

TE Vwgh Erkenntnis 2008/3/27 2007/07/0019

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 27.03.2008

Index

L66507 Flurverfassung Zusammenlegung landw Grundstücke
Flurbereinigung Tirol;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
40/01 Verwaltungsverfahren;
80/06 Bodenreform;

Norm

ABGB §1072;
ABGB §1073;
AVG §7 Abs1;
FIVfGG §17 Abs1;
FIVfGG §17 Abs2;
FIVfLG Tir 1996 §38 Abs2;
FIVfLG Tir 1996 §38 Abs3;
FIVfLG Tir 1996 §38 Abs4;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Bumberger und die Hofräte Dr. Beck, Dr. Hinterwirth, Dr. Enzenhofer und Dr. Sulzbacher als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Chlup, über die Beschwerde des E Z in I, vertreten durch Dr. Johann Lutz, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Bozner Platz 1/IV, gegen den Bescheid des Landesagrarsenates beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 15. Dezember 2006, Zl. LAS-830/13-05, betreffend die Absonderung eines agrargemeinschaftlichen Anteilsrechtes (mitbeteiligte Partei: H K in I, vertreten durch Dr. Robert Eiter, Rechtsanwalt in 6500 Landeck, Malserstraße 13/II), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Tirol Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 991,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren der mitbeteiligten Partei wird abgewiesen.

Begründung

Zur Vorgeschichte wird auf das hg. Erkenntnis vom 28. September 2006, 2005/07/0125, verwiesen. Dem lag folgender Sachverhalt zu Grunde:

Mit Kaufvertrag vom 30. Juni 2004 verkauften die Miteigentümer der Stammsitzliegenschaft EZ 47 GB I, das mit dieser Stammsitzliegenschaft verbundene Mitgliedschaftsrecht an der Agrargemeinschaft F-alpe (EZ 164) an den Beschwerdeführer zur Verbindung mit dessen EZ 719, die bereits an dieser Agrargemeinschaft anteilsberechtigt ist.

In der EZ 47 ist unter C-LNr. 5 das Vorkaufsrecht für den Mitbeteiligten einverleibt. Zu diesem Vorkaufsrecht enthält der Kaufvertrag vom 30. Juni 2004 unter Punkt 5 folgende Bestimmung:

"Die Vertragsteile gehen davon aus, dass dieses Vorkaufsrecht auf Grund der Formulierung in der Begründungsurkunde (Punkt 6 im Kaufvorvertrag vom 4. Februar 1980, TZ 2793/80 des BG L) sowie auf Grund der Rechtstatsache, dass es sich hierbei um ein öffentlichrechtliches Recht handelt, nicht dem Vorkaufsrecht unterliegt."

Mit Eingabe vom 15. Juli 2004 beantragte der Beschwerdeführer die agrarbehördliche Genehmigung des Kaufvertrages vom 30. Juni 2004. Diese Genehmigung gemäß § 38 Abs. 3 TFLG 1996 wurde mit Bescheid des Amtes der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde erster Instanz (AB) vom 26. August 2004 in Form der Anbringung einer Stampiglie auf der Vertragsurkunde erteilt.

Mangels Vorliegens einer Rechtskraftbestätigung der agrarbehördlichen Genehmigung wurde der Antrag des Beschwerdeführers, diesem auf Grund des Kaufvertrages vom 30. Juni 2004 samt agrarbehördlicher Genehmigung vom 26. August 2004 und weiterer Urkunden im Grundbuch bestimmte Eintragungen zu bewilligen, durch die Grundbuchsgerichte abgewiesen.

Mit Eingaben vom 3. Jänner und 25. April 2005 ersuchte der Beschwerdeführer die Agrarbehörde um Ausstellung der Rechtskraftbestätigung der Genehmigung vom 26. August 2004. Darauf wurde auch dem Mitbeteiligten der mit der Genehmigungsklausel versehene Kaufvertrag vom 30. Juni 2004 samt Rechtsmittelbelehrung zugestellt.

Dieser erhob gegen den Bescheid der AB vom 26. August 2004 Berufung und brachte vor, es liege ein Vorkaufsfall vor und es hätte ihm die Möglichkeit gegeben werden müssen, sein Vorkaufsrecht auszuüben.

