

# TE Vwgh Erkenntnis 1994/3/18 90/07/0117

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 18.03.1994

## Index

L66507 Flurverfassung Zusammenlegung landw Grundstücke

Flurbereinigung Tirol;

10/07 Verwaltungsgerichtshof;

40/01 Verwaltungsverfahren;

80/06 Bodenreform;

## Norm

AVG §8;

FIVfGG §36 Abs1;

FIVfLG Tir 1978 §37 Abs1 idF 1984/018;

FIVfLG Tir 1978 §37 Abs2;

VwGG §34 Abs1;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Leukauf und die Hofräte Dr. Fürnsinn, Dr. Hargassner, Dr Bumberger und Dr. Pallitsch als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Möslinger-Gehmayr, über die Beschwerde des F in T, vertreten durch Dr. G, Rechtsanwalt in L, gegen das Erkenntnis des Landesagrarsenates beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 28. Juni 1990, Zl. LAS-226/4-89, betreffend Einspruch gegen einen Vollversammlungsbeschluß einer Agrargemeinschaft (mitbeteiligte Partei: Agrargemeinschaft T, vertreten durch Dr. R, Rechtsanwalt in L), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Tirol Aufwendungen in der Höhe von S 3.035,- und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von S 11.120,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Der Beschwerdeführer ist Mitglied der mitbeteiligten Agrargemeinschaft; (MP) diese verfügt über das Grundstück Nr. 1499/1 KG T. Am 17. August 1988 beschloß die außerordentliche Vollversammlung der mitbeteiligten Partei, dieses Grundstück zum Betrieb eines Campingplatzes dem Beschwerdeführer zu verpachten. Diesem Beschluß lag folgendes Anbot des Beschwerdeführers zugrunde:

"Ich biete der Agrargemeinschaft für Verpachtung der Seewiese auf 15 Jahre an mich; jährlich S 10.000,- indexgebunden.

Die baulichen Anlagen würde ich auf Agrargemeinschaftsgrund errichten. Nach 15 Jahren gehen sämtliche Baulichkeiten, sowie Wasserversorgung + A. Wasserentsorgungsanlagen mit allen Rechten und Pflichten in das Eigentum der Agrargemeinschaft T über. Falls die Agrargemeinschaft nach 15 Jahren den Campingplatz nicht selbst betreibt bedinge ich mir das Vorpachtrecht aus."

In der außerordentlichen Vollversammlung der mitbeteiligten Partei vom 22. Mai 1989 wurde unter Punkt 2. folgender Beschluß gefaßt:

"Die Vollversammlung beschließt mit 68 Anteilen - Weide für, und 47,5 Anteilen Weide dagegen, die G.p. 1499/1 KG T an Frau E. N. auf Grund nachstehenden Angebotes auf die Dauer von 15 Jahren zu vermieten. Der Bestandszins beträgt jährlich S 60.000,- (des jeweils gültigen) zuzüglichem Mwst. Satzes. Der Bestandszins ist wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 1986, Ausgangszahl Mai 1986. Sämtliche Investitionen auf Gp. 1499/1 gehen nach Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos ins Eigentum der Agrargemeinschaft über. Solche sind insbesondere E Leitungen zu den Standplätzen und die Errichtung einer Warmwasserwaschanlange. Weiters zieht die Antragstellerin die Berufung im anhängigen Kündigungsstreit zurück und trägt die Prozeßkosten.

Somit ist der Vollversammlungsbeschluß vom 17.8.1988 Tagesordnungspunkt 1. aufgehoben. Die Antragstellerin erklärt das mit der Agrargemeinschaft ein ordentlicher schriftlicher Mietvertrag und ein gerichtlicher Räumungsvergleich abgeschlossen werden."

Der Beschwerdeführer erhob mit Schriftsatz vom 29. Mai 1989 gegen diesen Vollversammlungsbeschluß im wesentlichen mit der Begründung Einspruch, durch die Errichtungskosten der Campingplatzanlagen entsprechend der vorgelegten Pläne sei unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Grundsätze durch sein Angebot für die Agrargemeinschaft ein weitaus höherer jährlicher Pachtwert gegeben als durch jenes abgeänderte Anbot der ehemaligen Pächterin. Die Vorgangsweise bezüglich der Aufhebung des ursprünglichen Vollversammlungsbeschlusses vom 17. August 1988 sei bedenklich, da ohne Angabe von Gründen dieser Beschluß einfach durch einen neuerlichen Beschluß vom 22. Mai 1989 "übergangen" worden sei. Es widerspreche dem Gesetz über die Vergabe eines Pachtgegenstandes, wenn nur ein Bieter über die Vergabe informiert werde, oder wenn durch Abänderung des Angebotes im nachhinein eine verbesserte Ausgangslage für die Abstimmung (Zuschlag) angestrebt werde.

