

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

21.01.2014

Geschäftszahl

2010/04/0078

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Beck sowie die Hofräte Dr. Grünstäudl, Dr. Kleiser, Dr. Lukasser und Dr. Mayr als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Pichler, über die Beschwerde der C AG in L, vertreten durch die Onz Onz Kraemmer Hüttler Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Schwarzenbergplatz 16, gegen den Bescheid des Landeshauptmannes von Niederösterreich vom 21. Mai 2010, Zl. WST1- BA-0915, betreffend Zurückweisung einer Berufung i.A. des MinroG (mitbeteiligte Partei: Ing. P GmbH in B, vertreten durch Dr. Martin Schober, Rechtsanwalt in 2700 Wiener Neustadt, Hauptplatz 10; Oberbehörde: Bundesminister für Wirtschaft, Familie und Jugend), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Der Bund hat der beschwerdeführenden Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadt W vom 30. Jänner 1991 wurde der Rechtsvorgängerin der nunmehrigen beschwerdeführenden Partei die gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer Kiesgrube durch Trockenbaggerung an einem bestimmt bezeichneten Standort in W erteilt.

Nachdem über das Vermögen des damaligen Alleineigentümers der betroffenen Liegenschaft mit Beschluss des Handelsgerichtes Wien vom 29. Mai 2007 der Konkurs eröffnet worden war, wurde die Liegenschaft von der mitbeteiligten Partei bzw. dessen Geschäftsführer Ing. P. mit konkursgerichtlicher Genehmigung (durch Beschlüsse vom 16. Jänner 2009) aus der Konkursmasse gekauft.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadt W (im Folgenden: Erstbehörde) vom 6. April 2009 wurde der mitbeteiligten Partei aufgrund deren Antrags die "Genehmigung des geringfügigen Abbaus als eingeschränkter Betrieb im Rahmen der aufrechten Bewilligung der Trockenbaggerung" (unter ausdrücklicher Bezugnahme auf den bereits genannten Bescheid vom 30. Jänner 1991) auf den betreffenden Grundstücken unter Vorschreibung verschiedener Auflagen erteilt, wobei die Erstbehörde als Rechtsgrundlagen die §§ 144 und 204 Mineralrohstoffgesetz - MinroG anführte. In der Auflage Nr. 4 wurde der Betrieb "vorerst auf 12 Monate beschränkt".

Begründend führte die Erstbehörde im Kern aus, im Fall des Wechsels in der Person des Bergbauberechtigten gingen die durch die Genehmigung begründeten Rechte vollinhaltlich auf den Rechtsnachfolger über.

Mit Bescheid vom 30. Juni 2009 sprach die Erstbehörde aus, dass der Auflagenpunkt 4. des Bescheides vom 6. April 2009 entfalle. Dabei stützte sich die Erstbehörde auf § 68 Abs. 2 AVG und führte begründend aus, eine Abänderung des (begünstigenden) Bescheides vom 6. April 2009 nach dieser Bestimmung sei zulässig, weil sie ausschließlich eine Abänderung zugunsten der berechtigten Partei darstelle.

Mit Schreiben vom 18. September 2009 beantragte die beschwerdeführende Partei (u.a.) die Zustellung der beiden erstbehördlichen Bescheide aus 2009, wobei sie näheres Vorbringen dazu erstattete, weshalb ihr in dem Verfahren Parteistellung zukomme; sie sei Eigentümerin einer unmittelbar angrenzenden Liegenschaft und Bergbauberechtigte des dortigen Werkes B.

Nach Zustellung der Bescheide erhob die beschwerdeführende Partei Berufung und brachte darin - zur eigenen Parteistellung - im Wesentlichen vor, der erstbehördliche Bescheid vom 6. April 2009 lege normativ einen Übergang der Abbauberechtigung auf die mitbeteiligte Partei unter gleichzeitigem Verlust des Abbaurechtes der beschwerdeführenden Partei fest, womit in deren subjektiv-öffentliche Rechte eingegriffen werde.

Ein solcher Eingriff in subjektiv-öffentliche Rechte der beschwerdeführenden Partei liege auch dann vor, wenn dieser Bescheid - entgegen seinem Spruch - als "Neugenehmigung" eines Gewinnungsbetriebsplanes zu deuten sei, wobei die beschwerdeführende Partei einwende, dass sie durch die angefochtenen Bescheide in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten als Bergbauberechtigte iSd § 81 Z. 3 MinroG auf Nichtbeeinträchtigung ihrer Bergbautätigkeit im angrenzenden Kieswerk und als Nachbarin iSd §§ 81 Abs. 1 iVm 116 Abs. 3 Z. 3 MinroG auf Substanzschutz hinsichtlich der angrenzenden Grundstücke der eigenen Liegenschaft verletzt werde.

