jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Lvwg Erkenntnis 2020/11/3 LVwG-AV-1146/001-2018

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.11.2020

Entscheidungsdatum

03.11.2020

Norm

FlVflG NÖ 1975 §10 Abs1
FlVflG NÖ 1975 §10 Abs2
FlVflG NÖ 1975 §10 Abs3
FlVflG NÖ 1975 §97
ABGB §869

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich (LVwG) hat durch den Senatsvorsitzenden Mag. Franz Kramer, den Berichterstatter Dr. Klaus Vazulka, den Richter Mag. Christian Gindl und die fachkundigen Laienrichter Ing. Roland Nagl und DI Otto Bohrn über die Beschwerde von Frau A, ***, ***, vertreten durch B, RA, ***, ***, gegen den von der NÖ Agrarbezirksbehörde (NÖ ABB) im Zusammenlegungsverfahren *** erlassenen Besitzstandsausweis vom 18. September 2018, ***, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision nicht zulässig.

Rechtsgrundlagen:

§§ 24 Abs. 1, 28 Abs. 1 und 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG

§§ 10 Abs. 1 bis 3, 97 Abs. 1 und 2 Flurverfassungs-Landesgesetz 1975 – FLG

§§ 869, 871 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie – ABGB

§ 25a Abs. 1 Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 – VwGG

Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz – B-VG

Entscheidungsgründe

1. Zum verwaltungsbehördlichen Verfahren:

Die NÖ ABB hat im Zusammenlegungsverfahren *** am 18. September 2018, *** gegenüber der Partei C und der nunmehrigen Beschwerdeführerin A (ehemals D) den Besitzstandsausweis hinsichtlich dessen Teile 1 und 4 neu

erlassen. Darin wird die Beschwerdeführerin verpflichtet, gegenüber dem Antragsteller C in die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechts ob ihrem Hälfteanteil an der EZ ***, KG ***, bestehend aus den Grundstücken ***, ***, ***, *** und ***, binnen 14 Tagen nach Rechtskraft des Bescheides einzuwilligen. Dies wurde – in Übernahme einer (wegen Unzuständigkeit aufgehobenen) Entscheidung des Bezirksgerichtes *** - damit begründet, dass der Antragsteller aufgrund einer Scheidungsfolgenvereinbarung einen entsprechenden zivilrechtlichen Anspruch auf Übereignung hätte, wobei das Fehlen einer ausdrücklichen Anführung der besagten EZ in der schriftlichen Ausfertigung der Vereinbarung nicht schade, da ein Fall der „falsa demonstratio" vorliege.

Weiters wurde der Besitzstandsausweis hinsichtlich der ON *** neu erlassen und das Eigentumsrecht an den inneliegenden Grundstücken je zur Hälfte C und A zugewiesen. Dazu wurde begründend angeführt, dass es zur Eigentumsübertragung der Eintragung im Grundbuch bedürfe, diese aber (noch) nicht erfolgt sei, weshalb spruchgemäß zu entscheiden gewesen wäre.

Zu Grunde lagen ein Hauptantrag der Partei C, seine geschiedene Gattin A möge verpflichtet werden, in die Einverleibung ihres Hälfteeigentumsrechts an der EZ ***, KG ***, mit den Grundstücken ***, ***, ***, *** und ***, zu seinen Gunsten einzuwilligen, sowie ein Eventualantrag, die NÖ ABB möge sein alleiniges Eigentumsrecht an dieser EZ feststellen und die entsprechende grundbücherliche Durchführung veranlassen. Beide Anträge datieren vom 21.4.2017.

Dem vorangegangen war zunächst die Klärung der Zuständigkeit zur Entscheidung der strittigen Frage nach dem Eigentumsrecht an der EZ ***, KG ***, mit den Grundstücken ***, ***, ***, *** und *** durch den Verfassungsgerichtshof, welcher aussprach, dass über Streitigkeiten hinsichtlich des Eigentumsrechts bei Anhängigkeit eines Zusammenlegungsverfahrens jedenfalls die Agrarbehörde bescheidmäßig abzusprechen hätte.

In der Folge erließ die NÖ ABB neuerlich einen Bescheid (7. Mai 2018), mit welchem beide Anträge abgewiesen wurden.

Mit Erkenntnis des LVwG vom 12.Juli 2018, LVwG-AV-694/001-2018, wurde dieser Bescheid hinsichtlich der Entscheidung über die beiden Anträge und zugleich der damit in Zusammenhang stehende Teil 1 des Besitzstandsausweises betreffend die ON *** behoben. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass auf den Inhalt abgestellt eine meritorische Entscheidung hinsichtlich beider Anträge nicht getroffen wurde. Es habe sich lediglich um ein Vergreifen im Ausdruck und demnach um eine Zurückweisung gehandelt. Eine solche sei aber unter Zugrundelegung der Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes nicht zulässig, eine Sachentscheidung sei somit zu Unrecht verweigert worden. In diese Entscheidung wurde auch der Eventualantrag einbezogen, da dessen Abspruch von der Erledigung des Hauptantrags abhängig ist. Auf Grund der inhaltlichen Verknüpfung mit dem Besitzstandsausweis wurde auch dieser hinsichtlich der ON *** behoben.

Daraufhin erging der eingangs angeführte Bescheid, gegen den sich die rechtzeitig eingebrachte Beschwerde der A (ehemals D) richtet.

2. Zum Beschwerdevorbringen:

In der rechtzeitig erhobenen Beschwerde wurde wörtlich ausgeführt:

„In umseits bezeichneter Verwaltungssache erhebe ich, die Beschwerdeführerin, durch meine gewählten Vertreter, die Rechtsanwälte B, ***, ***, gegen den Bescheid der Niederösterreichische Agrarbezirksbehörde vom 18.9.2018, *** zugestellt am 20.9.2018, innerhalb offener Frist

BESCHWERDE

an das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich und führe dazu aus:

I. Rechtzeitigkeit und Zulässigkeit:

Der angefochtene Bescheid wurde meinen gewählten Vertretern den Rechtsanwälten B, ***, *** am 20.9.2018 zugestellt, so dass die am 18.10.2018 eingebrachte Beschwerde rechtzeitig ist.

Die Beschwerde ist auch zulässig, weil ein weiterer verwaltungsrechtlicher Instanzenzug nicht vorgesehen ist.

II. Beschwerdegründe

Mit dem angefochtenen Bescheid erlässt die belangte Behörde den Besitzstandsausweis in jenen Bereich neu, der vom NÖ Landesverwaltungsgerichtshof aufgehoben worden war (Erkenntnis des LVWG vom 12.6.2018 LvWG-AV-

694/001/2018). Mit dem angefochtenen Bescheid verp?ichtet mich die belangte Behörde gegenüber dem Antragsteller C, geb. ***, in die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes ob dem Hälfteanteil (BLNR ***) der Liegenschaft EZ *** KG *** bestehenden aus den Grundstücken ***, ***, ***, *** und *** binnen 14 Tagen ab Rechtskraft dieses Bescheides einzuwilligen.

Als Rechtgrundlage wird § 97 Abs. 1 Flurverfassungslandesgesetz angeführt.

