

TE Vwgh Erkenntnis 1988/2/23 87/07/0098

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.02.1988

Index

L66501 Flurverfassung Zusammenlegung landw Grundstücke
Flurbereinigung Burgenland;
80/06 Bodenreform;

Norm

FIVfGG §3;
FIVfGG §4 Abs8;
FIVfLG Bgld 1970 §12 Abs4 idF 1979/055;
FIVfLG Bgld 1970 §12 Abs5 litb idF 1979/055;
FIVfLG Bgld 1970 §14 Abs1 idF 1979/055;
FIVfLG Bgld 1970 §21 Abs4 lita idF 1979/055;
FIVfLG Bgld 1970 §25 Abs1 idF 1979/055;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Schima und die Hofräte Dr. Salcher, Dr. Fürnsinn, Dr. Zeizinger und Dr. Kremla im Beisein des Schriftführers Univ. Ass. Dr. Unterpertinger, über die Beschwerde der MM in O, vertreten durch Dr. Rudolf Schaller, Rechtsanwalt in Oberpullendorf, Spitalstraße 20, gegen den Bescheid des Landesagrarsenates beim Amt der Burgenländischen Landesregierung vom 7. Mai 1987, Zl. LAS-23/1987, betreffend Zusammenlegungsplan M, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Burgenland Aufwendungen in der Höhe von S 2.760,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

I.römisch eins.

1. Im Zusammenlegungsverfahren M hat das Amt der Burgenländischen Landesregierung als Agrarbehörde erster Instanz durch Auflage zur allgemeinen Einsicht in der Zeit vom 26. Mai 1986 bis 9. Juni 1986 den Zusammenlegungsplan (Bescheid vom 7. Mai 1986) erlassen.

2. Die dagegen von der Beschwerdeführerin erhobene Berufung hat der Landesagrarsenat beim Amt der Burgenländischen Landesregierung (die belangte Behörde) mit Bescheid vom 7. Mai 1987 gemäß § 1

Agrarverfahrensgesetz 1950, § 66 Abs. 4 AVG 1950 i.V.m. den §§ 20, 21 und 25 Flurverfassungs-Landesgesetz, LGBl. Nr. 40/1970 i.d.F. LGBl. Nr. 55/1979 (in der Folge: FLG), als unbegründet abgewiesen. 2. Die dagegen von der Beschwerdeführerin erhobene Berufung hat der Landesagrarsenat beim Amt der Burgenländischen Landesregierung (die belangte Behörde) mit Bescheid vom 7. Mai 1987 gemäß Paragraph eins, Agrarverfahrensgesetz 1950, Paragraph 66, Absatz 4, AVG 1950 in Verbindung mit den Paragraphen 20, 21 und 25 Flurverfassungs-Landesgesetz, Landesgesetzblatt Nr. 40 aus 1970, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 55 aus 1979, (in der Folge: FLG), als unbegründet abgewiesen.