Somit greife der erstbehördliche Bescheid vom 6. April 2009 bei jeder Interpretation in subjektiv-öffentliche Rechte der beschwerdeführenden Partei ein. Gleiches gelte für den erstbehördlichen Bescheid vom 30. Juni 2009, der zum erstgenannten Bescheid akzessorisch sei; der mit diesem Bescheid ausgesprochene Entfall der zeitlichen Befristung verschlechtere die Rechtsposition der beschwerdeführenden Partei.

Mit dem angefochtenen Bescheid vom 21. Mai 2010 wies die belangte Behörde diese Berufung gemäß § 66 Abs. 4 AVG mangels Parteistellung der beschwerdeführenden Partei zurück.

Dazu stellte die belangte Behörde zunächst fest, auf Aufforderung zur Bekanntgabe, woraus die beschwerdeführende Partei ihr Abbaurecht auf den betroffenen Grundstücken ableite, und zur Vorlage von entsprechenden Nachweisen ("zivilrechtliche Vereinbarung - Abbauvertrag") habe die beschwerdeführende Partei (im Wesentlichen) Folgendes zur Berufung ergänzend vorgebracht:

Die ehemaligen Liegenschaftseigentümer, DI Wa. L. und DI Wo. L., hätten zu Beginn der 1990er Jahre mit der Rechtsvorgängerin der beschwerdeführenden Partei das Recht zum Abbau vereinbart, wobei (u.a. aus gebührenrechtlichen Gründen) auf die Ausarbeitung einer schriftlichen Urkunde verzichtet worden sei; die Liegenschaftseigentümer seien seinerzeit auch Gesellschafter der Vorgängergesellschaft der beschwerdeführenden Partei gewesen. Dokumentiert sei das Abbaurecht unter anderem durch ein (mit der Stellungnahme der beschwerdeführenden Partei vorgelegtes) Schreiben der ehemaligen Liegenschaftseigentümer vom 14. Dezember 1990, in dem diese "die Zustimmung zu der (...) geplanten Trockenbaggerung der Firma (K.)" erteilt hätten. Dieses Vertragsverhältnis sei "iSd § 1120 ABGB nach wie vor aufrecht". Ein schriftlicher Abbauvertrag liege nicht vor, ein solcher sei aber gesetzlich auch gar nicht gefordert.

Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, die von DI Wa. L. und DI Wo. L. am 14. Dezember 1990 der Rechtsvorgängerin der beschwerdeführenden Partei erteilte Zustimmung zur Trockenbaggerung stelle eine zivilrechtliche Berechtigung dar, die jedoch im Rahmen des Konkursverfahrens von den dazu Berechtigten nicht angemeldet worden sei. Da durch die konkursmäßige Verwertung die Abbaurechte untergingen (weil der Erwerber eben lastenfrei erwerbe), liege auch für die beschwerdeführende Partei als Rechtsnachfolgerin der Fa. K. kein Abbaurecht vor.

Die Erstbehörde sei davon ausgegangen, dass die Genehmigung eines Gewinnungsbetriebsplanes nicht erforderlich sei. Das von der Erstbehörde gewählte "Verfahren" mit den Rechtsgrundlagen der §§ 144 und 204 MinroG sei "dem Regime des Mineralrohstoffgesetzes fremd und nicht vorgesehen". In einem derartigen "Verfahren" sei daher eine Parteistellung der beschwerdeführenden Partei "nicht möglich". Die zitierte Übergangsbestimmung (§ 204 MinroG) normiere jedenfalls keine Überleitung für gewerbliche Betriebsanlagen, in derartigen Fällen greife *ex lege* die Bestimmung des § 197 Abs. 5 MinroG. § 144 MinroG sei ebenfalls nicht geeignet, als Rechtsgrundlage zu dienen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, die Rechtswidrigkeit des Inhaltes, *in eventu* Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend macht.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Zurückweisung der Beschwerde beantragt. Die mitbeteiligte Partei hat ebenfalls eine Gegenschrift eingebracht, in der sie die Zurückweisung der Beschwerde mangels Parteistellung der beschwerdeführenden Partei, *in eventu* die Abweisung der Beschwerde beantragt.