Die belangte Behörde hat folgenden Sachverhalt festgestellt:

Am 25.5.2005 wurde die Ehe zwischen den C und D vor dem Bezirksgericht *** einvernehmlich geschieden. Den Parteien gehörte je zur Hälfte eine Kleinlandwirtschaft bestehend aus der EZ *** KG *** und der EZ *** KG ***. Mit der Scheidungsfolgenvereinbarung wollten beiden Parteien den der Beklagten gehörigen Hälfteanteil an der gesamten Kleinlandwirtschaft nicht aus einer, sondern zwei Einlagezahlen besteht. In der schriftlichen Scheidungsfolgenvereinbarung wurde daher erklärt, das die Beklagte dem Kläger ihren Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ *** KG *** überträgt, womit aber beide Parteien den Hälfteanteil an der gesamte Kleinwirtschaft gemeint haben.

Der Kläger begehrte die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes ob dem der Beklagten gehörigen Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ *** KG *** und brachte dazu vor, dass ein natürlicher Konsens vorliege und nach dem Grundsatz „falsa demonstratio non nocet“ das Gewollte ohne Rücksicht auf die Erklärungen Vertragsinhalt sei.

Die Beklagte stritt das Klagebegehren und brachte vor, dass ein gemeinsamer Irrtum der Parteien vorliege und daher die Irrtumsregeln anzuwenden seien. Da die Beklagte den Irrtum weder durch List noch durch Zwang verursacht habe, könne der Vertrag nur innerhalb von drei Jahren angefochten werden. Da die Seheidungsfolgenvereinbarung im Jahr 2005 abgeschlossen worden sei, sei die Irrtumsanfechtung verfristet. Es liege keine falsa demonstratio vor, weil die Bezeichnung der EZ *** KG ***, richtig gewesen sei, und man die EZ *** KG *** nur vergessen habe.

In weiterer Folge hält die belangten Behörde fest, dass sich die Sachverhaltsfeststellungen auf ein ausführliches Ermittlungsverfahren sowie eine schlüssige Beweiswürdigung des BG *** gründen. Die Niederösterreichische Agrarbezirksbehörde sah sich durch die Stellungnahme der Antragsgegnerin nicht veranlasst, diese Feststellungen in Zweifel zu ziehen.

Der angefochtene Bescheid ist aus mehreren Gründen rechtswidrig:

l. Verletzung des Rechtes auf den gesetzlichen Richter (Verletzung von Verfahrensvorschriften):

a) Die belangte Behörde hat überhaupt kein Ermittlungsverfahren durchgeführt. Aufgrund der Gewaltentrennung ist es der belangten Behörde jedenfalls untersagt eines von einer anderen Behörde (BG ***) durchgeführtes Verfahren seiner Entscheidung zu Grunde zulegen. Dies wäre nur insofern zulässig, wenn in diesem Zusammenhang eine Bindungswirkung gegeben wäre. Gerade das ist nicht der Fall; insbesondere hat der Verfassungsgerichtshof in dem Erkenntnis vom 22.9.2017 *** ausgesprochen, dass nicht das Gericht, sondern die Niederösterreichische Agrarbezirksbehörde zuständig ist. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in dem zitierten Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes verwiesen.

Wenn aber zunächst eine unzuständige Behörde entschieden hat, kann wohl keine ernster Zweifel darüber bestehen, dass das von dieser durchgeführte Verfahren nichtig ist. Jedenfalls kann es nicht ohne jegliches Ermittlungsverfahren einer Entscheidung im Rahmen eines durchzuführenden Verwaltungsverfahrens zu Grunde gelegt werden. Auf das Verfahren bei der Niederösterreichische Agrarbezirksbehörde sind, sofern nicht Sondervorschriften sich aus dem Flurverfassungslandesgesetz ergeben, die Bestimmungen des AVG anzuwenden.

b) Sollte das Landesverwaltungsgericht zum Ergebnis kommen, dass das Recht auf den gesetzlichen Richter nicht verletzt wurde, liegt jedenfalls eine Verletzung von Verfahrensvorschriften vor. Bei deren Einhaltung wäre die belangte Behörde jedenfalls zu einem anders lautenden Bescheid gelangt.

Jedenfalls hätte die belangte Behörde sowohl den Antragssteller zu einem entsprechenden konkreten Antrag mit dem entsprechenden Vorbringen auffordern müssen und mir jedenfalls auch eine entsprechende Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen des Parteiengehörs (Q 45 AVG) einräumen müssen. All das hat die belangten Behörde unterlassen. Sie überhaupt kein Verfahren durchgeführt!!!

2. Verletzung des Grundsatzes eines fairen Verfahren

Das unter dem vorstehenden Punkt genannte Vorbringen widerspricht auch dem Grundsatz des fair trials. Jedenfalls hätte die belangte Behörde ein entsprechendes Ermittlungsverfahren durchführen müssen. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass die belangte Behörde berechtigt gewesen wäre, das Vorbringen und die getätigten Aussagen im Rahmen des Bezirksgerichts *** durchgeführten Verfahrens verwerten, wäre die belangte Behörde jedenfalls verp? ichtet gewesen, den von ihr angenommenen Sachverhalt im Rahmen des Parteiengehörs, mir bzw. meinen gewählten Vertretern zur Kenntnis zu bringen. Das hat die belangte Behörde unterlassen. Vielmehr war es so, dass im Zuge der Akteneinsicht meinem gewählten Vertreter, Herr E, am 19.4.2018 von den zuständigen Beamten mitgeteilt wurde, dass der Besitzstandsausweis im Sinne des Grundbuchsstandes erlassen werden würde. Dies hat die belangte Behörde auch gemacht und zwar mit Bescheid vom 7.5.2018, ***. Der diesbezügliche Bescheid wurde nunmehr jedoch mit dcr Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes vom 12.7.2018, LvWG-AV-694/001-2018 aufgehoben. Danach wurde kein (weiteres) Ermittlungsverfahren mehr durchgeführt.

Die Anträge von Herrn C im Verfahren vor der belangten Behörde, wie deren angebliche Begründung wurden mir im Rahmen des Parteiengehörs nie zur Kenntnis gebracht.

Unter Berücksichtigung, dass die belangte Behörde überhaupt kein Ermittlungsverfahren durchgeführt hat, ist der angefochtene Bescheid nicht nur rechtswidrig, sondern nichtig.

3. Antrag auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung

I m § 40 AVG ist auch die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vorgesehen. Grundsätzlich kann, wenn der Sachverhalt vollkommen klar ist, von einer derartigen mündlichen Verhandlung abgesehen werden. Im konkreten Fall ist es jedoch erforderlich eine mündliche Verhandlung durchzuführen und den Sachverhalt zu ermitteln. Hätte die belangte Behörde auch nur irgendein Ermittlungsverfahren durchgeführt, hätte ich jedenfalls die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt und wäre die belangte Behörde aufgrund der durchgeführten mündlichen Verhandlung jedenfalls zu einem anders lautenden Bescheid gelangt. Insbesondere ist im konkreten Fall nicht nur das Vorbringen maßgeblich, sondern auch der persönliche Eindruck der Parteien im Hinblick auf die Glaubwürdigkeit dieser.