Nach einem Ermittlungsverfahren, zu dessen Ergebnis dem Beschwerdeführer Parteiengehör gewährt worden ist, hat das Amt der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde erster Instanz (AB) mit Bescheid vom 11. Juli 1989 gemäß § 37 Abs. 1 und 2 des Tiroler Flurverfassungslandesgesetzes 1978 i.d.g.F. LGBl. Nr. 18/1984 (TFLG) iVm § 12 der Satzung der Agrargemeinschaft die beiden Vollversammlungsbeschlüsse vom 17. August 1988 und vom 22. Mai 1989 betreffend die Vermietung des Grundstückes 1499/1 KG T infolge Unzuständigkeit der Vollversammlung aufgehoben. Gegen diesen Bescheid beriefen sowohl der Beschwerdeführer als auch die MP. Mit Erkenntnis des Landesagrarsenates beim Amt der Tiroler Landesregierung (LAS) vom 9. November 1989 wurde die vom Beschwerdeführer erhobene Berufung zurückgewiesen, der von der mitbeteiligten Partei erhobenen Berufung vom 14. April 1970 wurde gemäß § 66 Abs. 2 AVG iVm § 37 Abs. 1 und 2 TFLG und den §§ 2, 8, 9 und 12 der Verwaltungssatzung der mitbeteiligten Partei Folge gegeben, der angefochtene Bescheid im Umfang seiner Entscheidung zu Tagesordnungspunkt 2. des Vollversammlungsbeschlusses vom 22. Mai 1989 (Vermietung der Grundparzelle 1499/1 KG T) behoben und im Umfang der Behebung die Angelegenheit zur Verhandlung und Entscheidung an die Erstbehörde zurückverwiesen. In seiner Begründung führte der LAS hiezu aus, die Vollversammlung der mitbeteiligten Partei sei nicht nur für die Verpachtung, sondern auch für die Vermietung von Grundstücken der in Rede stehenden Art zuständig. Dieses Erkenntnis ist in Rechtskraft erwachsen.

Mit Bescheid vom 23. April 1990 wies die AB den Einspruch des Beschwerdeführers betreffend die Vermietung des Grundstückes 1499/1 KG T gemäß § 37 Abs. 1 und 2 TFLG als unbegründet ab.

Mit dem nunmehr angefochtenen Erkenntnis wies die belangte Behörde die dagegen vom Beschwerdeführer erhobene Berufung gemäß § 66 Abs. 4 AVG iVm § 37 TFLG als unbegründet ab. Nach Darstellung der maßgeblichen Gesetzeslage führt die belangte Behörde in ihrer Begründung aus, dem vom Beschwerdeführer der Agrargemeinschaft angebotenen wertgesicherten Pachtschilling von jährlich 10.000,- stünde ein jährlicher Pachtzins der Pächterin E. N. von wertgesicherten S 60.000,- gegenüber. Bei einer Pachtdauer von 15 Jahren ergebe dies eine Differenz von insgesamt S 750.000,-. Da die vom Beschwerdeführer projektierten Installationen und Innenausbauten nach Beendigung der Pachtdauer als nahezu wertlos anzusehen seien, der Übergabswert der vorhandenen Bauten nach 15