Dazu erstattete der Beschwerdeführer Stellungnahmen vom

9. und vom 29. Juni 2005, in denen er vorbrachte, dass die Einräumung des Vorkaufsrechtes nur an den Grundstücken der Stammsitzliegenschaft erfolgt sei, der Mitbeteiligte gar nicht über eine geeignete Stammsitzliegenschaft verfüge, und die Agrarbehörde im Absonderungsverfahren das privatrechtlich zwischen den damaligen Vertragsparteien eingeräumte Vorkaufsrecht nicht zu beachten habe, weil im agrarbehördlichen Absonderungsverfahren der Vorkaufsberechtigte nicht als Partei anzusehen sei.

Der Mitbeteiligte legte mit Schreiben vom 10. Juni 2005 eine Grundbuchsabschrift vor und teilte mit, es sei beabsichtigt, das verfahrensgegenständliche Anteilsrecht mit der Liegenschaft EZ 773 zu verbinden.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 6. Juli 2005 wurde der Berufung des Mitbeteiligten Folge gegeben und der Bescheid der AB dahin abgeändert, dass der Antrag des Beschwerdeführers vom 15. Juli 2004 auf Erteilung der agrarbehördlichen Genehmigung gemäß § 38 Abs. 3 TFLG 1996 zum vorgelegten Kaufvertrag vom 30. Juni 2004 als unzulässig zurückgewiesen wurde.

Aus der Begründung dieses Bescheides geht u.a. hervor, dass eine vom Vorkaufsrecht ausgenommene Veräußerung "innerhalb der Kinder des Heinrich J." durch den Kaufvertrag vom 30. Juni 2004 nicht erfolgt sei. Entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers im Schriftsatz vom 9. Juni 2005 sei die Einräumung des Vorkaufsrechtes nicht "an den seinerzeitigen Grundstücken" sondern an den Gesamtliegenschaften erfolgt. Mit dem gleichzeitig vorgelegten Kaufvertrag vom 22. Juni 1981 habe Heinrich J. ein Grundstück "an den vorkaufsberechtigten Mitbeteiligten" verkauft. Dass damit das Vorkaufsrecht erloschen hätte sollen, gehe aus dem Kaufvertrag nicht hervor. Es sei vom aufrechten Bestand des Vorkaufsrechtes auszugehen. Dieses Vorkaufsrecht umfasse auch das rechtliche Zugehör dieser Liegenschaft, somit auch die unter A2- LNr. 2 ersichtlich gemachte Zugehörigkeit zur Agrargemeinschaft (vgl. § 54 Abs. 4 WWSG, der die vergleichbaren Nutzungsrechte im Sinne des Gesetzes als rechtliches Zugehör definiere). Dass agrargemeinschaftliche Anteilsrechte ungeachtet ihrer öffentlichrechtlichen Rechtsnatur Gegenstand eines Vorkaufsrechtes sein könnten, habe die belangte Behörde in Anlehnung an die Judikatur des Obersten Gerichtshofes und des Verwaltungsgerichtshofes in (näher zitierten) Erkenntnissen zum Ausdruck gebracht. Der Oberste Gerichtshof habe bereits die Einverleibungsmöglichkeit eines Vorkaufsrechtes in Ansehung der Mitgliedschaft an einer Agrargemeinschaft bejaht, wenn dieses zu Gunsten eines anderen Gemeinschaftsmitgliedes wirksam vereinbart worden sei. Durch Einverleibung im Lastenblatt der Stammsitzliegenschaft werde es verdinglicht. Die Anteilsrechte

seien als Realrechte mit dem Eigentum an der Stammsitzliegenschaft verbunden. Ob die Agrarbehörde - etwa durch Gewährung einer Parteistellung - die Rechte des Vorkaufsberechtigten zu berücksichtigen habe, sei im Grundbuchsverfahren nicht zu prüfen. So lange keine rechtskräftige Bewilligung der Agrarbehörde über die Absonderung vorliege, was eine hinlängliche urkundliche Grundlage für das Ansuchen im Sinne des § 94 Abs. 1 Z. 3 und 4 des Grundbuchsgesetzes sei, werde in grundbürgerliche Rechte eines Vorkaufsberechtigten an der Stammsitzliegenschaft eingegriffen.

