Auf die Größenordnung der Wirtschaftlichkeit des Erwerbs selbst kommt es daher nicht maßgeblich an; insbesondere ist die Wirtschaftlichkeit des Erwerbs nicht mit der absoluten Notwendigkeit des Anteilsrechtes für die Bewirtschaftung der Käuferliegenschaft gleichzusetzen.

Weiters kommt es nach § 37 Abs. 2 lit. b FLG darauf an, dass durch die Absonderung die Wirtschaftsführung und Verwaltung der AG nicht erschwert wird. Auf allfällige Nachteile des Mitbeteiligten bei der Bewirtschaftung seines Waldes, die die AG in der Beschwerde nun geltend macht, wird dabei ebenso wenig abgestellt, wie darauf, ob der Mitbeteiligte das Anteilsrecht unter seinem wahren Wert verkauft hat. Weiters kommt es nach Paragraph 37, Absatz 2, Litera b, FLG darauf an, dass durch die Absonderung die Wirtschaftsführung und Verwaltung der AG nicht erschwert wird. Auf allfällige Nachteile des Mitbeteiligten bei der Bewirtschaftung seines Waldes, die die AG in der Beschwerde nun geltend macht, wird dabei ebenso wenig abgestellt, wie darauf, ob der Mitbeteiligte das Anteilsrecht unter seinem wahren Wert verkauft hat.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die belangte Behörde in unbedenklicher Art und Weise festgestellt hat, dass der Bedarf des Mitbeteiligten am vergünstigten Brennholzbezug durch den Anschluss an die Fernwärme dauernd weggefallen sei; ihrer Ansicht, dass im Falle des Mitbeteiligten die Nutzungen den ordentlichen Bedarf überstiegen, kann nicht entgegengetreten werden. Dies gilt auch für die Annahme des Bedarfs der Käufer an einem vergünstigten Brennholzbezug und den Beitrag zu den Heizkosten, aber auch (hinsichtlich des Dachstuhles aus Holz) am Bauholzbezug.

Dass in Bezug auf die Prüfung der Voraussetzungen des § 37 FLG eine Rechtsverletzung der Beschwerdeführerin vorliege, kann daher nicht erkannt werden. Dass in Bezug auf die Prüfung der Voraussetzungen des Paragraph 37, FLG eine Rechtsverletzung der Beschwerdeführerin vorliege, kann daher nicht erkannt werden.

3.2. Schließlich bringt die AG vor, dass sich ihr Vermögen im Wesentlichen aus vormals den Mitgliedern gehörigen Waldflächen zusammensetze. Durch diese besondere Verbundenheit mit dem Vermögen sei bisher eine satzungsgemäße Wirtschaftsführung jederzeit gewährleistet gewesen. In diesem Sinne hätten auch die in die AG neu eintretenden Mitglieder Wald eingebracht und/oder hätten diese Funktionen und Ämter in der AG übernommen. Im gegenständlichen Fall habe der Käufer im Zeitpunkt der Antragstellung die Einbringung seines an die Grundstücke der AG angrenzenden Waldes abgelehnt, weshalb die Vollversammlung Bedenken hinsichtlich einer künftigen Erschwerung der wirtschaftsführenden Verwaltung der AG gehabt und die Zustimmung nur deshalb einstimmig abgelehnt habe. Auf Grund des diesbezüglichen Einwandes der AG bei der Verhandlung hätte die belangte Behörde das Vorliegen der Bewilligungsvoraussetzungen gemäß § 37 FLG verneinen und den Antrag abweisen, jedenfalls aber dahingehend ergänzende Ermittlungen anstellen müssen. 3.2. Schließlich bringt die AG vor, dass sich ihr Vermögen im Wesentlichen aus vormals den Mitgliedern gehörigen Waldflächen zusammensetze. Durch diese besondere Verbundenheit mit dem Vermögen sei bisher eine satzungsgemäße Wirtschaftsführung jederzeit gewährleistet gewesen. In diesem Sinne hätten auch die in die AG neu eintretenden Mitglieder Wald eingebracht und/oder hätten diese Funktionen und Ämter in der AG übernommen. Im gegenständlichen Fall habe der Käufer im Zeitpunkt der Antragstellung die Einbringung seines an die Grundstücke der AG angrenzenden Waldes abgelehnt, weshalb die Vollversammlung Bedenken hinsichtlich einer künftigen Erschwerung der wirtschaftsführenden Verwaltung der AG gehabt und die Zustimmung nur deshalb einstimmig abgelehnt habe. Auf Grund des diesbezüglichen Einwandes der AG bei der Verhandlung hätte die belangte Behörde das Vorliegen der Bewilligungsvoraussetzungen gemäß Paragraph 37, FLG verneinen und den Antrag abweisen, jedenfalls aber dahingehend ergänzende Ermittlungen anstellen müssen.

