

TE Vwgh Erkenntnis 1987/9/15 85/07/0089

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.09.1987

Index

L66503 Flurverfassung Zusammenlegung landw Grundstücke

Flurbereinigung Niederösterreich;

10/07 Verwaltungsgerichtshof;

40/01 Verwaltungsverfahren;

80/06 Bodenreform;

Norm

AgrVG §7 Abs3;

AVG §8;

FIVfGG §3 Abs2;

FIVfGG §4 Abs3;

FIVfGG §4 Abs4;

FIVfLG NÖ 1975 §11 Abs6 idF 6650-2;

FIVfLG NÖ 1975 §20 Abs1 idF 6650-2;

FIVfLG NÖ 1975 §20 Abs2 idF 6650-2;

FIVfLG NÖ 1975 §20 Abs2;

FIVfLG NÖ 1975 §22 Abs1 idF 6650-2;

FIVfLG NÖ 1975 §22 Abs6 idF 6650-2;

FIVfLG NÖ 1975 §27 Abs1 idF 6650-2;

VStG §32 Abs2;

VwGG §34 Abs1;

1. AVG § 8 heute

2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

1. VStG § 32 heute

2. VStG § 32 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2018

3. VStG § 32 gültig von 01.07.2013 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

4. VStG § 32 gültig von 01.01.1999 bis 30.06.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998

5. VStG § 32 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. VwGG § 34 heute

2. VwGG § 34 gültig ab 01.07.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2021

3. VwGG § 34 gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

4. VwGG § 34 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
5. VwGG § 34 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
6. VwGG § 34 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
7. VwGG § 34 gültig von 01.09.1997 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/1997
8. VwGG § 34 gültig von 05.01.1985 bis 31.08.1997

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Schima und die Hofräte Dr. Salcher, Dr. Fürnsinn, Dr. Zeizinger und Dr. Kremla als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Teissl, über die Beschwerde des 1. FE und weiteren 13 Beschwerdeführern, alle in G, alle vertreten durch Dr. Franz Kappel, Rechtsanwalt in Neulengbach 2, gegen den Bescheid des Landesagarsenates beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung vom 12. Februar 1985, Zl. VI/3-AO-117/180, betreffend Anpassung der Geldausgleichung im Zusammenlegungsverfahren G (mitbeteiligte Partei: Zusammenlegungsgemeinschaft G, vertreten durch den Obmann JH, G), zu Recht erkannt:

Spruch

- 1) Die Beschwerde der Drittbeschwerdeführerin, der Fünftbeschwerdeführerin und der Siebentbeschwerdeführerin wird zurückgewiesen.
- 2) Die Beschwerde der übrigen Beschwerdeführer (Beschwerdeführerinnen) wird als unbegründet abgewiesen.
- 3) Die Beschwerdeführer (Beschwerdeführerinnen) haben dem Land Niederösterreich zu gleichen Teilen Aufwendungen in der Höhe von insgesamt S 2.760,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

A

1. Mit Bescheid vom 8. Juni 1979 hatte die Niederösterreichische Agrarbezirksbehörde (ABB) im Zusammenlegungsverfahren G unter Bezugnahme auf § 22 Abs. 1 und 6 Flurverfassungs-Landesgesetz, LGBl. 6650-2 (in der Folge: FLG), mit Wirkung vom 15. August 1979 die vorläufige Übernahme der Grundabfindungen und die Auszahlung vorläufiger Geldabfindungen und Geldausgleiche unter Anwendung des gleichzeitig gemäß § 20 Abs. 1 leg. cit. bestimmten Angleichungsfaktors "80" angeordnet. Dieser Bescheid ist nach Ausweis der vorgelegten Akten in Rechtskraft erwachsen. 1. Mit Bescheid vom 8. Juni 1979 hatte die Niederösterreichische Agrarbezirksbehörde (ABB) im Zusammenlegungsverfahren G unter Bezugnahme auf Paragraph 22, Absatz eins und 6 Flurverfassungs-Landesgesetz, Landesgesetzblatt 6650-2 (in der Folge: FLG), mit Wirkung vom 15. August 1979 die vorläufige Übernahme der Grundabfindungen und die Auszahlung vorläufiger Geldabfindungen und Geldausgleiche unter Anwendung des gleichzeitig gemäß Paragraph 20, Absatz eins, leg. cit. bestimmten Angleichungsfaktors "80" angeordnet. Dieser Bescheid ist nach Ausweis der vorgelegten Akten in Rechtskraft erwachsen.

