

# TE Vwgh Erkenntnis 2004/4/22 2003/07/0136

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 22.04.2004

## Index

L66507 Flurverfassung Zusammenlegung landw Grundstücke  
Flurbereinigung Tirol;  
001 Verwaltungsrecht allgemein;  
80/06 Bodenreform;

## Norm

FIVfGG §36 Abs1;  
FIVfGG §36;  
FIVfLG Tir 1996 §37 Abs1 idF 1998/077;  
FIVfLG Tir 1996 §37 Abs6 idF 1998/077;  
FIVfLG Tir 1996 §37 Abs7 idF 1998/077;  
VwRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Graf und die Hofräte Dr. Bumberger, Dr. Beck, Dr. Hinterwirth und Dr. Enzenhofer als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Kante, über die Beschwerde der Agrargemeinschaft S, vertreten durch Dr. Johann Lutz, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Bozner Platz 1/IV, gegen den Bescheid des Landesagrarsenates beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 30. Juni 2003, Zl. LAS-751/9-02, betreffend Aufhebung eines Ausschussbeschlusses (mitbeteiligte Parteien: 1.) Josef P und

2.) Walter R, beide in S, beide vertreten durch Dr. Peter Greil, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Südtiroler Platz 8/IV), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

## Begründung

Die mitbeteiligten Parteien (MP) sind Mitglieder der beschwerdeführenden Agrargemeinschaft (AG).

Die MP beschwerten sich am 8. April 2002 beim Amt der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde erster Instanz (AB) darüber, dass die AG an die S-GesmbH eine Fläche im Ausmaß von 4.000 m<sup>2</sup> zum Zweck der Wiedererrichtung des

durch eine Mure zerstörten Kieswerkes verpachtet, sich in der Folge aber herausgestellt habe, dass für die Neuerrichtung des Kieswerkes wesentlich mehr Grund in Anspruch zu nehmen sei, weshalb offensichtlich ein neuer Vertrag ohne Vorliegen eines Ausschussbeschlusses unterschrieben worden sei.

Mit Schreiben vom 24. Mai 2002 ersuchte die AB die beschwerdeführende AG um Mitteilung, ob für die Neufassung des zwischen der AG und der S-GesmbH abgeschlossenen Pachtvertrages vom 15. Oktober 2001 ein Ausschussbeschluss vorliege, insbesondere im Hinblick auf die Verlängerung des Bestandsrechtes bis zum 31. Dezember 2039 und die Einräumung eines Vorkaufsrechtes. Sollte ein solcher Beschluss nicht gefasst worden sein, sei er umgehend nachzuholen und der AB zu übermitteln.

Der Ausschuss der AG fasste in weiterer Folge in seiner Sitzung vom 3. Juni 2002 unter Tagesordnungspunkt 2 einen Beschluss, der in dem gemäß § 11 Z. 1 der Satzung kundgemachten

Protokoll wie folgt lautet:

"Behandlung des Schreibens der Tiroler Landesregierung vom 24. Mai 2002. In diesem Zusammenhang fasst der Ausschuss folgende

Beschlüsse:

a) der Ausschuss beschließt die Zusammenfassung (Neufassung) aller Pachtverträge und Vereinbarungen zwischen der AG und der S-GesmbH;

b) der Ausschuss beschließt einstimmig die Einräumung des Vorkaufsrechtes für die S-GesmbH an den vertragsgegenständlichen Grundstücken."

Gegen diesen Beschluss erhoben die MP Einsprüche vom 15. Juni 2002 und meinten, die Pachtverträge und Vereinbarungen wären den Mitgliedern der AG offen zu legen, bevor sie Gültigkeit erlangten. Sie seien mit dem zwischen der Verpächterin und der Pächterin festgesetzten Pachtschilling für abgebautes Material bzw. für die tatsächlich bebauten Flächen ebenso wenig einverstanden wie damit, dass ein Pachtzins nur für bebaute Flächen verlangt werde. Sie seien auch mit der Einräumung eines Vorpachtrechtes, eines grundbücherlich sicherzustellenden Vorkaufsrechtes und damit, dass dieser Pachtvertrag auch für allfällige Rechtsnachfolger der S-GesmbH oder Tochtergesellschaften oder umgewandelte Unternehmen abgeschlossen werde, nicht einverstanden; weiters damit, dass mit Unterfertigung dieses Pachtvertrages alle bisher getroffenen mündlichen und schriftlichen Vereinbarungen für aufgehoben erklärt würden.

Die AB wies diese Einsprüche mit Bescheid vom 28. August 2002 gemäß § 37 Abs. 7 des Tiroler Flurverfassungs-Landesgesetzes 1996 in der Fassung LGBl. Nr. 55/2001 (TFLG 1996) als unbegründet ab. Nach Wiedergabe dieser Bestimmung führte die AB aus, dass sie an der Neufassung des Pachtvertrages nichts Nachteiliges finden könne, wobei allerdings anzumerken sei, dass der Beschluss schon vor Vertragsunterfertigung zu fassen gewesen wäre. Die begleitenden Vorpacht- bzw. Vorkaufsrechte seien vertragstypisch für derartige geschäftliche Beziehungen, ebenso die Regelung, dass der Pachtvertrag auch für allfällige Rechtsnachfolger abgeschlossen werde und mit der Vertragsunterfertigung alle bisher getroffenen mündlichen und schriftlichen Vereinbarungen für aufgehoben erklärt würden. Die AB vertrete daher die Ansicht, dass der beeinspruchte Beschluss weder gegen das TFLG 1996 noch gegen den Regulierungsplan oder die Satzung verstoße und auch keine wesentlichen Interessen der Einspruchswerber verletzt würden. Die Neufassung des Pachtvertrages diene vielmehr der Rechtssicherheit und ermögliche der AG eine wirtschaftlich effiziente Nutzung praktisch unproduktiven Grundes. Im Übrigen sei von den MP weder ein zu niedriger Pachtschilling noch ein anderer aus der Neufassung des Pachtvertrages sich ergebender Nachteil für die AG begründet dargestellt worden.