Auch mit diesem Vorbringen vermag die Beschwerdeführerin keine Verletzung ihrer Rechte aufzuzeigen. Es ist weder erkennbar noch aus dem Vorbringen der AG erschießbar, warum eine satzungsgemäße Wirtschaftsführung nur mit

Mitgliedern möglich sein sollte, die gleichzeitig auch Wald in die AG einbringen. Ohne weitere Indizien kann jedenfalls nicht davon ausgegangen werden, dass jemand, der keinen Wald in die AG einbringt, die Besorgnis zu erwecken geeignet ist, er könne allein deshalb die Wirtschaftsführung der AG beeinträchtigen.

Der belangten Behörde ist daher auch bei der Beurteilung dieses Aspekts der Anteilsübertragung keine Rechtsverletzung der AG vorzuwerfen.

4. Die Beschwerdeführerin bringt auch vor, dass die Vollversammlung der AG gemäß § 3 Abs. 5 der Satzung einer Absonderung zustimmen müsse. An diese rechtskräftig durch die Agrarbehörde genehmigte Satzung seien sowohl die AG selbst und deren Mitglieder als auch die Agrarbehörden gebunden. Die Agrarbehörde habe daher eine Satzung sogar dann zu beachten, wenn sie gegen das Gesetz verstoße. Wenn die belangte Behörde dagegen aber vermeine, dass die Satzung der AG der Willkür Tür und Tor öffne, so sei das schon deshalb unzutreffend, da die Entscheidungsfindung der AG im Plenum erfolge und darüber hinaus jedes Mitglied der AG die Möglichkeit gehabt hätte, gegen die Genehmigung der Satzung ein Rechtsmittel einzulegen. Sinn und Zweck sei die Absicherung eines Mitspracherechtes der Mitglieder, um zu verhindern, dass Anteile bei einer Stammsitzliegenschaft eigenmächtig und gegen den Gesamtwillen der AG auf eine andere Liegenschaft übertragen werden könnten, um so von vornherein allfällige mit einer Übertragung zu erwartenden Erschwernisse bzw. Folgen für die AG zu verhindern. Diese Intention sei zusätzlich noch durch ein satzungsmäßig normiertes Vorkaufsrecht zu Gunsten der AG abgesichert worden. Auch der Gesetzgeber sei sich bei der Einführung des § 37 FLG dieser Problematik bewusst gewesen und habe die Absonderung an besondere Voraussetzungen geknüpft.

4. Die Beschwerdeführerin bringt auch vor, dass die Vollversammlung der AG gemäß Paragraph 3, Absatz 5, der Satzung einer Absonderung zustimmen müsse. An diese rechtskräftig durch die Agrarbehörde genehmigte Satzung seien sowohl die AG selbst und deren Mitglieder als auch die Agrarbehörden gebunden. Die Agrarbehörde habe daher eine Satzung sogar dann zu beachten, wenn sie gegen das Gesetz verstoße. Wenn die belangte Behörde dagegen aber vermeine, dass die Satzung der AG der Willkür Tür und Tor öffne, so sei das schon deshalb unzutreffend, da die Entscheidungsfindung der AG im Plenum erfolge und darüber hinaus jedes Mitglied der AG die Möglichkeit gehabt hätte, gegen die Genehmigung der Satzung ein Rechtsmittel einzulegen. Sinn und Zweck sei die Absicherung eines Mitspracherechtes der Mitglieder, um zu verhindern, dass Anteile bei einer Stammsitzliegenschaft eigenmächtig und gegen den Gesamtwillen der AG auf eine andere Liegenschaft übertragen werden könnten, um so von vornherein allfällige mit einer Übertragung zu erwartenden Erschwernisse bzw. Folgen für die AG zu verhindern. Diese Intention sei zusätzlich noch durch ein satzungsmäßig normiertes Vorkaufsrecht zu Gunsten der AG abgesichert worden. Auch der Gesetzgeber sei sich bei der Einführung des Paragraph 37, FLG dieser Problematik bewusst gewesen und habe die Absonderung an besondere Voraussetzungen geknüpft.