Die Oberbehörde hat eine Stellungnahme erstattet. Dem trat die mitbeteiligte Partei in einer Replik entgegen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Gemäß § 66 Abs. 4 erster Satz AVG hat die Berufungsbehörde außer dem in § 66 Abs. 2 AVG erwähnten Fall (der Zurückverweisung zur neuerlichen Entscheidung durch die Unterbehörde) - sofern die Berufung nicht als unzulässig oder verspätet zurückzuweisen ist - immer in der Sache selbst zu entscheiden.

Wegen Unzulässigkeit ist eine Berufung zurückzuweisen, wenn dem Berufungswerber das Recht zur Einbringung der Berufung fehlt. Das trifft auf jene Personen zu, die keine Parteistellung im Sinn des § 8 AVG haben und nicht kraft ausdrücklicher Anordnung dennoch zur Einbringung einer Berufung berechtigt sind. Durch

die bloße Zustellung des Bescheides wird die Parteistellung und Berufungslegitimation nicht begründet (vgl. *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 66 Rz 36, mit Nachweisen aus der hg. Rechtsprechung).

Wird eine gegen einen rechtswirksam erlassenen Bescheid rechtzeitig erhobene, verfahrensrechtlich zulässige Berufung zu Unrecht zurückgewiesen, so ist der Bescheid der Berufungsbehörde inhaltlich rechtswidrig. Der Berufungswerber wird durch die rechtswidrige Zurückweisung in seinem von § 66 Abs. 4 AVG verbürgten Recht auf Entscheidung in der Sache verletzt (vgl. wiederum *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 66 Rz 54, mit Judikaturnachweisen).

Gemäß § 8 AVG sind Personen, die eine Tätigkeit der Behörde in Anspruch nehmen oder auf die sich die Tätigkeit der Behörde bezieht, Beteiligte und, insoweit sie an der Sache vermöge eines Rechtsanspruches oder eines rechtlichen Interesses beteiligt sind, Parteien.

Soweit die Verwaltungsvorschriften nicht ausdrücklich die Rechtsvorschriften nennen, aus denen sich subjektive Rechte ergeben, oder gar ausdrücklich regeln, wem in einem bestimmten Verfahren kraft subjektiven Rechts Parteistellung zukommt, ist im Wege der Auslegung zu prüfen, ob durch die maßgeblichen Rechtsvorschriften nur eine Rechtspflicht der Behörde oder auch ein subjektives Recht des oder der Betroffenen begründet wird. Im Zweifel ist ein subjektives Recht und damit eine Befugnis zur Rechtsverfolgung im Rechts(schutz)staat immer dann zu vermuten, wenn nicht ausschließlich öffentliche Interessen, sondern zumindest auch das Interesse einer im Besonderen betroffenen und damit von der Allgemeinheit abgrenzbaren Person für die gesetzliche Festlegung der verpflichtenden Norm maßgebend war. Diese Voraussetzung ist jedenfalls (u.a.) dann gegeben, wenn ein die bestehenden (öffentlich- oder privatrechtlich begründeten) subjektiven Rechte belastender Rechtsgestaltungs- oder Feststellungsbescheid erlassen werden soll (vgl. mit zahlreichen Nachweisen auf die hg. Rechtsprechung *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 8 Rz 5 und 6).

Einer Person kommt nicht nur dann Parteistellung zu, wenn *feststeht*, dass sie durch das konkrete Verwaltungsverfahren tatsächlich in ihren Rechten beeinträchtigt wird. Damit würde nämlich die Frage der Prozesslegitimation unzulässigerweise mit jener der Sachlegitimation vermengt, die aber erst Gegenstand des Verfahrens ist. Für die Parteistellung genügt es vielmehr, dass die Verletzung eines eigenen, tatsächlich (nicht nur möglicherweise) bestehenden subjektiven Rechts durch den Bescheid *möglich* ist, die betreffende Person also *möglicherweise* durch den Bescheid unmittelbar in ihrer Rechtssphäre beeinträchtigt wird. In diesem Sinn sind alle jene Personen Parteien, deren Rechtsstellung vom Ausgang des Verfahrens abhängig ist. Da diese Frage auch eine Sachfrage ist, muss die Behörde zum Zweck der Prüfung der Parteistellung jenen Sachverhalt ermitteln, der es ermöglicht, ein Urteil darüber abzugeben, ob eine Beeinträchtigung von Rechten in Frage kommt (vgl. die bei *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 8 Rz 9, wiedergegebene hg. Rechtsprechung).