Feststeht, dass die Ehe der Streitteile am 25.5.2006 vor dem BG *** einvernehmlich geschieden wurde. Richtig ist auch, dass im Rahmen der Scheidungsfolgenvereinbarung unter anderem die Beklagte an den Antragsteller den ihr gehörigen Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ *** KG *** übertragen hat.

Richtig ist auch, dass die Streitteile überdies je grundbücherliche Hälfteeigentümer der EZ *** KG *** waren. Dieser der Beschwerdeführerin gehörige Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ *** KG *** wurde im Rahmen der Scheidungsfolgenvereinbarung nicht von der Beschwerdeführerin an den Antragsteller übertragen.

Die belangten Behörde geht, wie das BG ***, im Rahmen der rechtlichen Beurteilung davon aus, dass ein Fall der „falsa demonstratio“ vorliegen würde.

Diese Rechtsansicht der belangten Behörde ist jedoch verfehlt.

Es liegt schon deshalb kein Fall der „falsa demonstratio“ vor, weil ja von beiden Streitteilen die Übertragung des Hälfteanteils an der Liegenschaft EZ *** KG *** ja auch tatsächlich gewollt und aufgrund der Scheidungsfolgenvereinbarung auch. tatsächlich grundbücherlich durchgeführt wurde.

Die Übertragung dieser Liegenschaftshälfte war von beiden Streitteilen ausdrücklich gewollt und daher auch niederschriftlich in der Scheidungsfolgenvereinbarung festgehalten. Im Anschluss daran erfolgte die grundbücherliche Durchführung.

Es ist somit nicht ersichtlich, worin hinsichtlich der Übertragung des Hälfteanteils an der EZ *** KG *** eine Fehlvorstellung und eine Fehlbezeichnung vorgelegen hat bzw. haben konnte.

Richtig ist, dass der Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ *** KG *** im Rahmen der Scheidungsfolgenvereinbarung nicht von der Beschwerdeführerin an den Antragsgegner übertragen wurde.

Dabei handelt es sich jedoch um einen klassischen Fall des Irrtums, konkret um einen gemeinsamen Irrtum.

Im Hinblick darauf, da ich, die Beschwerdeführerin, diesen Irrtum weder durch List oder durch Zwang veranlasst hatte, ist davon auszugehen, dass die Frist für die Anfechtung der Scheidungsfolgenvereinbarung wegen Irrtums in drei Jahren ab dem Abschluss der Vereinbarung verjährt.

Bei richtiger rechtlicher Beurteilung hätte die belangte Behörde zum Ergebnis gelangen müssen, dass im Hinblick darauf, dass die Streitteile im Rahmen der am 25.5.2005 vor dem BG *** abgeschlossenen Scheidungsfolgenvereinbarung den der Beklagten gehörigen Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ *** KG *** tatsächlich übertragen wollten und auch übertragen haben, kein Fall der falsa demonstratio vorliegt.

Vielmehr befanden sich die Streitteile im Irrtum darüber, dass zu der Kleinlandwirtschaft auch die Liegenschaft EZ *** KG *** gehört.

Dies war ein gemeinsamer Irrtum.

Im Hinblick darauf, da der Irrtum von der Beschwerdeführerin weder durch List oder durch Zwang verursacht wurde, beträgt die Frist für die Irrtumsanfechtung drei Jahre.

Im Hinblick darauf, da die Scheidungsfolgenvereinbarung bereits am 25.5.2005 geschlossen wurde, ist der gegenständliche Antrag hinsichtlich der Übertragung des Hälfteanteils an der Liegenschaft EZ *** KG *** von der Beschwerdeführerin an Antragsteller verfristet.

Als sekundären Verfahrensmangel wird überdies geltend gemacht, dass der Irrtum, nämlich dass zur Kleinlandwirtschaft der Streitteile auch die EZ *** KG *** gehört, von der Beschwerdeführerin nicht veranlasst wurde.

Aus den vorgelegten Urkunden der Beschwerdeführerin ergibt sich, dass der nunmehrige Antragstellervertreter die Scheidungsfolgenvereinbarung verfasst hatte und es ihm bei gehöriger Aufmerksamkeit auch möglich gewesen wäre, durch Einsichtnahme in das Grundbuch feststellen zu können, dass ich, die Beschwerdeführerin, nicht nur grundbücherliche Hälfteeigentümerin der Liegenschaft EZ *** KG *** war, sondern auch Hälfteeigentümerin der Liegenschaft EZ *** KG *** bin.

III. Anträge

Ich, die Beschwerdeführerin stelle somit nachstehende

ANTRÄGE.

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich möge

a) eine mündliche Verhandlung durchführen und

b) in der Sache selbst erkennen und den angefochtenen Bescheid der Niederösterreichische Agrarbezirksbehörde vom 18.9.2018, *** dahingehend abändern, dass der Antrag von C, geb. *** in die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes ob dem Hälftcnateil BLNR *** der Liegenschaft EZ *** KG ***, bestehenden aus den Grundstücken ***, ***, ***, *** und *** abgewiesen wird

in eventu

c) den angefochtene Bescheid aufheben und die Verwaltungssache zur Verfahrensergänzung (einschließlich der Durchführung einer mündlichen Verhandlung) an die belangte Behörde zurückverweisen."

In einer Stellungnahme erklärte der Antragsteller und nunmehrige Beschwerdegegner C wörtlich:

„Zur Widerlegung der von der Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde vom 18.10.2018 ausgeführten Beschwerdegründe erstattet die beteiligte Partei gem. § 10 VwGVG nachstehende

ÄUSSERUNG

und führt diese aus wie folgt:

1. Zur Zulässigkeit der Gegenäußerung:

Die beteiligte Partei stellte am 21.4.2017 den Antrag, die nunmehrige Beschwerdeführerin zu verpflichten, in die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes ob ihres Hälfteanteils (B-LNr. ***) der Liegenschaft EZ *** KG *** bestehend aus den Grundstücken Nr. ***, ***, ***, *** und *** einzuwilligen in eventu die grundbücherliche Einverleibung nach Feststellung des Eigentumsrechtes des Antragstellers selbst zu veranlassen.

Aufgrund dieses Umstandes ist der ursprüngliche Antragsteller daher nicht nur Beteiligter, sondern auch Partei im Sinne des § 8 AVG.

In dieser Eigenschaft steht es der beteiligten Partei daher zu, sich zur Beschwerde der Beschwerdeführeris als de facto Antragsgegnerin zu äußern, insbesondere wenn in der Beschwerde erhebliche Tatsachen vorgebracht werden. Die Erheblichkeit, weil Unrichtigkeit, wird unter den Pkt. 2 und 3 näher ausgeführt.

Die von der Beschwerdeführerin behaupteten Fehler des behördlichen Verfahrens sind haltlos, und das Beschwerdeinteresse der Beschwerdeführerin präkludiert, sodass sich die beteiligte Partei zur gegenständlichen Äußerung gezwungen sieht.

Die Beschwerde wurde dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich mit Note vom 30.10.2018, dem Vertreter der beteiligten Partei zugestellt am 6.11.2018, vorgelegt, sodass die gegenständliche Äußerung bereits direkt an das angerufene Landesverwaltungsgericht zu richten war.