Darüber hinaus könne die AG in ihrer Satzung die Absonderung von Anteilen beschränken bzw. an weitere Voraussetzungen knüpfen. Diese Voraussetzungen deckten sich inhaltlich mit den in anderen Landesgesetzen normierten Voraussetzungen, weshalb gerade die von der belangten Behörde vermeinte Gesetz- bzw. Rechtswidrigkeit der Notwendigkeit der Zustimmung der Vollversammlung absurd erscheine. So sehe etwa § 49 Abs. 4 lit. c des Kärntner Flurverfassungs-Landesgesetzes 1979 für die Absonderung die Zustimmung der Vollversammlung zwingend vor, ohne die Zustimmungserfordernisse näher zu regeln. Dies verdeutliche umso mehr, dass die Gesamtheit der Mitglieder einer AG sehr wohl ein berechtigtes Interesse daran hätte, ein Rechtsgeschäft zu beurteilen, mit dem beabsichtigt sei, einen Anteil an der AG ohne dazugehörige Stammsitzliegenschaft zu erwerben. Daher stehe es der Agrarbehörde auch zu, darüber zu befinden, ob ein rechtsgültiger Beschluss der AG über die Zustimmung zum Erwerb von Anteilsrechten durch ein Nichtmitglied zustande gekommen sei. Darüber hinaus könne die AG in ihrer Satzung die Absonderung von Anteilen beschränken bzw. an weitere Voraussetzungen knüpfen. Diese Voraussetzungen deckten sich inhaltlich mit den in anderen Landesgesetzen normierten Voraussetzungen, weshalb gerade die von der belangten Behörde vermeinte Gesetz- bzw. Rechtswidrigkeit der Notwendigkeit der Zustimmung der Vollversammlung absurd erscheine. So sehe etwa Paragraph 49, Absatz 4, Litera c, des Kärntner Flurverfassungs-Landesgesetzes 1979 für die Absonderung die Zustimmung der Vollversammlung zwingend vor, ohne die Zustimmungserfordernisse näher zu regeln. Dies verdeutliche umso mehr, dass die Gesamtheit der Mitglieder einer AG sehr wohl ein berechtigtes Interesse daran hätte, ein Rechtsgeschäft zu beurteilen, mit dem beabsichtigt sei, einen Anteil an der AG ohne dazugehörige

Stammsitzliegenschaft zu erwerben. Daher stehe es der Agrarbehörde auch zu, darüber zu befinden, ob ein rechtsgültiger Beschluss der AG über die Zustimmung zum Erwerb von Anteilsrechten durch ein Nichtmitglied zustande gekommen sei.

4.1. Der Verfassungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 12. Dezember 1994, B 2083/93, B 1545/94, die Ansicht vertreten, dass die zu bejahende Bindung aller Behörden sowie der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts an rechtskräftig genehmigte Satzungen von Agrargemeinschaften weder die Verwaltungsbehörden noch den Verfassungsgerichtshof einer Untersuchung enthebt, mit welchem Text die Satzung dem Rechtsbestand angehört und welcher normative Satzungsinhalt sich daraus ergibt. Da sich aus der vom FLG verfüigten Konstruktion der Organisation der Agrargemeinschaften und der Zuweisung öffentlicher Aufgaben an sie ergibt, dass für die sie konstituierenden Rechtsakte dieselben grundrechtlichen Schranken gelten wie sonst für generelle staatliche Normen, müssen auch solche Satzungen den verfassungsrechtlich gebotenen Bestimmungen entsprechen, weshalb den Verfassungsgeboten zuwiderlaufende Satzungsbestimmungen mangels eines besonderen Normenkontrollverfahrens als nichtig im Sinne des § 879 ABGB zu behandeln sind (vgl. dazu auch das zum Vorarlberger Flurverfassungsgesetz 1979 ergangene hg. Erkenntnis vom 24. April 2003, 2000/07/0067,0068).

4.1. Der Verfassungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 12. Dezember 1994, B 2083/93, B 1545/94, die Ansicht vertreten, dass die zu bejahende Bindung aller Behörden sowie der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts an rechtskräftig genehmigte Satzungen von Agrargemeinschaften weder die Verwaltungsbehörden noch den Verfassungsgerichtshof einer Untersuchung enthebt, mit welchem Text die Satzung dem Rechtsbestand angehört und welcher normative Satzungsinhalt sich daraus ergibt. Da sich aus der vom FLG verfüigten Konstruktion der Organisation der Agrargemeinschaften und der Zuweisung öffentlicher Aufgaben an sie ergibt, dass für die sie konstituierenden Rechtsakte dieselben grundrechtlichen Schranken gelten wie sonst für generelle staatliche Normen, müssen auch solche Satzungen den verfassungsrechtlich gebotenen Bestimmungen entsprechen, weshalb den Verfassungsgeboten zuwiderlaufende Satzungsbestimmungen mangels eines besonderen Normenkontrollverfahrens als nichtig im Sinne des Paragraph 879, ABGB zu behandeln sind vergleiche , dazu auch das zum Vorarlberger Flurverfassungsgesetz 1979 ergangene hg. Erkenntnis vom 24. April 2003, 2000/07/0067,0068).