Begründend führte die belangte Behörde nach Wiedergabe des Berufungsvorbringens und des Instruierungsberichtes des Operationsleiters aus, es stehe fest, daß es sich im Gegenstand bei den von der Beschwerdeführerin eingebrachten Grundstücken (289 und 290 KG X) um solche von besonderem Wert i.S. des § 12 Abs. 5 lit. b FLG handle, also um Grundflächen, die laut Flächenwidmungsplan der KG X als Bauland-Mischgebiet gewidmet seien. Gemäß § 21 Abs. 4 lit. a FLG seien solche Grundstücke dem Eigentümer, sofern sie nicht durch gleichwertige ersetzt werden können, wieder zuzuweisen. Da der Beschwerdeführerin die von ihr eingebrachten Grundstücke nicht wieder zugewiesen worden seien, sei zu prüfen, inwieweit Gleichwertigkeit der Abfindungsgrundstücke (1478 und 1479) vorliege. Die Gleichwertigkeit könne aus folgenden Gründen bejaht werden: Die sich aus dem Abfindungsausweis ergebende Minderzuteilung betrage 0,01 % und falle nicht ins Gewicht. Entgegen dem Einwand der Beschwerdeführerin, auf dem Altgrundstück 290 hätten vier Bauplätze angelegt werden können, während die Abfindungsgrundstücke nur für drei Bauplätze geeignet seien, müsse - dem plausiblen Hinweis des Operationsleiters folgend - aufgrund der vor der Zusammenlegung gegebenen Aufschließungsverhältnisse angenommen werden, daß nur die Möglichkeit der Anlegung eines einzigen Bauplatzes bestanden habe. Dem Katastralmappenauszug sei zu entnehmen, daß das Grundstück 290 nur an der Stirnseite im Osten durch den Weg (131) erschlossen und für weitere Bauplätze keine Zufahrt vorhanden gewesen sei. Der den "neuen Stand" wiedergebende Lageplan lasse erkennen, daß der Beschwerdeführerin durch die beiden Abfindungsgrundstücke zwar - wie der Operationsleiter ausführe - zwei Bauplätze zugeteilt worden seien, daß jedoch aufgrund der Lage und Größe der beiden Grundstücke sogar vier Bauplätze geschaffen werden könnten. Dieses Ergebnis werde auch von der Beschwerdeführerin für möglich gehalten, wenn auch mit dem Zusatz "mit Müh und Not". Als besondere Benachteiligung empfinde die Beschwerdeführerin den das Abfindungsgrundstück 1478 durchziehenden im "neuen Stand" als "Kanal" eingetragenen überdachten Graben. Dem sei entgegenzuhalten, daß bereits die eingebrachten Grundstücke an diesen Graben angrenzt hätten und letzterer ebenso wie die besagten Altgrundstücke im Flächenwidmungsplan als Bauland-Mischgebiet gewidmet gewesen sei. Diesbezüglich sei auch durch die letzte Änderung des Flächenwidmungsplanes keine Änderung eingetreten. Dieser Umstand habe in der Bewertung im rechtskräftigen Bewertungsplan entsprechenden Niederschlag gefunden; die belangte Behörde habe keinen Grund gefunden, an dessen Richtigkeit zu zweifeln. Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin, daß sich der Realisierung von vier Bauplätzen verbauungsmäßige Schwierigkeiten entgegenstellten bzw. deren Verkaufsmöglichkeiten eingeschränkt seien, sei für die belangte Behörde anhand der vorliegenden Unterlagen jedenfalls die Möglichkeit der Schaffung von vier Bauplätzen, trotz Vorhandenseins eines Grabens, offenkundig, während der Anlegung von ebensovielen Bauplätzen auf dem Altgrundstück 290 und deren Verbauung - wie aufgezeigt - manifeste Hindernisse entgegengestanden wären. Demnach könne an der Gleichwertigkeit der Abfindungsgrundstücke kein Zweifel bestehen; die Abfindung der Beschwerdeführerin sei sohin als gesetzmäßig anzusehen. Begründend führte die belangte Behörde nach Wiedergabe des Berufungsvorbringens und des Instruierungsberichtes des Operationsleiters aus, es stehe fest, daß es sich im Gegenstand bei den von der Beschwerdeführerin eingebrachten Grundstücken (289 und 290 KG römisch zehn) um solche von besonderem Wert i.S. des Paragraph 12, Absatz 5, Litera b, FLG handle, also um Grundflächen, die laut Flächenwidmungsplan der KG römisch zehn als Bauland-Mischgebiet gewidmet seien. Gemäß Paragraph 21, Absatz 4, Litera a, FLG seien solche Grundstücke dem Eigentümer, sofern sie nicht durch gleichwertige ersetzt werden können, wieder zuzuweisen. Da der Beschwerdeführerin die von ihr eingebrachten Grundstücke nicht wieder zugewiesen worden seien, sei zu prüfen, inwieweit Gleichwertigkeit der Abfindungsgrundstücke (1478 und 1479) vorliege. Die Gleichwertigkeit könne aus folgenden Gründen bejaht werden: Die sich aus dem Abfindungsausweis ergebende Minderzuteilung betrage 0,01 % und falle nicht ins Gewicht. Entgegen dem Einwand der Beschwerdeführerin, auf dem Altgrundstück 290 hätten vier Bauplätze angelegt werden können, während die Abfindungsgrundstücke nur für drei Bauplätze geeignet seien, müsse - dem plausiblen Hinweis des Operationsleiters folgend - aufgrund der vor der Zusammenlegung gegebenen Aufschließungsverhältnisse angenommen werden, daß nur die Möglichkeit der Anlegung

