

TE Vwgh Erkenntnis 2012/5/24 2010/07/0188

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.05.2012

Index

L66504 Flurverfassung Zusammenlegung landw Grundstücke
Flurbereinigung Oberösterreich;
80/06 Bodenreform;

Norm

FIVfGG §1;
FIVfGG §49;
FIVfGG §50;
FIVfLG OÖ 1979 §1;
FIVfLG OÖ 1979 §29;
FIVfLG OÖ 1979 §30;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Bumberger und die Hofräte Dr. Hinterwirth, Dr. Enzenhofer, Dr. N. Bachler und Mag. Haunold als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Pühringer, über die Beschwerde des Ing. J H in L, vertreten durch Dr. Franz Haunschmidt, Rechtsanwalt in 4020 Linz, Landstraße 12, gegen den Bescheid des Landesagrarsenates beim Amt der Oberösterreichischen Landesregierung vom 11. März 2010, Zl. Agrar(Bod)-100450/6-2010, betreffend ein Verfahren nach § 30 OÖ FLG, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Bumberger und die Hofräte Dr. Hinterwirth, Dr. Enzenhofer, Dr. N. Bachler und Mag. Haunold als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Pühringer, über die Beschwerde des Ing. J H in L, vertreten durch Dr. Franz Haunschmidt, Rechtsanwalt in 4020 Linz, Landstraße 12, gegen den Bescheid des Landesagrarsenates beim Amt der Oberösterreichischen Landesregierung vom 11. März 2010, Zl. Agrar(Bod)-100450/6-2010, betreffend ein Verfahren nach Paragraph 30, OÖ FLG, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer ist unter anderem Eigentümer der EZ 12, Grundstück Nr. 65, GB R.

Mit einem Schreiben vom 18. März 2009 vereinbarten der Beschwerdeführer und Frau Dr. C. H. (in weiterer Folge:

Verkäuferin) eine "Punktation" zum Kauf der dem Grundstück Nr. 65 benachbarten Parzelle Nr. 63/3, KG R., im Ausmaß von etwa 500 m2 zu einem Kaufpreis von EUR 220 pro m2.

Der Beschwerdeführer und die Verkäuferin übermittelten an die Agrarbezirksbehörde für Oberösterreich (ABB) ein mit 28. April 2009 datiertes, ausgefülltes Formblatt. In diesem mit "Antrag auf Durchführung eines Flurbereinigungsübereinkommens" bezeichneten Antrag wurde festgehalten, dass die Verkäuferin das Grundstück Nr. 63/3 um EUR 220,-- pro m2 an den Käufer verkaufe und übergebe. In Punkt 5 des Formblattes wurde darüber hinaus angemerkt, dass Leistung und Gegenleistung in einem ortsüblichen und angemessenen Verhältnis stünden. Eine Anfechtung des noch vor der Agrarbehörde abzuschließenden Flurbereinigungsübereinkommens werde damit ausdrücklich ausgeschlossen.

Unter Punkt 9 des Formblattes wurden als gemilderte bzw. beseitigte Mängel der Agrarstruktur die ungünstige Grundstücksform, die beengte Orts- oder Hoflage und "Maßnahmen im allgemeinen öffentlichen Interesse" genannt. Darüber hinaus heißt es in Punkt 9 auszugsweise:

"Dieses Flurbereinigungsübereinkommen ist von der Agrarbehörde in einer Niederschrift zu beurkunden.

(...)

Die unterfertigten Vertragsparteien beantragen, dieses Flurbereinigungsübereinkommen in einer Niederschrift zu beurkunden und mit Bescheid festzustellen, dass dieses Rechtsgeschäft für eine Maßnahme der Bodenreform dient (sowie festzustellen, dass dieser Kredit zur Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens erforderlich ist)."

Der landwirtschaftliche Amtssachverständige der Erstbehörde führte am 29. Juni 2009 eine Erhebung vor Ort durch, über die er mit Schreiben vom 30. Juni 2009 der ABB berichtete. Darin führte er aus:

"Das kaufgegenständliche Grundstück ist in seinem Wert weit über einen für die Landwirtschaft üblichen Wert gelegen.

Der Käufer bewirtschaftet einen Spezialbetrieb für ökologischen Landbau zur Erzeugung von Gemüse, Säften und Fleischprodukten. Die hierzu notwendigen Flächen befinden sich in einer Streulage zum Betrieb mit einer Entfernung bis zu 10 km, welche zum Großteil im Pachtwege bewirtschaftet werden. Die Widmung der Grundstücke in diesem Bereich (auch Kaufobjekt und Eigenflächen) ist "Wohngebiet". Eine raumordnerisch günstige Entwicklung kann nur durch Aussiedlung des Betriebes (des Beschwerdeführers), bzw. Grundstücks-Tauschgeschäfte mit der Stadtgemeinde (L.) erfolgen.

Mängel der Agrarstruktur können durch das beantragte Kaufgeschäft nicht unmittelbar behoben werden."