Daraus folgt, dass den Agrarbehörden, also auch der belangten Behörde, die Möglichkeit eröffnet ist, verfassungswidrige Satzungsbestimmungen trotz der bestehenden Rechtskraft derselben als nichtig im Sinne des § 879 ABGB zu behandeln und nicht anzuwenden. Daraus folgt, dass den Agrarbehörden, also auch der belangten Behörde, die Möglichkeit eröffnet ist, verfassungswidrige Satzungsbestimmungen trotz der bestehenden Rechtskraft derselben als nichtig im Sinne des Paragraph 879, ABGB zu behandeln und nicht anzuwenden.

4.2. Die belangte Behörde gelangte zu einem vergleichbaren Prüfungsmechanismus und zur Unanwendbarkeit von bestimmten Satzungsbestimmungen über die unmittelbare Anwendbarkeit von Gemeinschaftsrecht. Es mangelt aber im vorliegenden Fall an einem vom Gemeinschaftsrecht erfassten Sachverhalt. Steht nämlich fest, dass der einschlägige Sachverhalt mit keinem Element über die Grenzen eines Mitgliedstaates hinausweist, liegt ein rein innerstaatlicher Sachverhalt vor, bei dem nach gefestigter Rechtsprechung des EuGH die Vertragsbestimmungen über die Grundfreiheiten nicht geltend gemacht werden können (vgl. dazu das zur Dienstleistungsfreiheit ergangene hg. Erkenntnis vom 4. August 2005, 2004/17/0035, mwN).

4.2. Die belangte Behörde gelangte zu einem vergleichbaren Prüfungsmechanismus und zur Unanwendbarkeit von bestimmten Satzungsbestimmungen über die unmittelbare Anwendbarkeit von Gemeinschaftsrecht. Es mangelt aber im vorliegenden Fall an einem vom Gemeinschaftsrecht erfassten Sachverhalt. Steht nämlich fest, dass der einschlägige Sachverhalt mit keinem Element über die Grenzen eines Mitgliedstaates hinausweist, liegt ein rein innerstaatlicher Sachverhalt vor, bei dem nach gefestigter Rechtsprechung des EuGH die Vertragsbestimmungen über die Grundfreiheiten nicht geltend gemacht werden können vergleiche , dazu das zur Dienstleistungsfreiheit ergangene hg. Erkenntnis vom 4. August 2005, 2004/17/0035, mwN).

In diesem Zusammenhang ist aber ergänzend auf das hg. Erkenntnis vom 7. Juli 2005, 2004/07/0070, zu verweisen, dem ein über die Grenzen Österreichs hinausreichender Sachverhalt zu Grunde lag. Dort vertrat der Verwaltungsgerichtshof näher begründet die Ansicht, dass Maßnahmen, die eine Einschränkung des freien Kapitalverkehrs zum Gegenstand haben, gleichwohl zulässig sein können, wenn mit ihnen in nicht diskriminierender Weise ein im Allgemeininteresse liegendes Ziel verfolgt wird und wenn sie mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit in Einklang stehen, dh geeignet sind, die Erreichung des verfolgten Zieles zu gewährleisten und nicht über das hinausgehen, was hiezu erforderlich ist (Hinweis EuGH Urteil 1.6.1999, Rs C-302/97, Konle; Urteil 15.5.2003, Rs C-

300/01, Salzmann). Handelt es sich um die Erteilung einer Genehmigung, so müssen sich diese Maßnahmen zudem auf objektive und im Voraus bekannte Kriterien stützen, und jedem, der von einer solchen einschränkenden Maßnahme betroffen ist, muss der Rechtsweg offen stehen (EuGH Urteil 23.9.2003, Rs C- 452/01, Ospelt).

Es wäre daher - für den Fall des Vorliegens keines rein innerstaatlichen Sachverhaltes - zu prüfen gewesen, wie die in Rede stehenden Satzungsbestimmungen vor dem Hintergrund der genannten Rechtsprechung zu bewerten gewesen wären.

