

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

29.10.2015

Geschäftszahl

2012/07/0183

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Bumberger sowie die Hofrätin Dr. Hinterwirth und die Hofräte Dr. N. Bachler, Dr. Lukasser und Mag. Haunold als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Pitsch, über die Beschwerde 1. des J L in H und 2. des A G F in G, beide vertreten durch Dr. Wilhelm Dieter Eckhart und Mag. Andreas Horacek, Rechtsanwälte in 9020 Klagenfurt, Alter Platz 19, gegen den Bescheid des Landesagrarsenates beim Amt der Kärntner Landesregierung vom 11. Juni 2012, Zl. 10-FLG-356/9-2012, betreffend Minderheitsbeschwerde gegen einen Vollversammlungsbeschluss einer Agrargemeinschaft i.A. einer Jagdverpachtung (mitbeteiligte Partei: Agrargemeinschaft "N", vertreten durch den Obmannstellvertreter G F in H), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Kärnten hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführer sind Mitglieder der mitbeteiligten Agrargemeinschaft.

Nach dem Protokoll der Vollversammlung der mitbeteiligten Agrargemeinschaft vom 16. Juli 2011 wurde unter Tagesordnungspunkt 2. "Beratung und Beschlussfassung über die Verpachtung der agrargemeinschaftlichen Eigenjagd für die Jagdpachtperiode 2011 - 2020" die Entscheidung über die Vergabe der agrargemeinschaftlichen Eigenjagd getroffen. Der Vollversammlung lagen dazu zwei Angebote vor, nämlich das Angebot der Beschwerdeführer von "EUR 21,- pro ha u. Jahr" und das Angebot des H K., eines weiteren Agrargemeinschaftsmitgliedes, von "EUR 16,- pro ha u. Jahr + Index". Laut Protokoll wurde zunächst der von einem Mitglied der Agrargemeinschaft gestellte Antrag auf Zuschlag an die Höchstbieter mit Stimmenmehrheit abgelehnt und danach mit Stimmenmehrheit der Beschluss gefasst, das agrargemeinschaftliche Eigenjagdgebiet an H K. zu verpachten.

Mit Schriftsatz ihres Rechtsvertreters vom 21. Juli 2011 erhoben die Beschwerdeführer als u.a. überstimmte Mitglieder der Agrargemeinschaft gegen den genannten Vollversammlungsbeschluss Minderheitsbeschwerde. Begründend führten sie im Wesentlichen aus, dass ihr Angebot um ca. 25 % über dem Angebot des H K. gelegen sei und auf Grund der Annahme des geringsten Angebotes der Agrargemeinschaft in der 10-jährigen Jagdpachtperiode ein Mindererlös von annähernd EUR 10.000,- entstehe. Ferner sei bereits für die vergangene Jagdpachtperiode (1. Jänner 2001 bis 31. Dezember 2010) eine Jagdpacht pro ha und Jahr von EUR 16,50 bezahlt worden. Das nunmehr angenommene Anbot mit EUR 16,- pro ha und Jahr liege sogar unter dem Pachterlös der vergangenen Jahre. Die Beschwerdeführer zitierten § 1 Abs. 2 der Satzung der mitbeteiligten Partei und mehrere Bestimmungen des Kärntner Flurverfassungs-Landesgesetzes 1979 (K-FLG) und vertraten die Ansicht, dass die gegenständliche Jagdverpachtung dem Ziel der Stärkung der Ertragsfähigkeit und der Stärkung des gemeinschaftlichen Vermögens widerspreche und damit insgesamt mit der für die Agrargemeinschaft bestehenden Verpflichtung zur ordnungsgemäßen und zweckmäßigen Bewirtschaftung des Gemeinschaftsvermögens nicht zu vereinbaren sei.

Mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung als Agrarbehörde erster Instanz vom 25. Jänner 2012 wurde die Minderheitsbeschwerde der Beschwerdeführer gemäß § 51 Abs. 1 K-FLG als unbegründet abgewiesen.