Jahren nur S 350.000,- betragen würde, errechne sich der Wertunterschied zugunsten des Anbotes der E. N. mit S 400.000,-. Insgesamt erweise sich daher das Anbot der Pächterin E. N. jedenfalls als günstiger als das des Beschwerdeführers.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Der Beschwerdeführer erachtet sich durch das angefochtene Erkenntnis offenkundig in dem Recht auf Aufhebung des Beschlusses der Vollversammlung der MP vom 22. Mai 1989, auf Grund dessen das Grundstück Nr. 1499/1 KG T an E. N. in Bestand gegeben werden soll, verletzt. In Ausführung des so zu verstehenden Beschwerdepunktes trägt der Beschwerdeführer unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes und einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften vor, auf Grund des Anbotes des Beschwerdeführers würde die MP nach Beendigung des Bestandvertrages über einen unabhängigen und selbständig führbaren Betrieb verfügen. Beim Anbot der Konkurrentin E. N. würden nur Investitionen von untergeordneter Bedeutung nach Ablauf des Bestandvertrages auf die MP übergehen, welche in Hinkunft weiterhin keinen eigenständigen Betrieb erhalten würde, da sich die Hauptanlage (Sanitärgebäude) auf dem Nachbargrundstück der Mitbewerberin befänden. Für die belangte Behörde sei lediglich die Höhe des jährlichen Bestandzinses maßgeblich gewesen. Wesentlich sei aber, daß durch das Anbot des Beschwerdeführers die Agrargemeinschaft in den Besitz eines selbständigen Campingplatzes inklusive der erforderlichen Infrastruktur mit einem Investitionsvolumen von ca. S 2,8 Mio. käme. Damit wäre nach 15 Jahren die MP direkt am Ertrag des Unternehmens beteiligt. Der Ertragswert (Gewinn) des Unternehmens liege bei ca. S 700.000,- jährlich. Selbst wenn die MP nicht die Absicht hätte, den Campingplatz selbst zu betreiben, könnte durch die Verpachtung eines eigenständigen Unternehmens und nicht nur eines Grundstückes in der Folge ein wesentlich höherer Erlös erzielt werden (im "nationalen" Vergleich ca. S 250.000,- jährlich). Die MP wäre auf keinen Fall in der Lage, aus dem nach 15 Jahren eingesparten Pachtzins von ca S 60.000,- jährlich eine betriebsfertige Anlage zu erstellen und damit eine maximale Nutzung ab dem 16. Jahr zu gewährleisten. Die von den Agrarbehörden beigezogenen Sachverständigen (hochbautechnischer und landwirtschaftlicher SV) hätten mangels spezifischer Sachkenntnisse keine Ertragswertberechnung und Berechnung der Herstellungskosten vornehmen können, weshalb das Gutachten eines geeigneten Sachverständigen (z.B. Wirtschaftstreuhand) eingeholt hätte werden müssen, wie dies vom Beschwerdeführer beantragt worden sei. Erst auf Grund dieses Gutachtens hätte sich die Entscheidungsgrundlage für das Anbot des Beschwerdeführers ergeben, das den Zielsetzungen des § 2 der Verwaltungssatzungen der MP und des § 37 TFLG entsprochen hätte.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift; die mitbeteiligte Partei erstattete ebenfalls eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 37 Abs. 1 TFLG unterliegen die Agrargemeinschaften der Aufsicht durch die Agrarbehörde. Die Aufsicht erstreckt sich auf

- a) die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes und der Satzungen,
- b) die Zweckmäßigkeit der Bewirtschaftung der agrargemeinschaftlichen Grundstücke und des sonstigen Vermögens der Agrargemeinschaften.

Gemäß Abs. 2 leg. cit. entscheiden über Streitigkeiten, die zwischen der Agrargemeinschaft und ihren Mitgliedern oder zwischen den Mitgliedern untereinander aus dem Mitgliedschaftsverhältnis entstehen, die Agrarbehörde unter Ausschluß des Rechtsweges.

Gemäß § 2 der Satzungen der MP hat diese den Zweck, durch pflegliche Bewirtschaftung und Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens die bestmögliche und andauernde Erfüllung der berechtigten Ansprüche ihrer Mitglieder sicherzustellen, das Gemeinschaftsvermögen zu erhalten und zu verbessern und zu diesem Zweck im Rahmen des Gemeinschaftsbetriebes auch die erforderlichen gewerblichen Unternehmen zu betreiben.

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist eine Streitigkeit, die zwischen der Agrargemeinschaft und dem Beschwerdeführer zufolge eines Beschlusses der Vollversammlung der MP vom 22. Mai 1989 betreffend die Vermietung bzw. die Verpachtung des Grundstückes Nr. 1499/1 KG T, entstanden ist und die von der Agrarbehörde zu entscheiden war (§ 37 Abs. 2 TFLG). Der Einspruch des Beschwerdeführers konnte daher nur die Frage aufwerfen, ob der vorzitierte Beschluß der MP nicht ordnungsgemäß, d.h. entsprechend den Bestimmungen der Satzungen oder des Gesetzes