Absonderungen lägen privatrechtliche Rechtsgeschäfte zu Grunde. Eine meritorische Entscheidung über einen Antrag auf Bewilligung der Absonderung von Anteilsrechten setze voraus, dass ein wirksames Geschäft über diese Übertragung vorliege. Ein solches setze im Falle eines Vorkaufsrechtes voraus, dass dem Vorkaufsberechtigten die Einlösung angeboten worden sei. Der Erteilung der Absonderungsbewilligung müsse die Vorgangsweise im Sinne des § 1075 ABGB vorausgehen und dem Vorkaufsberechtigten die Einlösung angeboten werden. Das Gebot der Bedachtnahme auf das Vorkaufsrecht scheine mit der Regelung der Parteistellung im Absonderungsverfahren in Widerspruch zu stehen, wenn nicht der Vorkaufsberechtigte, sondern ein Dritter als Erwerber auftrete. Die Lösung dieses Konflikts könne nur darin gesehen werden, dass die Klärung des Vorkaufsfalles der Durchführung des agrarbehördlichen Absonderungsverfahrens vorausgehen müsse. Die Voraussetzung des wirksamen Rechtsgeschäftes müsse im Falle eines Vorkaufsrechtes dahingehend interpretiert werden, dass vor Einbringung des Antrags auf Erteilung der Absonderungsbewilligung auch der Eintritt des Vorkaufsfalls geklärt sein müsse, und die Klärung dieser Frage eine Bedingung der Zulässigkeit der Antragstellung sei. Auf diese Weise könne dem Grundsatz der Einheit der Rechtsordnung an der Schnittstelle von Privatrecht (Vorkaufsrecht) und öffentlichem Recht (Anteilsabsonderung) entsprochen werden. Dem Vorkaufsberechtigten sei jedenfalls ein für die Parteistellung maßgebliches rechtliches Interesse im Sinne des § 8 AVG zuzubilligen. Unter diesem Gesichtspunkt erscheine es gerechtfertigt, den Begriff des Erwerbers, dem nach § 74 Abs. 5 TFLG 1996 Parteistellung zukomme, auf den Vorkaufsberechtigten als den potenziellen Erwerber auszudehnen. Im vorliegenden Fall sei vor der Antragstellung die Einlösung des zum Verkauf anstehenden Mitgliedschaftsrechtes dem Vorkaufsberechtigten nicht angeboten worden. Ob die von ihm genannte Stammsitzliegenschaft als geeignet im Sinne des § 38 Abs. 4 lit. c TFLG 1996 angesehen werden könne, sei im vorliegenden Fall nicht zu prüfen gewesen.

Die belangte Behörde entschied damals gemäß § 9 Abs. 2 Z 2 AgrVG 1950 über die vorliegende Berufung ohne Zuziehung der Parteien.

Mit dem zitierten Erkenntnis vom 28. September 2006 hob der Verwaltungsgerichtshof diesen Bescheid der belangten Behörde wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften auf, weil die Voraussetzungen für das Absehen von der Zuziehung der Parteien nach § 9 Abs. 2 Z 2 AgrVG 1950 nicht gegeben waren. Für das fortgesetzte Verfahren wurde Folgendes bemerkt:

"Die Ansicht der belangten Behörde, dass sich ein Vorkaufsrecht auch auf Mitgliedschaftsrechte an einer Agrargemeinschaft beziehen kann, erweist sich ebenso als zutreffend, wie ihre rechtliche Annahme, wonach ein Vorkaufsberechtigter im Verfahren betreffend die agrarbehördliche Genehmigung eines sein Vorkaufsrecht betreffenden Kaufvertrages als Partei beizuziehen ist.

Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits wiederholt ausgesprochen hat, setzt eine meritorische Entscheidung über einen Antrag auf Bewilligung der Übertragung eines Anteilsrechtes an einer Agrargemeinschaft voraus, dass ein wirksames Rechtsgeschäft über diese Übertragung vorliegt. Ob dies der Fall ist, hat die Agrarbehörde im Zweifel als Vorfrage zu beurteilen, sofern nicht die Voraussetzungen für eine Aussetzung des Verfahrens vorliegen (vgl. zuletzt das zur Übertragung eines Teilwaldrechtes ergangene hg. Erkenntnis vom 27. April 2006, Zl. 2004/07/0189, mit weiteren Hinweisen). Daher sind bei der Prüfung der Frage, ob ein solches wirksames Rechtsgeschäft über die Übertragung vorliegt, auch die einschlägigen bürgerlich-rechtlichen Bestimmungen anzuwenden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 11. September 1997, Zl. 97/07/0056).