Gegen diesen Bescheid erhoben die MP Berufung, in der sie in erster Linie wirtschaftliche Nachteile der AG durch die dort getroffenen Vereinbarungen hinsichtlich des Pachtzinses geltend machten. Sie seien der Meinung, man verschenke hier Geld. Der Preis pro Quadratmeter für die S-GesmbH sei schmeichelhaft, der Pachtzins zu niedrig, weil Gemeindeglieder für Lagerplätze den gleichen Preis bezahlten wie die S-GesmbH für bebaute Flächen. Weiters brachten die MP vor, im Vertrag sei nicht angeführt worden, ob die Preise inklusive oder exklusive Mehrwertsteuer seien, ob sie jährlich oder monatlich zu zahlen und ob sie wertgesichert seien. Die Belastungen und finanziellen Nachteile durch den Vertrag seien zum Nachteil für die AG und ihre Mitglieder.

Die belangte Behörde führte zwei mündliche Verhandlungen durch. Die MP erstatteten ein umfangreiches

ergänzendes Vorbringen, wobei sie u.a. geltend machten, dass vom ursprünglich abgeschlossenen Pachtvertrag vom 17. März 1983 auszugehen sei. Das darin geregelte Pachtvertragsverhältnis habe lediglich vier Grundstücke betroffen. Ohne gültigen Organbeschluss sei nicht nur eine Neufassung des Pachtvertrages sondern vor allem auch eine wesentliche Änderung desselben, nämlich eine Verlängerung der Pachtdauer um 40 Jahre und weitere Rechtseinräumungen, vereinbart worden.

Die Beschwerdeführerin erstattete eine schriftliche Stellungnahme vom 14. Februar 2003 und legte Verträge und Vereinbarungen sowie weitere Unterlagen vor. Sie führte aus, dass sie sich aus Anlass (der Neuerrichtung) des Pachtvertrages zusätzliche Leistungen ausbedungen habe. Es sei der neue Standort des zu errichtenden neuen Werkes einvernehmlich festgelegt worden, wobei der dazu benötigte Bauplatz erst auf eigene Kosten der Pächterin durch Abgrabung von Material habe geschaffen werden müssen und für diese neu geschaffene Grundfläche ein zusätzlicher Pächterlös lukriert werden könne. Alle diese Vereinbarungen seien im zuständigen Organ beschlossen und in die Neufassung des Pachtvertrages eingearbeitet worden. Erst durch die Verlängerung und Anpassung des bestehenden Pachtverhältnisses sei es der Pächterin möglich gewesen, die doch beträchtlichen Investitionen durchzuführen und in das von der Naturkatastrophe (Hangrutsch im August 1999) zerstörte Abbaugelände im S-Tal zu investieren. Die AG habe in der Neufassung auch weitere Vorteile ausverhandeln können. So habe durch die Erweiterung und Schaffung neuer Pachtflächen ein zusätzlicher Gewinn erzielt werden können. Die in der Neufassung des Pachtvertrages angeführten Mehrflächen würden nunmehr auch zum Betrieb der Waage, der Maschinenanlage sowie eines Splittlagerplatzes und der Bahnverladung verwendet.

Die AG führte weiter aus, der Erstmitbeteiligte habe in der Ausschusssitzung vom 3. September 1999 der Verlängerung des Pachtverhältnisses bis zum Jahre 2039 zugestimmt. In der Ausschusssitzung vom 20. Dezember 1999 habe der Zweitmitbeteiligte der nunmehr in der Neufassung des Pachtvertrages erfolgten Erweiterung der Pachtflächen zugestimmt; daher könne er die Erweiterung der Pachtflächen nicht mehr beeinspruchen. Bereits der ursprüngliche Pachtvertrag aus dem Jahre 1983 habe ein Vorpachtrecht vorgesehen und die Neufassung des Pachtvertrages sehe daher in diesem Punkt keine Verschlechterung vor. Aber auch die Einräumung eines Vorkaufsrechtes sei ein durchaus übliches und probates Mittel, um derart langfristige Pachtverhältnisse abzusichern.

In einer weiteren Stellungnahme der MP wurde ausgeführt, dass die früheren Pachtverträge und Vereinbarungen nicht ein einziges Mal der allein hierüber zur Entscheidung zuständigen Vollversammlung vorgelegt worden seien; sohin gebe es gar keine gültigen Abbau- und Pachtverträge.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 30. Juni 2003 gab die belangte Behörde den Berufungen der MP Folge und änderte den angefochtenen Bescheid gemäß § 66 Abs. 4 AVG dahingehend ab, dass der Beschluss des Ausschusses der AG vom 3. Juni 2002 zu Punkt 2 der Tagesordnung aufgehoben wurde.

Nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und des § 37 Abs. 1 und 7 TFLG 1996 verwies die belangte Behörde auf die Satzung der AG vom 6. März 1998. Aus dem Vergleich der dort festgelegten Wirkungskreise der Organe ergebe sich, dass die Beschlussfassung über eine Verpachtung, aber auch die Einräumung eines Vorpacht- und Vorkaufsrechtes in den Wirkungskreis des Ausschusses nach § 12 falle. Der von der Vollversammlung am 2. April 2002 neu gewählte Ausschuss sei somit zur Beschlussfassung, wie sie in der Sitzung am 3. Juni 2002 zu Punkt 2 der Tagesordnung erfolgt sei, zuständig gewesen.

