

**Kaufvertrag (A A – B B);  
agrarbehördliche Genehmigung - Berufung**

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat durch seinen Richter Dr. Peter Christ über die als Beschwerde zu wertende Berufung des Herrn B B, vertreten durch Mag. W H, Rechtsanwalt in PLZ Ort, Adresse, gegen den Bescheid des Amtes der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde 1. Instanz vom 29.11.2013, AGM-GE/\*\*\*-2013,

**zu Recht erkannt:**

1. Gemäß § 28 Abs 1 des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes (VwGVG), BGBl I 33/2013 idF BGBl I 122/2013, wird die als Beschwerde zu wertenden Berufung als **unbegründet abgewiesen**.
2. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Abs 1 des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985 (VwGG), BGBl 10/1985, zuletzt geändert durch BGBl I 122/2013, eine **ordentliche Revision** an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 des Bundes-Verfassungsgesetzes (B-VG), BGBl 1/1930, zuletzt geändert durch BGBl I 164/2013, **unzulässig**.

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diese Entscheidung kann binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, Freyung 8, 1010 Wien, oder außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof, Judenplatz 11, 1010 Wien, erhoben werden. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht einzubringen.

Die Beschwerde bzw die Revision ist durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw eine bevollmächtigte Rechtsanwältin einzubringen und es ist eine Eingabegebühr von Euro 240,00 zu entrichten.

### **Entscheidungsgründe**

#### I. Verfahrensablauf:

##### 1. Zum angefochtenen Bescheid vom 29.11.2013, AGM-GE/\*\*\*-2013:

Mit Eingabe vom 3.10.2013 hat die YZ Rechtsanwälte GmbH um Erteilung der agrarbehördlichen Genehmigung des Kaufvertrages vom 27.3.2013, abgeschlossen zwischen A A als Verkäufer einerseits und B B als Käufer andererseits, gemäß § 38 Abs 3 TFLG 1996 angesucht.

Mit vorstehend genanntem Kaufvertrag werden ua die mit der Liegenschaft in EZ 619 GB X verbundenen Mitgliedschaftsrechte an der Agrargemeinschaft W (EZ 780 GB X), an der Agrargemeinschaft A (P) (EZ 362 GB Y und EZ 1833 GB X) sowie an der Agrargemeinschaft A (H) (EZ 236 GB Y) abgesondert und mit der Liegenschaft in EZ 1525 KG X realrechtlich verbunden.

Bei allen genannten Agrargemeinschaften handelt es sich laut der entsprechenden, gemäß § 38 Abs 2 TFLG 1996 ersichtlich gemachten Bezeichnung im jeweiligen Eigentumsblatt des Grundbuchs um Gemeindegutsagrargemeinschaften.

Mit Schreiben der Agrarbehörde vom 9.10.2013 wurde die Abteilung Agrarwirtschaft beim Amt der Tiroler Landesregierung beauftragt, die vorgesehene Absonderung aus fachlicher Sicht zu begutachten.

Insbesondere wurde ersucht, auf die Fragestellung einzugehen, ob die Anteilsrechte an den Agrargemeinschaften zur Deckung des Haus- und Gutsbedarfes der bisherigen Liegenschaft entbehrlich sind bzw der Erwerb dieser Anteilsrechte der Verbesserung der Leistungsfähigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes diene.

Die landwirtschaftliche Amtssachverständige der Abt Agrarwirtschaft führt in ihrer Stellungnahme vom 28.10.2013 zur vorgesehenen Absonderung aus fachlicher Sicht auf das Wesentliche zusammengefasst Folgendes aus:

Mit der Verkäuferliegenschaft in EZ 619 GB X seien laut Grundbuch 9.012 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzfläche (verbuscht) und 10.273 m<sup>2</sup> Wald ausgewiesen. Die beiden in der Liegenschaft vorgetragenen Grundstücke würden direkt aneinander grenzen. Aus landwirtschaftlicher Sicht sei es nicht möglich auf diesen Flächen Grundfutter für die Haltung von mindestens 1 GVE zu erzeugen. Bei dem laut Grundbuch als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesenem Grundstück handle es sich eher um ein Waldgrundstück. Da in der Stammsitzliegenschaft EZ 619 keine entsprechende Futtergrundlage gegeben sei und die Mitgliedschaft an den Agrargemeinschaften demnach nicht mehr genutzt werden könne, seien die Anteilsrechte zur Deckung des Haus- und Gutsbedarfes der bisherigen Stammsitzliegenschaft entbehrlich. Auch gesamtbetrieblich gesehen (alle Liegenschaften des Herrn A A) verbleibe nach der Abschreibung der Liegenschaften in EZ 94 und 95 ein Flächenausmaß von 9.012 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzfläche in EZ 619 bzw 3.757 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzfläche in EZ 186. Damit sei auch gesamtbetrieblich betrachtet die Haltung von mindesten 1 GVE nicht mehr möglich.