Die Agrarbehörde hat daher in diesem Zusammenhang auch zu prüfen, ob dem Rechtsgeschäft ein Veräußerungsverbot entgegensteht. Ein eingetragenes Vorkaufsrecht wirkt aber wie ein Veräußerungsverbot, weil es auf eine Beschränkung des Verfügungsrechtes des Eigentümers der damit belasteten Liegenschaft hinausläuft (vgl. u.a. das Urteil des Obersten Gerichtshofes vom 12. September 2002, 5 Ob 163/02k).

Ein verbüchertes Vorkaufsrecht stellt ein vom Grundbuchsgericht von Amts wegen zu beachtendes

Verfügungshindernis für den dinglich belasteten Eigentümer dar (vgl. das Urteil des Obersten Gerichtshofes vom 17. April 2002, 7 Ob 313/01g); das Grundbuchsgericht hat darauf von Amts wegen Bedacht zu nehmen und darf ein Veräußerungsgeschäft nur verbüchern, wenn sich aus seinen Entscheidungsgrundlagen - Grundbuchsstand und Grundbuchsburkunden - eindeutig ergibt, dass entweder kein Vorkaufsfall vorliegt oder das Eintragungshindernis durch die Zustimmung des Vorkaufsberechtigten bzw. den Nachweis eines nicht angenommenen Einlösungsangebotes entkräftet wurde. Der Weiterbestand des Vorkaufsrechtes kann sich immer erst aus der meritorischen Lösung der Vorfrage ergeben; dass kein Vorkaufsfall vorliegt, kann also nicht vorweg als Argument für das Fehlen der Rechtsmittellegitimation des Vorkaufsberechtigten zur Anfechtung einer Eintragung verwendet werden. Zum Rechtsschutzinteresse des Vorkaufsberechtigten gehört, die den Liegenschaftseigentümer treffende Verfügungsbeschränkung zu wahren, was ein sachliches Eingehen auf das von ihm behauptete Eintragungshindernis erfordert (vgl. dazu nochmals das Urteil des OGH vom 12. September 2002).

Nun gilt bei der Absonderung agrargemeinschaftlicher Anteilsrechte, dass mit der Rechtskraft der hinsichtlich des Rechtsgeschäftes erteilten agrarbehördlichen Bewilligung bereits das Anteilsrecht auf die neue Stammsitzliegenschaft übergeht. Der Rechtsübergang ist nach § 38 Abs. 2 TFLG 1996 im Grundbuch lediglich ersichtlich zu machen, die Rechtswirkungen des agrarbehördlichen genehmigten Rechtsgeschäftes (Übergang der Rechte) treten aber bereits früher ein.

Daraus folgt für die Agrarbehörde, dass sie ein verbüchertes Vorkaufsrecht als Verfügungshindernis (hier: als Genehmigungshindernis) vor Erteilung der agrarbehördlichen Bewilligung zu beachten hat und dass dem Vorkaufsberechtigten auch hier ein Recht darauf zukommt, die den Liegenschaftseigentümer treffende Verfügungsbeschränkung zu wahren, was ein sachliches Eingehen auf das von ihm behauptete Eintragungshindernis im Verfahren vor den Agrarbehörden erfordert. Der Umstand, dass das Vorkaufsrecht gegebenenfalls trotzdem weiter fortbesteht, kann daher - ebenso wie im Grundbuchsverfahren - auch im Verfahren vor den Agrarbehörden nicht als Grund dafür angeführt werden, dem Vorkaufsberechtigten in diesem Verfahrensstadium ein Rechtsschutzinteresse abzusprechen.

Nun ist der Vorkaufsberechtigte in § 74 Abs. 5 TFLG 1996 nicht als Partei des Absonderungsverfahrens genannt. Seine Parteistellung ergibt sich aber aus § 8 AVG, wonach noch anderen Personen als denjenigen, die im Gesetz ausdrücklich als Parteien des Verfahrens genannt sind, Parteistellung u.a. deshalb zukommen kann, wenn sie durch den Bescheid in ihren rechtlichen Interessen betroffen sind. Für die Beurteilung der Frage der Parteistellung ist maßgebend, dass die Sachentscheidung in die Rechtssphäre des Betreffenden - hiebei schließt der Umstand, dass das in Anspruch genommene rechtliche Interesse seinen Ursprung in Verhältnissen des Privatrechts und nicht im öffentlichen Recht hat, an sich die Parteistellung im Verwaltungsverfahren nicht aus, weil auch im Privatrecht begründete Interessen rechtliche Interessen und daher bei Anwendung des § 8 AVG in Betracht zu ziehen sind - bestimmt eingreift und darin eine unmittelbare, nicht bloß abgeleitete und mittelbare Wirkung zum Ausdruck kommt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 2. Dezember 2002, 2002/07/0109). Ein solches unmittelbares Eingreifen in die Rechtssphäre des Vorkaufsberechtigten liegt im Gegenstand aber vor; die belangte Behörde sprach dem Vorkaufsberechtigten daher zutreffend Parteistellung (und Rechtsmittelbefugnis) zu."