Gemäß § 11 Abs. 1 der Satzung seien Ausschussbeschlüsse binnen einer Woche nach Beschlussfassung durch öffentlichen Anschlag kundzumachen. Nach dem kundgemachten Protokoll sei vom Ausschuss die "Zusammenfassung (Neufassung) aller Pachtverträge und Vereinbarungen" zwischen der AG als Verpächterin und der S-GesmbH als Pächterin beschlossen worden. Auch der bereits am 15. Oktober 2001, also vor der Beschlussfassung seitens der Agrargemeinschaft, unterfertigte Vertrag sei als "Neufassung des Pachtvertrages" bezeichnet. Tatsächlich sei jedoch, wie sich aus der Stellungnahme der AG vom 14. Februar 2003 ("Der neue Standort", "Erweiterung und Schaffung neuer Pachtflächen", "Mehrflächen", "zusätzliche Pachtfläche", "Anpassung des bestehenden Pachtverhältnisses") und dem Vergleich des Pachtvertrages vom 15./18. Oktober 2001 mit den früheren Verträgen und Vereinbarungen ergebe, nicht bloß eine Zusammenfassung (Neufassung), sondern ein Pachtverhältnis beschlossen worden, das über das bis zum Abschluss des Pachtvertrages vom 15./18. Oktober 2001 bestandene Pachtverhältnis hinausgehe. Es treffe daher zu, was die MB am 16. Dezember 2002 vorgebracht hätten, dass nämlich eine wesentliche Änderung vereinbart worden

sei. Die Kundmachung, wonach bloß eine Zusammenfassung (Neufassung) beschlossen worden wäre, sei daher tatsachenwidrig. Zwischen dem, was offenbar der Wille des Ausschusses gewesen sei und von ihm tatsächlich beschlossen worden sei und dem, was als Beschluss kundgemacht worden sei, bestehe eine wesentliche Diskrepanz.

Die AG-Mitglieder hätten Anspruch auf umfassende Information über den Beschlussgegenstand. Eine Kundmachung, die den tatsächlichen Beschluss nach dem Willen des Ausschusses nicht korrekt wiedergebe, stelle einen Satzungsverstoß dar, der geeignet sei, wesentliche Interessen der AG-Mitglieder zu verletzen. Dass sich der Wille des Ausschusses im Pachtvertrag vom 15./18. Oktober 2001 manifestiere, dürfe auch deshalb angenommen werden, weil über Aufforderung der AB vom 24. Mai 2002 mit der Beschlussfassung vom 3. Juni 2002 die beschlussmäßige Deckung des Vertrages nachgeholt werden sollte.

In der "Neufassung des Pachtvertrages" vom 15./18. Oktober 2001 werde in der Präambel ausgeführt, dass zwischen der Verpächterin und der Rechtsvorgängerin der Pächterin am 17./22. März 1983 ein Pachtvertrag abgeschlossen worden sei. Für diesen Pachtvertrag seien verschiedene nachträgliche Vereinbarungen getroffen worden ("nunmehr erfolgt in dieser Urkunde die komplette, schriftliche Neufassung dieses Pachtvertrages."). Der Vertragsinhalt gehe jedoch darüber hinaus und enthalte auch Neuerungen.

Von der AG seien folgende, der "Neufassung des Pachtvertrages" vorausgegangene Verträge und Vereinbarungen vorgelegt worden:

Pachtvertrag vom 17./22. März 1983, Pachtvertrag vom 11./13. Dezember 1990, Vereinbarung vom 11./13. Dezember 1990, Zusatzvereinbarung vom 20. Jänner 1991 (Datum der Unterfertigung durch die Verpächterin, das Datum der Unterfertigung durch die Pächterin ist auf der vorgelegten Kopie nicht lesbar), Zusatzvereinbarung vom 6. Mai 1994, Zusatzvereinbarung vom 2./4. Oktober 1994, Zusatzvereinbarung vom 6./14. Oktober 1999.

Im Pachtvertrag aus 1983 sei festgestellt worden, dass das Rechtsverhältnis bereits im Jahre 1979 begonnen habe; es sei bis 31. Dezember 1999 abgeschlossen gewesen. Es sei auch vereinbart worden, dass Änderungen dieses Pachtvertrages bei sonstiger Nichtigkeit der Schriftform bedürften. Daraus folge, dass nur die vorliegenden schriftlichen Verträge und Vereinbarungen von Bedeutung seien, während allfällige mündliche Absprachen unbeachtlich seien. Das Pachtverhältnis laut Pachtvertrag aus 1983 habe die Grundstücke 1047/1, 2005/1, 2009 und 2019 je KG S betroffen.

Mit Pachtvertrag aus 1990 seien zwei Teilflächen aus Grundstück 1047/1 zum Zweck des Betriebes einer Waage- und Maschinenanlage sowie eines Splittlagerplatzes für die Dauer vom 1. Jänner 1991 bis 31. Dezember 2009 verpachtet worden. Mit der Vereinbarung aus 1990 sei der Pachtvertrag aus 1983 abgeändert, ergänzt und verlängert worden (Verlängerung bis 31. Dezember 2009). Mit der Zusatzvereinbarung vom 20. Jänner 1991 sei der Pächterin das Vorpachtrecht an der Pachtliegenschaft eingeräumt worden. In der Zusatzvereinbarung vom 6. Mai 1994 sei festgestellt worden, dass es sich bei den Abbaurechten um Abbaurechte von grundeigenen mineralischen Rohstoffen handle und dass der Pachtvertrag bereits im Jahre 1979 begonnen habe und bis 31. Dezember 2009 abgeschlossen worden sei.