2. Zur Zulässigkeit der Beschwerde:

Die Beschwerdeführerin richtet ihre Beschwerde gegen den Bescheid der belangten Behörde vom 20.9.2018, in welchem die Behörde die Besitzstandsausweise neu erlassen hat.

Die Beschwerdeführerin verkennt dabei jedoch, dass es sich bei diesem Bescheid nur um eine Verbesserung des Bescheides, welcher in der Zeit von 7.5. bis 21.5.2018 zur Einsicht aufgelegt und damit erlassen wurde, handelt.

Die belangte Behörde wies die Anträge der beteiligten Partei ja nur aus dem Grund ab, da der Antragsteller aus Sicht der Behörde bereits durch den Scheidungsfolgenvergleich einen Übereignungsanspruch hinsichtlich der fraglichen Grundstücke erworben hat (Bescheid Seite 3, Absatz 1). Die belangte Behörde führte - wie auch bereits das Bezirksgericht *** — in rechtlicher Hinsicht aus, dass eine beidseitige „falsa demonstratio non nocet“ vorliege und daher das Gewollte ohne Rücksicht auf die Erklärung als Vertragsinhalt gelte.

Die belangte Behörde hat daher die Ansprüche der beteiligten Partei bereits mit Bescheid vom Mai 2018 dem Grunde nach festgestellt.

Die daraufhin von der beteiligten Partei erhobene Beschwerde vom 28.5.2018 erfolgte rein aus formalen Gründen, da die belangte Behörde das Eigentumsrecht des Antragstellers zwar feststellte, aber keinen für die Einverleibung erforderlichen Titel schaffte, obwohl sie dazu verp?ichtet gewesen wäre.

Dies wurde vom Landesverwaltungsgericht Niederösterreich in seinem Erkenntnis vom 12.7.2018 auch wie folgt richtig erkannt:

„Mit der Formulierung (“... weist diesen Antrag ab “) ihrer Entscheidung erweckt die NÖ ABB zunächst den Anschein, sie hätte die Verp?ichtung der Antragsgegnerin verneint. Aus den weiteren Darlegungen ergibt sich jedoch, dass die Behörde durchaus der Ansicht ist, dass eine solche Verp?ichtung besteht. Trotzdem hat sie dem Begehren des Beschwerdeführers keine Folge gegeben. Tatsächlich hat die NÖ ABB über die Verp?ichtung der A gegenüber dem Beschwerdeführer in die Einverleibung des Eigentumsrechtes hinsichtlich näher bezeichneter Grundstücke einzuwilligen, inhaltlich gar nicht entschieden.

Wenn aus dem Inhalt eines Bescheides, mit dem ein Antrag abgewiesen wurde, zweifelsfrei hervorgeht, dass die Behörde die Zulässigkeit einer meritorischen Entscheidung verneint hat, so liegt in der an Stelle einer Zurückweisung des Antrages erfolgten Abweisung lediglich ein Vergreifen im Ausdruck mit dem Ergebnis, dass mit dem Bescheid keine meritorische Entscheidung in Form einer Abweisung des Antrages vorgenommen wurde.

Davon ist im vorliegenden Fall auszugehen; auch wenn die Ausführungen der belangten Behörde der Schlüssigkeit entbehren, ist doch klar, dass sie mit der „Abweisung“ weder den Anspruch des Beschwerdeführers auf Übereignung des Hälfteanteils seiner geschiedenen Gattin an den strittigen Liegenschaften verneint (die belangte Behörde bringt explizit ihre gegenteilige Ansicht zum Ausdruck), noch dem Begehren Folge gab. “ (Erkenntnis vom 12. 7.2018 Seite 9, Absatz 2f.)

Der Bescheid der belangten Behörde war daher nur aufzuheben, da die Anträge der beteiligten Partei unzulässigerweise (richtig) zurückgewiesen wurden, anstatt die nunmehrige Beschwerdeführerin in die Eigentumsübertragung zu verp?ichten.

Auch wenn die Spruchpunkte des angefochtenen Bescheides aufgehoben und nunmehr in der formal richtigen Form neu erlassen wurde, erwuchs die Entscheidung der belangten Behörde, nämlich dass eine „falsa demonstratio“ vorlag, bereits in Rechtskraft.

Die Verp?ichtung der Beschwerdeführerin zur Eigentumsübertragung wurde daher bereits im Mai 2018 festgestellt, sodass eine Bekämpfung dieser Entscheidung zum jetzigen Zeitpunkt verspätet ist. Die Beschwerdeführerin hätte daher bereits den mittels Au?age im Mai 2018 erlassenen Bescheid bekämpfen müssen, sodass die gegenständliche Beschwerde als verspätet zurückzuweisen ist.

Die Beschwerdeführerin bringt in ihrer Beschwerde vom 18.10.2018 selbst vor, dass ihr Vertreter am 19.4.2018 — sohin am selben Tag wie der Vertreter der beteiligten Partei — Akteneinsicht genommen hat. Zu diesem Zeitpunkt lag selbst nach dem Vorbringen der Beschwerdeführerin bereits der im Mai 2018 erlassene Besitzstandsausweis im Akt, weshalb diese ihr nunmehr erstattetes Vorbingen bereits zu diesem Zeitpunkt erstatten hätte müssen. Davon hat sie jedoch keinen Gebrauch gemacht, sodass ihr nunmehriges Vorbingen in ihrer Beschwerde präkludiert ist.

Aus den dargelegten Gründen ist die Beschwerde bereits als unzulässig zurückzuweisen, ohne sich inhaltlich mit dieser auseinanderzusetzen.

3. Zu den einzelnen Beschwerdegründen:

Lediglich der Vollständigkeit nimmt die beteiligte Partei jedoch auch zu den einzelnen Beschwerdegründen Stellung, um aufzuzeigen, dass die Beschwerde selbst im Falle einer inhaltlichen Auseinandersetzung abzuweisen wäre.

ad Verletzung von Verfahrensvorschriften:

Unter diesem Beschwerdegrund moniert die Beschwerdeführerin, dass ihr Recht auf den gesetzlichen Richter verletzt worden sei, zumal ihr kein Parteiengehör zugemessen, sondern vielmehr unzulässigerweise Verfahrensergebnisse des ursprünglich vor dem Bezirksgericht *** geführten Verfahrens verwertet worden seien.

Dies ist in mehreren Punkten unrichtig!

Das Bezirksgericht *** sah von der Durchführung eines Beweisverfahrens ab, da es sich richtigerweise um eine reine Rechtsfrage handelt. Die belangte Behörde konnte seiner Entscheidung daher keine Verfahrensergebnisse zugrunde legen, da solche überhaupt nicht vorliegen.

Es ist aber auch unrichtig, dass der Beschwerdeführerin ihr Parteiengehör verwehrt wurde und diese nicht aufgefordert wurde, zu den Anträgen der beteiligten Partei Stellung zu nehmen bzw. ein entsprechendes Vorbingen zu erstatten.