eines einzigen Bauplatzes bestanden habe. Dem Katastralmappenauszug sei zu entnehmen, daß das Grundstück 290 nur an der Stirnseite im Osten durch den Weg (131) erschlossen und für weitere Bauplätze keine Zufahrt vorhanden gewesen sei. Der den "neuen Stand" wiedergebende Lageplan lasse erkennen, daß der Beschwerdeführerin durch die beiden Abfindungsgrundstücke zwar - wie der Operationsleiter ausführe - zwei Bauplätze zugeteilt worden seien, daß jedoch aufgrund der Lage und Größe der beiden Grundstücke sogar vier Bauplätze geschaffen werden könnten. Dieses Ergebnis werde auch von der Beschwerdeführerin für möglich gehalten, wenn auch mit dem Zusatz "mit Mühe und Not". Als besondere Benachteiligung empfinde die Beschwerdeführerin den das Abfindungsgrundstück 1478 durchziehenden im "neuen Stand" als "Kanal" eingetragenen überdachten Graben. Dem sei entgegenzuhalten, daß bereits die eingebrachten Grundstücke an diesen Graben angrenzten hätten und letzterer ebenso wie die besagten Altgrundstücke im Flächenwidmungsplan als Bauland-Mischgebiet gewidmet gewesen sei. Diesbezüglich sei auch durch die letzte Änderung des Flächenwidmungsplanes keine Änderung eingetreten. Dieser Umstand habe in der Bewertung im rechtskräftigen Bewertungsplan entsprechenden Niederschlag gefunden; die belangte Behörde habe keinen Grund gefunden, an dessen Richtigkeit zu zweifeln. Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin, daß sich der Realisierung von vier Bauplätzen verbauungsmäßige Schwierigkeiten entgegenstellten bzw. deren Verkaufsmöglichkeiten eingeschränkt seien, sei für die belangte Behörde anhand der vorliegenden Unterlagen jedenfalls die Möglichkeit der Schaffung von vier Bauplätzen, trotz Vorhandenseins eines Grabens, offenkundig, während der Anlegung von ebensovielen Bauplätzen auf dem Altgrundstück 290 und deren Verbauung - wie aufgezeigt - manifeste Hindernisse entgegengestanden wären. Demnach könne an der Gleichwertigkeit der Abfindungsgrundstücke kein Zweifel bestehen; die Abfindung der Beschwerdeführerin sei sohin als gesetzmäßig anzusehen.

3. Die Beschwerdeführerin erachtet sich durch diesen Bescheid in ihrem Recht auf Zuteilung eines gleichwertigen Grundstückes gemäß § 21 Abs. 4 FLG bzw. auf Leistung eines angemessenen Geldersatzes gemäß §§ 23 und 24 leg. cit. "sowie anderer gesetzlicher Bestimmungen" verletzt. Sie behauptet Rechtswidrigkeit des Inhaltes sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und begehrt deshalb die Aufhebung des angefochtenen Bescheides. 3. Die Beschwerdeführerin erachtet sich durch diesen Bescheid in ihrem Recht auf Zuteilung eines gleichwertigen Grundstückes gemäß Paragraph 21, Absatz 4, FLG bzw. auf Leistung eines angemessenen Geldersatzes gemäß Paragraphen 23 und 24 leg. cit. "sowie anderer gesetzlicher Bestimmungen" verletzt. Sie behauptet Rechtswidrigkeit des Inhaltes sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und begehrt deshalb die Aufhebung des angefochtenen Bescheides.

4. Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt.

II. römisch zwei.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Gemäß § 12 Abs. 4 FLG sind die der Zusammenlegung unterzogenen Grundstücke mit besonderem Wert (Abs. 5) nach dem Verkehrswert zu schätzen, das ist nach dem Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sowie Wertänderungen, die durch die Aussicht auf die Durchführung einer Zusammenlegung entstanden sind, bleiben außer Betracht. Nach § 12 Abs. 5 FLG lit. b sind Grundstücke mit besonderem Wert u.a. Grundflächen, die laut Flächenwidmungsplan der Verbauung gewidmet sind. Die Bewertung nach Abs. 4 ist zufolge des § 12 Abs. 7 leg. cit. erster Satz nur vorzunehmen, wenn im Zuge der Neuordnung die betreffenden Grundstücke ganz oder zum Teil einem anderen Eigentümer als Grundabfindung zugewiesen werden. § 14 Abs. 1 FLG ordnet an, daß über die Ergebnisse der Bewertung ein Bescheid (Bewertungsplan) zu erlassen ist. 1. Gemäß Paragraph 12, Absatz 4, FLG sind die der Zusammenlegung unterzogenen Grundstücke mit besonderem Wert (Absatz 5,) nach dem Verkehrswert zu schätzen, das ist nach dem Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sowie Wertänderungen, die durch die Aussicht auf die Durchführung einer Zusammenlegung entstanden sind, bleiben außer Betracht. Nach Paragraph 12, Absatz 5, FLG Litera b, sind Grundstücke mit besonderem Wert u.a. Grundflächen, die laut Flächenwidmungsplan der Verbauung gewidmet sind. Die Bewertung nach Absatz 4, ist zufolge des Paragraph 12, Absatz 7, leg. cit. erster Satz nur vorzunehmen, wenn im Zuge der Neuordnung die betreffenden Grundstücke ganz oder zum Teil einem anderen Eigentümer als Grundabfindung zugewiesen werden. Paragraph 14, Absatz eins, FLG ordnet an, daß über die

Ergebnisse der Bewertung ein Bescheid (Bewertungsplan) zu erlassen ist.

Gemäß § 21 Abs. 4 lit. a FLG sind dem bisherigen Eigentümer Grundstücke mit besonderem Wert (§ 12 Abs. 5), sofern sie nicht durch gleichwertige ersetzt werden können, wieder zuzuweisen. Gemäß Paragraph 21, Absatz 4, Litera a, FLG sind dem bisherigen Eigentümer Grundstücke mit besonderem Wert (Paragraph 12, Absatz 5), sofern sie nicht durch gleichwertige ersetzt werden können, wieder zuzuweisen.

Gemäß § 25 Abs. 1 leg. cit. ist nach Absteckung der neuen Flureinteilung in der Natur über das Ergebnis der Zusammenlegung ein Bescheid (Zusammenlegungsplan) zu erlassen. Gemäß Paragraph 25, Absatz eins, leg. cit. ist nach Absteckung der neuen Flureinteilung in der Natur über das Ergebnis der Zusammenlegung ein Bescheid (Zusammenlegungsplan) zu erlassen.