Mit der Zusatzvereinbarung vom 2./4. Oktober 1994 sei eine Klarstellung bezüglich des Flächenausmaßes des pachtgegenständlichen Grundstückes 2019 getroffen worden. Weiters sei festgestellt worden, dass eine Teilfläche aus Grundstück 2018/1 mit Grundstück 2019 vereinigt worden sei und auch diese Grundfläche einen Bestandteil des Vertrages (Pachtvertrag aus 1983 und Vereinbarung aus 1990) darstelle. Mit der Zusatzvereinbarung vom 6./14. Oktober 1999 zum Pachtvertrag aus 1990 sei vereinbart worden, dass das Pachtverhältnis bis 31. Dezember 2039 verlängert werde. Die vom Ausschuss in seiner Sitzung am 3. September 1999 beschlossene Verlängerung des bestehenden Pachtvertrages sei zu den bisherigen Bedingungen erfolgt, wobei weitere Vereinbarungen (Leistungen der Pächterin an die Verpächterin) getroffen worden seien.

Das Pachtverhältnis laut "Neufassung des Pachtvertrages" aus 2001 betreffe die Grundstücke 1047/1, 1047/4 (mit Teilungsplan vom 25. November 1999 durch Teilung des Grundstückes 1047/1 neu gebildet), 2005/1, 2009, 2018/1, 2019, 2020 und 2021 KG S. Die Verpächterin räume der Pächterin das Recht ein, im Bereich der Grundstücke 1047/1, 2005/1, 2009, 2018/1, 2019, 2020 und 2021 Materialien zum Zweck der Rohstoffgewinnung für mineralische Zusatzstoffe, von Dammschüttungen und auch Flussbausteine zu entnehmen sowie auf Grundstück 1047/1 und dem neu gebildeten Grundstück 1047/4 ein Schotter-, Beton- und Asphaltwerk zu errichten, zu betreiben und zu erhalten.

Die "Neufassung des Pachtvertrages" stelle eine räumliche und bezüglich der Pachtrechte auch inhaltliche Ausweitung des Pachtverhältnisses dar. Gegenstand des Pachtvertrages seien weit mehr Grundstücke als in den früheren Verträgen und Vereinbarungen, es habe das Vorbringen der AG in der Verhandlung vor der belangten Behörde am 30. Juni 2003, wonach nur eine geringfügige Erweiterung des Betriebsgeländes, aber keine Erweiterung der Pachtflächen stattgefunden habe, nicht zu überzeugen vermocht. Laut Vereinbarung vom 11./13. Dezember 1990 sei die Pächterin zur Errichtung einer Schotteraufbereitungsanlage, nicht aber einer Mischanlage, berechtigt. Nunmehr werde ihr das Recht eingeräumt, ein Schotter-, Beton- und Asphaltwerk zu errichten.

Da jedenfalls die räumliche und inhaltliche Ausweitung des Pachtverhältnisses über eine "Zusammenfassung (Neufassung) aller Pachtverträge und Vereinbarungen" in einem Maß, dass von einer wesentlichen Änderung gesprochen werden könne, hinausgehe und die diesbezüglich irreführende Kundmachung einen Verstoß gegen die Satzung darstelle, die geeignet sei, wesentliche Interessen der Agrargemeinschaftsmitglieder zu verletzen, was zur Aufhebung des angefochtenen Ausschussbeschlusses führen müsse, erübrige es sich, auf das weitere Vorbringen der MP einzugehen.

Da die vom Ausschuss beschlossene Einräumung eines Vorkaufsrechtes an den vertragsgegenständlichen Grundstücken gelten solle, bestehe ein untrennbarer Zusammenhang mit dem Beschluss über die "Zusammenfassung (Neufassung) aller Pachtverträge und Vereinbarungen", weshalb der Ausschussbeschluss zu Punkt 2 der Tagesordnung im gesamten Umfang aufzuheben sei. Dem Berufungsantrag der MP vom 16. Dezember 2002 müsse somit Berechtigung zuerkannt werden.

Gegen diesen Bescheid erhob die beschwerdeführende AG vorerst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, welcher mit Beschluss vom 8. Oktober 2003, Zl. B 1104/03-3, ihre Behandlung ablehnte und sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat.

Im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ergänzte die AG die Beschwerde; sie machte Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Sie brachte vor, die Beschlussfassung am 3. Juni 2002 hätte auf Grund des vorangegangenen Schriftverkehrs mit der AB (Schreiben vom 24. Mai 2002) gar nicht anders formuliert werden können; zudem sei lediglich eine minimale Flächenerweiterung von nicht einmal 2/10.000stel der Gesamtpachtfläche vorgenommen worden, sodass keine wesentliche Vertragsänderung vorliege. Die Entscheidung der belangten Behörde sei überschießend und diene offensichtlich lediglich dazu, im konkreten Fall nicht materiellrechtlich über die Berufungen der MP entscheiden zu müssen. Es sei kein notwendiges und vollständiges behördliches Ermittlungs- bzw. Erkenntnisverfahren durchgeführt worden. Der belangten Behörde fehle die funktionelle Zuständigkeit zur getroffenen Entscheidung, weil sie nicht im Umfang ihrer durch den Einspruch und die Berufung abgegrenzten funktionellen Zuständigkeit entschieden habe. Schließlich würden keine wesentlichen Interessen der AG oder ihrer Mitglieder im Sinn des § 37 Abs. 6 TFLG 1996 verletzt.

Die belangte Behörde legte die Akten desilverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift, in welcher sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragte.