Der Beschwerdeführer sprach am 11. August 2009 beim Sachverständigen vor, wobei er erklärte, dass das Kaufgeschäft zur Vorbereitung einer notwendigen Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes diene. Dazu sei eine Aufwertung des Areals (Vergrößerung durch Zukauf) notwendig. Die mitten im Wohngebiet gelegenen Flächen könnten in der Folge der Stadtgemeinde angeboten werden. Durch das beantragte Geschäft könne das Grundstück Nr. 95/2 im Pachtwege zur Bewirtschaftung übernommen werden. Das Grundstück Nr. 95/3 könne ebenfalls gepachtet werden, womit eine gemeinsame Bewirtschaftung möglich wäre. Das Kaufgeschäft solle deswegen durch die ABB abgewickelt werden, damit "die Entwicklung des landwirtschaftlichen Areals im Sinne einer landwirtschaftlichen Entwicklung dokumentiert werden könne."

Dazu nahm der Amtssachverständige dahingehend Stellung, dass es laut Information der Stadtgemeinde L. im Bereich des Kaufobjektes einen Bebauungsplan gebe. Die im Antrag gewünschte Entwicklung sei mit dem örtlichen Entwicklungskonzept zurzeit nicht konform. Die beabsichtigte Aussiedlung sei für die Entwicklung einer künftigen günstigen Agrarstruktur positiv zu sehen, jedoch zurzeit nicht Gegenstand des Antrages. Die Vergrößerung des Hofbereiches durch die Kauffläche bewirke keine Verbesserung der Besitz-, Benützungs- und Bewirtschaftungsverhältnisse im Sinne des § 1 des Oberösterreichischen Flurverfassungs-Landesgesetzes 1979 (OÖ FLG 1979). Stattdessen werde eine Aufwertung der Flächen für eine spätere nichtlandwirtschaftliche Verwertung vorbereitet. Dazu nahm der Amtssachverständige dahingehend Stellung, dass es laut Information der Stadtgemeinde L. im Bereich des Kaufobjektes einen Bebauungsplan gebe. Die im Antrag gewünschte Entwicklung sei mit dem örtlichen Entwicklungskonzept zurzeit nicht konform. Die beabsichtigte Aussiedlung sei für die Entwicklung einer künftigen günstigen Agrarstruktur positiv zu sehen, jedoch zurzeit nicht Gegenstand des Antrages. Die Vergrößerung des Hofbereiches durch die Kauffläche bewirke keine Verbesserung der Besitz-, Benützungs- und

Bewirtschaftungsverhältnisse im Sinne des Paragraph eins, des Oberösterreichischen Flurverfassungs-Landesgesetzes 1979 (OÖ FLG 1979). Stattdessen werde eine Aufwertung der Flächen für eine spätere nichtlandwirtschaftliche Verwertung vorbereitet.

Mit Bescheid vom 4. November 2009 wies die ABB den Antrag des Beschwerdeführers ab.

In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass das kaufgegenständliche Grundstück in seinem Wert weit über einem für die Landwirtschaft üblichen Wert gelegen sei. Die ABB gab weiters die Ausführungen des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen wieder und schloss daraus, dass sich der vorliegende Kaufvertrag nicht als für eine Flurbereinigung erforderlich erweise, da dadurch keine Beseitigung eines Agrarstrukturmangels bewirkt werde.

Mit undatiertem Schreiben, eingelangt bei der AB am 16. November 2009, erhob der Beschwerdeführer gegen diesen Bescheid Berufung. Mit undatiertem Schreiben, eingelangt bei der Ausschussbericht am 16. November 2009, erhob der Beschwerdeführer gegen diesen Bescheid Berufung.

In dieser wandte er sich einerseits gegen (Um-) Widmungen im Ortsbereich und gegen die Annahme der Unverhältnismäßigkeit des Kaufpreises für das gegenständliche Grundstück. Darüber hinaus erklärte er, dass durch die zugekaufte Fläche eine Zufahrt möglich werde, die dem heutigen Stand der "Land-Technik" und der den Transportmitteln angepassten Zufahrt mit Wendemöglichkeiten und Kundenparkplätzen für den nahversorgungsgerechten Ab-Hof-Verkauf mit Frischprodukten entspreche. Diese sei bisher nur mit Anhängern für kleinere Zugmaschinen möglich gewesen. Der übliche zur Bewirtschaftung notwendige Verkehr habe auf einspuriger Verbindungstrasse beladen und entladen werden müssen. Sperrige Güter wie Holz hätten mit Kranwagen von der Straße aus über den Zaun gehievt werden müssen. Da die zur Straße liegende Seite des Betriebes die Länge eines LKW kaum überschreite und alle anderen Zufahrtsmöglichkeiten kurze schmale Feldzufahrten mit zum Teil baulich unüberwindbaren Niveauunterschieden seien, sei ein anderer Zugang nicht möglich. Auch sei die angenommene Absicht einer späteren, nichtlandwirtschaftlichen Verwertung eine aus der Luft gegriffene Unterstellung. Schließlich werde vom Beschwerdeführer ein 15-jähriges Belastungs- und Veräußerungsverbot (Anm.: wohl hinsichtlich des zuzukaufenden Grundstückes Nr. 63/3) hingenommen. In dieser wandte er sich einerseits gegen (Um-) Widmungen im Ortsbereich und gegen die Annahme der Unverhältnismäßigkeit des Kaufpreises für das gegenständliche Grundstück. Darüber hinaus erklärte er, dass durch die zugekaufte Fläche eine Zufahrt möglich werde, die dem heutigen Stand der "Land-Technik" und der den Transportmitteln angepassten Zufahrt mit Wendemöglichkeiten und Kundenparkplätzen für den nahversorgungsgerechten Ab-Hof-Verkauf mit Frischprodukten entspreche. Diese sei bisher nur mit Anhängern für kleinere Zugmaschinen möglich gewesen. Der übliche zur Bewirtschaftung notwendige Verkehr habe auf einspuriger Verbindungstrasse beladen und entladen werden müssen. Sperrige Güter wie Holz hätten mit Kranwagen von der Straße aus über den Zaun gehievt werden müssen. Da die zur Straße liegende Seite des Betriebes die Länge eines LKW kaum überschreite und alle anderen Zufahrtsmöglichkeiten kurze schmale Feldzufahrten mit zum Teil baulich unüberwindbaren Niveauunterschieden seien, sei ein anderer Zugang nicht möglich. Auch sei die angenommene Absicht einer späteren, nichtlandwirtschaftlichen Verwertung eine aus der Luft gegriffene Unterstellung. Schließlich werde vom Beschwerdeführer ein 15-jähriges Belastungs- und Veräußerungsverbot Anmerkung, wohl hinsichtlich des zuzukaufenden Grundstückes Nr. 63/3) hingenommen.