Die belangte Behörde führte eine mündliche Verhandlung durch, in der der Beschwerdeführer die Abweisung der Berufung beantragte. Der Mitbeteiligte verwies auf seine Parteistellung als Vorkaufsberechtigter; die Miteigentümer der Stammsitzliegenschaft verwiesen auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes. Die Frage des Vorsitzenden, ob die Einlösung angeboten worden sei, wurde einhellig verneint.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 15. Dezember 2006 wurde der Berufung des Mitbeteiligten neuerlich Folge gegeben und der Bescheid der AB dahingehend abgeändert, dass der Antrag des Beschwerdeführers vom 15. Juli 2004 auf Erteilung der agrarbehördlichen Genehmigung gemäß § 38 Abs. 3 TFLG 1996 zum vorgelegten Kaufvertrag vom 20. Juni 2004 als unzulässig zurückgewiesen wurde.

Dies wurde nach Darstellung des Verfahrensganges und des zitierten Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes damit begründet, dass eine meritorische Entscheidung über einen Antrag auf Bewilligung der Absonderung von agrargemeinschaftlichen Anteilsrechten voraussetze, dass ein wirksames Rechtsgeschäft über diese Übertragung vorliege. Ein wirksames Rechtsgeschäft setze im Falle eines Vorkaufsrechtes voraus, dass dem Vorkaufsberechtigten die Einlösung angeboten worden sei. Der Erteilung der Absonderungsbewilligung müsse die Vorgangsweise im Sinne

des § 1075 ABGB vorausgehen und daher dem Vorkaufsberechtigten die Einlösung angeboten werden. Die Klärung des Vorkaufsfalles habe noch vor Durchführung des agrarbehördlichen Absonderungsverfahrens zu erfolgen. Die Voraussetzung des wirksamen Rechtsgeschäftes müsse im Fall eines Vorkaufsrechtes dahingehend interpretiert werden, dass vor Einbringung des Antrages auf Erteilung der Absonderungsbewilligung auch geklärt sein müsse, ob der Vorkaufsfall eingetreten sei oder nicht, und die Klärung dieser Frage eine Bedingung für die Zulässigkeit der Antragstellung sei.

Im vorliegenden Fall stehe sachverhaltsbezogen fest, dass vor Einbringung des Antrages vom 15. Juli 2004 die Einlösung des zum Verkauf anstehenden Mitgliedschaftsrechtes dem Vorkaufsberechtigten nicht angeboten worden sei. Ob die von ihm genannte Stammsitzliegenschaft EZ. 773 als geeignet im Sinne des § 38 Abs. 4 lit. c TFLG 1996 angesehen werden könne, sei im gegenständlichen Verfahren nicht zu prüfen. Im Übrigen werde auf die Begründung des Vorbescheides vom 6. Juli 2005, an der die belangte Behörde festhalte und auf die im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 28. September 2006 enthaltenen Bemerkungen für das fortgesetzte Verfahren verwiesen.

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

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete ebenso wie der Mitbeteiligte eine Gegenschrift, in der die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt wurde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Unter dem Aspekt einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes bringt der Beschwerdeführer vor, im agrarbehördlichen Verfahren sei allumfassend auch das Zustandekommen und die Rechtsgültigkeit des gegenständlichen Vorkaufsrechtes zu untersuchen und zu beurteilen. Es wäre für einen Antragsteller unzumutbar und untnlich, wenn die belangte Behörde einen Antrag auf Absonderung schon aus dem Grund zurückweisen würde, weil - wie im gegenständlichen Fall - ein grundbürgerlich einverleibtes Vorkaufsrecht gegeben sei. Damit wäre dem Rechtsmissbrauch Tür und Tor geöffnet, da sich praktisch jedermann - somit auch Eigentümer ohne entsprechende Stammsitzliegenschaft - ein Vorkaufsrecht an einer mit agrarischen Rechten berechtigten Liegenschaft einräumen lassen und dadurch die Verfügbarkeit über derartige agrarische Rechte blockieren könnte. Vielmehr habe die Agrarbehörde eine inhaltliche Prüfung durchzuführen und aufgrund eines Erkenntnisverfahrens und Prüfung der Voraussetzungen der Einräumung eines Vorkaufsrechtes die Entscheidung über den Absonderungsantrag herbeizuführen.