Die Käuferliegenschaft in EZ 1525 bestehe laut Grundbuch aus 6.007 m<sup>2</sup> landwirtschaftlicher Nutzfläche, 1.395 m<sup>2</sup> Gärten und 65 m<sup>2</sup> Bauflächen. Auf den Flächen dieser Liegenschaft sei auch das neue Stallgebäude errichtet. Aus landwirtschaftlicher Sicht stelle die Liegenschaft in EZ 1525 keine entsprechende Stammsitzliegenschaft dar. Für den Gesamtbetrieb (alle landwirtschaftlichen Liegenschaften des Herrn B B) seien die Anteilsrechte jedoch von Bedarf und der Erwerb der Anteilsrechte diene der Verbesserung der Leistungsfähigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes. Agrarstrukturell sei die Zuschreibung der Anteilsrechte zu einer neuen Stammsitzliegenschaft jedoch nicht sinnvoll, besonders in Bedacht darauf, dass die Stammsitzliegenschaft in EZ 679 des Herrn B B bereits Mitglied der drei Agrargemeinschaften sei. Eine Zusammenfassung der landwirtschaftlichen Liegenschaften zu einer entsprechenden Stammsitzliegenschaft und die anschließende Zuschreibung der Anteilsrechte erscheine aus agrarstruktureller Sicht als sinnvoll.

Die Stellungnahme der Abteilung Agrarwirtschaft wurde dem ausgewiesenen Vertreter der Vertragsparteien mit Schreiben der Agrarbehörde vom 31.10.2013 übermittelt. In Wahrung des Parteiengehörs wurde die Möglichkeit eingeräumt, zu den Ausführungen der Amtssachverständigen binnen drei Wochen ab Zugang des Schreibens eine Stellungnahme abzugeben. Zu den Ausführungen der Amtssachverständigen wurde binnen der genannten Frist weder von den Verfahrensparteien noch vom ausgewiesenen Vertreter eine Stellungnahme abgegeben.

Mit Bescheid des Amtes der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde 1. Instanz vom 29.11.2013, AGM-GE/\*\*\*, wurde gemäß § 38 Abs 4 lit c Tiroler Flurverfassungslandesgesetz 1996 (TFLG 1996), LGBl 74/1996 idF LGBl 7/2010, die Bewilligung für die Absonderung der mit der Liegenschaft in EZ 619 GB X verbundenen Mitgliedschaftsrechte an der Agrargemeinschaft W (EZ 780 GB X), an der Agrargemeinschaft P (EZ 362 GB Y und EZ 1833 GB X) sowie an der Agrargemeinschaft H (EZ 236 GB Y und EZ 1427 GB X) und deren Übertragung und realrechtliche Verbindung mit der Liegenschaft in EZ 1525 GB X nach

Maßgabe des Kaufvertrages vom 27.3.2013, abgeschlossen zwischen A A als Verkäufer einerseits und B B als Käufer andererseits (beide vertreten durch die YZ Rechtsanwälte GmbH) verweigert.

Die Erstbehörde führte hierzu begründend im Wesentlichen aus, dass die Bewilligungsvoraussetzungen nach § 38 Abs 4 TFLG 1996 kumulativ gegeben sein müssen. Gegenstand eines Absonderungsverfahrens sei nur die Frage der Entbehrlichkeit eines Anteilsrechtes für eine Stammsitzliegenschaft und die Frage des wirtschaftlichen Bedarfes nach einem Anteilsrecht für die zukünftige Stammsitzliegenschaft. Die Zuordnung der Mitgliedschaftsrechte an einer Agrargemeinschaft erfolge stets zu einer Stammsitzliegenschaft, manifestiert durch die bücherliche Einlagezahl.