Eine Abordnung der belangten Behörde führte am 11. Februar 2010 eine örtliche Erhebung durch, an welcher der Beschwerdeführer teilnahm.

Im Zuge dieser Erhebung erklärte der Beschwerdeführer unter anderem, dass er Eigentümer von Flächen in L. im Ausmaß von etwa 1,5 ha sei und weitere Pachtflächen von etwa 7 ha bewirtschaftete. Durch den Zukauf verbesserten sich die Zufahrtsmöglichkeiten zu seinem landwirtschaftlichen Betrieb. Die Zufahrt von Süden her sei sowohl für seine Kunden sehr schmal als auch für Lieferanten, die bei einer größeren Lieferung manchmal zwei Stunden lang die Straße blockierten und alles über den Zaun hieven müssten. Durch den Zukauf sei es möglich, das südliche Eck des Kaufgrundstückes zum Fahren zu nützen. Den Kaufpreis in Höhe von EUR 220 pro m² habe er bereits bezahlt. Das Grundstück Nr. 63/3 wolle er in Zukunft so nutzen, dass der südlichste Grundstreifen als Zufahrt verwendet und der Großteil mit seinem Altgrundstück gemeinsam bewirtschaftet werde, wobei dadurch, dass er Kräuter anzubauen beabsichtige, der hohe Kaufpreis innerhalb von drei Jahren wirtschaftlich wieder eingebracht werden könne.

Mit Schreiben vom 3. März 2010 erstattete das agrartechnisch sachkundige Mitglied der belangten Behörde einen

Erhebungsbericht. In diesem führte es unter anderem aus, dass der nördliche Abschnitt des Grundstückes des Beschwerdeführers als Obstgarten bewirtschaftet werde. Dieser Bereich sei als Grünland gewidmet. In Richtung Süden schließe der als reines Wohngebiet gewidmete Bereich an. Hier befänden sich auch die baulichen Anlagen der Hofstelle, insbesondere die Räumlichkeiten für die Verarbeitung, Lagerung und Direktvermarktung der Produkte. Die Hofstelle sei über die öffentlichen Wege Grundstück Nr. 728/1 (von Süden) und Nr. 751 (von Osten) erschlossen. Das öffentliche Gut weise eine Breite von ca. 3,60 m (Nr. 751) bzw. mehr als 6 m (Nr. 728/1) auf. Im Bereich der Baulandwidmung gebe es keinen konkreten Bebauungsplan. Eine Erweiterung und Ausdehnung der landwirtschaftlichen Produktion sei hier nicht vorgesehen. Zur agrarstrukturellen Situation wurde weiters ausgeführt:

"Der landwirtschaftliche Betrieb des Berufungswerbers liegt im dicht verbauten Bereich der Ortschaft (R.), Gemeindegebiet (L.). Die derzeitige Widmung als reines Wohngebiet und der Bebauungsplan der Gemeinde (L.) für diesen Bereich lassen eine räumliche Erweiterung des Betriebs schwierig erscheinen. Die Problematik der Interessenskollision zwischen Landwirtschaft und Siedlungsgebiet wird durch den Erwerb eines Grundstücks in diesem Bereich nicht gelöst.

Die Zufahrtsverhältnisse zur Hofstelle stellen sich wie folgt dar: Das zur Liegenschaft führende öffentliche Gut, Grundstück 728/1, weist eine Breite von über 6 m auf. Die Zufahrt mit PKW's mit Anhänger für Kunden erscheint bei dieser Breite nicht beeinträchtigt zu sein. Parkmöglichkeiten könnten auch auf dem südöstlichen Teil des Grundstücks 65 des Berufungswerbers (Bereich angrenzend zum Kaufobjekt) geschaffen werden. Derzeit ist diese Fläche unbestellt und dient als Abstellbereich für Großgebäude (Kisten). ...