Die Beschwerdeführerin hatte unter Bezugnahme der Verständigung der belangten Behörde vom 22.3.2018 am 19.4.2018 die Möglichkeit, Einsicht in die dem im Mai 2018 erlassenen Bescheid zugrunde liegenden Unterlagen zu nehmen, wovon Sie auch Gebrauch gemacht hat. Bereits zu diesem Zeitpunkt lag der anschließend unverändert erlassene Bescheid vom Mai 2018 im Entwurf vor, sodass die Beschwerdeführerin genügend Zeit und Gelegenheit hatte, umfangreich Stellung zu nehmen.

Vielmehr aber hat die Beschwerdeführerin oder wohl eher ihr Vertreter von diesem Recht schlichtweg keinen Gebrauch gemacht und möchte diese Säumnis nunmehr der belangten Behörde anlasten. Die Beschwerdeführerin wusste bereits am 19.4.2018, dass die belangte Behörde den Übereignungsanspruch des Antragstellers an dem strittigen Hälfteanteil bejaht, sodass bereits zu diesem Zeitpunkt ein gegenteiliges Vorbingen erstattet hätte werden können und auch müssen!

Spätestens aber den Bescheid vom Mai 2018 hätte die Beschwerdeführer bekämpfen müssen, was ebenfalls unterlassen wurde.

Nunmehr aber zu behaupten, man sei mangels Parteiengehör in seinem Recht auf den gesetzlichen Richter verletzt worden, zumindest aber seien Verfahrensvorschriften verletzt worden, ist an Dreistigkeit nicht zu überbieten.

Die Beschwerdeführerin hat es schlichtweg übersehen, sich aktiv am Verfahren zu beteiligen und möchte hiefür nunmehr die belangte Behörde verantwortlich machen und zugleich im Beschwerdeverfahren ihre eigene Säumnis sanieren, wofür jedoch in einem Rechtsmittelverfahren unzweifelhaft kein Platz sein kann!

ad Verletzung des Grundsatzes eines fairen Verfahrens:

Wenn die Beschwerdeführerin behauptet, die belangte Behörde habe kein Ermittlungsverfahren durchgeführt, so verkennt diese die Bestimmungen des hier anwendbaren Agrarverfassungsgesetzes.

Gemäß § 7a Abs. 1 AgrVG hat die Behörde vor der Erlassung des Besitzstandsausweises, des Bewertungsplanes und, sofern keine vorläu?ge Übernahme der Grundab?ndung stattgefunden hat, des Zusammenlegungsplanes den Parteien das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen, auf Verlangen zu erläutern und den Parteien Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Genau dieser Verp?ichtung ist die belangte Behörde auch mit Verständigung vom 22.3.2018 nachgekommen. Darin wurde den beteiligten Personen die Möglichkeit geben, am 19.4.2018 im Gemeinschaftshaus *** Einsicht in die Unterlagen und sohin Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens zu nehmen. Weiters wurde freigestellt, sich entweder sogleich in Form einer Niederschrift oder schriftlich binnen 3 Tagen zu äußern.

Da die Beschwerdeführerin selbst angibt, am 19.4.2018 an Ort und Stelle Einsicht genommen zu haben, muss diese die angesprochene Verständigung der belangten Behörde auch erhalten haben. Eine Stellungnahme, wie diese nunmehr nachträglich (!) von der Beschwerdeführerin verlangt wird, wurde jedoch zur gegebenen Zeit im Ermittlungsverfahren nicht erstattet.

Es kann nur wiederholt werde, dass es die Beschwerdeführerin selbst verabsäumte, von ihren Rechten Gebrauch zu machen, sodass der belangten Behörde kein Fehlverhalten angelastet werden kann!

ad Antrag auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung:

Zu guter Letzt rügt die Beschwerdeführerin auch, dass keine mündliche Verhandlung durchgeführt worden sei. Ungeachtet dessen, dass es sich um eine reine Rechtsfrage handelt, welche eben nicht die Beziehung der Parteien als Grundlage für eine Beweiswürdigung bedarf, sind mündliche Verhandlungen nicht zwingend erforderlich. Vielmehr liegt die Notwendigkeit einer solchen im Ermessen der Behörde und kann es der belangten Behörde bedenkenlos zugemutet werden, die Notwendigkeit einer mündlichen Verhandlung selbst zu beurteilen.

Wenn die Beschwerdeführerin unter diesem Beschwerdegrund aber auch die rechtliche Beurteilung der belangten Behörde bekämpft, so wählt sie hiefür den falschen Beschwerdegrund.

Da eine behauptete unrichtige rechtliche Beurteilung unter dem Beschwerdegrund der Rechtswidrigkeit des Inhaltes bekämpft hätte werden müssen, ist die Beschwerde in diesem Punkt nicht gesetzmäßig ausgeführt und daher nicht darauf einzugehen!

Lediglich der Vollständigkeit halber möchte abschließend aber auch noch aufgezeigt werden, weshalb die von der Beschwerdeführerin begehrte rechtliche Beurteilung verfehlt ist:

Wenn nunmehr behauptet wird, es handle sich um einen gemeinsamen Irrtum, so stellt dies eine reine Schutzbehauptung dar. Es wäre nicht nur lebensfremd, dass geschiedene Personen nach Aufteilung des ehelichen Vermögens weiterhin Hälfteeigentümer einer Liegenschaft verbleiben sollen, sondern war dies auch im konkreten Fall schlichtweg nicht gewollt. Dies gesteht die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde auch durchwegs zu.

Die Beschwerdeführerin behauptet zwar, dass sich die Streitteile im Irrtum darüber befunden haben, dass zur Kleinlandwirtschaft *** auch die Liegenschaft EZ *** KG *** gehöre. Gleichzeitig wirft diese aber auch dem nunmehrigen Antragstellervertreter als damaligen Vertragsverfasser vor, er habe nicht in das Grundbuch Einsicht genommen und hätte dadurch aber leicht feststellen können, dass die Beschwerdeführerin auch Hälfteigentümerin der nunmehr streitverfangenen Liegenschaft sei.

Es lag daher eben keine falsche Vorstellung von der Wirklichkeit vor, sondern wurde schlichtweg vergessen, diese eine Liegenschaft in den Scheidungsfolgenvergleich aufzunehmen. Dadurch wird die Willenserklärung aber nur unvollkommen und nicht durch einen Irrtum behaftet.

Im allgemeinen Vertragsrecht ist die bloße Fehlbezeichnung daher vom Erklärungsirrtum abzugrenzen. Bei Verträgen, seien sie unentgeltlich oder — wie in diesem Fall — entgeltlich, ist anerkannt, dass der „natürliche“ dem „normativen“ Konsens vorgeht und eine bloße Fehlbezeichnung nicht als Erklärungsirrtum zu behandeln ist.

Haben beide Parteien dasselbe, vom objektiven Erklärungsfeld abweichende Verständnis von einem Begriff, den sie verwende, so schadet dies nicht, sondern gilt vielmehr das wirklich Gewollte. Entsprechend dem Grundsatz „falsa

demonstratio non nocet“ schadet die bloße, hier unvollkommene Fehlbezeichnung nicht. Dies bedeutet, dass selbst wenn eine Vertragsurkunde etwas Vereinbartes nicht enthält, aber beide Parteien dasselbe wollen, eine „falsa demonstratio“ vorliegt.