Die landwirtschaftliche Amtssachverständige habe in ihrer Stellungnahme für die Behörde schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, dass die Erwerberliegenschaft in EZ 1525 KG X keine entsprechende Stammsitzliegenschaft darstelle. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass die verfahrensgegenständlichen Anteilsrechte gesamtbetrieblich betrachtet der Verbesserung der Leistungsfähigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes dienen würden. Hier sei wiederholt zu erwähnen, dass die Identität der Person des Eigentümers (mehrerer Liegenschaften) nicht genüge. Die Stammsitzliegenschaft und somit die bücherliche Einlagezahl, in der die Stammsitzliegenschaft sich zeigt, sei das Entscheidende. Mitglied sei stets die Liegenschaft, manifestiert in der Einlagezahl. Ausgehend von der fachlichen Stellungnahme der Abt Agrarwirtschaft vom 28.10.2013 vertrete die erkennende Behörde die Ansicht, dass es durch die Übertragung des Mitgliedschaftsrechtes zu keiner Verbesserung eines landwirtschaftlichen Betriebes in der Erwerberliegenschaft in EZ 1525 KG X komme. Den Ausführungen der Sachverständigen sei seitens der Vertragsparteien auch nicht entgegengetreten worden.

Zwar sei zu berücksichtigen, dass auf Seiten des Verkäufers die Mitgliedschaft zur Deckung des Haus- und Gutsbedarfes der bisherigen Stammsitzliegenschaft entbehrlich sei, jedoch ergebe sich aus den Bestimmungen des § 38 Abs 3 und 4 TFLG 1996, dass die Bewilligungsvoraussetzungen kumulativ gegeben sein müssen.

## 2. Berufung:

Gegen den unter Z 1 genannten Bescheid erhob Herr B B, vertreten durch Mag. W H, Rechtsanwalt in PLZ X, Adresse, Berufung, welche am 17.12.2013 per Fax an das Amt der Tiroler Landesregierung übermittelt wurde.

Laut dem im Akt beiliegenden Rückschein wurde der im vorliegenden Fall angefochtene Bescheid dem Rechtsvertreter von Herrn B B am 3.12.2013 zugestellt.

Die vorliegende Berufung wird im Wesentlichen damit begründet, dass die Frist zur Stellungnahme zum Gutachten der Amtssachverständigen aufgrund berufsbedingter Abwesenheit von B B am 13.11.2013 mündlich nach Rücksprache mit der Agrarbehörde I. Instanz einvernehmlich erstreckt, der nunmehr angefochtene Bescheid aber vor Ablauf der erstreckten Frist erlassen worden sei. Dadurch sei der Grundsatz auf rechtliches Gehör der Verfahrensparteien verletzt worden.

Weiters sei auszuführen, dass gemäß § 38 Abs 3 TFLG 1996 die Bewilligung im Wesentlichen zu verweigern sei, wenn die Anteilsrechte zur Deckung des Haus- und Gutsbedarfes der bisherigen Stammsitzliegenschaft entbehrlich seien und der Erwerb der Anteilsrechte nicht der Verbesserung der Leistungsfähigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes diene.

Aus dem vorliegenden Gutachten der Amtssachverständigen ergebe sich und sei für den Berufungswerber Fakt, dass die Anteilsrechte zur Deckung des Haus- und Gutsbedarfes der bisherigen Stammsitzliegenschaft entbehrlich seien, zumal die Haltung von mindestens einer GVE nicht mehr möglich sei. Gegenstand des Absonderungsverfahrens sei sohin lediglich die Frage des wirtschaftlichen Bedarfes der Anteilsrechte für die zukünftige Stammsitzliegenschaft. Die diesbezügliche Feststellung bzw Ansicht der Erstbehörde, dass es durch die Übertragung des Mitgliedschaftsrechtes zu keiner Verbesserung des landwirtschaftlichen Betriebes in der Erwerberliegenschaft in EZ 1525 KG X komme, sei aufgrund des Ermittlungsverfahrens nicht nachvollziehbar. Die Amtssachverständige führe aus, dass die verfahrensgegenständlichen Anteilsrechte jedenfalls gesamtbetrieblich der Verbesserung der Leistungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes des B B dienen würden. Im Weiteren diene der Erwerb der gegenständlichen Anteilsrechte allerdings auch - entgegen den Ausführungen der Sachverständigen - der Verbesserung der Leistungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes in der Erwerberliegenschaft in EZ 1525, KG X, des B B. Fakt sei, dass B B aktiver Landwirt in der Gemeinde X sei und seinen landwirtschaftlichen Betrieb unter der Betriebsnummer \*\*\*\*\* bewirtschafte. Herr B B habe vor wenigen Jahren ein neues Stallgebäude errichtet und halte dort Schafe und Pferde. Seitens B B sei am 23.10.2013 ausdrücklich mitgeteilt worden, dass er für vorgenannten landwirtschaftlichen Betrieb weitere Anteilsrechte benötige, um seine Pferde auf die Alm treiben bzw um eine Vorweide nutzen zu können. Die Erwerberliegenschaft EZ 1525, KG X, bestehe insgesamt aus 6.007 m<sup>2</sup> landwirtschaftlicher Nutzfläche, 1.395 m<sup>2</sup> Gärten und 65 m<sup>2</sup> Bauflächen. Der landwirtschaftliche Betrieb des B B werde von der EZ 1525, KG X, betrieben. B B sei auf die Anteilsrechte in der Erwerberliegenschaft angewiesen, zumal es zur Führung seines landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich und notwendig sei, seine Pferde auf die Alm verbringen zu können sowie in weiterer Folge jedenfalls landwirtschaftlicher Bedarf bestehe, die Vorweide zu nutzen. Die Übertragung der Mitgliedschaftsrechte werde sohin jedenfalls zu einer Verbesserung des landwirtschaftlichen Betriebes des B B in der Erwerberliegenschaft EZ 1525, KG X, führen.