Das Grundstück 63/3 ist vom angrenzenden Eigengrundstück 65 durch einen Zaun deutlich getrennt. Auch zur Straße, Grundstück 728/1, besteht ein Höhenunterschied von ca. 1 m. Für eine gemeinsame Bewirtschaftung der Grundstücke 65 und 63/3 sind Investitionen (Geländeveränderungen, Entfernung des Zauns) notwendig. Die sofortige gemeinsame Bewirtschaftung ist nicht möglich, sodass durch den Erwerb des Grundstücks 63/3 keine bessere flächenmäßige Gestaltung erreicht wird. Die unmittelbaren räumlichen Veränderungen hinsichtlich der Grundstücksconfiguration (Veränderungen der Bewirtschaftungsparameter wie Feldbreite, Vorgewendeanzahl, Vorgewendelänge, etc.) sind im unmittelbaren Hofstellenbereich von untergeordneter Bedeutung. ...

Die ABB hat vermerkt, dass die betriebliche Zukunft der Liegenschaft vor allem in einer Aussiedlung gesucht werden müsste. Eine positive betriebliche Entwicklung mitten im Siedlungsgebiet sei unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht vorstellbar. Aus agrartechnischer Sicht wird festgehalten, dass der gegenständliche Ankauf eine Fläche betrifft, die als reines Baugebiet gewidmet ist und auch ein Bebauungsplan der Gemeinde (L.) vorliegt. ..."

Die belangte Behörde führte am 11. März 2010 eine mündliche Verhandlung durch, bei welcher der Beschwerdeführer unter anderem erklärte, dass nicht das Zufahren zu seiner Hofstelle gefährlich sei, sondern das Herausfahren. Seine Liegenschaft grenze in der Länge eines LKW-Zuges an die Straße an. Im Südteil des Zukaufgrundstückes könne eine Ausfahrt geschaffen werden, womit das Verkehrsproblem gelöst wäre.

Das agrartechnisch sachkundige Mitglied der belangten Behörde erklärte dazu, dass die Zufahrt zur Hofstelle über das öffentliche Gut möglich sei. Eine Zufahrt für PKW sei problemlos möglich. Parklätze könnten auf eigenem Grund angelegt werden. Die Gesamtsituation mitten im Siedlungsgebiet sei so, dass ein LKW-Zug ein Problem haben könne, dies aber nicht wegen der Enge der Zufahrt, sondern weil der Siedlungsbereich zu berücksichtigen sei. Eine Parkmöglichkeit könne sowohl auf Eigengrund als auch auf der Zukaufsfläche geschaffen werden.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 11. März 2010 gab die belangte Behörde der Berufung des Beschwerdeführers keine Folge. Der angefochtene Bescheid wurde dahingehend geändert, dass sein Spruch so zu lauten habe, dass der Antrag des Beschwerdeführers vom 28. April 2009 auf Durchführung eines Flurbereinigungsübereinkommens abgewiesen werde.

In ihrer Begründung führte die belangte Behörde zunächst aus, dass die Punktation zweifellos kein in verbücherungsfähiger Form abgeschlossener Vertrag sei. Es gebe auch kein Übereinkommen, das die Behörde in einer Niederschrift beurkundet habe. Für die AB habe gar keine Veranlassung bestanden, auf den Abschluss eines solchen Übereinkommens hinzuwirken. Beim beabsichtigten Erwerbsvorgang könne nämlich von vornherein nicht von einer erforderlichen flurstrukturellen Maßnahme gesprochen werden. Das Gesetz kenne keinen Rechtsanspruch auf Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens und auch keinen Rechtsanspruch darauf, dass die Agrarbehörde beim Abschluss eines geplanten Rechtsgeschäftes behilflich sei, sei es durch die Protokollierung eines Übereinkommens, sei

es durch die Erstellung von Teilungsplänen. In ihrer Begründung führte die belangte Behörde zunächst aus, dass die Punktation zweifellos kein in verbücherungsfähiger Form abgeschlossener Vertrag sei. Es gebe auch kein Übereinkommen, das die Behörde in einer Niederschrift beurkundet habe. Für die Ausschussbericht habe gar keine Veranlassung bestanden, auf den Abschluss eines solchen Übereinkommens hinzuwirken. Beim beabsichtigten Erwerbsvorgang könne nämlich von vornherein nicht von einer erforderlichen flurstrukturellen Maßnahme gesprochen werden. Das Gesetz kenne keinen Rechtsanspruch auf Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens und auch keinen Rechtsanspruch darauf, dass die Agrarbehörde beim Abschluss eines geplanten Rechtsgeschäftes behilflich sei, sei es durch die Protokollierung eines Übereinkommens, sei es durch die Erstellung von Teilungsplänen.

Hinsichtlich der Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück Nr. 65 wies die belangte Behörde darauf hin, dass bei den vorliegenden Wegbreiten auf den öffentlichen angrenzenden Wegen die Zufahrt von Kunden mit PKW samt Anhänger nicht beeinträchtigt sei. Parkmöglichkeiten könnten zusätzlich zu den bestehenden auch im Südteil des Grundstückes Nr. 65 (angrenzend an das Grundstück Nr. 63/3) geschaffen werden. Derzeit diene diese Fläche als Abstellbereich für Großgebäude (Kisten). Laut Erhebungsbericht sei beim Grundstück Nr. 65 kein Agrarstrukturmangel erkennbar, der die Bewirtschaftung dieses Grundstückes behindere.