Im Gegensatz dazu wäre ein Irrtum eine unzutreffende, weil falsche oder mangelhafte Vorstellung von der Wirklichkeit. Bei einem gemeinsamen Irrtum müssten beide Parteien demselben Irrtum unterliegen. Dabei wollen die Parteien nicht das Gleiche, erklären aber das Gleiche, jedoch nicht Gewollte.

Zwischen den Parteien wurde vereinbart, dass die Kleinlandwirtschaft nach der Scheidung zur Gänze dem Antragsteller gehören soll - danach wurde ja immerhin auch die vom Antragsteller bezahlte Ausgleichszahlung berechnet! Die entsprechenden Willenserklärungen sind daher jedenfalls als kongruent anzusehen.

Die Fehlbezeichnung besteht darin, dass der Scheidungsfolgenvergleich Grundstücke, weil diese in einer gesonderten Liegenschaft liegen, nicht enthält. Dies ist — wie dies auch die Beschwerdeführerin anspricht — ausschließlich auf einen Fehler des Vertragsverfassers zurückzuführen, berührt jedoch in keinster Weise den tatsächlich übereinstimmenden Parteienwillen.

Selbst also, wenn die Beschwerde zulässig sein sollte, ist diese nicht berechtigt und daher abzuweisen.

4. Beschwerdegegenanträge:

Aus den dargelegten Gründen stellt die beteiligte Partei die

ANTRÄGE,

das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich möge

1. die Beschwerde zurückweisen

in eventu

2. gemäß Art 130 Abs 4 B—VG iVm.§ 28 Abs 2 VWGVG — ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung - in der Sache selbst entscheiden, die Beschwerde abweisen und den angefochtenen Bescheid bestätigen.“

3. Zum durchgeführten Ermittlungsverfahren:

Das LVwG hat Einsicht genommen in den verwaltungsbehördlichen Akt und legt dessen unbedenklichen Inhalt seinem weiteren Verfahren zu Grunde.

In der mündlichen Verhandlung am 8. Oktober 2020 vor dem LVwG brachte der Beschwerdeführervertreter zunächst ergänzend vor, dass seines Erachtens ein klassischer Anwaltsfehler im Zuge des Abschlusses der Scheidungsfolgen-vereinbarung vorliege. Der Anwalt des Beschwerdegegners, der ihn auch schon im Scheidungsverfahren vertreten hätte, habe es unterlassen, eine entsprechende personenbezogene Anfrage im Grundbuch durchzuführen, weshalb die streitgegenständlichen Liegenschaften übersehen worden wären. Die Beschwerdeführerin hätte darauf vertraut, dass durch die anwaltliche Beteiligung alles korrekt abgewickelt würde. Es liege somit ein Irrtum vor und nicht eine sogenannte falsa demonstratio.

Der Vertreter des Beschwerdegegners bestritt dies. Beide Parteien seien im Scheidungsverfahren anwaltlich vertreten gewesen und es hätte Einigkeit darüber bestanden, dass die gesamte Kleinlandwirtschaft, bestehend aus zwei EZ, zur Gänze an den Beschwerdegegner gehen hätte sollen; dementsprechend sei die Ausgleichszahlung vom Wert beider EZ zusammen bemessen worden (€ 60.000,--). Es liege daher kein Irrtum, sondern falsa demonstratio vor, die darauf zurückzuführen sei, dass seine Kanzlei (des Vertreters des Beschwerdegegners) bei der Formulierung der Vereinbarung auf die Anführung dieser zweiten EZ in der KG *** vergessen hätte.

Der Beschwerdeführervertreter replizierte darauf, dass diese Argumentation nicht schlüssig sei, da in der Scheidungsfolgenvereinbarung ausdrücklich der Grundbuchstand, und zwar nur jener der EZ *** angeführt worden sei.

Der Beschwerdegegnervertreter verwies dem gegenüber auf Punkt 5 der Vereinbarung.

Die Beschwerdeführerin gab an, dass die beiden EZ ursprünglich den Schwiegereltern, also den Eltern des Beschwerdegegners gehört hätten, diese hätten ihnen beiden anlässlich ihrer Hochzeit die zur Kleinwirtschaft gehörenden beiden EZ übergeben. Der Schwiegervater hätte die Liegenschaften selber bewirtschaftet bzw. sei

möglicherweise auch etwas verpachtet gewesen. Weder sie noch ihr geschiedener Mann hätten die Landwirtschaft betrieben. Bei der Scheidung wäre vereinbart worden, dass das, was von der Seite des Mannes gekommen sei, wieder an den Mann zurückgehen solle. Sie sei der Meinung gewesen, dass alles was vom Mann bzw. seinen Eltern gekommen sei, wieder an ihn fallen solle. Sie hätte sich nicht darum gekümmert, welche Grundstücke dazu genau gehört hätten.

Der Beschwerdegegner erklärte, dass anlässlich der Scheidung eine Vereinbarung abgeschlossen worden sei. Der Abfindungsbetrag für Frau A sei so zustande gekommen, dass er ihr € 50.000,-- angeboten hätte und man sich schließlich auf € 60.000,-- geeinigt hätte. Eine konkrete Schätzung sei nicht erfolgt. Die beiden in Rede stehenden EZ umfassten insgesamt etwa 4,5 ha Wiese und Acker, wobei im Waldviertel der m² Wiese etwa € 1,-- und der m² Acker etwa € 2,-- wert sei. Außerdem sei das Elternhaus des Beschwerdegegners berücksichtigt worden, welches während aufrechter Ehe umgebaut worden sei. Eine Schätzung der einzelnen Liegenschaften sei anlässlich der Scheidung nicht vorgenommen worden.

Im Zuge der Scheidung hätte er auch zur Gänze das noch offene Wohnbauförderungsdarlehen im Ausmaß von etwa € 27.000,-- übernommen.

Über Befragen des Beschwerdeführervertreters gab der Beschwerdegegner an, dass die einzelnen Liegenschaften nicht separat aufgelistet und bewertet worden seien, sondern der Abfindungsbetrag pauschal festgelegt worden sei. Dass dieser Betrag auch die strittigen Grundstücke in der KG *** abdecken sollte werde auch darin deutlich, dass auch das Landesdarlehen sich auf diese bezogen hätte. Da er das gesamte Darlehen übernommen hätte, folge auch, dass er alle Grundstücke allein bekommen sollte. Ihm sei auch bekannt gewesen, dass ein Teil der Kleinlandwirtschaft in der KG *** und ein Teil in der KG *** liege.

Auf die Frage, ob er die Scheidungsfolgenvereinbarung nicht gelesen hätte und dabei nicht bemerkt hätte, dass die KG *** gefehlt hätte antwortete er, er sei damals auf Grund der Scheidung in einem Ausnahmezustand gewesen und hätte das Fehlen der EZ in der KG *** mit Sicherheit überlesen. Als Rechtsunkundiger habe er sich dabei auf seinen Anwalt verlassen und so sei es halt passiert.