### 3. Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol:

Vom Landesverwaltungsgericht wurden im vorliegenden Verfahren Grundbuchsauszüge betreffend die Agrargemeinschaften W (EZ 780 GB X), A (P) (EZ 362 GB Y und EZ 1833 GB X) sowie A (H) (EZ 236 GB Y) und aufgrund der in diesen Grundbuchsauszügen jeweils ersichtlich gemachten Gemeindegutseigenschaft dieser Agrargemeinschaften die dieser Ersichtlichmachung zugrunde liegenden Entscheidungen eingeholt. Konkret

1) zur Agrargemeinschaft A (P):

- + den Bescheid der Abteilung Agrargemeinschaften vom 28.11.2011, AGM-\*\*\*/\*\*-2011,
- + das Erkenntnis des Landesagrarsenates vom 18.03.2013, LAS-\*\*\*/\*-11, sowie
- + den Beschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 02.10.2013, B \*\*\*/2013-6,

2) zur Agrargemeinschaft A (H):

+ den Bescheid der Abteilung Agrargemeinschaften vom 28.11.2011, AGM-R\*\*\*\*/\*\*-2011,  
+ das Erkenntnis des Landesagrarsenates vom 18.03.2013, LAS-\*\*\*\*/6-11, sowie  
+ den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes vom 09.12.2013, 2013/\*\*/\*\*\*\*\*-5, und

3) zur Agrargemeinschaft W:

+ den Bescheid der Abteilung Agrargemeinschaften vom 28.11.2011, AGM-R\*\*\*\*/\*\*-2011,  
+ das Erkenntnis des Landesagrarsenates vom 20.03.2013, LAS-\*\*\*\*/6-11, sowie  
+ den Beschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 02.10.2013, B \*\*/2013-4.

## II. Rechtliche Erwägungen:

### 1. Zur Zuständigkeit des Landesverwaltungsgerichts Tirol:

Die Zuständigkeit des Landesverwaltungsgerichts Tirol, in der vorliegenden Rechtssache zu entscheiden, gründet in der Bestimmung des Art 151 Abs 51 Z 8 B-VG. Diese Bestimmung lautet wie folgt:

#### **„Artikel 151. (...)**

*(51) Für das Inkrafttreten der durch das Bundesgesetz BGBl I Nr 51/2012 geänderten oder eingefügten Bestimmungen und für das Außerkrafttreten der durch dieses Bundesgesetz aufgehobenen Bestimmungen sowie für den Übergang zur neuen Rechtslage gilt Folgendes:*

*(...)*

*8. Mit 1. Jänner 2014 werden die unabhängigen Verwaltungssenate in den Ländern, das Bundesvergabeamt und der unabhängige Finanzsenat (im Folgenden: unabhängige Verwaltungsbehörden) aufgelöst; ferner werden die in der **Anlage** genannten Verwaltungsbehörden (im Folgenden: sonstige unabhängige Verwaltungsbehörden) aufgelöst. Die Zuständigkeit zur Weiterführung der mit Ablauf des 31. Dezember 2013 bei diesen Behörden anhängigen Verfahren sowie der bei den Aufsichtsbehörden anhängigen Verfahren über Vorstellungen (Art 119a Abs 5) geht auf die Verwaltungsgerichte über; dies gilt auch für die bei sonstigen Behörden anhängigen Verfahren, in denen diese Behörden sachlich in Betracht kommende Oberbehörde oder im Instanzenzug übergeordnete Behörde sind, mit Ausnahme von Organen der Gemeinde."*