4.3. Die Notwendigkeit der Prüfung der Satzungsbestimmungen auf Willkürlichkeit oder andere die Nichtigkeit begründende Bedenken ergab sich aber im vorliegenden Fall bereits auf Grundlage der zitierten Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes.

Im Ergebnis ist die Nichtigkeit und Unanwendbarkeit des § 3 Abs. 5 der Satzung der AG aber aus den folgenden Gründen zu verneinen: Im Ergebnis ist die Nichtigkeit und Unanwendbarkeit des Paragraph 3, Absatz 5, der Satzung der AG aber aus den folgenden Gründen zu verneinen:

Dem § 3 Abs. 5 der Satzung der AG gleichlautende oder ähnliche Bestimmungen finden sich, wie auch die Beschwerdeführerin ausführt, in verschiedenen landesgesetzlichen Bestimmungen, so im § 49 Abs. 4 lit. c des Kärntner Flurverfassungs-Landesgesetzes 1979, im § 56 Abs. 2 lit. d des Burgenländischen Flurverfassungs-Landesgesetzes, im § 47 Abs. 4 Z 1 lit. d des Niederösterreichischen Flurverfassungs-Landesgesetzes 1975, im § 4 Abs. 2 lit. c des Steiermärkischen Agrargemeinschaftengesetzes 1985 und schließlich auch im § 38 Abs. 4 lit. c des Salzburger Flurverfassungs-Landesgesetzes 1973. Dort ist regelmäßig die Zustimmung eines Organs der Agrargemeinschaft als Voraussetzung für die Übertragung eines Anteilsrechtes auf eine Liegenschaft, die noch keine Stammsitzliegenschaft ist, festgelegt. Dem Paragraph 3, Absatz 5, der Satzung der AG gleichlautende oder ähnliche Bestimmungen finden sich, wie auch die Beschwerdeführerin ausführt, in verschiedenen landesgesetzlichen Bestimmungen, so im Paragraph 49, Absatz 4, Litera c, des Kärntner Flurverfassungs-Landesgesetzes 1979, im Paragraph 56, Absatz 2, Litera d, des Burgenländischen Flurverfassungs-Landesgesetzes, im Paragraph 47, Absatz 4, Ziffer eins, Litera d, des Niederösterreichischen Flurverfassungs-Landesgesetzes 1975, im Paragraph 4, Absatz 2, Litera c, des Steiermärkischen Agrargemeinschaftengesetzes 1985 und schließlich auch im Paragraph 38, Absatz 4, Litera c, des Salzburger Flurverfassungs-Landesgesetzes 1973. Dort ist regelmäßig die Zustimmung eines Organs der Agrargemeinschaft als Voraussetzung für die Übertragung eines Anteilsrechtes auf eine Liegenschaft, die noch keine Stammsitzliegenschaft ist, festgelegt.

Grundsätzlich erscheint eine solche Bestimmung nicht bedenklich, denn - wie die Beschwerdeführerin richtig vermerkt -, erscheint es sinnvoll, der AG durch die Notwendigkeit ihrer Zustimmung zu einem Anteilsverkauf die Möglichkeit zuzusprechen, sich gegen sie beeinträchtigende Übertragungen von Agrargemeinschaftsanteilen zu wehren.

Aus § 3 Abs. 5 der Satzung und § 37 Abs. 1 FLG ergibt sich folgendes Bild: Aus Paragraph 3, Absatz 5, der Satzung und Paragraph 37, Absatz eins, FLG ergibt sich folgendes Bild:

Die Absonderung bedarf einer Zustimmung der Vollversammlung, die nach der Anhörung der Organe erteilt wird. Die Absonderung bedarf aber auch der Bewilligung durch die Agrarbehörde. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen, damit das Anteilsrecht rechtsgültig abgesondert werden kann.

Die Prüfung der geplanten Absonderung durch die Agrargemeinschaft und die Agrarbehörde mag zwar in einigen Punkten an den gleichen Kriterien orientiert sein, es können aber auch fallbezogen unterschiedliche Aspekte eine Rolle spielen. Dass sich angesichts der Prüfung durch die Agrarbehörde eine Zustimmung durch die Agrargemeinschaft erübrige, kann daher nicht von vornherein gesagt werden.

Der Überlegung der belangten Behörde, es mangle bei Verweigerung einer Abstimmung durch die Agrargemeinschaft über die Absonderung oder ständigen ungerechtfertigten Verweigerungen der Zustimmung zur Absonderung an einem durchsetzbaren Rechtsschutz für den Antragsteller kann ebenfalls nicht gefolgt werden.