2. Die Beschwerde macht (u.a.) eine Verletzung des Rechtes der beschwerdeführenden Partei auf inhaltliche Entscheidung über ihre Berufung geltend und bringt dazu im Wesentlichen vor, die belangte Behörde habe dadurch, dass sie die Parteistellung der beschwerdeführenden Partei unabhängig vom normativen Inhalt des (erstbehördlichen) Bescheidspruches nur deshalb verneint habe, weil die Erstbehörde ein im MinroG nicht vorgesehenes Verfahren durchgeführt habe, den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit belastet.

Die beschwerdeführende Partei sei durch die (oben wiedergegebene) Beantwortung der Anfrage der belangten Behörde zur Ableitung des behaupteten Abbaurechts ihrer Mitwirkungspflicht im Verfahren nachgekommen. Die belangte Behörde habe allerdings die Ausgestaltung der zwischen den früheren Liegenschaftseigentümern und der Rechtsvorgängerin der beschwerdeführenden Partei getroffenen Abbaurechtsvereinbarung nicht ausreichend ermittelt. Dies wäre aber zur Beantwortung der Frage erforderlich gewesen, ob auf dieses Vertragsverhältnis § 14 Konkursordnung (KO) oder die §§ 23 f KO Anwendung gefunden hätten.

Entgegen der von der belangten Behörde mit keinem Wort begründeten Annahme, dass § 14 KO anwendbar gewesen sei, seien nämlich auf das konkrete Vertragsverhältnis die konkursrechtlichen Regelungen über Bestandverträge (§§ 23 f KO) anzuwenden, weil die vom Abbauberechtigten geleisteten Entgelte eine Vergütung für den in der jeweiligen Periode erfolgten Substanzverbrauch darstellten. Mangels Vornahme der damit zum Erlöschen des Abbauvertrages erforderlichen Aufkündigung sei das Vertragsverhältnis nach wie vor aufrecht.

Die beschwerdeführende Partei habe durch die Zitierung des § 1120 ABGB in ihrer Stellungnahme auch deutlich zum Ausdruck gebracht, dass sie von der Anwendbarkeit der bestandrechtlichen Regelungen auf den vorliegenden Abbau ausgehe.

3. Damit zeigt die Beschwerde eine zur Aufhebung führende Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf:

3.1. Zunächst ist festzuhalten, dass die von der belangten Behörde vertretene Auffassung, wonach allein deshalb, weil das von der Erstbehörde gewählte Verfahren dem MinroG "fremd und nicht vorgesehen" sei, eine Parteistellung der beschwerdeführenden Partei "nicht möglich" sei, nicht zutrifft:

Nach dem unter Punkt 1. Gesagten genügt für die Parteistellung einer Person, dass deren Verletzung in einem eigenen subjektiven Recht durch den zu erlassenden Bescheid möglich ist, somit die betreffende Person möglicherweise durch den Bescheid unmittelbar in ihrer Rechtssphäre beeinträchtigt wird.

Nach dem Spruch des erstbehördlichen Bescheides vom 6. April 2009 wird der mitbeteiligten Partei die "Genehmigung des geringfügigen Abbaus als eingeschränkter Betrieb im Rahmen der aufrechten Bewilligung der Trockenbaggerung" (unter ausdrücklicher Bezugnahme auf den die Rechtsvorgängerin der beschwerdeführenden Partei begünstigenden Bescheid vom 30. Jänner 1991) auf den betreffenden Grundstücken unter Einhaltung von Auflagen erteilt. Wenn zum Zeitpunkt der Erlassung des Bescheides vom 6. April 2009 die Berechtigung der beschwerdeführenden Partei aufgrund der 1991 erfolgten gewerberechtlichen Betriebsanlageneignung noch aufrecht war, so wurde diese Berechtigung durch den genannten Bescheid vom 6. April 2009 beeinträchtigt. In diesem Fall hätte die belangte Behörde die Parteistellung und Berufungslegitimation der beschwerdeführenden Partei zu Unrecht verneint.