Die dem BGBl I 51/2012 (Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012) angefügte Anlage lautet auszugsweise wie folgt:

#### **„Anlage**

#### **Aufgelöste unabhängige Verwaltungsbehörden**

##### **A. Bund**

*(...)*

*3. Landesagrarsenate gemäß § 5 Abs 1 des Agrarbehördengesetzes 1950, BGBl Nr 1/1951; (...)"*

Gemäß den oben wiedergegebenen Bestimmungen wurden also mit 1.1.2014 die Landesagrarsenate, die nach § 1 des im Zeitpunkt der Berufungserhebung in Geltung gestandenen Agrarbehördengesetz 1950 zur Entscheidung über Berufungen in den

gegenständlichen Angelegenheiten der Bodenreform nach Art 12 Abs 1 Z 5 B-VG zuständig gewesen wären, aufgelöst. Das Landesverwaltungsgericht Tirol ist daher zuständig zur Abwicklung des Verfahrens über die vorliegende Berufung des Herrn B B.

## 2. Zur Zulässigkeit der vorliegenden Berufung:

Gemäß § 3 Abs 1 des Verwaltungsgerichtsbarkeits-Übergangsgesetzes (VwGbk-ÜG), BGBl I 33/2013 idF BGBl I 122/2013, gelten bis zum Ablauf des 31.12.2013 erhobene Berufungen als Beschwerden gemäß Art 130 Abs 1 Z 1 B-VG. Diese an sich nur für jene Verfahren geltende Bestimmung, in denen die Berufungsfrist bis 31.12.2013 noch läuft, muss im Hinblick auf den bereits erwähnten Art 151 Abs 51 Z 8 B-VG und aufgrund der Tatsache, dass die Verwaltungsgerichte seit 1.1.2014 gemäß Art 130 Abs 1 B-VG über „Beschwerden“ und nicht über „Berufungen“ erkennen, auch für die im gegenständlichen Fall erhobene Berufung gelten.

Die vorliegende Berufung wurde innerhalb der zweiwöchigen Berufungsfrist eingebracht und ist insofern rechtzeitig.

Mangels gegenteiliger Anhaltspunkte ist die als Beschwerde zu wertende Berufung von Herrn B B auch zulässig.

## 3. Zur Sache:

Die im vorliegenden Fall maßgebliche Bestimmung des § 38 Abs 3, 4 und 5 des Tiroler Flurverfassungslandesgesetzes 1996 (TFLG 1996), LGBl 74/1996, zuletzt geändert durch LGBl 130/2013, lautet wie folgt:

### **„§ 38**

#### **Feststellung agrargemeinschaftlicher Liegenschaften, Absonderung von Anteilsrechten**

(...)

(3) Die mit einer Liegenschaft (Stammsitzliegenschaft) verbundene Mitgliedschaft an einer Agrargemeinschaft darf von der Stammsitzliegenschaft nur mit Bewilligung der Agrarbehörde abgesondert werden.

(4) Die Bewilligung nach Abs 3 ist zu verweigern, wenn

a) das Anteilsrecht zur Deckung des Haus- und Gutsbedarfes der bisherigen Stammsitzliegenschaft nicht entbehrlich ist;

b) durch die Absonderung eine dem wirtschaftlichen Zweck der Agrargemeinschaft abträgliche Zersplitterung oder Anhäufung von Anteilsrechten eintritt;

c) der Erwerb des Anteilsrechtes nicht der Verbesserung der Leistungsfähigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes dient, es sei denn

1. der Erwerb erfolgt durch die Agrargemeinschaft, durch eines ihrer Mitglieder oder durch die Gemeinde als Eigentümerin des agrargemeinschaftlichen Grundbesitzes oder

2. Gegenstand des Erwerbes ist ein auf einem im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstück bestehendes Teilwaldrecht, das mit einer in der selben Gemeinde gelegenen, im Eigentum des Erwerbers stehenden Liegenschaft verbunden wird und hinsichtlich dessen die künftige Bewirtschaftung durch den Erwerber selbst gewährleistet ist.