Der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan für das Wohngebiet R. sähen keine Erweiterung oder Ausdehnung der landwirtschaftlichen Produktion vor. Durch die Lage des Grundstückes Nr. 65 im dichtverbauten Bereich der Ortschaft seien Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und Siedlungsgebiet vorprogrammiert. Diese Nutzungskonflikte würden durch eine Ausweitung der landwirtschaftlichen Nutzung nicht beseitigt oder gemildert, sondern eher verstärkt. Eine raumordnerisch günstige Entwicklung könne nur durch eine Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes erfolgen. Eine Intensivierung der agrarischen Produktion und Vermarktung am derzeitigen Standort wirkten sich auf die Raumordnung und Agrarstruktur negativ aus.

Das 500 m² große Grundstück Nr. 63/3 liege östlich des Grundstückes Nr. 65 und werde von diesem durch einen Zaun deutlich getrennt. Zum Straßengrundstück Nr. 728/1 bestehe ein Höhenunterschied von ca. 1 m. Für eine gemeinsame Bewirtschaftung der Grundstücke Nrn. 65 und 63/3 wären Investitionen (Geländeveränderungen, Entfernung des Zaunes) notwendig. Eine sofortige gemeinsame Bewirtschaftung sei nicht möglich.

Angesichts dieser Fakten sei die Angliederung des Grundstückes Nr. 63/3 an das Grundstück Nr. 65 zur Durchführung der Flurbereinigung nicht erforderlich. Bei diesem Ergebnis sei es entbehrlich, auf die Problematik des hohen Kaufpreises näher einzugehen. Allerdings könne ein hoher Kaufpreis ein Hinweis darauf sein, dass der Erwerb in erster Linie keinem landwirtschaftlichen Zweck und damit nicht der Verbesserung der Agrarstruktur diene.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, welcher mit Beschluss vom 21. September 2010, B 558/10-3, die Behandlung der Beschwerde ablehnte und sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat.

Der Beschwerdeführer ergänzte im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof über Aufforderung seine Beschwerde und machte Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Der Beschwerdeführer bringt im Wesentlichen vor, dass durch die beantragte Feststellung ein Agrarstrukturmangel (Flächenknappheit, beengte Hoflage und unzulängliche Verkehrserschließung) unmittelbar beseitigt werde. Mit dem Zukauf der benachbarten Liegenschaft könne eine bessere flächenmäßige Gestaltung und damit rationellere Bewirtschaftungsmöglichkeit erreicht werden. Es werde dadurch auch die Verbesserung der Direktvermarktungsmöglichkeit der landwirtschaftlich erzeugten Produkte erreicht. Die belangte Behörde begründe nicht, warum gegenständlich kein Agrarstrukturmangel vorliege. Weder die erste noch die zweite Instanz legten dar, weshalb der Preis einer Liegenschaft für die Erforderlichkeit einer Flurbereinigung ausschlaggebend sein solle. Ursache des hohen Preises sei zudem die Widmung des Kaufgrundstückes als Bauland, was aber kein Hindernis für eine bescheidmäßige Feststellung gemäß § 30 OÖ-FLG 1979 darstelle. Der Vorschlag der Behörde auf Absiedlung in einem Verfahren, das den Zweck habe, eine leistungsfähige und umweltverträgliche Landwirtschaft zu erhalten, sei per se schon eine Verletzung der Rechte des Beschwerdeführers als Landwirt. Auch begründe die belangte Behörde nicht, wie

sich eine Intensivierung der agrarischen Produktion und Vermarktung am derzeitigen Standort im Wohngebiet negativ auf die Agrarstruktur auswirken könne. Auch die pauschalen Ausführungen hinsichtlich eines Nutzungskonfliktes seien nicht begründet und somit nicht nachvollziehbar. 1. Der Beschwerdeführer bringt im Wesentlichen vor, dass durch die beantragte Feststellung ein Agrarstrukturmangel (Flächenknappheit, beengte Hoflage und unzulängliche Verkehrserschließung) unmittelbar beseitigt werde. Mit dem Zukauf der benachbarten Liegenschaft könne eine bessere flächenmäßige Gestaltung und damit rationellere Bewirtschaftungsmöglichkeit erreicht werden. Es werde dadurch auch die Verbesserung der Direktvermarktungsmöglichkeit der landwirtschaftlich erzeugten Produkte erreicht. Die belangte Behörde begründe nicht, warum gegenständlich kein Agrarstrukturmangel vorliege. Weder die erste noch die zweite Instanz legten dar, weshalb der Preis einer Liegenschaft für die Erforderlichkeit einer Flurbereinigung ausschlaggebend sein solle. Ursache des hohen Preises sei zudem die Widmung des Kaufgrundstückes als Bauland, was aber kein Hindernis für eine bescheidmäßige Feststellung gemäß Paragraph 30, OÖ-FLG 1979 darstelle. Der Vorschlag der Behörde auf Absiedlung in einem Verfahren, das den Zweck habe, eine leistungsfähige und umweltverträgliche Landwirtschaft zu erhalten, sei per se schon eine Verletzung der Rechte des Beschwerdeführers als Landwirt. Auch begründe die belangte Behörde nicht, wie sich eine Intensivierung der agrarischen Produktion und Vermarktung am derzeitigen Standort im Wohngebiet negativ auf die Agrarstruktur auswirken könne. Auch die pauschalen Ausführungen hinsichtlich eines Nutzungskonfliktes seien nicht begründet und somit nicht nachvollziehbar.