Die MP erstatteten vorerst eine Stellungnahme zu dem von der Beschwerdeführerin gestellten Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde, in welcher sie u. a. vorbrachten, es sei zu prüfen, ob überhaupt ein gültiger Beschluss der AG zur Einbringung einer Verfassungs- und/oder Verwaltungsgerichtshofsbeschwerde und der Bevollmächtigung des für die Beschwerdeführerin einschreitenden Vertreters wirksam zu Stande gekommen sei.

Mit Verfügung vom 27. Februar 2004 forderte der Verwaltungsgerichtshof die Beschwerdeführerin zur Vorlage eines entsprechenden Ausschussbeschlusses auf; die Vorlage des diesbezüglichen Ausschussbeschlusses vom 4. August 2003 erfolgte mit Schriftsatz der Beschwerdeführerin vom 16. März 2004.

Die MP erstatteten schließlich eine Gegenschrift, in der sie eingangs die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin bestritten und meinten, diese sei durch den angefochtenen Bescheid gar nicht beschwert. Die AG sei nicht unter den Parteien des § 37 TFLG 1996 angeführt; sie würden nur Rechte und Pflichten treffen, im Verfahren über die Beurteilung der richtigen Kundmachung eines Ausschussbeschlusses durch die Agrarbehörde müsse sich aber die AG der Ansicht der Aufsichtsbehörde widerspruchslos unterwerfen. In weiterer Folge widersprachen die MP

den Beschwerdeausführungen und wiesen darauf hin, dass der Flächenunterschied zwischen den beiden Pachtverträgen in Wahrheit 545 ha, 51 a und 4 m<sup>2</sup> betrage. Schließlich habe an der Ausschusssitzung vom 3. Juni 2002 Josef G. sen. als Ausschussmitglied teilgenommen, welcher aber bereits im Juni 2000 das Eigentum an der anteilsberechtigten Liegenschaft auf seinen Sohn Josef G. jun. bzw. auf seinen Sohn Stefan G. übertragen habe. Da die Wahl der Ausschussmitglieder am 2. April 2002 stattgefunden habe, habe Josef G. laut TFLG 1996 und Satzungen kein passives Wahlrecht mehr gehabt. Die AB habe mit Bescheid vom 29. Jänner 2004 als Aufsichtsmaßnahme verfügt, dass die Wahl von Josef G. sen. in den Ausschuss der AG ex nunc für ungültig erklärt werde. Es stehe sohin fest, dass auch der dem beschwerdegegenständlichen Verfahren zu Grunde liegende Ausschussbeschluss unter Mitwirkung eines "Nicht-Kompetenten", also eines Nichtfunktionärs, zu Stande gekommen sei. Diese Vorgangsweise liege auf derselben Ebene wie der Umstand, dass der Ausschuss den Vertrag über die Neufassung eigenmächtig und ohne gültig zu Stande gekommenen und kundgemachten Organbeschluss unterfertigt habe. Es werde daher die Zurückweisung bzw. die Abweisung der Beschwerde unter Kostenzuspruch beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die entscheidungswesentlichen Bestimmungen des § 37 TFLG 1996 in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 77/1998 lauten:

"§ 37. (1) Die Agrargemeinschaften unterliegen der Aufsicht durch die Agrarbehörde. Die Aufsicht erstreckt sich auf

- a) die Einhaltung dieses Gesetzes und der Regulierungspläne einschließlich der Wirtschaftspläne und Satzungen sowie
- b) die Zweckmäßigkeit der Bewirtschaftung der agrargemeinschaftlichen Grundstücke und des sonstigen Vermögens der Agrargemeinschaften.

(2) ...

(7) Über Streitigkeiten zwischen der Agrargemeinschaft und ihren Mitgliedern oder zwischen den Mitgliedern untereinander aus dem Mitgliedschaftsverhältnis hat auf Antrag die Agrarbehörde unter Ausschluss des Rechtsweges zu entscheiden. Solche Anträge sind schriftlich bei der Agrarbehörde einzubringen und zu begründen. Richten sich solche Anträge gegen Beschlüsse der Vollversammlung, so sind sie innerhalb von zwei Wochen nach der Beschlussfassung, richten sie sich gegen Beschlüsse oder Verfügungen anderer Organe der Agrargemeinschaft, so sind sie innerhalb von zwei Wochen nach der satzungsgemäßen Bekanntmachung einzubringen. Anträge von Mitgliedern, die einem Beschluss zugestimmt haben oder die trotz ordnungsgemäßer Einladung an der Beschlussfassung nicht teilgenommen haben, sind nicht zulässig. Die Agrarbehörde hat Beschlüsse (Verfügungen) von Organen der Agrargemeinschaft aufzuheben, wenn sie gegen dieses Gesetz oder gegen den Regulierungsplan einschließlich eines Wirtschaftsplanes oder einer Satzung verstoßen und dabei wesentliche Interessen des Antragstellers verletzen.

(8) In Verfahren nach Abs. 7 sind die Agrargemeinschaft und die antragstellenden Mitglieder der Agrargemeinschaft Parteien, in Verfahren nach den Abs. 3, 4 und 6 ist nur die Agrargemeinschaft Partei.

Die entscheidenden Bestimmungen der Satzung der AG vom 6. März 1998 lauten:

"Der Ausschuss

§ 10

1. Der Ausschuss besteht aus dem Obmann, dessen Stellvertretern und weiteren vier Mitgliedern. Für den Ausschuss sind vier Ersatzmitglieder zu wählen.

2. Der Ausschuss ist vom Obmann nach Bedarf, spätestens an dem der Sitzung vorangehenden Tag einzuberufen. Ebenso kann die Agrarbehörde oder ein von ihr Beauftragter den Ausschuss einberufen.

3.

...

4.

...

5.

Die Beschlüsse sind sofort in das Beschlussbuch einzutragen und von sämtlichen anwesenden Ausschussmitgliedern zu unterschreiben.