(...)

(5) Anteilsrechte, die von einer Stammsitzliegenschaft abgesondert werden, dürfen nur an Stammsitzliegenschaften innerhalb derselben Gemeinde gebunden werden, es sei denn, dass eine andere regionale Übung besteht. Abs 4 lit c Z 2 bleibt unberührt.“

Wie die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid zu Recht ausführt, lässt der diesbezüglich klare Wortlaut keinen Zweifel, dass die Bewilligung nach Abs 3 schon dann zu verweigern ist, wenn auch nur eine der hierfür in den lit a bis c des § 38 Abs 4 TFLG 1996 genannten Voraussetzungen gegeben ist.

Die Entbehrlichkeit des Anteilsrechts zur Deckung des Haus- und Gutsbedarfes der bisherigen Stammsitzliegenschaft im Sinn der lit a leg cit ergibt sich aus dem vorliegenden Sachverständigengutachten vom 28.10.2013 und liegen auch aus der Sicht des Landesverwaltungsgerichts im gegenständlichen Fall keine Anhaltspunkte vor, die an der Schlüssigkeit dieser Einschätzung zweifeln ließen. Da die Entbehrlichkeit des Anteilsrechts auch vom Berufungswerber in der gegenständlichen Berufung außer Streit gestellt wird, bedarf es hierzu keiner weiteren Erörterungen.

Im Zusammenhang mit dieser Bewilligungsvoraussetzung ist allerdings das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 2. Oktober 2013, B 550/2012 ua, zu berücksichtigen. Darin hat der Verfassungsgerichtshof für Gemeindegutsagrargemeinschaften unter Bezugnahme auf *Lang*, Tiroler Agrarrecht II (1991) 154, klargelegt, dass die Nutzungsrechte ausschließlich im Bezug von Naturalleistungen bestehen. § 54 Abs 3 TFLG 1996 nennt hier etwa die Weide, den Bezug von Nutzholz zur Erhaltung des Wohnhauses und den ortsüblichen Bedarf an Brennholz für den Haushalt einer Familie. Insofern hat der Verfassungsgerichtshof ausgesprochen, dass zum Haus- und Gutsbedarf keine Nutzungen gehören, die keinen konkreten Sachbedarf befriedigen sollen, sondern lediglich einen finanziellen Vorteil enthalten. Dementsprechend sei die Agrarbehörde verpflichtet, bei einer Änderung des Haus- und Gutsbedarfes der berechtigten Liegenschaften das im Regulierungsplan festgelegte agrargemeinschaftliche Anteilsrecht anzupassen (VfSlg 18.446/2008, vgl §§ 54 Abs 6, 69 Abs 1 TFLG 1996).

Das Nutzungsrecht am Gemeindegut besteht somit in einer atypischen Gemeindegutsagrargemeinschaft nur im Umfang des Haus- und Gutsbedarfes der berechtigten Liegenschaft, somit im Umfang eines mit der Stammsitzliegenschaft untrennbar verbundenen Parameters.

Dass im vorliegenden Fall die verfahrensgegenständlichen Mitgliedschaftsrechte allesamt hinsichtlich Gemeindegutsagrargemeinschaften bestehen, ergibt sich aus den entsprechenden, gemäß § 38 Abs 2 TFLG 1996 ersichtlich gemachten Bezeichnungen im jeweiligen Eigentumsblatt des Grundbuchs, die wiederum aufgrund der unter Punkt I.3. genannten Entscheidungen in den mittlerweile rechtskräftig abgeschlossenen Feststellungsverfahren erfolgten.

Mit den genannten rechtskräftigen Entscheidungen wurde in bindender Art und Weise festgestellt, dass die betreffenden Agrargemeinschaften solche nach § 33 Abs 2 lit c Z 2 TFLG 1996 sind. Vom Inhalt dieser Feststellungsentscheidungen müssen die Agrarbehörden und andere Verwaltungsbehörden ausgehen (so ausdrücklich VwGH 09.05.2011, AW 2011/07/0017). An die getroffenen Feststellungen ist aber auch das Landesverwaltungsgericht Tirol gebunden und folglich nicht berechtigt, neuerlich die Frage zu prüfen, ob die genannten Agrargemeinschaften solche nach § 33 Abs 2 lit c Z 2 TFLG 1996 sind.