In der Begründung dieses Bescheides wurde unter anderem ausgeführt, die behördlichen Erhebungen hätten ergeben, dass der zuletzt bezahlte Jagdpachtschilling EUR 15,57 pro ha und Jahr betragen habe, womit das zur Höhe des gebotenen Jagdpachtzinses erstattete Vorbringen der Beschwerdeführer ins Leere gehe. Die erstinstanzliche Behörde verwies ferner zusammengefasst auf die Privatautonomie der Agrargemeinschaft und vertrat die Ansicht, dass der gebotene Jagdpachtschilling der Ortsüblichkeit und der Angemessenheit entspreche.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Berufung, in der sie ihr bisheriges Vorbringen bekräftigten und u.a. der Feststellung der erstinstanzlichen Behörde, dass der zuletzt bezahlte Jagdpachtschilling EUR 15,57 pro ha und Jahr betragen hätte, entgegentraten. Tatsächlich sei unter Zugrundelegung der damals festgestellten Eigenjagdgröße von 207 ha in den Jahren 2009 bzw. 2010 jeweils ein dem Betrag von EUR 16,-- pro ha und Jahr übersteigender Pachterlös von der Agrargemeinschaft erwirtschaftet worden. Dies ergebe sich unzweifelhaft aus den Jahresabrechnungen für das Jagdgebiet, wo für das Jahr 2009 eine Jagdpacht von EUR 3.359,85 und für das Jahr 2010 eine solche von EUR 3.376,65 ausgewiesen sei.

In der am 26. April 2012 vor der belangten Behörde durchgeführten mündlichen Verhandlung hielt der Obmannstellvertreter der mitbeteiligten Agrargemeinschaft u. a. fest, dass in den vergangenen 30 Jahren die agrargemeinschaftliche Eigenjagd immer zu einem (annähernd) gleichen Pachtzins vergeben worden sei. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre hätten gezeigt, dass bei der Vergabe zu einem (unverhältnismäßig) hohen Pachtzins die Pächter während der Pachtperiode vom Vertrag zurücktreten würden, wenn der in Aussicht gestellte Abschuss nicht vollzogen werden könne. Darüber hinaus sei man davon ausgegangen, dass ein niedrigeres - aber wertgesichertes - Angebot für die Agrargemeinschaft besser sei als ein höheres Angebot, das nicht indexangepasst sei.

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer führte dazu in der mündlichen Verhandlung aus, die Beschwerdeführer seien davon ausgegangen, dass das Angebot indexgebunden sei. Das Angebot der Beschwerdeführer sei ebenfalls als wertgesichert anzusehen.

Mit dem angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 11. Juni 2012 wurde die Berufung der Beschwerdeführer gegen den erstinstanzlichen Bescheid als unbegründet abgewiesen.

In ihren Erwägungen hielt die belangte Behörde im Wesentlichen fest, dass Agrargemeinschaften weitgehend wirtschaftlich autonome Körperschaften seien und ihr Vermögen, insbesondere den Grundbesitz, nach eigenem Wissen und Gewissen zu verwalten und zu bewirtschaften berechtigt seien. Diese Autonomie finde ihre Grenzen lediglich dort, wo deren Beschlüsse entweder satzungswidrig zustande gekommen seien und sohin unter einem formellen Mangel litten oder gegen Gesetzesvorschriften verstießen und daher mit einem materiellen Mangel behaftet seien. Aufsichtsbehördliche Eingriffe in die Handlungen der Agrargemeinschaften seien grundsätzlich nur bei wesentlichen Rechtsverstößen zulässig.

Die Verpachtung agrargemeinschaftlicher Eigenjagdgebiete habe nicht zwingend an den Höchstbieter zu erfolgen, weil neben der Höhe des Pachtzinses auch andere Umstände für die Erreichung des Gemeinschaftszweckes wesentlich sein könnten. Erfolge jedoch der Zuschlag nicht an den Höchstbieter, sondern an einen anderen Bieter zu einem wesentlich niedrigeren Pachtzins, so müssten die Umstände der Entscheidung offengelegt werden, die Vergabe sei aber nicht generell unzulässig. Entsprechend der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes widerspreche die Vergabe an ein um 50 % niedrigeres Angebot (im Verhältnis zum Höchstgebot) ohne sachlichen Grund jedenfalls den maßgeblichen Satzungsvorgaben.

Nach Ansicht der belangten Behörde sei die Grenze der Wesentlichkeit bereits erreicht, wenn das Angebot, welches den Zuschlag erhalte, um rund 30 % unter dem Höchstgebot liege. Die Überschreitung dieser Toleranzgrenze begründe jedoch erst die Verpflichtung, die Umstände für die Vergabe offenzulegen.