Auf Vorhalt des Beschwerdeführervertreters, dass das Landesdarlehen grundbuchsmäßig nicht durch die Liegenschaften in der KG *** besichert sei, gab er an, er sei der Meinung gewesen, dass das Darlehen auch für diese Liegenschaften gelten würde.

Über Befragen des Vertreters des Beschwerdegegners gab der Beschwerdegegner an, dass er für die Bezahlung der € 60.000,-- die von seinen Eltern stammenden Liegenschaften (Haus in *** sowie die beiden erwähnten EZ) bekommen sollte und dafür alleine das Landesdarlehen zurückzahlen sollte.

Auf Nachfrage des Verhandlungsleiters erklärte er weiters, dass dies nicht nur seine Meinung gewesen sei, sondern das so auch mit seiner Frau ausgemacht gewesen sei.

Frau A widersprach dem auf Nachfrage des Verhandlungsleiters nicht; sie meinte, dieser Geldbetrag sei eben ausgemacht gewesen und bestätigte die Angaben ihres Exgatten.

4. Feststellungen:

Die nunmehrigen Beschwerdeführerin A (ehemals D) und der Beschwerdegegner C haben bei ihrer Scheidung im Jahre 2005 eine Scheidungsfolgenvereinbarung abgeschlossen. Darin scheinen lediglich Grundstücke der EZ ***, KG ***, nicht jedoch die verfahrensgegenständlichen Grundstücke der EZ ***, KG ***, auf. Die in Rede stehenden Liegenschaften beider genannter EZ hatten zuvor den Eltern des C gehört und waren während aufrechter Ehe den Vorgenannten übergeben worden. Im Vorfeld des Abschlusses der Scheidungsfolgenvereinbarung wurde zwischen den damaligen Ehegatten vereinbart, dass u. a. alle Grundtücke, die infolge der Hochzeit der beiden Parteien von den Eltern des C eigentumsmäßig je zur Hälfte an die Ehegatten übereignet worden waren, zur Gänze in das Eigentumsrecht Herrn C übertragen werden sollen (wogegen Frau D eine pauschale Ablösesumme von € 60.000.- erhalten sollte). Diese Grundstücke lagen der EZ ***, KG ***, und der EZ ***, KG ***, inne. Auf Grund eines Versehens der Kanzlei des Rechtsvertreters des C wurde die EZ ***, KG ***, samt den darin enthaltenen Grundstücken nicht in den schriftlichen Entwurf der Vereinbarung mitaufgenommen, wobei bei der Unterzeichnung dieser Vereinbarung keinem der Vertragsteile auffiel, dass diese EZ fehlte. Beide waren dabei aber der Meinung, dass die Scheidungsfolgenvereinbarung die Aufteilung im Sinnes des zuvor erzielten Einvernehmens enthielt. Die erwähnte Ablöse ist in der Scheidungsfolgenvereinbarung enthalten.

5. Beweiswürdigung:

Aufgrund der Parteienvernehmung bei der mündlichen Verhandlung des Gerichts ist der entscheidungswesentliche Sachverhalt in Wahrheit nicht mehr strittig.

Der Beschwerdegegner C hat glaubwürdig dargelegt, dass die im Rahmen der Scheidung getroffene Vereinbarung u. a. (neben dem Hof- und Wirtschaftsgebäude) sämtliche Grundstücke und somit auch die der EZ *** inneliegenden umfassen sollte. Diese seien alle anlässlich seiner Heirat von seinen Eltern an ihn und seine damalige Gattin je zur Hälfte übergeben worden und sollten daher nach der Scheidung auch wieder alle an ihn eigentumsmäßig zur Gänze zurückfallen. Auch die Höhe des an seine ehemalige Gattin zu zahlenden Ausgleichsbetrages, welchen er ursprünglich mit € 50.000.- angeboten habe und der auf Grund einer weitergehenden Forderung seiner damaligen Frau einvernehmlich auf € 60.000.- erhöht worden sei, habe – neben dem Wirtschaftsgebäude - die Grundstücke beider EZ umfasst. Es ist auch naheliegend, dass die von den Eltern eines Ehegatten stammenden Besitzungen bei Auflösung der Ehe an diesen Partner fallen sollen, auch zumal die Beschwerdeführerin mit der Bewirtschaftung der strittigen Liegenschaft nach ihrer Aussage auch während aufrechter Ehe nichts zu tun hatte.

Die Beschwerdeführerin bestätigte die Angaben des Beschwerdegegners vollinhaltlich. Demnach sei vor Abschluss der Scheidungsvereinbarung u. a. vereinbart worden, dass alle Grundstücke, die von ihren Schwiegereltern an sie (zur Hälfte) übergeben worden wären, zur Gänze in das Eigentum ihres (nunmehr geschiedenen) Gatten übertragen werden sollten. Damit ist aber auch klar, dass bei Abschluss der Vereinbarung der übereinstimmende Wille beider Seiten auf die Übertragung des anteiligen Eigentumsrechtes der Beschwerdeführerin an beiden in Rede stehenden EZ an den Beschwerdegegner gerichtet war.

6. Rechtslage:

§ 24 (1) VwGVG: Das Verwaltungsgericht hat auf Antrag oder, wenn es dies für erforderlich hält, von Amts wegen eine öffentliche mündliche Verhandlung durchzuführen.

§ 28 (1) leg. cit.: Sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

§ 28 (2) leg. cit.: Über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder

2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

§ 10 (1) FLG: Die Behörde muß für die einbezogenen Grundstücke erheben:

-

das Eigentum, die sonstigen Rechtsverhältnisse, das Ausmaß, die Lage und Benützungsarten sowie

- die Bergbau- und Wasserbuchberechtigten.

§ 10 (2) leg. cit.: Über das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens gemäß Abs. 1 muß die Behörde einen Bescheid (Besitzstandsausweis) erlassen. Darin sind die einbezogenen Grundstücke auszuweisen und nach Eigentümern zu ordnen.

§ 10 (3) leg. cit.: Im Besitzstandsausweis müssen solche Angaben besonders gekennzeichnet werden, die von den Eintragungen im Grundbuch, im Grenz- oder Grundsteuerkataster abweichen.

§ 97 (1) leg. cit.: Die Zuständigkeit der Agrarbehörde erstreckt sich mit Ausnahme der im Abs. 3 genannten Angelegenheiten vom Zeitpunkt der Einleitung eines Zusammenlegungs-, Flurbereinigungs-, Teilungs- oder Regelungsverfahrens bis zum Zeitpunkt des Abschlusses eines solchen Verfahrens auf die Verhandlung und Entscheidung über alle tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse einschließlich der Entscheidung von Streitigkeiten über Eigentum und Besitz an den in das Verfahren einbezogenen Grundstücken, die zum Zwecke der Durchführung der Zusammenlegung, Flurbereinigung, Teilung oder Regelung in das Verfahren einbezogen werden müssen. Während dieses Zeitraumes ist in diesen Angelegenheiten die Zuständigkeit jener Behörden ausgeschlossen, in deren Wirkungsbereich die Angelegenheiten sonst gehören.

§ 97 (2) leg. cit.: Soweit nicht anderes bestimmt ist, sind von der Agrarbehörde die Vorschriften, die sonst für diese Angelegenheiten gelten (wie die des bürgerlichen Rechtes, des Wasser-, Jagd-, Fischerei- und Forstrechtes), anzuwenden.