Wenn nunmehr im Ermittlungsverfahren zur Absonderung von Anteilsrechten an einer Gemeindegutsagrargemeinschaft aufgrund eines Sachverständigengutachtens zu Tage tritt, dass das Anteilsrecht bei der bisherigen Stammsitzliegenschaft des Verkäufers entbehrlich ist (wobei schon allein die Tatsache, dass Anteilsrechte von einer berechtigten Liegenschaft abgesondert werden sollen, ein Indiz für deren Entbehrlichkeit ist [siehe *Lang*, aaO 168]), stellt sich die Frage, ob es bei einer verfassungskonformen Interpretation der Bestimmung des § 38 Abs 4 TFLG 1996 überhaupt zur Übertragung des Anteilsrechtes kommen kann bzw ob dieses Anteilsrecht nach § 54 Abs 6 TFLG 1996 für erloschen zu erklären ist.

Da die im vorliegenden Sachverständigengutachten festgestellte und vom Berufungswerber zugestandene Entbehrlichkeit der Anteilsrechte Voraussetzung für die Bewilligung nach § 38 Abs 3 iVm Abs 4 lit a TFLG 1996 ist, ergibt sich ein nur durch eine korrigierende Gesetzesauslegung auflösbarer Widerspruch zwischen der Genehmigungsvoraussetzung nach § 38 Abs 4 lit a TFLG 1996 und den in der zitierten Rechtsprechung zum Ausdruck kommenden Eigenarten des atypischen Gemeindegutes, da – gerade im Fall, dass die angeführte Genehmigungsvoraussetzung erfüllt ist – ein starkes Indiz für das Erfordernis besteht, dass das betroffene Anteilsrecht (dem im gegebenen Fall nur die Funktion eines Nutzungsrechts zukommt) nach § 54 Abs 6 leg cit agrarbehördlich für erloschen erklärt werden muss. Sind die Tatbestandsvoraussetzungen des § 54 Abs 6 leg cit erfüllt, so kommt die (Genehmigung der) Absonderung schon deshalb nicht in Betracht, weil dieses Anteilsrechtes für erloschen erklärt werden müsste. Sind diese Tatbestandsvoraussetzungen hingegen (gerade noch) nicht erfüllt (liegt also allenfalls ein Fall des Ruhens des Anteils- bzw Nutzungsrechts vor), so kann die Absonderung aufgrund der untrennbaren Verknüpfung des Haus- und Gutsbedarfes mit der Stammsitzliegenschaft dennoch nicht bewilligt werden.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Handelbarkeit von Anteilsrechten an atypischen Gemeindegutsagrargemeinschaften unter Zugrundelegung der dargestellten höchstgerichtlichen Rechtsansicht nicht (mehr) als gegeben angesehen werden kann.

Dies wird dadurch unterstrichen, dass die für die Behandlung im Mai-Landtag 2014 vorgesehene Regierungsvorlage betreffend eine Novelle zum TFLG 1996 (157/14) laut Z 22 –

im Wesentlichen laut den Erläuternden Bemerkungen hierzu mit den oben wiedergegebenen Erwägungen - eine Neufassung der lit a des § 38 Abs 4 dahingehend vorsieht, dass künftig eine Bewilligung einer Absonderung von Anteilsrechten auch dann zu verweigern ist, wenn „von der Absonderung Anteilsrechte an Grundstücken im Sinn des § 33 Abs 2 lit c betroffen sind“.

Schon aus diesem Grund war daher aufgrund einer an der höchstrichterlichen Rechtsprechung orientierten Auslegung des TFLG 1996 eine Bewilligung des verfahrensgegenständlichen Antrags auf Absonderung von Mitgliedschaftsrechten nicht möglich und war daher die gegen die Verweigerung dieser Bewilligung erhobene Berufung als unbegründet abzuweisen.

Vor diesem Hintergrund war ein näheres Eingehen auf das gegenständliche Berufungsvorbringen nicht erforderlich.