2. Im Beschwerdefall steht außer Streit, daß die in das Zusammenlegungsverfahren M einbezogenen Grundstücke 289 und 290 der Beschwerdeführerin solche mit besonderem Wert i.S. des § 12 Abs. 5 lit. b FLG sind; des weiteren, daß der Beschwerdeführerin diese Grundstücke durch den Zusammenlegungsplan nicht wieder zugewiesen worden sind. Schließlich ist - der Aktenlage zufolge - davon auszugehen, daß der Bewertungsplan (auch in Ansehung der von der Beschwerdeführerin eingebrachten Grundstücke mit besonderem Wert) in Rechtskraft erwachsen ist. Zu prüfen bleibt demnach - als für die Beschwerdeerledigung wesentlich -, ob die der Beschwerdeführerin anstatt der von ihr eingebrachten Altgrundstücke 289 und 290 zugewiesenen Abfindungsgrundstücke 1478 und 1479 als gleichwertig i.S. des § 21 Abs. 4 FLG anzusehen sind. 2. Im Beschwerdefall steht außer Streit, daß die in das Zusammenlegungsverfahren M einbezogenen Grundstücke 289 und 290 der Beschwerdeführerin solche mit besonderem Wert i.S. des Paragraph 12, Absatz 5, Litera b, FLG sind; des weiteren, daß der Beschwerdeführerin diese Grundstücke durch den Zusammenlegungsplan nicht wieder zugewiesen worden sind. Schließlich ist - der Aktenlage zufolge - davon auszugehen, daß der Bewertungsplan (auch in Ansehung der von der Beschwerdeführerin eingebrachten Grundstücke mit besonderem Wert) in Rechtskraft erwachsen ist. Zu prüfen bleibt demnach - als für die Beschwerdeerledigung wesentlich -, ob die der Beschwerdeführerin anstatt der von ihr eingebrachten Altgrundstücke 289 und 290 zugewiesenen Abfindungsgrundstücke 1478 und 1479 als gleichwertig i.S. des Paragraph 21, Absatz 4, FLG anzusehen sind.

3.1. Was diese Frage anlangt, vertritt die Beschwerde einen der Rechtsansicht der belangten Behörde entgegengesetzten, somit die Gleichwertigkeit verneinenden Standpunkt. Nach Meinung der Beschwerdeführerin ist die Annahme der belangten Behörde, daß hinsichtlich des Grundstückes 290 nur die Möglichkeit der Anlegung eines einzigen Bauplatzes bestanden habe, unzutreffend. Diese Annahme stütze sich auf bloße Vermutungen des Operationsleiters, der es im Hinblick auf die Gesamtaufschließung des betreffenden Baugebietes als wahrscheinlich angesehen habe, daß nur ein Bauplatz an der Wegseite des genannten Grundstückes genehmigt worden wäre. Demgegenüber sei darauf hinzuweisen, daß die Burgenländische Bauordnung nicht festlege, daß sich ein Bauplatz unmittelbar an einer vorhandenen oder vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche befinden müsse. Unstreitig sei aber, daß das Grundstück 290 am Weg (131) gelegen gewesen sei und die Zufahrtsmöglichkeit zu den aufgrund einer Abteilung des langgestreckten Grundstückes 290 zu gewinnenden vier Bauplätzen ohne weiteres etwa durch Einräumung einer Wegeservitut innerhalb der abzuteilenden Grundstücke hätte geschaffen werden können. Außerdem sei im Bebauungsvorschlag der Stadtgemeinde Oberpullendorf vom 29. November 1979, Plan Nr. 2640, eine Aufschließung des seit langem als Bauland gewidmeten Gebietes durch Herstellung eines (näher bezeichneten) Verbindungsweges vorgesehen gewesen. Erst aufgrund der Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens habe die Gemeinde von diesem Vorhaben Abstand genommen. Auch daraus sei die Möglichkeit zu ersehen, bereits das Altgrundstück 290 in vier Bauplätze abzuteilen. Es treffe zwar zu, daß die Möglichkeit bestehe, auf den Abfindungsgrundstücken vier Bauplätze zu schaffen. Allerdings bedürfe es keiner besonderen Sachkenntnis bzw. spezieller Bewertungsregeln, um zu erkennen, daß ein Grundstück, auf dem ein Bauwerber nicht seinen Vorstellungen entsprechend bauen könne, weil es von einem nicht überbaubaren Graben durchquert werde, einen wesentlich geringeren Verkaufserlös erziele als ein Grundstück, dem kein derartiger Makel anhafte.