2. Mit dem aufgrund eines Antrages der Beschwerdeführer auf Neufestlegung des Angleichungsfaktors für Geldausgleichungen erlassenen Bescheid vom 18. Juli 1984 stellte die ABB gemäß § 20 Abs. 2 FLG fest, daß eine Neubestimmung des mit Bescheid derselben Behörde vom 8. Juni 1979 festgelegten Angleichungsfaktors "80" mangels wesentlicher Änderung des Verkehrswertes nicht erforderlich sei. Begründend führte die ABB dazu nach Wiedergabe des § 20 Abs. 1 und 2 FLG und dem Hinweis darauf, daß der mit 80 bestimmte Angleichungsfaktor einem "durchschnittlichen Verkehrswert" von S 24,--/m² entspreche, unter Bezugnahme auf das vom landwirtschaftlichen Amtssachverständigen erstellte Gutachten aus, eine Erhebung beim zuständigen Finanzamt habe ergeben, daß eine wesentliche Änderung des Verkehrswertes im Durchschnitt der Einzelkaufpreise (Kaufpreissammlung) nicht stattgefunden habe. Von den Beschwerdeführern sei ein Einzelkaufpreis (S 38,--/m²) genannt worden (D-röm.kath. Pfarre G), der zweifellos weit über dem ortsüblichen Verkehrswert liege. Nach statistischen Überlegungen sei dieser Kaufpreis zur Ermittlung eines allgemein gültigen Verkehrswertes ungeeignet, da der höchst oder niedrigst abweichende Kaufpreis bei der Festlegung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt werde. Da somit nicht von einer wesentlichen Änderung des Verkehrswertes, die eine Neubestimmung des Angleichungsfaktors gemäß § 20 Abs. 2 FLG rechtfertigen würde, gesprochen werden könne, bestehe derzeit kein Anlaß, den Angleichungsfaktor im Zusammenlegungsverfahren neu festzusetzen. 2. Mit dem aufgrund eines Antrages der Beschwerdeführer auf Neufestlegung des Angleichungsfaktors für Geldausgleichungen erlassenen Bescheid vom 18. Juli 1984 stellte die ABB

gemäß Paragraph 20, Absatz 2, FLG fest, daß eine Neubestimmung des mit Bescheid derselben Behörde vom 8. Juni 1979 festgelegten Angleichungsfaktors "80" mangels wesentlicher Änderung des Verkehrswertes nicht erforderlich sei. Begründend führte die ABB dazu nach Wiedergabe des Paragraph 20, Absatz eins und 2 FLG und dem Hinweis darauf, daß der mit 80 bestimmte Angleichungsfaktor einem "durchschnittlichen Verkehrswert" von S 24,--/m² entspreche, unter Bezugnahme auf das vom landwirtschaftlichen Amtssachverständigen erstellte Gutachten aus, eine Erhebung beim zuständigen Finanzamt habe ergeben, daß eine wesentliche Änderung des Verkehrswertes im Durchschnitt der Einzelkaufpreise (Kaufpreissammlung) nicht stattgefunden habe. Von den Beschwerdeführern sei ein Einzelkaufpreis (S 38,--/m²) genannt worden (D-röm.kath. Pfarre G), der zweifellos weit über dem ortsüblichen Verkehrswert liege. Nach statistischen Überlegungen sei dieser Kaufpreis zur Ermittlung eines allgemein gültigen Verkehrswertes ungeeignet, da der höchst oder niedrigst abweichende Kaufpreis bei der Festlegung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt werde. Da somit nicht von einer wesentlichen Änderung des Verkehrswertes, die eine Neubestimmung des Angleichungsfaktors gemäß Paragraph 20, Absatz 2, FLG rechtfertigen würde, gesprochen werden könne, bestehe derzeit kein Anlaß, den Angleichungsfaktor im Zusammenlegungsverfahren neu festzusetzen.

3. Der dagegen von den Beschwerdeführern - mit Ausnahme der Dritt-, der Fünft- und der Siebentbeschwerdeführerin -

erhobenen Berufung wurde mit Bescheid des Landesagarsenates beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung (der belangten Behörde) vom 12. Februar 1985 keine Folge gegeben und der erstinstanzliche Bescheid vom 18. Juli 1984 gemäß § 66 Abs. 4 AVG 1950 und § 20 Abs. 2 FLG bestätigt. erhobenen Berufung wurde mit Bescheid des Landesagarsenates beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung (der belangten Behörde) vom 12. Februar 1985 keine Folge gegeben und der erstinstanzliche Bescheid vom 18. Juli 1984 gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG 1950 und Paragraph 20, Absatz 2, FLG bestätigt.