zustande gekommen ist (formeller Mangel) oder ob dieser Beschluß gegen das Gesetz oder die Satzungen verstößt (inhaltlicher Mangel; vgl. die hg. Erkenntnisse vom 30. September 1980, Slg. N.F. Nr. 10243/A und vom 30. März 1982, Zl. 81/07/0229). Dabei kann aber nicht jede Satzungs- oder Gesetzesverletzung im aufgezeigten Umfang dem Beschwerdeführer zum Erfolg verhelfen, sondern nur insoweit, als eine solche Verletzung in die Rechte des Beschwerdeführers eingreift. Die im § 2 der Satzung der MP verankerte Verpflichtung der Organe einer Agrargemeinschaft, "die bestmögliche und andauernde Erfüllung der berechtigten Ansprüche ihrer Mitglieder" sicherzustellen, besagt im Kern, daß die Organe für die "Zweckmäßigkeit der Bewirtschaftung" des Gemeinschaftsvermögens zu sorgen haben (vgl. das hg. Erkenntnis vom 2. Oktober 1990, Zl. 90/07/0049).

Der Entscheidung der Vollversammlung der MP zur Vermietung bzw. Verpachtung des Grundstückes Nr. 1499/1 KG T vom 22. Mai 1989 lagen zwei Angebote zugrunde. Das zum Beschluß der MP erhobene Angebot von E. N. lautete auf eine Bestanddauer von 15 Jahren bei einem jährlichen Bestandzins von S 60.000,-- wertgesichert, wobei sämtliche Investitionen auf dem Bestandgrundstück nach Beendigung des Bestandverhältnisses entschädigungslos ins Eigentum der MP übergehen sollen; solche sind insbesondere die E-Leitungen zu den Standplätzen und die Errichtung einer Warmwasserwaschanlage. Das Angebot des Beschwerdeführers wurde eingangs wörtlich wiedergegeben.

Bei Vergleich dieser beiden Angebote vermag der Verwaltungsgerichtshof eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht zu erblicken, wenn die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid davon ausging, daß der gemäß § 8 der Satzungen der MP fristgerecht in Beschwerde gezogene Vollversammlungsbeschluß als den Bestimmungen der vorgenannten Satzungen und dem TFLG entsprechend angesehen wurde.

Die belangte Behörde hat in einer für den Verwaltungsgerichtshof nachvollziehbaren Weise in Anlehnung an das hochbautechnische Sachverständigengutachten schlüssig begründet dargelegt, warum die vom Beschwerdeführer projektierten Investitionen auf dem Bestandgrundstück der MP nach Ablauf der Bestanddauer einerseits wertlos sind (Installationen und Innenausbauten), im übrigen (Rohbau) aber nach Ablauf des Bestandvertrages einen Restwert von nur rund S 350.000,-- darstellen. Selbst bei Berücksichtigung dieser vom Beschwerdeführer in Aussicht genommenen Investitionen stellt sich das Angebot seiner Konkurrentin im Vergleich zu seinem Angebot - selbst ohne Berücksichtigung einer Ertragssteigerung durch zinsbringende Anlegung des Pachtschillings - mit S 400.000,-- als wirtschaftlich günstiger dar. Diesen auf dem Gutachten des hochbautechnischen Sachverständigen beruhenden Feststellungen ist der Beschwerdeführer im Verfahren vor der belangten Behörde nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten.

Welchen Ertrag der Campingplatz nach Beendigung der Bestanddauer in 15 Jahren möglicherweise für die MP - den Betrieb durch diese selbst vorausgesetzt - erbringen würde, kann derzeit mangels vorhandener entsprechender Infrastruktur und entsprechender Vergleichswerte nicht abgeschätzt werden. Aufgrund der obenstehenden Ausführungen kann daher dem angefochtenen Bescheid eine Mangelhaftigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften nicht deshalb angelastet werden, weil die belangte Behörde von der Beiziehung eines Sachverständigen aus dem Fachgebiete der Wirtschaftstreuhand zur Feststellung des Ertragswertes des Campingplatzes Abstand genommen hat.

Da der Beschwerdeführer somit auch keine relevanten Verfahrensmängel, die auf den Inhalt des angefochtenen Bescheides von Einfluß gewesen sein könnten, aufzuzeigen vermochte, war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Entscheidung über den Aufwandsersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 104/1991, insbesondere deren Art. III Abs. 2.

### **Schlagworte**

Mangel der Berechtigung zur Erhebung der Beschwerde mangelnde subjektive Rechtsverletzung Grundsätzliches zur Parteistellung vor dem VwGH Allgemein

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1994:1990070117.X00

### **Im RIS seit**

20.11.2000

### **Zuletzt aktualisiert am**

25.03.2011

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

© 2025 JUSLINE

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

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