3.2. Das eben wiedergegebene Beschwerdevorbringen ist vom Ansatz her verfehlt. Es mündet in der Forderung, die belangte Behörde hätte bei der Beurteilung, ob die Abfindungsgrundstücke das Merkmal der Gleichwertigkeit aufweisen, auf künftige, d.h. im Zeitpunkt der Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens tatsächlich nicht realisierte Verhältnisse abzustellen gehabt. Demgegenüber hat die belangte Behörde ihrer Entscheidung jene Aufschließungsverhältnisse zugrunde gelegt, die im Zeitpunkt, zu dem das in Rede stehende Grundstück 290 in die

Zusammenlegung einbezogen worden ist, bestanden haben; Anhaltspunkte dafür, daß sich diese Verhältnisse bis zum Zeitpunkt der Erstellung des - in Rechtskraft erwachsenen - Bewertungsplanes geändert hätten, sind nicht hervorgekommen. Die insoweit maßgebende Situation war - unter Bedachtnahme auf die in den Akten erliegende planliche Darstellung des Altbestandes (Auszug aus der Katastralmappe) - in Ansehung des Grundstückes 290 dadurch gekennzeichnet, daß dieses allein von dem an die 17 m breite Nordseite angrenzenden Weg (131) zugänglich war, somit damals tatsächlich die Voraussetzung für die Anlegung lediglich eines einzigen Bauplatzes gegeben war. Die von der Beschwerdeführerin dazu ins Treffen geführte mögliche künftige Entwicklung hatte zum maßgeblichen Zeitpunkt der Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens, selbst nach dem Vorbringen in der Beschwerde, hinsichtlich keiner der von ihr dargestellten Möglichkeiten einer zusätzlichen Aufschließung konkrete Gestalt in der Form angenommen, daß von einem unmittelbaren Bestehen der Verwirklichung dieser Maßnahmen hätte gesprochen werden können. Im Hinblick darauf kann es dahingestellt bleiben, wie die belangte Behörde vorzugehen gehabt hätte, wäre zum besagten Zeitpunkt die - rechtlich gedeckte - Verwirklichung konkreter Aufschließungsmaßnahmen unmittelbar bevorstanden.

Da sohin einerseits mit der belangten Behörde aufgrund des von ihr tatsächlich vorgefundenen Zustandes für den Zeitpunkt der Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens von der Möglichkeit der Anlegung lediglich eines Bauplatzes (und nicht wie in der Beschwerde behauptet von vier Bauplätzen) auszugehen ist, andererseits von der Beschwerdeführerin - in der Berufung wie auch in der Beschwerde - ausdrücklich eingeräumt wird, daß auf den ihr zugeteilten, gleichfalls als Bauland gewidmeten Abfindungsgrundstücken 1478 und 1479 vier Bauplätze (einer davon "mit Mühe und Not") geschaffen werden können, hegt der Gerichtshof unter dem Blickwinkel der nach § 21 Abs. 4 FLG gebotenen Gleichwertigkeit der Abfindungsgrundstücke keinen Zweifel an der Gesetzmäßigkeit der von der belangten Behörde mit dem angefochtenen Bescheid gefundenen Lösung, wonach die Altgrundstücke 289 und 290 im Rahmen der Abfindung durch die Grundstücke 1478 und 1479 ersetzt worden sind. Der von der belangten Behörde zu Recht bejahten Gleichwertigkeit steht auch der Umstand, daß das erstgenannte Abfindungsgrundstück durch einen überdachten Kanal gequert wird, nicht entgegen, kann doch daraus für die Beschwerdeführerin in Ansehung dieses Grundstückes ungünstigstenfalls die Reduzierung von zwei Bauplätzen auf einen Bauplatz, mithin für beide Abfindungsgrundstücke auf insgesamt drei Bauplätze resultieren. Da sohin einerseits mit der belangten Behörde aufgrund des von ihr tatsächlich vorgefundenen Zustandes für den Zeitpunkt der Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens von der Möglichkeit der Anlegung lediglich eines Bauplatzes (und nicht wie in der Beschwerde behauptet von vier Bauplätzen) auszugehen ist, andererseits von der Beschwerdeführerin - in der Berufung wie auch in der Beschwerde - ausdrücklich eingeräumt wird, daß auf den ihr zugeteilten, gleichfalls als Bauland gewidmeten Abfindungsgrundstücken 1478 und 1479 vier Bauplätze (einer davon "mit Mühe und Not") geschaffen werden können, hegt der Gerichtshof unter dem Blickwinkel der nach Paragraph 21, Absatz 4, FLG gebotenen Gleichwertigkeit der Abfindungsgrundstücke keinen Zweifel an der Gesetzmäßigkeit der von der belangten Behörde mit dem angefochtenen Bescheid gefundenen Lösung, wonach die Altgrundstücke 289 und 290 im Rahmen der Abfindung durch die Grundstücke 1478 und 1479 ersetzt worden sind. Der von der belangten Behörde zu Recht bejahten Gleichwertigkeit steht auch der Umstand, daß das erstgenannte Abfindungsgrundstück durch einen überdachten Kanal gequert wird, nicht entgegen, kann doch daraus für die Beschwerdeführerin in Ansehung dieses Grundstückes ungünstigstenfalls die Reduzierung von zwei Bauplätzen auf einen Bauplatz, mithin für beide Abfindungsgrundstücke auf insgesamt drei Bauplätze resultieren.