§ 35 FLG hat folgenden Wortlaut: Paragraph 35, FLG hat folgenden Wortlaut:

"§ 35 Aufsicht über die Agrargemeinschaften

1. (1) Absatz eins, Die Agrargemeinschaften unterliegen unabhängig davon, ob rechtskräftige Regulierungspläne

bestehen oder nicht, der Aufsicht der Agrarbehörde. Die Agrarbehörde hat die Aufsicht dahin auszuüben, daß die Agrargemeinschaften die Bestimmungen dieses Gesetzes und gegebenenfalls der Satzung nicht verletzen; im besonderen hat die Agrarbehörde darüber zu wachen, daß die Bewirtschaftung der agrargemeinschaftlichen Grundstücke im Sinne des § 34 erfolgt und im übrigen die anlässlich von Teilungen und Regulierungen getroffenen Verfügungen von den Agrargemeinschaften eingehalten werden. Die Agrargemeinschaften unterliegen unabhängig davon, ob rechtskräftige Regulierungspläne bestehen oder nicht, der Aufsicht der Agrarbehörde. Die Agrarbehörde hat die Aufsicht dahin auszuüben, daß die Agrargemeinschaften die Bestimmungen dieses Gesetzes und gegebenenfalls der Satzung nicht verletzen; im besonderen hat die Agrarbehörde darüber zu wachen, daß die Bewirtschaftung der agrargemeinschaftlichen Grundstücke im Sinne des Paragraph 34, erfolgt und im übrigen die anlässlich von Teilungen und Regulierungen getroffenen Verfügungen von den Agrargemeinschaften eingehalten werden.

2. (2) Absatz 2, Stellt die Agrarbehörde eine Verletzung der Bestimmungen dieses Gesetzes oder gegebenenfalls der Satzung fest, so hat sie auf die Herstellung eines der Rechtslage entsprechenden Zustandes hinzuwirken und erforderlichenfalls - nach vorheriger Androhung - die gebotenen Verfügungen zu treffen.
3. (3) Absatz 3, Die Agrarbehörde kann - unbeschadet der Bestimmungen des § 32 Abs. 2 und 3 - bei Vorliegen der Voraussetzungen des Abs. 2 insbesondere Die Agrarbehörde kann - unbeschadet der Bestimmungen des Paragraph 32, Absatz 2 und 3 - bei Vorliegen der Voraussetzungen des Absatz 2, insbesondere

a) bei Agrargemeinschaften, hinsichtlich deren ein Teilungs- oder Regulierungsverfahren noch nicht eingeleitet ist, zur Sicherung einer Bewirtschaftung der agrargemeinschaftlichen Grundstücke im Sinne des § 34 die Ausübung der Nutzungen vorläufig regeln; Gegenstand einer solchen vorläufigen Regelung kann vor allem die Änderung des Bezuges einer oder mehrerer Nutzungen im Verhältnis der Anteile sein; a) bei Agrargemeinschaften, hinsichtlich deren ein Teilungs- oder Regulierungsverfahren noch nicht eingeleitet ist, zur Sicherung einer Bewirtschaftung der agrargemeinschaftlichen Grundstücke im Sinne des Paragraph 34, die Ausübung der Nutzungen vorläufig regeln; Gegenstand einer solchen vorläufigen Regelung kann vor allem die Änderung des Bezuges einer oder mehrerer Nutzungen im Verhältnis der Anteile sein;

b) der Agrargemeinschaft die Ausführung notwendiger Verbesserungen oder die Bestellung von Fachorganen auftragen, wenn dies zur Bewirtschaftung der agrargemeinschaftlichen Grundstücke im Sinne des § 34 erforderlich ist; b) der Agrargemeinschaft die Ausführung notwendiger Verbesserungen oder die Bestellung von Fachorganen auftragen, wenn dies zur Bewirtschaftung der agrargemeinschaftlichen Grundstücke im Sinne des Paragraph 34, erforderlich ist;

c) für den Fall, daß eine Agrargemeinschaft die nach der Satzung erforderliche Bestellung der Organe unterläßt oder die bestellten Organe ihre Aufgaben nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllen, das Erforderliche auf Gefahr und Kosten der Agrargemeinschaft verfügen; die Agrarbehörde kann insbesondere einen Sachwalter je nach Lage des Falles mit einzelnen oder allen Aufgaben der Organe der Agrargemeinschaft betrauen; eine solche Betrauung ist zu widerrufen, wenn die Voraussetzungen für ihre Verfügung weggefallen sind.