Im gegenständlichen Fall sei die Jagdvergabe durch die Vollversammlung der mitbeteiligten Partei an ein Angebot, das um ca. 25 % niedriger als das Höchstgebot gewesen sei, erfolgt. Der Agrargemeinschaft sei es im Rahmen der Privatautonomie unbenommen, die agrargemeinschaftliche Eigenjagd nicht an den Höchstbieter zu verpachten. Bei der Vergabe an ein niedrigeres Gebot sei aber die Grenze der "Wesentlichkeit" zu beachten, deren Überschreitung eine Begründungspflicht der Agrargemeinschaft zur Folge habe. Die Begründung beziehe sich jedenfalls auf sachliche Argumente und nicht - wie von der Erstbehörde angenommen - auf persönliche Befindlichkeiten der Mitglieder, was jedenfalls unsachlich wäre. Diese "Wesentlichkeitsgrenze" sei jedoch im konkreten Fall nicht überschritten worden und es sei die Agrargemeinschaft deshalb auch nicht zur sachlichen Begründung der mehrheitlich beschlossenen Jagdvergabe verpflichtet gewesen. Es liege weder ein Verstoß gegen die in der Satzung postulierte nachhaltige Bewirtschaftung und Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens noch gegen den - bereits aus dem K-FLG erfließenden - Grundsatz der Zweckmäßigkeit der Bewirtschaftung des agrargemeinschaftlichen Vermögens vor.

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

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und beantragte in ihrer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Die mitbeteiligte Partei äußerte sich zur Beschwerde nicht.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Auf den vorliegenden, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerdefall sind nach § 79 Abs. 11 letzter Satz VwGG die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen weiter anzuwenden.

Das K-FLG, LGBL. Nr. 64/1979 idF LGBL. Nr. 10/2007, lautet auszugsweise:

"§ 51

Überwachung der Agrargemeinschaften; Entscheidung von Streitigkeiten

(1) Die Behörde hat die Agrargemeinschaften, gleichgültig ob eine Regelung der gemeinschaftlichen Nutzungs- und Verwaltungsrechte stattgefunden hat oder nicht, insbesondere bezüglich der Beobachtung der gesetzlichen Bestimmungen, der Einhaltung eines allfälligen endgültigen oder vorläufigen Regelungsplanes, bezüglich der Bewirtschaftung der gemeinschaftlichen Grundstücke und bezüglich der Verwaltung sowie allenfalls der Ausführung und Erhaltung der gemeinsamen wirtschaftlichen Anlagen zu überwachen. Zu diesem Zweck hat die Behörde in angemessenen Zeiträumen, tunlichst aber alle zehn Jahre, die vorhandenen Wirtschaftspläne (Wirtschaftseinteilungen) und Verwaltungssatzungen zu überprüfen. Gegenstand der Überprüfung haben insbesondere jene Umstände zu sein, die gemäß § 95 Abs. 1 als Voraussetzungen für eine Erneuerung oder Abänderung des Wirtschaftsplanes oder eine Abänderung der Verwaltungssatzungen angeführt sind. Auf Grund der Überprüfung sind nötigenfalls die im § 95 angeführten Maßnahmen durchzuführen oder es ist bei Mangel eines Wirtschaftsplanes (einer Wirtschaftseinteilung) bzw. von Verwaltungssatzungen mit einer vorläufigen Regelung nach § 96 vorzugehen. Wenn eine Agrargemeinschaft die Einsetzung von Verwaltungsorganen nach § 93 Abs. 2 oder eines gemeinsamen Verwalters nach § 93 Abs. 3 unterlässt, so sind diese von der Behörde einzusetzen. Bei Übertretungen ist die Straftatshandlung (§ 117) durchzuführen.

(2) Über Streitigkeiten, die zwischen den Mitgliedern einer Agrargemeinschaft untereinander oder mit dem gemeinsamen Verwalter oder zwischen einer körperschaftlich eingerichteten Agrargemeinschaft und ihren Organen oder Mitgliedern aus dem Gemeinschaftsverhältnis entstehen, entscheidet die Behörde.

(...)

§ 85

Einleitung des Verfahrens; Parteien

(...)