Die Ansicht der belangten Behörde, wonach vor Einbringung des Absonderungsantrages auch geklärt sein müsse, ob der Vorkaufsfall eingetreten sei oder nicht, und die Klärung dieser Frage eine Bedingung für die Zulässigkeit der Antragstellung sei, sei rechtlich völlig verfehlt, da sie für den Beschwerdeführer einen völlig unzumutbaren Umweg darstelle. Dem Beschwerdeführer würde aufgebürdet, den getätigten Kauf dem Vorkaufsberechtigten anzubieten, der sich auf einen völlig unzureichenden Titel (auf den Kaufvorvertrag vom 4.2.1980) stütze und über keine Stammsitzliegenschaft verfüge. Alle diese Genehmigungsvoraussetzungen in der Person des Vorkaufsberechtigten seien vorweg im agrarbehördlichen Verfahren zu klären und könne sich die Behörde nicht auf den Standpunkt zurückziehen, es liege kein genehmigungsfähiges Rechtsgeschäft vor. Die Behörde habe sich nicht die Mühe gemacht, die zweifelhafte Urkunde, welche zur Einverleibung des Vorkaufsrechtes geführt habe, nämlich den Kaufvorvertrag, inhaltlich zu prüfen. Richtig wäre eine Aufhebung und Zurückverweisung der Angelegenheit an die Behörde erster Instanz gewesen. Weiters wären agrargemeinschaftliche Anteils- bzw. Mitgliedschaftsrechte keine Realrechte im eigentlichen Sinn und würden auch nicht als Zugehör zur jeweiligen Stammsitzliegenschaft gelten. Die Aufnahme eines Vorkaufsrechtes in die Satzung einer Agrargemeinschaft sei zudem nach den Bestimmungen des TFLG 1996 gar nicht mehr möglich.

Unstrittig ist, dass das Vorkaufsrecht für den Mitbeteiligten im Grundbuch in der EZ 47 unter C-LNr. 5 einverleibt ist. Dieses Vorkaufsrecht bezieht sich im vorliegenden Fall auch auf das Anteilsrecht an der Agrargemeinschaft und wurde - worauf der OGH in seinem Beschluss vom 5. April 2005, 5 Ob 54/05k, unter Hinweis auf Vorjudikatur hinwies - durch die Einverleibung im Lastenblatt verdinglicht.

Der Verwaltungsgerichtshof teilt die bereits vom OGH im zitierten Beschluss geäußerte Ansicht, agrargemeinschaftliche Anteilsrechte seien als Realrechte mit dem Eigentum an der Stammsitzliegenschaft verbunden,

weshalb sich das auf die Liegenschaft bezogene Vorkaufsrecht auch auf das Anteilsrecht bezieht. Diese Ansicht und die Annahme des rechtswirksamen Bestehens eines Vorkaufsrechtes lag auch den für das fortgesetzte Verfahren getroffenen Überlegungen des Verwaltungsgerichtshofes im Vorerkenntnis zu Grunde.

Die Ausführungen in der Beschwerde sind nicht geeignet, den Verwaltungsgerichtshof zu einem Abgehen von dieser Auffassung zu veranlassen. Der Umstand, dass in der Satzung der Agrargemeinschaft Bestimmungen über

Vorkaufsrechte an Anteilsrechten fehlen, und die behauptete Unzulässigkeit solcher Satzungsregelungen nach dem TFLG 1996 ändern am rechtlich gesicherten Bestand des hier in Rede stehenden Vorkaufsrechtes nichts, wird dieses doch nicht aus den Bestimmungen der Satzung abgeleitet.