6. ...

## § 11

1. Ausschussbeschlüsse sind binnen einer Woche nach Beschlussfassung durch öffentlichen Anschlag während einer Woche kundzumachen.

2. Gegen Ausschussbeschlüsse können die Mitglieder der AG binnen einer Woche ab Beginn des Anschlages schriftlich eine mit Begründung versehene Aufsichtsbeschwerde einbringen; diese ist bei der Agrargemeinschaft, zu Händen des Obmannes einzubringen. Der Obmann hat die Beschwerde mit einer Stellungnahme der Agrargemeinschaft zum Beschwerdevorbringen, ohne unnötigen Aufschub, spätestens innerhalb von zwei Wochen an die Agrarbehörde weiterzuleiten.

Ein Anspruch des beschwerdeführenden Mitgliedes auf agrarbehördliche Verfügung von Aufsichtsmaßnahmen gegen die Agrargemeinschaft (§ 37 Abs. 1 und Abs. 3 bis 6 TFLG und § 21 der Satzung) besteht nicht. Die Agrarbehörde hat dem beschwerdeführenden Mitglied und der Agrargemeinschaft Nachricht zu geben, ob und gegebenenfalls welche Aufsichtsmaßnahmen der Agrarbehörde gegen die Agrargemeinschaft aus Anlass der Beschwerde ergriffen werden.

3. Bis zur Mitteilung der Agrarbehörde (Abs. 2, letzter Satz) dürfen die betreffenden Beschlüsse des Ausschusses nicht vollzogen werden.

## § 12

Soweit Angelegenheiten nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind, zählen alle Aufgaben zum Wirkungskreis des Ausschusses, wie insbesondere die Wahl oder Bestellung weiterer Funktionäre wie Kassier, Schriftführer, Alpmeister; Maßnahmen im geschäftlichen Verkehr der Agrargemeinschaft, die Aufnahme von Darlehen, die Erstellung des Voranschlages und die Genehmigung des Jahresrechnungsabschlusses, die Beschlussfassung über die Antragstellung (Klagseinbringung) sowie Erhebung von Rechtsmitteln bei Verwaltungsbehörden und Gerichten, die Erstattung eines Vorschlages an die Vollversammlung über die Entschädigung im Sinne des § 9 Z. 5."

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verfahren nach § 37 Abs. 7 TFLG 1996, dem die Anträge der MP vom 15. Juni 2002 zu Grunde liegen. Mit diesen Anträgen wandten sich die MP gegen den vom Ausschuss der AG am 3. Juni 2002 unter Tagesordnungspunkt 2 gefassten Beschluss betreffend die "Zusammenfassung (Neufassung) aller Pachtverträge und Vereinbarungen zwischen der AG und der S-GesmbH" und "die Einräumung des Vorkaufsrechtes für die S-GesmbH an den vertragsgegenständlichen Grundstücken". Diesen Anträgen wurde mit dem angefochtenen Bescheid Folge gegeben und der unter dem genannten Tagesordnungspunkt gefasste Beschluss gemäß § 37 Abs. 7 TFLG 1996 aufgehoben.

Die Ausführungen der MP im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof, wonach der AG keine Parteistellung und auch keine Beschwerdelegitimation vor dem Verwaltungsgerichtshof zukomme, ist nicht zu folgen. Die Parteistellung der AG in einem Verfahren nach Abs. 7 ergibt sich bereits unzweifelhaft aus § 37 Abs. 8 TFLG 1996. Die AG hat regelmäßig an der Aufrechterhaltung der von ihren Organen gefassten Beschlüsse ein rechtliches Interesse, welches nicht nur hinter der (ihr im Gesetz zuerkannten) Parteistellung im Verwaltungsverfahren steht sondern ihr auch Beschwerdelegitimation im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof verschafft. Dem Antrag der MP, die Beschwerde möge mangels Beschwer der AG zurückgewiesen werden, kann daher nicht Folge gegeben werden.

Das Vorbringen der Beschwerdeführerin zur funktionellen Unzuständigkeit der belangten Behörde ist nicht nachvollziehbar. Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein durch einen Antrag nach § 37 Abs. 7 TFLG 1996 ausgelöstes Verfahren vor den Agrarbehörden. Dringt ein solcher Antrag durch, so hat die Agrarbehörde den beeinspruchten Beschluss aufzuheben; dieses Ziel (und kein anderes) verfolgten die Einsprüche der MP. Die AB wies die Einsprüche der MP ab; zur Entscheidung über die dagegen von den MP erhobenen Berufung war die belangte Behörde (als Berufungsbehörde) zweifelsfrei funktionell zuständig. Die von ihr (in Stattgebung des auf Aufhebung lautenden Berufungsantrages der MP) in Abänderung des Bescheides der AB getroffene Entscheidung, die Beschlüsse der AG aufzuheben, lag in dem durch § 37 Abs. 7 TFLG 1996 abgesteckten Entscheidungsrahmen. Eine funktionelle Unzuständigkeit der belangten Behörde ist nicht zu erkennen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits wiederholt ausgesprochen, dass die Befugnis der Agrarbehörde zur Aufhebung von Beschlüssen einer AG im amtswegigen Aufsichtsverfahren des § 37 Abs. 6 TFLG 1996 mit der Novelle LGBl. Nr. 77/1998 dahin eingeschränkt wurde, dass nicht jeder Verstoß gegen das TFLG 1996 oder gegen den Regulierungsplan einschließlich eines Wirtschaftsplanes oder einer Satzung zum Anlass für eine Aufhebung des Beschlusses genommen werden darf, sondern nur ein solcher Verstoß, der dazu führt, dass wesentliche Interessen der AG oder ihrer Mitglieder verletzt werden. Auch im Fall der Entscheidung über Streitigkeiten aus dem Mitgliedschaftsverhältnis sieht § 37 Abs. 7 TFLG 1996 eine Einschränkung der Aufhebungsbefugnisse dahin vor, dass ein Beschluss einer AG, der gegen Gesetz oder Satzung verstößt, nur dann aufgehoben werden darf, wenn durch diesen Verstoß wesentliche Interessen des Antragstellers verletzt werden. Gemäß den Erläuterungen zur Novelle 1998 ist es demnach die Absicht des Gesetzgebers, nicht jeden "Bagatellevorstoß" gegen Gesetz oder Satzung als Aufhebungsgrund für Beschlüsse von Agrargemeinschaftsorganen zuzulassen (vgl. unter anderem die hg. Erkenntnisse vom 18. September 2002, 2002/07/0073). Eine Aufhebung der Beschlüsse von Organen einer Agrargemeinschaft durch die Agrarbehörde darf daher nur erfolgen, wenn die Beschlüsse einerseits gegen das TFLG 1996 oder gegen den Regulierungsplan einschließlich eines Wirtschaftsplanes oder einer Satzung verstoßen und andererseits dabei wesentliche Interessen des Beschwerdeführers (hier: der MP) verletzt werden. Beide Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 24. April 2003, 2003/07/0006, und vom 11. Dezember 2003, 2003/07/0138).