(5) Das Regelungsverfahren ist von Amts wegen einzuleiten, wenn die Regelung aus wirtschaftlichen Gründen (wie unzweckmäßige Bewirtschaftung, der Ertragsfähigkeit nicht angepasste oder unregelmäßige Nutzung), zur Wahrung öffentlicher Rücksichten oder wegen Streitigkeiten in der Gemeinschaft, bei Waldgrundstücken besonders auch aus forstpolizeilichen Gründen, erforderlich ist. Bei Vorliegen einer dieser Voraussetzungen hat die Einleitung von Amts wegen zu erfolgen, insbesondere (...)

(...)

§ 96

Vorläufige Regelung der Nutzungs- und Verwaltungsrechte

(1) Auf Antrag einer Partei oder von Amts wegen können durch die Behörde folgende vorläufige Regelungen erfolgen:

a) Bei Agrargemeinschaften, für die ein Teilungs- oder Regelungsverfahren noch nicht eingeleitet ist, kann ohne Einleitung eines solchen Verfahrens die Verwaltung der Gemeinschaft und die Ausübung der Nutzungsrechte zum Zwecke der Sicherung einer entsprechenden Nutzung und geordneten Bewirtschaftung der gemeinschaftlichen Grundstücke, der Erreichung einer pfleglichen Behandlung und der Wahrung einer nachhaltigen Ertragsfähigkeit dieser Grundstücke vorläufig geregelt und in diesem Zusammenhang erforderlichenfalls der Bezug einer oder mehrerer Nutzungen verhältnismäßig gekürzt werden. Durch den Bescheid können bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 93 Abs. 1 auch vorläufige Verwaltungssatzungen aufgestellt oder dem § 93 Absatz 3 entsprechende Anordnungen getroffen werden.

(...)"

Nach den in der Beschwerde nicht bestrittenen Feststellungen des angefochtenen Bescheides bezweckt nach § 1 Abs. 2 der Satzung der mitbeteiligten Agrargemeinschaft die Gemeinschaft die Befriedigung der Bedürfnisse der Stammsitzliegenschaften durch nachhaltige Bewirtschaftung und Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens.

In der Beschwerde wird vorgebracht, dass bei der Jagdvergabe durch die Vollversammlung der mitbeteiligten Partei einem Angebot, das um ca. 25 % niedriger gewesen sei als das Höchstgebot der Beschwerdeführer, der Vorzug gegeben worden sei. Die von der belangten Behörde festgelegte Toleranzgrenze (Grenze der Wesentlichkeit) von rund 30 % sei mit der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht in Einklang zu bringen. Daher habe die belangte Behörde in rechtswidriger Weise weitere Feststellungen

darüber, warum nicht der Bestbieter zum Zug gekommen sei, als nicht erforderlich erachtet. Nach der Judikatur bedeute die agrargemeinschaftliche Verpflichtung zur zweckmäßigen und ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gemeinschaftsvermögens, dass die Organe der Agrargemeinschaft die Ansprüche ihrer Mitglieder bestmöglich zu erfüllen hätten. Im vorliegenden Fall sei eine Begründungspflicht umso mehr anzunehmen, als der Agrargemeinschaft bezogen auf die gesamte 10-jährige Jagdpachtperiode bei Annahme des wesentlich niedrigeren Angebotes ein finanzieller Schaden von annähernd EUR 10.000,-- entstünde, was mit dem Ziel der Stärkung der Ertragsfähigkeit und des gemeinschaftlichen Vermögens nicht in Einklang zu bringen sei. Der Hinweis der mitbeteiligten Partei, wonach das wesentlich niedrigere Angebot deshalb zur präferieren sei, weil dieses wertgesichert und das Bestbot angeblich nicht indexangepasst sei, sei als reine Scheinbegründung abzulehnen. Sowohl die Beschwerdeführer als auch alle sonstigen Mitglieder seien bei Anbotslegung ganz selbstverständlich davon ausgegangen, dass, wie bei Jagdpachtverträgen absolut üblich, eine Indexierung ohnehin im Pachtvertrag erfolge. Die Beschwerdeführer hätten auch anlässlich der Berufungsverhandlung vor der belangten Behörde nachdrücklich darauf hingewiesen, dass ihr Angebot ebenfalls als wertgesichert anzusehen sei, zumal auch im Rahmen der letzten Pachtperiode auf Grund des Pachtvertrages jährlich die Anpassung des Pachtzinses anhand des Verbraucherpreisindex vorgenommen worden sei. Anlässlich der Berufungsverhandlung habe dies auch der präsumtive Jagdpächter H K., der während der letzten Jagdpachtperiode noch gemeinsam mit dem Erstbeschwerdeführer Pächter der gegenständlichen Eigenjagd gewesen sei, uneingeschränkt zugestanden. Dies spreche dafür, dass allen Beteiligten völlig klar gewesen sei, dass die einzelnen Angebote im Jagdpachtvertrag mit einer Wertsicherungsklausel versehen würden.