1. (4) Absatz 4, Die Agrarbehörde hat unter Ausschluß des Rechtsweges auch außerhalb eines Zusammenlegungs-, Flurbereinigungs-, Teilungs- oder Regulierungsverfahrens über Streitigkeiten, die zwischen der Agrargemeinschaft und ihren Mitgliedern oder zwischen den Mitgliedern untereinander aus dem Mitgliedschaftsverhältnis entstehen, zu entscheiden."

§ 21 Abs. 2 und 3 der Satzung der Beschwerdeführerin deckt sich inhaltlich mit den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 und Abs. 3 lit. c FLG. Paragraph 21, Absatz 2 und 3 der Satzung der Beschwerdeführerin deckt sich inhaltlich mit den Bestimmungen des Paragraph 35, Absatz 2 und Absatz 3, Litera c, FLG.

Entscheidet die Vollversammlung der Agrargemeinschaft über den Antrag auf Zustimmung zur Absonderung abweislich, so kann der Antragsteller gegen diese Entscheidung Minderheitenbeschwerde bei der Agrarbehörde einbringen, die von dieser auf Grundlage des § 35 Abs. 4 FLG zu entscheiden ist. Entscheidet die Vollversammlung der Agrargemeinschaft über den Antrag auf Zustimmung zur Absonderung abweislich, so kann der Antragsteller gegen diese Entscheidung Minderheitenbeschwerde bei der Agrarbehörde einbringen, die von dieser auf Grundlage des Paragraph 35, Absatz 4, FLG zu entscheiden ist.

Bei der Prüfung, ob ein Beschluss der Vollversammlung Rechte des Antragstellers verletzt, hat sich die Behörde an den

Regeln des § 37 FLG und der Satzung der Agrargemeinschaft zu orientieren. Behebt die Agrarbehörde den Beschluss der Vollversammlung wegen Verletzung von Rechten des Antragstellers aus inhaltlichen Gründen, so ist diese verpflichtet, einen anderslautenden Beschluss zu fassen. Behebt sie ihn wegen Verfahrensmängeln, so ist die Beschlussfassung nach Behebung dieser Mängel zu wiederholen und kann gegebenenfalls neuerlich vom Antragsteller angefochten werden. Bei der Prüfung, ob ein Beschluss der Vollversammlung Rechte des Antragstellers verletzt, hat sich die Behörde an den Regeln des Paragraph 37, FLG und der Satzung der Agrargemeinschaft zu orientieren. Behebt die Agrarbehörde den Beschluss der Vollversammlung wegen Verletzung von Rechten des Antragstellers aus inhaltlichen Gründen, so ist diese verpflichtet, einen anderslautenden Beschluss zu fassen. Behebt sie ihn wegen Verfahrensmängeln, so ist die Beschlussfassung nach Behebung dieser Mängel zu wiederholen und kann gegebenenfalls neuerlich vom Antragsteller angefochten werden.

Sollte die Agrargemeinschaft nach Behebung eines Beschlusses der Vollversammlung entgegen dem Auftrag der Agrarbehörde gar keine Abstimmung mehr durchführen oder (neuerlich) entgegen der Begründung eines aufhebenden Bescheides entscheiden, so hat die Agrarbehörde nach § 35 Abs. 2 FLG auf die Herstellung eines der Rechtslage entsprechenden Zustandes hinzuwirken und erforderlichenfalls - nach vorheriger Androhung - die gebotenen Verfügungen zu treffen. Die Weigerung der Durchführung einer Vollversammlung über den Antrag stellte darüber hinaus auch eine nicht ordnungsgemäße Erfüllung ihrer Aufgaben durch die gewählten Organe im Sinne des § 35 Abs. 3 lit. c FLG dar, was die Agrarbehörde ermächtigte, das Erforderliche selbst vorzunehmen oder aber zB auch einen Sachwalter zu bestellen. Sollte die Agrargemeinschaft nach Behebung eines Beschlusses der Vollversammlung entgegen dem Auftrag der Agrarbehörde gar keine Abstimmung mehr durchführen oder (neuerlich) entgegen der Begründung eines aufhebenden Bescheides entscheiden, so hat die Agrarbehörde nach Paragraph 35, Absatz 2, FLG auf die Herstellung eines der Rechtslage entsprechenden Zustandes hinzuwirken und erforderlichenfalls - nach vorheriger Androhung - die gebotenen Verfügungen zu treffen. Die Weigerung der Durchführung einer Vollversammlung über den Antrag stellte darüber hinaus auch eine nicht ordnungsgemäße Erfüllung ihrer Aufgaben durch die gewählten Organe im Sinne des Paragraph 35, Absatz 3, Litera c, FLG dar, was die Agrarbehörde ermächtigte, das Erforderliche selbst vorzunehmen oder aber zB auch einen Sachwalter zu bestellen.