Zu den weiteren Ausführungen des Beschwerdeführers ist zu bemerken, dass er die im vorliegenden Verfahrensstadium allein zu prüfende Frage, ob überhaupt ein wirksames Rechtsgeschäft vorliegt, in unzulässiger Weise mit der Frage, ob die Voraussetzungen für die agrarbehördliche Genehmigung eines solchen Rechtsgeschäfts gegeben sind, vermischt. Wie dem Vorerkenntnis bereits zu entnehmen ist, ist vorerst die erstgenannte Frage der Rechtswirksamkeit des zur Bewilligung vorgelegten Rechtsgeschäftes zu überprüfen; nur dann, wenn ein wirksames Rechtsgeschäft vorliegt, kann die Beurteilung der Genehmigungsvoraussetzungen erfolgen.

Das dem Mitbeteiligten zustehende verbücherte Vorkaufsrecht war als Genehmigungshindernis daher von der Agrarbehörde zu beachten und zu überprüfen, ob das Anteilsrecht dem Vorkaufsberechtigten zur Einlösung angeboten worden war. Dass dies nicht der Fall war, steht außer Streit, sodass ungeklärt geblieben ist, ob der Vorkaufsberechtigte von seinem Eintrittsrecht auch Gebrauch gemacht hätte. Jedenfalls hat dies aber zur Folge, dass im Zeitpunkt der Antragstellung kein wirksames Rechtsgeschäft zwischen dem Beschwerdeführer und den Miteigentümern der Stammsitzliegenschaft vorlag. Dass in einem solchen Fall mit der Zurückweisung des Antrages vorzugehen ist, hat der Verwaltungsgerichtshof ebenfalls bereits im zitierten Vorerkenntnis unter Hinweis auf einschlägige Vorjudikatur dargelegt.

Die Zurückweisung des Antrages stützt sich allein darauf, dass ein unwirksames Rechtsgeschäft zur Bewilligung vorgelegt wurde. Damit ist keine Aussage darüber, ob im Falle der Einlösung durch den Mitbeteiligten einem mit ihm errichteten Kaufvertrag über die gegenständlichen Anteilsrechte überhaupt eine agrarbehördliche Genehmigung erteilt werden könnte, verbunden. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers trifft der Hinweis der belangten Behörde zu, wonach im gegenständlichen Verfahrensstadium nicht zu prüfen sei, ob die Stammsitzliegenschaft EZ. 773 des Mitbeteiligten als geeignet im Sinne des § 38 Abs. 4 lit. c TFLG 1996 angesehen werden könne.

Die vom Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang aufgezeigten "unzumutbaren rechtlichen Umwege" liegen in der Natur eines Vorkaufsrechtes zum einen und in der Notwendigkeit der Einholung einer agrarbehördlichen Bewilligung für Verfügungen über Anteilsrechte zum anderen begründet und bieten keine Grundlage dafür, von der rechtlich gebotenen Vorgangsweise abzugehen.

Auch die Verfahrensrüge des Beschwerdeführers erweist sich als nicht berechtigt. Es trifft zu, dass zwei Mitglieder der belangten Behörde bereits im ersten Rechtsgang am damaligen Bescheid der belangten Behörde mitgewirkt haben. Allein der Umstand, dass in einem fortgesetzten Verfahren dieselben Organwalter tätig werden wie im vorangegangenen Verwaltungsverfahren, bildet aber entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers keinen Grund für die Annahme einer Befangenheit (vgl. u.a. die hg. Erkenntnisse vom 8. Oktober 1985, 85/07/0183, vom 10. Oktober 1989, 89/05/0118, und vom 25. Jänner 2002, 99/02/0106). Der vom Beschwerdeführer gerügte Umstand, dass der Vorsitzende der belangten Behörde in der mündlichen Verhandlung angeblich zum Ausdruck brachte, man befände sich derzeit nicht im agrarbehördlichen Genehmigungsverfahren (Absonderungsverfahren), weist nicht auf dessen Befangenheit sondern auf eine zutreffende Einschätzung der im derzeitigen Verfahrensstadium maßgeblichen Rechtsfrage hin.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs.1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Die Abweisung des Mehrbegehrens bezieht sich auf die vom Mitbeteiligten geltend gemachte Umsatzsteuer, deren Ersatz im pauschalierten Kostenersatz bereits enthalten ist.

Wien, am 27. März 2008

ECLI:AT:VWGH:2008:2007070019.X00

Im RIS seit

25.04.2008

Zuletzt aktualisiert am

08.01.2013

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at