3.2. Der Rechtsvorgängerin der beschwerdeführenden Partei wurde unstrittig im Jahr 1991 eine gewerbebehördliche Betriebsanlageneignung für die Errichtung und den Betrieb einer Kiesgrube durch Trockenbaggerung erteilt. Diese bei Inkrafttreten des MinroG am 1. Jänner 1999 (vgl. § 223 Abs. 1 MinroG) bestehende Bergbauberechtigung galt gemäß § 197 Abs. 1 MinroG weiter, wobei für die Ausübung dieser Bergbauberechtigung die Bestimmungen des MinroG gelten.

Ein genehmigter Gewinnungsbetriebsplan erlischt gemäß § 84 Abs. 3 erster Satz MinroG (unter anderem) durch Erlöschen des vom Grundeigentümer dem Inhaber des genehmigten Gewinnungsbetriebsplanes eingeräumten Rechtes im Sinn des § 83 Abs. 3 MinroG (welcher die Überlassung des Gewinns grundeigener mineralischer Rohstoffe einschließlich des Rechtes zu deren Aneignung durch den Grundeigentümer regelt).

Für die Frage der Parteistellung und Berufungslegitimation der beschwerdeführenden Partei kommt es somit im Kern darauf an, ob deren - durch § 197 Abs. 1 MinroG übergeführte - Genehmigung zur Durchführung einer Trockenbaggerung auf den betroffenen Grundstücken nach § 84 Abs. 3 erster Satz letzter Fall MinroG erloschen ist oder nicht, und somit darauf, ob das von den früheren Grundeigentümern im Rahmen des (von der beschwerdeführenden Partei behaupteten) Abbauvertrages eingeräumte Recht erloschen ist oder nicht.

3.3. Im Verwaltungsverfahren vor der belangten Behörde hat die beschwerdeführende Partei - gerafft wiedergegeben - vorgebracht, ihre Rechtsvorgängerin hätte mit den ehemaligen Liegenschaftseigentümern DI. Wa. L. und DI. Wo. L. das Recht zum Abbau mündlich vereinbart; "dieses Vertragsverhältnis" sei "iSd § 1120 ABGB nach wie vor aufrecht". Zur Dokumentation des behaupteten mündlichen Vertrages wurde eine schriftliche Zustimmungserklärung der damaligen Liegenschaftseigentümer vorgelegt.

Mit diesem Vorbringen ist die beschwerdeführende Partei der Aufforderung durch die belangte Behörde, sie möge bekannt geben, woraus sie ihr Abbaurecht auf den betroffenen Grundstücken ableite, und entsprechende Nachweise vorlegen, ausreichend nachgekommen, hat sie doch den Abschluss eines mündlichen Vertrages mit den früheren Liegenschaftseigentümern behauptet, der - nach Auffassung der beschwerdeführenden Partei - als Bestandvertrag im Sinn des ABGB (vgl. dessen § 1120) zu qualifizieren sei.

Mit Blick auf dieses Vorbringen ist dem angefochtenen Bescheid lediglich zu entnehmen, eine solcherart erlangte "zivilrechtliche Berechtigung" hätte im Konkursverfahren angemeldet werden müssen; durch die konkursmäßige Verwertung der Abbaurechte (und infolge des lastenfreien Erwerbs durch die Käufer) seien die Abbaurechte untergegangen.

3.4. Gemäß § 37 erster Satz AVG ist Zweck des Ermittlungsverfahrens, den für die Erledigung einer Verwaltungssache maßgebenden Sachverhalt festzustellen und den Parteien Gelegenheit zur Geltendmachung ihrer Rechte und rechtlichen Interessen zu geben.

Gemäß § 66 Abs. 1 AVG hat die Berufungsbehörde notwendige Ergänzungen des Ermittlungsverfahrens durch eine im Instanzenzug untergeordnete Behörde durchführen zu lassen oder selbst vorzunehmen.

Ergänzungen des Ermittlungsverfahrens können etwa dadurch notwendig werden, dass im Berufungsverfahren neue Tatsachen behauptet werden, mit denen sich die Behörde (sachkundig) auseinandersetzen muss (vgl. *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 66 Rz 2, mwN).

3.5. Bei sog. Abbauverträgen handelt es sich um gemischte Dauerschuldverhältnisse, auf die - je nach der zu beurteilenden Frage - die pacht- oder kaufrechtlichen Regeln anzuwenden sind (vgl. *Koziol/Welser*, Bürgerliches Recht II/13 217, mwN auf Rechtsprechung des OGH). Für die rechtliche Qualifikation eines derartigen, gesetzlich nicht geregelten atypischen Vertragsverhältnisses kommt es nicht auf die von den Parteien gewählte Bezeichnung, sondern auf den (konkreten) Inhalt des Vertragsverhältnisses an, den die Parteien entsprechend dem Grundsatz der Privatautonomie entsprechend gestalten können (vgl. etwa den Beschluss des OGH vom 22. April 2008, Zl. 10 Ob 25/08m).