Dieses Vorbringen führt die Beschwerde zum Erfolg.

Der aus der Verpachtung der Eigenjagd durch die mitbeteiligte Partei resultierende Streit zwischen dieser und den in der Vollversammlung vom 16. Juli 2011 u.a. überstimmten Beschwerdeführern stellt eine Streitigkeit im Sinn des § 51 Abs. 2 K-FLG dar. Diese Gesetzesbestimmung enthält lediglich eine Zuständigkeitsnorm, aber keine inhaltlichen Kriterien für die Entscheidung der Agrarbehörde. Aus § 51 K-FLG folgt, dass die Agrarbehörde die bei ihr angefochtenen Beschlüsse einer Agrargemeinschaft jedenfalls daraufhin zu überprüfen hat, ob sie gegen gesetzliche Bestimmungen oder einen Regelungsplan oder die Satzung der Agrargemeinschaft verstoßen (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 26. Februar 2004, Zl. 2001/07/0180, mwN).

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes geht aus § 85 Abs. 5 K-FLG und § 96 Abs. 1 lit. a K-FLG hervor, dass das K-FLG das Gebot einer zweckmäßigen und geordneten Bewirtschaftung und einer der Ertragsfähigkeit angepassten Nutzung unter pfleglicher Behandlung von agrargemeinschaftlichen Grundstücken vor Augen hat, sodass diese Regelungsziele als Beurteilungsmaßstab für die Rechtmäßigkeit des vorliegend angefochtenen Bescheides heranzuziehen sind. Die für eine Agrargemeinschaft bestehende Verpflichtung, das Gemeinschaftsvermögen ordnungsgemäß zu bewirtschaften, hat keine andere Bedeutung als dass diese Bewirtschaftung (auch) zweckmäßig sein muss (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 8. Juli 2004, Zl. 2002/07/0033, mwN).

Ferner hat der Verwaltungsgerichtshof zu Satzungsbestimmungen, in denen als Zweck der Gemeinschaft die Befriedigung der Bedürfnisse der Stammsitzliegenschaften durch bestmögliche Bewirtschaftung und Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens genannt ist, bzw. die normieren, dass "durch pflegliche Bewirtschaftung und Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens die nachhaltige Erfüllung der berechtigten Ansprüche ihrer Mitglieder sicherzustellen, das Gemeinschaftsvermögen zu erhalten und zu verbessern" ist, judiziert, dass damit den Organen der Agrargemeinschaft die Verpflichtung auferlegt ist, für eine zweckmäßige Bewirtschaftung des Gemeinschaftsvermögens Sorge zu tragen (vgl. dazu erneut das Erkenntnis vom 26. Februar 2004, Zl. 2001/07/0180, und das zum Tiroler Flurverfassungslandesgesetz 1996 ergangene Erkenntnis vom 24. November 2005, Zl. 2003/07/0154).

Dies gilt auch für § 1 Abs. 2 der Satzung der mitbeteiligten Agrargemeinschaft, wonach die Gemeinschaft die Befriedigung der Bedürfnisse der Stammsitzliegenschaften durch nachhaltige Bewirtschaftung und Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens bezweckt.

Der belangten Behörde ist beizupflichten, dass aufsichtsbehördliche Eingriffe in die Entscheidungsfreiheit einer Agrargemeinschaft nur bei wesentlichen Rechtsverstößen zulässig sind und eine Jagdverpachtung nicht in jedem Fall an den Höchstbieter zu erfolgen hat, weil neben der Höhe des Pachtzinses auch andere Umstände für die Erreichung des Gemeinschaftszweckes wesentlich sein können. Erfolgt jedoch der Zuschlag nicht an den Höchstbieter, sondern einen anderen Bieter zu einem wesentlich niedrigeren Pachtzins, so müssen die Umstände offen gelegt werden, aus welchen Gründen diesem Gebot dennoch der Vorzug zu geben sei. Keinesfalls reicht es hiebei aus, sich auf die "Autonomie" der Agrargemeinschaft zu berufen (vgl. nochmals das hg. Erkenntnis vom 26. Februar 2004, Zl. 2001/07/0180).