4.1. Zu dem unter dem Titel der Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erstatteten Beschwerdevorbringen sei - unter Hinweis auf bereits unter II.3.2. Gesagtes - wiederholt, daß es hinsichtlich des für die Beantwortung der Frage der Gleichwertigkeit der Abfindungsgrundstücke bedeutsamen Standes der Aufschließungsverhältnisse in bezug auf die Altgrundstücke auf den nach dem Bewertungsplan maßgeblichen Zeitpunkt ankommt, es somit ohne rechtliche Relevanz ist, ob und bejahendenfalls in welcher Form es auch ohne Zusammenlegung zu Aufschließungsmaßnahmen im betreffenden, als Bauland gewidmeten Gebiet durch die Stadtgemeinde Oberpullendorf gekommen wäre. Da solche allenfalls in einer unbestimmten Zukunft zu erwartende Maßnahmen für die Beurteilung, ob Gleichwertigkeit i.S. des § 21 Abs. 4 FLG anzunehmen sei, nicht heranzuziehen sind, konnte die belangte Behörde, ohne rechtswidrig zu handeln, von diesbezüglichen Ermittlungen absehen. 4.1. Zu dem unter dem Titel der Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erstatteten Beschwerdevorbringen sei - unter Hinweis auf bereits unter römisch zwei.3.2. Gesagtes - wiederholt, daß es hinsichtlich des für die Beantwortung der Frage der Gleichwertigkeit der Abfindungsgrundstücke bedeutsamen

Standes der Aufschließungsverhältnisse in bezug auf die Altgrundstücke auf den nach dem Bewertungsplan maßgeblichen Zeitpunkt ankommt, es somit ohne rechtliche Relevanz ist, ob und bejahendenfalls in welcher Form es auch ohne Zusammenlegung zu Aufschließungsmaßnahmen im betreffenden, als Bauland gewidmeten Gebiet durch die Stadtgemeinde Oberpullendorf gekommen wäre. Da solche allenfalls in einer unbestimmten Zukunft zu erwartende Maßnahmen für die Beurteilung, ob Gleichwertigkeit i.S. des Paragraph 21, Absatz 4, FLG anzunehmen sei, nicht heranzuziehen sind, konnte die belangte Behörde, ohne rechtswidrig zu handeln, von diesbezüglichen Ermittlungen absehen.

4.2. Was schließlich die in der Beschwerde angedeuteten Schwierigkeiten bei der Bebauung des von einem Kanal gequerten Abfindungsgrundstückes 1478 und die daran anknüpfende Rüge anlangt, die belangte Behörde habe in dieser Hinsicht Ermittlungen unterlassen, so sei daran erinnert (vgl. nochmals II.3.2.), daß auch bei Zutreffen der Befürchtungen der Beschwerdeführerin die Zahl der nach Lage und Aufschließung möglichen Bauplätze auf ihrer Grundabfindung die Zahl der nach diesen Kriterien möglichen Bauplätze auf den Altgrundstücken jedenfalls übersteigt. Die insoweit von der Beschwerdeführerin vermißten Ermittlungen durften demnach unterbleiben. Entgegen der Ansicht der Beschwerde ist es keinesfalls erforderlich, daß "jeder der vier Bauplätze gleichwertig ist". Vom Gesetz geboten ist allein die Gleichwertigkeit der Abfindungsgrundstücke (des Abfindungskomplexes) der Beschwerdeführerin mit den von ihr in das Zusammenlegungsverfahren eingebrachten Grundstücken besonderen Wertes.