Ebenso seien die Entfernung eines Zaunes und die Überwindung eines nur ca. 1 m betragenden Höhenunterschiedes heutzutage sehr rasch und ohne große Investitionen möglich. Somit könne der Zweck der beantragten Flurbereinigung sehr schnell und ohne erheblichen Aufwand erreicht werden. Nachdem es sich bei der Landwirtschaft des Beschwerdeführers um einen Nahversorgungsbetrieb handle, sei auch das öffentliche Interesse am Erhalt des Betriebes am bestehenden Standort gegeben, was die belangte Behörde nicht berücksichtigt habe.

Der Beschwerdeführer bringt weiters vor, dass er und die Verkäuferin der Liegenschaft Nr. 63/3 auch einen Antrag auf Beurkundung ihres Flurbereinigungsübereinkommens in einer Niederschrift gestellt hätten. Zum einen verpflichte eine Punktation bereits zur Erfüllung, womit auch gleich auf Verbücherung geklagt werden könne. Darüber hinaus hätte die Behörde, wenn ihr diese Punktation mangelhaft erschienen wäre, entsprechend ihrer Manuduktionspflicht diese Mängel darlegen und zur Verbesserung auffordern oder einfach antragsgemäß ein derartiges Übereinkommen in einer Niederschrift protokollieren müssen. In diesem Zusammenhang wäre auch die Zusage des Beschwerdeführers, ein Belastungs- und Veräußerungsverbot zu akzeptieren, zu bewerten gewesen.

Auch sei das der Entscheidung zu Grunde gelegte Gutachten des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen vom 30. Juni 2009 mangelhaft. Anstatt sich mit dem Antrag auseinanderzusetzen und den entsprechenden Sachverhalt zu erheben, habe der Sachverständige ausschließlich den hohen Preis moniert und die Absiedelung der Landwirtschaft empfohlen. Es sei nicht ausgeführt worden, weshalb die Angliederung des kaufgegenständlichen Grundstückes als veränderte Situation der Agrarstruktur im Bereich der betroffenen Landwirtschaft keinen Erfolg im Sinne der Beseitigung des aufgezeigten Agrarstrukturmangels darstelle. Insbesondere entstehe durch die Angliederung der kaufgegenständlichen Liegenschaft auch kein neuer Agrarstrukturmangel, sondern es würde sich die Landwirtschaft noch besser einfügen. Der Kauf durch den Beschwerdeführer sei auch deshalb wünschenswert, weil bei einem anderen Käufer dieser Liegenschaft die von der Behörde befürchteten Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und Siedlungsgebiet tatsächlich eintreten könnten.

2. Die wesentlichen Bestimmungen des OÖ FLG 1979 lauten auszugsweise:

"Ziele und Aufgaben der Zusammenlegung

§ 1. (1) Im Interesse der Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen und umweltverträglichen Landwirtschaft können die Besitz-, Benützungs- und Bewirtschaftungsverhältnisse im ländlichen Lebens- und Wirtschaftsraum durch Paragraph eins, (1) Im Interesse der Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen und umweltverträglichen Landwirtschaft können die Besitz-, Benützungs- und Bewirtschaftungsverhältnisse im ländlichen Lebens- und Wirtschaftsraum durch

1. die Neueinteilung und Erschließung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes sowie

2. die Ordnung der rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe

nach zeitgemäßen volkswirtschaftlichen, betriebswirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten in einem Zusammenlegungsverfahren verbessert oder neu gestaltet werden.

1. (2) Absatz 2, Zur Erreichung dieser Ziele sind in erster Linie die Nachteile abzuwenden, zu mildern oder zu beheben, die verursacht werden durch

1. Mängel der Agrarstruktur (wie zum Beispiel zersplitterter Grundbesitz, ganz oder teilweise eingeschlossene Grundstücke, ungünstige Grundstücksformen, unwirtschaftliche Betriebsgrößen, beengte Orts- oder Hoflage, unzulängliche Verkehrserschließung, ungünstige Geländeformen, ungünstige Wasserverhältnisse, unzureichende naturräumliche Ausstattung) oder

2. Maßnahmen im allgemeinen öffentlichen Interesse (wie z. B. die Errichtung, Änderung oder Auflassung von Eisenbahnen, Straßen und Wegen, Wasserläufen, Wasserversorgungs-, Energieversorgungs- oder Abwasseranlagen, Hochwasser-, Wildbach- oder Lawinenschutzbauten, Schulbauten, Sportplätzen, Friedhöfen).

1. (3) Absatz 3, (...)

Flurbereinigungsverträge und -übereinkommen

§ 30. (1) Dem Flurbereinigungsverfahren sind Verträge, die von den Parteien in verbücherungsfähiger Form abgeschlossen wurden (Flurbereinigungsverträge), oder Parteienübereinkommen, die von der Agrarbehörde in einer Niederschrift beurkundet wurden (Flurbereinigungsübereinkommen), zugrunde zu legen, wenn die Agrarbehörde mit Bescheid feststellt, daß sie zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich sind. In einem solchen Falle kann von der Erlassung der im Flurbereinigungsverfahren sonst vorgesehenen Bescheide Abstand genommen werden. Paragraph 30, (1) Dem Flurbereinigungsverfahren sind Verträge, die von den Parteien in verbücherungsfähiger Form abgeschlossen wurden (Flurbereinigungsverträge), oder Parteienübereinkommen, die von der Agrarbehörde in einer Niederschrift beurkundet wurden (Flurbereinigungsübereinkommen), zugrunde zu legen, wenn die Agrarbehörde mit Bescheid feststellt, daß sie zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich sind. In einem solchen Falle kann von der Erlassung der im Flurbereinigungsverfahren sonst vorgesehenen Bescheide Abstand genommen werden.