Im zuletzt zitierten Erkenntnis hat der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt, dass ein Verzicht auf 50 % der erzielbaren Zinseinkünfte ohne sachlichen Grund mit dem Grundsatz der zweckmäßigen Bewirtschaftung des Gemeinschaftsvermögens nicht in Einklang zu bringen ist. Auf diese Ausführungen verwies im Ergebnis auch die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid. Sie vertrat darin die - allerdings nicht weiter begründete - Ansicht, dass die Grenze der Wesentlichkeit bereits erreicht sei, wenn das Angebot, welches den Zuschlag erhalte, um rund 30 % unter dem Höchstgebot liege. Da diese "Wesentlichkeitsgrenze" im gegenständlichen Fall, in dem die Jagdvergabe an ein um 25 % unter dem Höchstgebot liegendes Angebot erfolgt sei, nicht

überschritten worden sei, sei - so die belangte Behörde - die mitbeteiligte Agrargemeinschaft auch nicht zur sachlichen Begründung der mehrheitlich beschlossenen Jagdvergabe verpflichtet gewesen.

Diese Rechtsansicht findet weder in den bereits erwähnten gesetzlichen Bestimmungen noch in der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes eine ausreichende Grundlage. So hat der Verwaltungsgerichtshof in dem auch in der Beschwerde zitierten Erkenntnis vom 10. Juni 1997, Zl. 97/07/0018, die dort von der belangten Behörde vertretene Auffassung, es seien nur dann, wenn vom Bestbieter ein außergewöhnlich hoher Pachtschilling geboten werde, weitere Feststellungen darüber erforderlich, warum nicht der Bestbieter zum Zug komme, als unzutreffend bezeichnet. Ferner hat der Verwaltungsgerichtshof in dem bereits zitierten, zum TFLG 1996 ergangenen Erkenntnis vom 24. November 2005, Zl. 2003/07/0154, der dort vertretenen Beschwerdeansicht, bei einem um 12 % höheren Pachtzins könne nicht die Rede davon sein, dass der damit verbundene finanzielle Vorteil gegenüber dem niedrigeren Pachtzins "nicht einmal marginal" sei, eine Absage erteilt und ausgeführt, es sei von der Beschwerde das Vorliegen ausreichender Gründe, die es gerechtfertigt hätten, dem geringeren Pachtzinsgebot den Vorzug zu geben, nicht dargelegt worden. Mit dem genannten Erkenntnis wurde die im dort angefochtenen Bescheid vertretene Rechtsansicht der belangten Behörde, es sei zu begründen, warum nicht an den Bestbieter (der ein um 12 % höheres Angebot unterbreitet hatte) verpachtet worden sei, bestätigt.

Auch im vorliegenden Fall erweist sich die im angefochtenen Bescheid vertretene Rechtsansicht, eine sachliche Begründung der mehrheitlich beschlossenen Jagdvergabe sei deshalb nicht erforderlich gewesen, weil die von der belangten Behörde festgelegte "Wesentlichkeitsgrenze" von 30 % zwischen dem Höchstgebot und dem angenommenen Gebot nicht überschritten worden sei, als unzutreffend. Vielmehr hätte es einer nachvollziehbaren Begründung bedurft, weshalb trotz der Annahme des um ca. 25 % und damit deutlich niedrigeren Angebotes davon ausgegangen werden kann, dass die Agrargemeinschaft ihrer Verpflichtung, das Gemeinschaftsvermögen ordnungsgemäß und zweckmäßig zu bewirtschaften, nachgekommen ist.

Da dem angefochtenen Bescheid, ausgehend von der dargestellten unrichtigen Rechtsansicht der belangten Behörde, eine entsprechende Begründung nicht zu entnehmen ist, erweist er sich als inhaltlich rechtswidrig.