Angemerkt sei allerdings, dass die im vorliegenden Fall beantragte Bewilligung wohl jedenfalls auch aufgrund des § 38 Abs 5 TFLG 1996 hätte verweigert werden müssen. Danach dürfen Anteilsrechte, die von einer Stammsitzliegenschaft abgesondert werden, nur an Stammsitzliegenschaften und grundsätzlich nur innerhalb derselben Gemeinde gebunden werden. Da das im vorliegenden Fall eingeholte Sachverständigengutachten vom 28.10.2013 feststellt, dass es sich bei der Erwerberliegenschaft EZ 1525 GB X um keine Stammsitzliegenschaft handelt und sich diese Feststellung aus der Sicht des Landesverwaltungsgerichts auch mit den eingeholten Grundbuchsauszügen deckt, läge schon aufgrund der fehlenden Stammsitzliegenschaftseigenschaft ein Grund für die Verweigerung der beantragten Bewilligung vor. Wie bereits erwähnt, musste aber diese Frage vom Landesverwaltungsgericht im Hinblick auf die sich aus dem VfGH-Erkenntnis vom 2. Oktober 2013, B 550/2012 ua, ergebenden Erwägungen nicht näher geprüft werden.

#### 4. Zum Entfall einer öffentlichen mündlichen Verhandlung:

Bei dem in der vorliegenden Berufung behaupteten Verfahrensmangel, wonach dem Berufungswerber im behördlichen Verfahren kein ausreichendes Parteiengehör gewährt worden sei, handelt es sich um keinen absoluten Verfahrensmangel, der zwingend eine Aufhebung des behördlichen Bescheides zur Folge haben muss. Vielmehr kann dieser Verfahrensmangel nach ständiger Rechtsprechung auch im weiteren Verfahren geheilt werden, wenn die Partei dort Gelegenheit zur Stellungnahme hatte. Im vorliegenden Fall hat Herr B B in seiner Berufung die ihm laut eigenem Vorbringen im behördlichen Verfahren verwehrte Abgabe einer Stellungnahme zum gegenständlichen Sachverhalt nachholen können. Im Hinblick auf die vom Landesverwaltungsgericht getroffenen rechtlichen Erwägungen war ein weiteres Eingehen auf die in der Berufung gestellten Beweisangebote nicht erforderlich. Insbesondere konnte die vorliegende Entscheidung im Sinn des § 24 VwGVG ohne Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung getroffen werden. Nach dem Abs 1 dieser Bestimmung hat das Verwaltungsgericht nämlich nur auf Antrag oder, wenn es dies für erforderlich hält, von Amts wegen eine öffentliche mündliche Verhandlung durchzuführen. Überdies kann das Verwaltungsgericht nach Abs 4 leg cit trotz eines Parteiantrags von einer Verhandlung absehen, soweit durch Bundes- oder Landesgesetz nicht

anderes bestimmt ist und wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Art 6 Abs 1 der EMRK noch Art 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen. Im vorliegenden Fall wurde kein Antrag auf Durchführung einer Verhandlung gestellt. Eine solche Verhandlung wird vom Landesverwaltungsgericht aber auch nicht für erforderlich erachtet, zumal für die Entscheidung über die vorliegende Berufung keine Sachverhalts- sondern lediglich rechtliche Fragen zu klären waren. Damit liegt aber ein besonderer Grund vor, der auch im Licht der Rechtsprechung des EGMR eine Einschränkung des Grundrechts auf Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung zulässt. Im Fall Faugel (EGMR 20.11.2003, 58647/00 und 58649/00) wurde ein solch besonderer Grund, der von der Pflicht zur Durchführung einer Verhandlung entbindet, etwa dann angenommen, wenn in einem Verfahren ausschließlich rechtliche oder höchst technische Fragen zur Diskussion stehen.

Insofern konnte im vorliegenden Fall nicht nur aufgrund eines fehlenden Antrags, sondern insbesondere nach § 24 Abs 4 VwGVG aufgrund des Vorliegens der darin genannten Voraussetzungen ungeachtet eines Parteienantrags von der Durchführung einer Verhandlung abgesehen werden.

#### 5. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Gemäß § 25a Abs 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht 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.

Im vorliegenden Fall ist die ordentliche Revision unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt.

Die wesentliche Rechtsfrage, unter welchen Voraussetzungen bzw ob überhaupt eine Absonderung der mit einer Stammsitzliegenschaft verbundenen Mitgliedschaft an einer Gemeindegutsagrargemeinschaft bewilligungsfähig ist, hat das Landesverwaltungsgericht ebenso in Übereinstimmung mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung gelöst wie die Frage der Bindungswirkung der rechtskräftigen Gemeindegutsfeststellungsentscheidungen und die damit verbundene Frage der Qualifizierung einer Agrargemeinschaft als Gemeindegutsagrargemeinschaft.

Landesverwaltungsgericht Tirol

Dr. Peter Christ  
(Richter)