1. (2) Absatz 2, (...)"

3.1. Voranzustellen ist, dass die belangte Behörde die (im Instanzenzug erfolgte) Abweisung des Antrags des Beschwerdeführers auf Durchführung eines Flurbereinigungsübereinkommens weder mit der Höhe des Kaufpreises noch mit der Rechtsnatur der vorgelegten Puktation oder mit der Widmung der Grundstücke begründet hat, auch wenn diese Aspekte im angefochtenen Bescheid (ergänzend) angesprochen wurden. Entscheidend für die mit dem angefochtenen Bescheid getroffene Entscheidung war vielmehr die Annahme, dass mit diesem Zukauf kein Mangel der Agrarstruktur beseitigt oder abgemildert werde.

Damit kann aber die Erörterung der erstgenannten Aspekte (Kaufpreishöhe, Puktation, Widmung) unterbleiben, da sie mangels Relevanz nicht geeignet sind, eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen.

3.2. Nicht jeder Zukauf eines angrenzenden Grundstückes und nicht jede Vergrößerung eines Besitzes stellt eine Flurbereinigung im Sinne des § 30 leg. cit. dar. Das Vorliegen einer solchen ist nur dann anzunehmen, wenn sie als eine Maßnahme im Sinne des § 1 Abs. 2 OÖ FLG 1979 zur Erreichung der in Abs. 1 dieser Gesetzesstelle genannten Ziele gewertet werden kann (vgl. u.a. das hg. Erkenntnis vom 8. Juli 2004, 2003/07/0077). 3.2. Nicht jeder Zukauf eines angrenzenden Grundstückes und nicht jede Vergrößerung eines Besitzes stellt eine Flurbereinigung im Sinne des Paragraph 30, leg. cit. dar. Das Vorliegen einer solchen ist nur dann anzunehmen, wenn sie als eine Maßnahme im Sinne des Paragraph eins, Absatz 2, OÖ FLG 1979 zur Erreichung der in Absatz eins, dieser Gesetzesstelle genannten Ziele gewertet werden kann vergleiche , u.a. das hg. Erkenntnis vom 8. Juli 2004, 2003/07/0077).

Die Ziele einer Flurbereinigung durch Vertrag im Sinne des § 30 OÖ FLG 1979 sollen nach dem Konzept dieses Gesetzes mit den in Z. 1 und 2 des § 1 Abs. 1 leg. cit. genannten bodenreformatatorischen Mitteln erreicht werden. Demnach müssen die Besitz-, Benützungs- und Bewirtschaftungsverhältnisse im ländlichen Lebens- und Wirtschaftsraum entweder durch die Neueinteilung und Erschließung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes (Z 1) oder durch die Ordnung der rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Z 2) verbessert oder neu gestaltet werden, um von einer im Sinn des § 1 Abs. 1 OÖ FLG 1979 "erforderlichen" flurstrukturellen Maßnahme sprechen zu können. Eine Maßnahme wird zudem nur dann als "für die Flurbereinigung

erforderlich" im Sinne des § 30 leg. cit. anzusehen sein, wenn der durch sie eingetretene Erfolg (hier: die Situation nach dem Zuerwerb) auch im Rahmen eines amtswegigen Zusammenlegungs/Flurbereinigungsverfahrens eintreten könnte, somit dann, wenn die Veränderung der Agrarstruktur mit dem Erfolg eines behördlich geleiteten Zusammenlegungsverfahrens annähernd vergleichbar ist (vgl. u.a. das hg. Erkenntnis vom 23. September 2004, Zl. 2002/07/0015). Die Ziele einer Flurbereinigung durch Vertrag im Sinne des Paragraph 30, OÖ FLG 1979 sollen nach dem Konzept dieses Gesetzes mit den in Ziffer eins, und 2 des Paragraph eins, Absatz eins, leg. cit. genannten bodenreformatoryischen Mitteln erreicht werden. Demnach müssen die Besitz-, Benützungs- und Bewirtschaftungsverhältnisse im ländlichen Lebens- und Wirtschaftsraum entweder durch die Neueinteilung und Erschließung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes (Ziffer eins,) oder durch die Ordnung der rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Ziffer 2,) verbessert oder neu gestaltet werden, um von einer im Sinn des Paragraph eins, Absatz eins, OÖ FLG 1979 "erforderlichen" flurstrukturellen Maßnahme sprechen zu können. Eine Maßnahme wird zudem nur dann als "für die Flurbereinigung erforderlich" im Sinne des Paragraph 30, leg. cit. anzusehen sein, wenn der durch sie eingetretene Erfolg (hier: die Situation nach dem Zuerwerb) auch im Rahmen eines amtswegigen Zusammenlegungs/Flurbereinigungsverfahrens eintreten könnte, somit dann, wenn die Veränderung der Agrarstruktur mit dem Erfolg eines behördlich geleiteten Zusammenlegungsverfahrens annähernd vergleichbar ist (vergleiche, u.a. das hg. Erkenntnis vom 23. September 2004, Zl. 2002/07/0015).

Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe zeigt sich aber im vorliegenden Fall, dass der belangten Behörde nicht entgegen getreten werden kann, wenn sie die Ansicht vertrat, der Kaufvertrag sei zur Durchführung der Flurbereinigung nicht erforderlich.

Im vorliegenden Fall bietet nämlich das Gutachten des landwirtschaftlichen Sachverständigen der ABB, dem der Beschwerdeführer nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegentrat, und der in zweiter Instanz erstellte Erhebungsbericht vom 3. März 2010 ein übereinstimmendes Bild der vorliegenden Sachlage. Daraus ergibt sich bereits im Ist-Zustand (also vor dem Zukauf) weder eine Beeinträchtigung der Zufahrt zum Grundstück des Beschwerdeführers noch die Unmöglichkeit der Schaffung von Parkmöglichkeiten auf Eigenflächen. Daraus folgt aber, dass der in Rede stehende Zukauf nicht geeignet ist, eine Maßnahme im Sinne des § 30 OÖ FLG 1979 darzustellen, weil eine Milderung oder Beseitigung eines Agrarstrukturmangels das Vorliegen eines solchen Mangels voraussetzt. Im vorliegenden Fall bietet nämlich das Gutachten des landwirtschaftlichen Sachverständigen der ABB, dem der Beschwerdeführer nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegentrat, und der in zweiter Instanz erstellte Erhebungsbericht vom 3. März 2010 ein übereinstimmendes Bild der vorliegenden Sachlage. Daraus ergibt sich bereits im Ist-Zustand (also vor dem Zukauf) weder eine Beeinträchtigung der Zufahrt zum Grundstück des Beschwerdeführers noch die Unmöglichkeit der Schaffung von Parkmöglichkeiten auf Eigenflächen. Daraus folgt aber, dass der in Rede stehende Zukauf nicht geeignet ist, eine Maßnahme im Sinne des Paragraph 30, OÖ FLG 1979 darzustellen, weil eine Milderung oder Beseitigung eines Agrarstrukturmangels das Vorliegen eines solchen Mangels voraussetzt.

Die bloße gegenteilige Behauptung des Beschwerdeführers, wonach durch den Zukauf des Grundstückes Nr. 63/3 ein Agrarstrukturmangel beseitigt werde, reicht nicht aus, diese vor dem Hintergrund fachlicher Einschätzung getroffene Beurteilung der belangten Behörde zu erschüttern. Die - im Übrigen auch näher begründete - Annahme der belangten Behörde, wonach durch das zugekaufte Grundstück Nr. 63/3 kein im gegenständlichen Fall relevanter Agrarstrukturmangel beseitigt oder abgemildert werden kann, begegnet daher keinen Bedenken.

Die Frage, ob am Erhalt der Landwirtschaft des Beschwerdeführers am gegebenen Standort ein öffentliches Interesse bestehe, wie er vorbringt, spielt bei der Beurteilung nach § 30 Abs. 1 OÖ FLG 1979 keine Rolle. Dem Beschwerdeführer steht es jederzeit frei, das in Rede stehende Grundstück zu kaufen; mit der Abweisung des verfahrenseinleitenden Antrags wird (lediglich) die Qualifikation des Kaufs als Flurbereinigungsmaßnahme verneint. Die Frage, ob am Erhalt der Landwirtschaft des Beschwerdeführers am gegebenen Standort ein öffentliches Interesse bestehe, wie er vorbringt, spielt bei der Beurteilung nach Paragraph 30, Absatz eins, OÖ FLG 1979 keine Rolle. Dem Beschwerdeführer steht es jederzeit frei, das in Rede stehende Grundstück zu kaufen; mit der Abweisung des verfahrenseinleitenden Antrags wird (lediglich) die Qualifikation des Kaufs als Flurbereinigungsmaßnahme verneint.

3.3. Damit erübrigt es sich, auf das weitere Vorbringen des Beschwerdeführers näher einzugehen.

Zum Vorwurf an die belangte Behörde, diese habe dem Beschwerdeführer vorgeschlagen, abzusiedeln, ist allerdings darauf hinzuweisen, dass der Beschwerdeführer selbst im Laufe des Verfahrens (vgl. seine Stellungnahme anlässlich der Vorsprache vom 11. August 2009) dargelegt hat, dass eine Aussiedlung seines Betriebes gerade durch den Zukauf des Grundstückes Nr. 63/3 vorbereitet werden solle. Zum Vorwurf an die belangte Behörde, diese habe dem Beschwerdeführer vorgeschlagen, abzusiedeln, ist allerdings darauf hinzuweisen, dass der Beschwerdeführer selbst im Laufe des Verfahrens vergleiche, seine Stellungnahme anlässlich der Vorsprache vom 11. August 2009) dargelegt hat, dass eine Aussiedlung seines Betriebes gerade durch den Zukauf des Grundstückes Nr. 63/3 vorbereitet werden solle.

4. Die Beschwerde war somit gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. 4. Die Beschwerde war somit gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

5. Der Ausspruch über den Aufwandsatz stützt sich auf die §§ 47 ff. VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. 5. Der Ausspruch über den Aufwandsatz stützt sich auf die Paragraphen 47, ff. VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 24. Mai 2012

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2012:2010070188.X00

Im RIS seit

02.07.2012

Zuletzt aktualisiert am

16.07.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at