In der Begründung ihres Bescheides stellte die belangte Behörde nach zusammengefaßter Wiedergabe des Inhaltes des erstinstanzlichen Bescheides und des Berufungsvorbringens zunächst in detaillierter Form das Ergebnis des von ihr durchgeführten ergänzenden Ermittlungsverfahrens dar. Danach betrage unter Zugrundelegung der laut Aufzeichnungen des Finanzamtes Mistelbach, der Bezirksbauernkammer Poysdorf und der Gemeinde G in den Jahren 1983 und 1984 im Gemeindegebiet G abgeschlossenen Kaufverträge über Ackergrundstücke der durchschnittliche Kaufpreis ("gewogenes Mittel") S 22,13/m² (KG A) bzw. S 22,58/m² (KG A, KG B, KG C, KG D). Die Beschwerdeführer hätten in ihrer Stellungnahme zu diesem Ergebnis der Beweisaufnahme abermals (wie bereits in der Berufung) ins Treffen geführt, daß die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer selbst Grundstücke minderer Bonität zu Preisen verkaufe, die weit über S 24,--/m² lägen. Aufgrund der Aufforderung der belangten Behörde, über diese Verkäufe präzise Angaben hinsichtlich Grundstücksnummer, Käufer und Kaufpreis zu machen, hätten die Beschwerdeführer bei der vor der belangten Behörde am 12. Februar 1985 stattgefundenen mündlichen Verhandlung eine mit 11. Februar 1985 datierte Bestätigung des öffentlichen Notars Dr. GP, P, über Grundverkäufe in G im Jahre 1984 vorgelegt, derzufolge man zu einem Kaufpreis von durchschnittlich S 23,72/m² gelange. Da demnach sowohl durch die Erhebungen der belangten Behörde als auch durch die von den Beschwerdeführern vorgelegte Aufstellung die Feststellung der Erstbehörde, daß der derzeitige durchschnittliche Verkehrswert S 24,--/m² nicht übersteige, bestätigt worden sei, hätte der Berufung ein Erfolg versagt bleiben müssen.

4. Die Beschwerdeführer erachten sich durch diesen Bescheid in ihrem "Recht auf Anwendung der Bestimmung des § 20 Abs. 1 bis 3 FLG", näherhin - entsprechend den Ausführungen in der Beschwerdebegründung - im Recht auf Anhebung des Angleichungsfaktors von 80 auf 120 verletzt. Sie machen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften sowie inhaltliche Rechtswidrigkeit geltend und begehren deshalb die Aufhebung des angefochtenen Bescheides. 4. Die Beschwerdeführer erachten sich durch diesen Bescheid in ihrem "Recht auf Anwendung der Bestimmung des Paragraph 20, Absatz eins bis 3 FLG", näherhin - entsprechend den Ausführungen in der Beschwerdebegründung - im Recht auf Anhebung des Angleichungsfaktors von 80 auf 120 verletzt. Sie machen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften sowie inhaltliche Rechtswidrigkeit geltend und begehren deshalb die Aufhebung des angefochtenen Bescheides.

5. Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt. Die mitbeteiligte Partei hat trotz ihr gebotener Gelegenheit keine Äußerung abgegeben.

B

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

I. Zur Beschwerde der Drittbeschwerdeführerin, der Fünftbeschwerdeführerin und der Siebentbeschwerdeführerin:römisch eins. Zur Beschwerde der Drittbeschwerdeführerin, der Fünftbeschwerdeführerin und der Siebentbeschwerdeführerin:

Gemäß Art. 131 Abs. 1 Z. 1 B-VG kann gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde nach Erschöpfung des Instanzenzuges wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Nach Ausweis der dem Gerichtshof vorgelegten Akten haben gegen den Bescheid der ABB vom 18. Juli 1984 die Dritt-, die Fünft- und Siebentbeschwerdeführerin nicht berufen. Es fehlt ihnen damit mangels Erschöpfung des Instanzenzuges die Legitimation, gegen den den erstinstanzlichen Bescheid bestätigenden (und diesen somit nicht zu ihrem Nachteil ändernden) Bescheid der belangten Behörde Beschwerde zu erheben (vgl. dazu etwa das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. Mai 1966, Slg. Nr. 6929/A). Die Beschwerde der Dritt-, der Fünft- und der Siebentbeschwerdeführerin war demnach gemäß § 34 Abs. 1 und 3 VwGG zurückzuweisen. Gemäß Artikel 131, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG kann gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde nach Erschöpfung des Instanzenzuges wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Nach Ausweis der dem Gerichtshof vorgelegten Akten haben gegen den Bescheid der ABB vom 18. Juli 1984 die Dritt-, die Fünft- und Siebentbeschwerdeführerin nicht berufen. Es fehlt ihnen damit mangels Erschöpfung des Instanzenzuges die Legitimation, gegen den den erstinstanzlichen Bescheid bestätigenden (und diesen somit nicht zu ihrem Nachteil ändernden) Bescheid der belangten Behörde Beschwerde zu erheben vergleiche , dazu etwa das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. Mai 1966, Slg. Nr. 6929/A). Die Beschwerde der Dritt-, der Fünft- und der Siebentbeschwerdeführerin war demnach gemäß Paragraph 34, Absatz eins und 3 VwGG zurückzuweisen.