Wenngleich sich die belangte Behörde in ihren Erwägungen aufgrund ihrer unrichtigen Rechtsansicht nicht mehr weiter mit der in der von ihr durchgeführten mündlichen Verhandlung vorgetragenen Argumentation der mitbeteiligten Agrargemeinschaft befasst hat, sei dazu ergänzend Folgendes angemerkt:

Nach den im angefochtenen Bescheid getroffenen Feststellungen hatte der Obmannstellvertreter der mitbeteiligten Partei einerseits ausgeführt, dass "in den vergangenen 30 Jahren die agrargemeinschaftliche Eigenjagd immer zu einem (annähernd) gleichen Pachtzins vergeben wurde", andererseits aber darauf hingewiesen, dass "die Erfahrungen der vergangenen Jahre (...) gezeigt (hätten), dass bei der Vergabe zu einem (unverhältnismäßig) hohen Pachtzins die Pächter während der Pachtperiode vom Vertrag zurücktreten würden, wenn der in Aussicht gestellte Abschluss nicht vollzogen werden könne".

Diese Ausführungen erscheinen - ohne nähere Erläuterungen - auf den ersten Blick widersprüchlich, weil unklar bleibt, wie in den vergangenen Jahren die genannten "Erfahrungen" bei Vergabe zu einem unverhältnismäßig hohen Pachtzins gemacht werden konnten, obwohl doch die agrargemeinschaftliche Eigenjagd "immer zu einem (annähernd) gleichen Pachtzins vergeben" worden sei. Es wäre - sollte diese Argumentation im Rahmen der Begründung der Rechtmäßigkeit oder Unrechtmäßigkeit des bekämpften Beschlusses der Vollversammlung herangezogen werden - aber auch zu hinterfragen, weshalb nicht eine Vertragsgestaltung im Sinne einer bereits bei Vertragsabschluss erfolgenden Sicherstellung des für den Jagdpachtzeitraum zu erwartenden Pachtzinses möglich wäre, um der genannten Befürchtung entgegenzutreten.

Im Zusammenhang mit der Argumentation des Obmannstellvertreters der mitbeteiligten Partei, ein niedrigeres, jedoch wertgesichertes Angebot sei für die Agrargemeinschaft besser als ein höheres, nicht indexangepasstes, wäre jedenfalls eine Auseinandersetzung mit dem dazu von den Beschwerdeführern erstatteten Vorbringen, dass auch ihr Angebot jedenfalls wertgesichert sei bzw. sie davon ausgegangen seien, erforderlich.

Entgegen der - erstmals in der Gegenschrift der belangten Behörde - vertretenen Ansicht könnte im Rahmen der aufsichtsbehördlichen Beurteilung sehr wohl auch die Höhe der in den vergangenen Jahren tatsächlich bezahlten Jagdpachtbeträge eine Rolle spielen. Läge das von der Vollversammlung der mitbeteiligten Partei angenommene Angebot nämlich unter den in den letzten Jahren bezahlten Jagdpachtbeträgen, während das abgelehnte Angebot deutlich darüber läge, so machte dies vor dem Hintergrund des Gebots einer zweckmäßigen und geordneten Bewirtschaftung und einer der Ertragsfähigkeit angepassten Nutzung einen besonderen Begründungsaufwand erforderlich. Ob das angenommene Angebot tatsächlich unter dem in den letzten Jahren gezahlten Jagdpachtzins liegt, kann im Übrigen vorliegend nicht beurteilt werden, weil dazu jegliche Feststellungen im angefochtenen Bescheid fehlen. Mit dem Hinweis in der Gegenschrift, die Beschwerdeführer gingen von einer Pachtfläche im Ausmaß von 207 ha, die mitbeteiligte Partei hingegen von einer Größe des Eigenjagdgebietes von ca. 216 ha aus, kann - abgesehen davon, dass auch in der Gegenschrift keine Feststellung über die tatsächliche Größe des Eigenjagdgebietes erfolgte - die fehlende Bescheidbegründung nicht nachgeholt werden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. Mai 2014, Zl. 2012/07/0017, mwN).

Der angefochtene Bescheid war aus den dargestellten Gründen wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm § 79 Abs. 11 VwGG und § 3 der VwGH-Aufwandersatzverordnung, BGBl. II Nr. 518/2013 idF BGBl. II Nr. 8/2014, iVm der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008, BGBl. II Nr. 455.

Wien, am 29. Oktober 2015