Bestandverträge (zu denen die Pachtverträge zählen) werden durch die Konkursöffnung über das Vermögen eines der Vertragsteile nicht *ex lege* aufgelöst. Vielmehr tritt die Konkursmasse (vorerst) in die Bestandverträge ein, und zwar unabhängig davon, ob der Bestandgeber oder der Bestandnehmer in Konkurs fällt (vgl. etwa *Holzhammer*, Österreichisches Insolvenzrecht 3 47; *Fink*, Insolvenzrecht 5 48).

Im Fall des Konkurses eines Bestandgebers - wie hier nach dem Vorbringen der beschwerdeführenden Partei - tritt der Masseverwalter in den Bestandvertrag ein, wobei allerdings die allgemeinen Regeln des Bestandrechtes maßgebend bleiben (vgl. § 24 Abs. 1 erster Satz Insolvenzordnung - IO (Umbenennung durch das Insolvenzrechtsänderungsgesetz 2010, BGBl. I Nr. 29); *Fink* a. a. O. 49).

Gemäß § 24 Abs. 2 IO hat jede Veräußerung der Bestandssache im Insolvenzverfahren auf das Bestandsverhältnis die Wirkung einer notwendigen Veräußerung. Damit kommen die Bestimmungen der §§ 1120 und 1121 ABGB zur Anwendung (vgl. *Mohr*, IO11 § 24 Anm. 2).

§§ 1120 f ABGB haben - auszugsweise - folgenden Wortlaut:

"§ 1120. Hat der Eigentümer das Bestandsstück an einen Andern veräußert, und ihm bereits übergeben; so muß der Bestandinhaber, wenn sein Recht nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist (§. 1095), nach der gehörigen Aufkündigung dem neuen Besitzer weichen. (...)

§ 1121. Bei einer zwangsweisen gerichtlichen Veräußerung ist das Bestandsrecht, wenn es in die öffentlichen Bücher eingetragen ist, gleich einer Dienstbarkeit zu behandeln. Hat der Ersteher das Bestandsrecht nicht zu übernehmen, so muß ihm der Bestandnehmer nach gehöriger Aufkündigung weichen."

Nach diesen Bestimmungen setzt somit die Beendigung des Bestandsverhältnisses nach der Veräußerung der Bestandsache - wie die Beschwerde richtig ausführt - jedenfalls die Aufkündigung des Bestandsverhältnisses voraus (vgl. *Holzhammer* a.a.O. 48; weiters *Dittrich/Tades*, ABGB - MTK23 550; zur analogen Anwendung der Aufkündigungsregelung des § 1120 ABGB auf Abbauverträge in einer bestimmten Konstellation vgl. das Urteil des OGH vom 27. März 1996, Zl. 7 Ob 602/95).

3.6. Dem von der beschwerdeführenden Partei im Verwaltungsverfahren erstatteten Vorbringen, ihre Rechtsvorgängerin hätte mit den früheren Liegenschaftseigentümern einen mündlichen Vertrag abgeschlossen, welcher "iSd § 1120 ABGB nach wie vor aufrecht" sei, kam daher rechtliche Relevanz zu.

Ungeachtet dieses Vorbringens hat die belangte Behörde allerdings keine weiteren Ermittlungen zu dem damit behaupteten mündlichen Vertrag und dessen näherer Ausgestaltung durchgeführt (vgl. §§ 37, 39 Abs. 2 und 66 Abs. 1 AVG) und nicht die - nach dem unter Punkt 3.5. Gesagten - zur Beurteilung des (allenfalls) geschlossenen Vertrages erforderlichen Feststellungen getroffen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die belangte Behörde bei Durchführung dieser Ermittlungen zu einem anderen Bescheid hätte kommen können, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

4. Aus diesen Gründen war der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. b und c VwGG aufzuheben.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz stützt sich gemäß § 79 Abs. 11 letzter Satz VwGG (idF BGBl. I Nr. 122/2013) und § 3 Z. 1 VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014 auf die §§ 47 ff VwGG (in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung) iVm der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008.

Wien, am 21. Jänner 2014