Eine der Voraussetzungen für die Rechtmäßigkeit der im vorliegenden Fall erfolgten Aufhebung des Ausschussbeschlusses ist ein Verstoß dieses Beschlusses gegen das TFLG 1996 oder den Regulierungsplan einschließlich eines Wirtschaftsplanes oder einer Satzung.

Im vorliegenden Fall ist unstrittig, dass die Ausschussmitglieder, die den Beschluss zu Tagsordnungspunkt 2 der Ausschusssitzung vom 3. Juni 2002 fassten, über den Inhalt des gefassten Beschlusses informiert waren; ihnen war klar, dass es neben der Einräumung des Vorkaufsrechtes für die S-GesmbH vor allem um die (nachträgliche) Genehmigung des Pachtvertrages aus 2001 ging, ungeachtet der Formulierung des Tagsordnungspunktes als "Zusammenfassung (Neufassung) aller Pachtverträge und Vereinbarungen zwischen der AG und der S-GesmbH".

In diesem Zusammenhang muss dem Argument der beschwerdeführenden AG widersprochen werden, wonach auf Grund des Schreibens der AB vom 24. Mai 2002 eine anders bezeichnete Beschlussfassung gar nicht möglich gewesen wäre. Die AB hatte die AG mit diesem Schreiben aufgefordert, einen Ausschussbeschluss bezüglich des (bereits erfolgten) Vertragsabschlusses des Pachtvertrages aus 2001 nachzuholen. Der AB war nicht bekannt, ob es sich bei diesem Pachtvertrag um eine bloße Zusammenfassung der bisherigen Vereinbarungen oder um einen Vertrag mit neuem Inhalt handelt, weshalb sie die vorsichtige (und durch Übernahme in die Kundmachung dann irreführende) Formulierung "Zusammenfassung (Neufassung)" wählte. Es ist nicht nachzuvollziehen, wieso der Ausschuss der AG den Inhalt des von ihm gefassten Beschlusses (in Beschlussprotokoll und Kundmachung) nicht korrekt hätte wiedergeben können; durch das zitierte Schreiben der AB war er daran jedenfalls nicht gehindert.

Die belangte Behörde zeigte zutreffend auf, dass sich der Pachtvertrag aus 2001 nach den eigenen Angaben der beschwerdeführenden AG (insbesondere im Schriftsatz vom 14. Februar 2003) in seinem materiellen Gehalt von den bis dahin geltenden Vereinbarungen (Pachtvertrag aus 1983 und Nachtragsvereinbarungen) in wesentlichen Punkten unterscheidet. Die Bezeichnung des Inhaltes des Pachtvertrages aus 2001 als (bloße) "Zusammenfassung (Neufassung) aller Pachtverträge und Vereinbarungen" erscheint insofern irreführend, als damit das Verständnis nahe gelegt wird, es handle sich dabei lediglich um eine - aus Rechtssicherheitsgründen zweckmäßige - Zusammenfassung aller bisherigen Vereinbarungen und um eine Neufassung des so zusammengefassten unveränderten Vertragsinhaltes. Dass mit der Beschlussfassung über den Pachtvertrag 2001 aber eine materielle Änderung des bisherigen Vertragsinhaltes verbunden war, ist der obgenannten Bezeichnung des Beschlussinhaltes in der Kundmachung nicht zu entnehmen.

Die Kundmachung gibt also den tatsächlichen Inhalt des zu Tagesordnungspunkt 2 gefassten Beschlusses nicht wieder; sie stellt somit keine korrekte Kundmachung eines Ausschussbeschlusses im Sinne des § 11 Z. 1 der Satzung der AG dar.

Dies gilt auch für die unter Tagesordnungspunkt 2b beschlossene "Einräumung eines Vorkaufsrechtes an den vertragsgegenständlichen Grundstücken." Durch die - in der Kundmachung zu Tagesordnungspunkt 2a nicht erkennbare - Erweiterung auch der Pachtflächen ist auch die in der Kundmachung dieses Beschlusstiles genannte

Einräumung des Vorkaufsrechts "an den vertragsgegenständlichen Grundstücken" insofern irreführend, als der Eindruck erweckt wird, auf den (bloß) "zusammengefassten Vertragsgrundstücken" würden Vorkaufsrechte eingeräumt; die Einräumung des Vorkaufsrechtes bezieht sich aber auch auf die neu hinzugekommenen Vertragsflächen. Daher ist auch die Kundmachung zum Beschluss des Tagesordnungspunktes 2b von der aufgezeigten Satzungswidrigkeit erfasst.