§ 869 ABGB:

Die Einwilligung in einen Vertrag muß frei, ernstlich, bestimmt und verständlich erkläret werden. Ist die Erklärung unverständlich; ganz unbestimmt; oder erfolgt die Annahme unter andern Bestimmungen, als unter welchen das Versprechen geschehen ist; so entsteht kein Vertrag. Wer sich, um einen Andern zu bevorteilen, undeutlicher Ausdrücke bedient, oder eine Scheinhandlung unternimmt, leistet Genugtuung.

§ 871 ABGB

(1) War ein Teil über den Inhalt der von ihm abgegebenen oder dem anderen zugegangenen Erklärung in einem Irrtum befangen, der die Hauptsache oder eine wesentliche Beschaffenheit derselben betrifft, worauf die Absicht vorzüglich gerichtet und erklärt wurde, so entsteht für ihn keine Verbindlichkeit, falls der Irrtum durch den anderen veranlaßt war, oder diesem aus den Umständen offenbar auffallen mußte oder noch rechtzeitig aufgeklärt wurde.

(2) Ein Irrtum eines Teiles über einen Umstand, über den ihn der andere nach geltenden Rechtsvorschriften aufzuklären gehabt hätte, gilt immer als Irrtum über den Inhalt des Vertrages und nicht bloß als solcher über den Bewegungsgrund oder den Endzweck (§ 901).

§ 25a (1) VwGG: Das Verwaltungsgericht hat im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

Art. 133 (4) B-VG: Gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Hat das Erkenntnis nur eine geringe Geldstrafe zum Gegenstand, kann durch Bundesgesetz vorgesehen werden, dass die Revision unzulässig ist.

7. Erwägungen:

Voranzustellen ist, dass die Klärung der Frage, ob eine falsa demonstratio vorliegt oder der Fall nach den Regeln des Irrtumsrechts zu lösen ist, wie schon das Bezirksgericht *** in seiner Urteilsbegründung ausführte, die auch von der NÖ ABB offensichtlich in ihren Bescheid Eingang fand, eine Rechtsfrage darstellt. Allerdings setzt die Beantwortung dieser Frage entgegen der Ansicht er belangten Behörde die Durchführung eines Ermittlungsverfahrens voraus, in dessen Abwicklung zu klären ist, welcher der zuvor genannten beiden Fälle vorliegend zutrifft. Ein solches entfiel im verwaltungsbehördlichen Verfahren, sodass dem Einwand des Beschwerdeführervertreters, das Verfahren sei aus diesem Grund mangelhaft, Berechtigung zukommt. Dieser Mangel wurde aber durch das vom LVwG durchgeführte Ermittlungsverfahren, das die Durchführung einer mündlichen Verhandlung unter Beiziehung beider Parteien umfasst, saniert. Daraus wie vom Beschwerdeführervertreter in der Beschwerde ausgeführt eine Verletzung des Rechts auf den gesetzlichen Richter abzuleiten, ist verfehlt, auch wenn wie zutreffend ausgeführt die NÖ ABB im Wesentlichen in ihrer Bescheidbegründung die Begründung des Urteils des Bezirksgerichts aber eben ohne vorheriges Ermittlungsverfahren übernahm.

Aber auch die Meinung des Vertreters des Beschwerdegegners, die Beschwerde müsste als verspätet zurückgewiesen werden, da bereits rechtskräftig festgestellt worden wäre, dass ein Fall der falsa demonstratio vorläge, trifft nicht zu, da in keinem dem Rechtsbestand angehörenden Bescheid festgestellt wurde, dass dies zutreffe.

Entscheidungsrelevant zur Beantwortung der Frage, ob ein Fall einer falsa demonstratio vorliegt oder die Regeln des Irrtumsrechts anzuwenden sind – zutreffendenfalls könnten diese wegen Zeitablaufs nicht mehr zur Anwendung kommen –ist, worauf vor/bei Abschluss der Scheidungsfolgenvereinbarung der Wille der beiden Vertragsparteien gerichtet war. Sofern ein derartiger übereinstimmender Parteienwille vorhanden war, geht dieser selbst einem abweichenden Wortlaut der genannten Vereinbarung vor (vgl. OGH 7.3.1995, 4 Ob 1533/95 und JBl 1988, 257). Dies ist Ausfluss des Grundsatzes, dass der übereinstimmende Parteienwille der stärkste Geltungsgrund eines Vertrages ist (Zemen, aaO, Seite 757).

Wie das verwaltungsgerichtliche Ermittlungsverfahren hierzu ergeben hat, gingen beide Vertragsparteien bei Abschluss der genannten Vereinbarung davon aus, dass – neben dem Hof- und Wirtschaftsgebäude sowie dem aushaftenden Wohnbauförderungsdarlehen – sämtliche Grundstücks der Kleinlandwirtschaft, die anlässlich der Verehelichung der beiden Streitparteien von den Eltern Herrn C je zur Hälfte an die damaligen Ehegatten übergeben worden waren, in das Alleineigentum Herrn C übertragen werden sollen. Das wurde in der mündlichen Verhandlung vor dem LVwG mehrfach bei wiederholter Nachfrage von beiden Parteien bestätigt. Auch der an Frau A zu zahlende Betrag von letztendlich € 60.000.- weist in diese Richtung, hat er doch auch die Grundstücke der EZ *** mit umfasst, wie beide Parteien übereinstimmend angaben. Deren Wille bestand somit unzweifelhaft darin, in bzw. durch diese/in Vereinbarung sowohl sämtliche Grundstücke der EZ ***, KG ***, als auch sämtliche Grundstücke der EZ ***, KG ***, in das Alleineigentum Herrn C zu übertragen.

Lediglich auf Grund eines Versehens der Kanzlei des Rechtsvertreters Herrn C, welche die Scheidungsfolgenvereinbarung aufnahm, unterblieb die Anführung auch der EZ ***. Weder dem Vertragserrichter noch den beiden Vertragsparteien ist dieser Fehler bei Vertragsunterfertigung aufgefallen.

Auszugehen ist daher davon, dass beide Parteien dasselbe wollten, eben die Übertragung des Eigentumsrechts an den Grundstücken beider EZ, wodurch der normative Sinn der Vereinbarung verdrängt wird. Die nicht vollständige Anführung aller EZ in der Vereinbarung schadet daher nicht, sodass der Grundsatz „falsa demonstratio non nocet“ zum Tragen kommt (vgl. OGH 27.8.1981, RS 0017839). Vorliegend ist die falsa demonstratio beiderseitig, ein natürlicher Konsens liegt vor, womit das Gewollte ohne Rücksicht auf den Vertragstext als Vertragsinhalt gilt (vgl. OGH 26.1.1988, 5 Ob 1/88). Dabei geht der übereinstimmende Parteienwille eben dem abweichenden Vertragstext vor (vgl. OGH 7.3.1995, 4 Ob 1533/95).

Quelle: Landesverwaltungsgericht Niederösterreich LVwg Niederösterreic, http://www.lvwg.noe.gv.at

© 2026 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at