Um in dem hier dargestellten System keine Rechtsschutzlücke zu schaffen, ist im Übrigen davon auszugehen, dass der Antragsteller auch eine solche Situation (Untätigkeit der Agrargemeinschaft) im Wege des § 35 Abs. 4 FLG an die Agrarbehörde herantragen kann und dann einen durchsetzbaren Anspruch darauf hat, dass die Agrarbehörde bei Vorliegen der genannten Voraussetzungen Maßnahmen nach § 35 Abs. 2 und 3 FLG trifft. Um in dem hier dargestellten System keine Rechtsschutzlücke zu schaffen, ist im Übrigen davon auszugehen, dass der Antragsteller auch eine solche Situation (Untätigkeit der Agrargemeinschaft) im Wege des Paragraph 35, Absatz 4, FLG an die Agrarbehörde herantragen kann und dann einen durchsetzbaren Anspruch darauf hat, dass die Agrarbehörde bei Vorliegen der genannten Voraussetzungen Maßnahmen nach Paragraph 35, Absatz 2 und 3 FLG trifft.

Entgegen der Ansicht der belangten Behörde enthält § 3 Abs. 5 der Satzung der beschwerdeführenden Agrargemeinschaft daher keine nichtige, weil willkürliche und rechtsschutzlose Bestimmung. Diese Bestimmung war daher anwendbar, für die Absonderung des Anteilsrechtes bedurfte es der Zustimmung der Vollversammlung. Entgegen der Ansicht der belangten Behörde enthält Paragraph 3, Absatz 5, der Satzung der beschwerdeführenden Agrargemeinschaft daher keine nichtige, weil willkürliche und rechtsschutzlose Bestimmung. Diese Bestimmung war daher anwendbar, für die Absonderung des Anteilsrechtes bedurfte es der Zustimmung der Vollversammlung.

5. Mit der Frage der Zustimmung der Vollversammlung hat sich die belangte Behörde als Folge der von ihr vertretenen Rechtsansicht gar nicht beschäftigt. Nun ergibt sich zwar aus dem Akt, dass es anlässlich einer Vollversammlung vom 17. Oktober 2009 zu einer solchen Abstimmung gekommen sei und der Mitbeteiligte nicht anwesend war.

Nähere, von Amts wegen durchzuführende Ermittlungen dazu, ob die Vollversammlung ordnungsgemäß einberufen und ob der Mitbeteiligte auch ordnungsgemäß geladen war, wurden aber nicht vorgenommen. Es kann daher nicht beurteilt werden, ob eine korrekte Beschlussfassung vorlag und ob sich der Mitbeteiligte den Umstand zurechnen lassen muss, gegen diesen Beschluss nicht rechtzeitig Minderheitenbeschwerde an die Agrarbehörde erhoben zu haben.

Es kann daher noch nicht abschließend beurteilt werden, ob die Verweigerung der Zustimmung zur Absonderung durch die Vollversammlung korrekt vorgenommen wurde; wäre dies der Fall, wäre durch die mit dem angefochtenen Bescheid vorgenommene Absonderung des Anteilsrechtes aber Rechte der Beschwerdeführerin verletzt worden.

6. Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen prävalierender Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. 6. Der angefochtene Bescheid war daher gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen prävalierender Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Der Ausspruch über den Aufwandsatz stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 10. November 2011

Gerichtsentscheidung

EuGH 61997CJ0302 Konle VORAB

EuGH 62001CJ0452 Ospelt VORAB

EuGH 62001CJ0300 Salzmann VORAB

Schlagworte

Rechtsgrundsätze Allgemein Anwendbarkeit zivilrechtlicher Bestimmungen Verträge und Vereinbarungen im öffentlichen Recht VwRallg6/1 Gemeinschaftsrecht kein innerstaatlicher Anwendungsbereich EURallg7 Besondere Rechtsgebiete Auslegung Diverses VwRallg3/5 Individuelle Normen und Parteienrechte Auslegung von Bescheiden und von Parteierklärungen VwRallg9/1 Gemeinschaftsrecht Anwendungsvorrang, partielle Nichtanwendung von innerstaatlichem Recht EURallg1 Rechtskraft Umfang der Rechtskraftwirkung Allgemein Bindung der Behörde

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2011:2009070200.X00

Im RIS seit

01.12.2011

Zuletzt aktualisiert am

27.12.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at