Davon ausgehend war die Frage zu prüfen, ob die § 11 Z. 1 der Satzung der AG widersprechende Kundmachung den solcherart kundgemachten Beschluss selbst zu einem satzungswidrigen Beschluss macht. Diese Frage ist zu bejahen. Beschluss und Kundmachung sind als Einheit zu betrachten.

An die Kundmachung von Ausschussbeschlüssen nach § 11 Z. 1 der Satzung sind Rechtsfolgen insofern gebunden als zum einen die Frist zur Erhebung einer Aufsichtsbeschwerde und zum anderen die Frist zur Stellung eines Antrages in einem Verfahren nach § 37 Abs. 7 TFLG 1996 ab dem Zeitpunkt der Kundmachung zu laufen beginnen (vgl. § 11 Z. 2 der Satzung bzw. § 37 Abs. 7 dritter Satz TFLG 1996). Mit der Kundmachung wird den nicht an der Beschlussfassung beteiligten Mitgliedern der AG der Inhalt des Beschlusses (allenfalls in Kurzfassung) mitgeteilt. Für die Entscheidung der Mitglieder einer AG, gegebenenfalls mit den genannten rechtlichen Schritten gegen Beschlüsse der Organe der AG vorzugehen, ist daher der Inhalt der Kundmachung von wesentlicher Bedeutung, stellt diese doch die einzige Informationsquelle über die erfolgte Beschlussfassung und den (wesentlichen) Inhalt des Beschlusses dar. Die Kundmachung eines Beschlusses stellt somit den Teil des Beschlusses dar, mit dem er den Mitgliedern der AG gegenüber nach außen in Erscheinung tritt. Der Verstoß der Kundmachung gegen die Satzung bewirkt, dass auch der Beschluss selbst der Satzung nicht entspricht, weil ihm ein wesentlicher Teil, nämlich die korrekte Kundmachung seines Inhaltes, fehlt. Die Annahme der belangten Behörde, durch die irreführende Kundmachung des Inhaltes des Ausschussbeschlusses widerspreche dieser Beschluss selbst der Satzung, ist daher nicht zu beanstanden.

Zu prüfen war daher weiter, ob durch diesen Verstoß (arg.: "dabei") gegen die Satzung wesentliche Interessen der MP verletzt wurden. Prüfungsgegenstand dieser zweiten Voraussetzung des § 37 Abs. 7 letzter Satz TFLG 1996 war die Verletzung von wesentlichen Interessen der MP durch einen Verstoß gegen die Satzung, der hier in der satzungswidrigen Kundmachung liegt; auf die Prüfung des materiellen Gehaltes der Beschlüsse war hingegen in diesem Zusammenhang nicht abzustellen.

Eine Verletzung von wesentlichen Interessen der MP kann nun schon darin erblickt werden, dass eine satzungswidrige Kundmachung von Beschlüssen des Ausschusses die Mitglieder einer AG (hier: die MP) an der effektiven Verfolgung ihrer oben dargestellten Rechte (Aufsichtsbeschwerde, Antrag nach § 37 Abs. 7 TFLG 1996) hindert. Eine Be- oder Verhinderung dieser Mitgliedschaftsrechte stellt eine Beeinträchtigung des Rechtsschutzes und daher jedenfalls eine Verletzung wesentlicher Interessen von Mitgliedern einer AG dar.

Die Aufhebung des zu Tagesordnungspunkt 2 gefassten Beschlusses des Ausschusses der AG vom 3. Juni 2002 durch die belangte Behörde erfolgte daher zu Recht.

Entgegen der von den MP in Teilen ihrer Gegenschrift anklingenden Ansicht, ging die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid aber nicht in einer § 66 Abs. 2 AVG vergleichbaren Form kassatorisch vor; für die AB verbleibt in diesem Verfahren kein Entscheidungsspielraum. Mit dem angefochtenen Bescheid der belangten Behörde wurde das Verfahren nach § 37 Abs. 7 TFLG 1996 vielmehr in Stattgebung der verfahrenseinleitenden Anträge rechtskräftig abgeschlossen.

Ergänzend wird bemerkt, dass dem Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der vorliegenden Beschwerde eine Prüfung der Frage, ob der Inhalt des am 3. Juni 2001 gefassten und nicht ordnungsgemäß kundgemachten Beschlusses seinerseits dem Gesetz oder Regulierungsplan samt Wirtschaftsplan und Satzung widerspricht - darauf zielt ein Teil des Vorbringens der beschwerdeführenden AG, die in diesem Zusammenhang von einer Verweigerung einer materiellen Entscheidung durch die Behörde spricht, ab - verwehrt ist, weil die belangte Behörde diesen Aspekt ihrer Entscheidung nicht zu Grunde legte.

Die Beschwerde war nach dem oben Gesagten gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwändersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. II Nr. 333/2003. Die Abweisung des Mehrbegehrens betrifft den von den MB geltend gemachten Ersatz von Umsatzsteuer und Streitgenossenzuschlag. Die Umsatzsteuer ist im pauschalierten Kostenersatz bereits enthalten; ein

Zuspruch von Streitgenossenzuschlag ist im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht vorgesehen (vgl. u.a. das hg. Erkenntnis vom 3. Juli 2003, 99/07/0178).

Wien, am 22. April 2004

**Schlagworte**

Anzuwendendes Recht Maßgebende Rechtslage VwRallg2 Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2004:2003070136.X00

**Im RIS seit**

02.06.2004

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

© 2024 JUSLINE

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

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