4.2. Was schließlich die in der Beschwerde angedeuteten Schwierigkeiten bei der Bebauung des von einem Kanal gequerten Abfindungsgrundstückes 1478 und die daran anknüpfende Rüge anlangt, die belangte Behörde habe in dieser Hinsicht Ermittlungen unterlassen, so sei daran erinnert vergleiche , nochmals römisch zwei.3.2.), daß auch bei Zutreffen der Befürchtungen der Beschwerdeführerin die Zahl der nach Lage und Aufschließung möglichen Bauplätze auf ihrer Grundabfindung die Zahl der nach diesen Kriterien möglichen Bauplätze auf den Altgrundstücken jedenfalls übersteigt. Die insoweit von der Beschwerdeführerin vermißten Ermittlungen durften demnach unterbleiben. Entgegen der Ansicht der Beschwerde ist es keinesfalls erforderlich, daß "jeder der vier Bauplätze gleichwertig ist". Vom Gesetz geboten ist allein die Gleichwertigkeit der Abfindungsgrundstücke (des Abfindungskomplexes) der Beschwerdeführerin mit den von ihr in das Zusammenlegungsverfahren eingebrachten Grundstücken besonderen Wertes.

4.3. Im Gegensatz zur Beschwerdeführerin vermag der Gerichtshof nicht zu erkennen, daß die belangte Behörde ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen sei. Die Begründung des bekämpften Bescheides wird den Anforderungen des § 60 AVG 1950 hinsichtlich aller dort angeführten Elemente in ausreichendem Maße gerecht.

4.3. Im Gegensatz zur Beschwerdeführerin vermag der Gerichtshof nicht zu erkennen, daß die belangte Behörde ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen sei. Die Begründung des bekämpften Bescheides wird den Anforderungen des Paragraph 60, AVG 1950 hinsichtlich aller dort angeführten Elemente in ausreichendem Maße gerecht.

5. Wenn es die Beschwerdeführerin "verwundert", daß die belangte Behörde den von ihr in der Berufung gestellten Eventualantrag auf Geldausgleich für die ihr durch den Graben (Kanal) entstandenen Nachteile übergangen habe, so scheint die Beschwerde damit zu übersehen, daß für die belangte Behörde aufgrund der von ihr in einem mängelfreien Verfahren bejahten Gleichwertigkeit der Abfindungsgrundstücke kein Anlaß bestand, über den besagten, vom Nichtvorliegen der Gleichwertigkeit ausgehenden Eventualantrag abzusprechen.

6. Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als nach jeder Richtung hin unbegründet, weshalb sie gemäß 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

6. Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als nach jeder Richtung hin unbegründet, weshalb sie gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen war.

7. Von der Durchführung der von der Beschwerdeführerin beantragten Verhandlung konnte im Hinblick auf 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG abgesehen werden.

7. Von der Durchführung der von der Beschwerdeführerin beantragten Verhandlung konnte im Hinblick auf Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 6, VwGG abgesehen werden.

8. Der Spruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 und 48 Abs. 2 Z. 1 und 2 VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers vom 30. Mai 1985, BGBl. Nr. 243.

8. Der Spruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47 und 48 Absatz 2, Ziffer eins und 2 VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers vom 30. Mai 1985, Bundesgesetzblatt , Nr. 243.

Wien, am 23. Februar 1988

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1988:1987070098.X00

Im RIS seit

20.03.2006

Zuletzt aktualisiert am

08.06.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at