II. Zur Beschwerde der übrigen Beschwerdeführer (Beschwerdeführerinnen)römisch zwei. Zur Beschwerde der übrigen Beschwerdeführer (Beschwerdeführerinnen):

1. Nach § 20 Abs. 1 FLG sind die gemäß § 11 Abs. 6 in Verhältniszahlen ausgedrückten Vergleichswerte der Geldausgleichungen anlässlich der Anordnungen gemäß § 22 Abs. 1 oder § 27 durch Vervielfachung mit einer bescheidmäßig zu bestimmenden Zahl (Angleichungsfaktor) dem ortsüblichen Verkehrswert anzupassen. Zuzufolge des § 20 Abs. 2 leg. cit. ist bei wesentlicher Änderung des Verkehrswertes der Angleichungsfaktor neu zu bestimmen. 1. Nach Paragraph 20, Absatz eins, FLG sind die gemäß Paragraph 11, Absatz 6, in Verhältniszahlen ausgedrückten Vergleichswerte der Geldausgleichungen anlässlich der Anordnungen gemäß Paragraph 22, Absatz eins, oder Paragraph 27, durch Vervielfachung mit einer bescheidmäßig zu bestimmenden Zahl (Angleichungsfaktor) dem ortsüblichen Verkehrswert anzupassen. Zuzufolge des Paragraph 20, Absatz 2, leg. cit. ist bei wesentlicher Änderung des Verkehrswertes der Angleichungsfaktor neu zu bestimmen.

2.1. Die Beschwerdeführer - darunter sind hier und in der Folge die Beschwerdeführer und Beschwerdeführerinnen mit Ausnahme der unter B I. genannten Beschwerdeführerinnen zu verstehen - erblicken eine Mangelhaftigkeit der Beweisaufnahme und eine unrichtige Beweiswürdigung darin, daß die belangte Behörde ihrer Entscheidung nicht die von ihnen ins Treffen geführten Kaufpreise von S 30,--/m² und S 38,--/m² als "tatsächliche Verkehrswerte" zugrunde gelegt und gewürdigt habe. Der Grundverkauf der kath. Pfarre G mit S 38,--/m² sei ein echter Verkehrswert, weil diese Veräußerung im Vermögen der Pfarrpründe ihren Niederschlag finde. Bei Veräußerungen von Grundstücken von Landwirten zu Landwirten sei es "seit Kaiserszeiten" üblich, außer dem zu Papier gebrachten Kaufpreis ein Handgeld zu zahlen. Dieses "Aufgeld praeter legem" sei zu einem Gewohnheitsrecht geworden, das jedenfalls ins Kalkül zu ziehen sei. Außerdem würden zusätzlich zum offiziellen Kaufpreis meist auch Naturalleistungen vereinbart, die zwischen den Vertragspartnern "daneben" ausgehandelt und die nicht verbüchert würden. Mit diesem Vorbringen machen die Beschwerdeführer in Wahrheit inhaltliche Rechtswidrigkeit geltend, indem sie der belangten Behörde vorwerfen, sie habe den ortsüblichen Verkehrswert nicht den hier anzuwendenden materiell-rechtlichen Vorschriften des FLG gemäß ermittelt. 2.1. Die Beschwerdeführer - darunter sind hier und in der Folge die Beschwerdeführer und Beschwerdeführerinnen mit Ausnahme der unter B römisch eins. genannten Beschwerdeführerinnen zu verstehen - erblicken eine Mangelhaftigkeit der Beweisaufnahme und eine unrichtige Beweiswürdigung darin, daß die belangte Behörde ihrer Entscheidung nicht die von ihnen ins Treffen geführten Kaufpreise von S 30,--/m² und S 38,--/m² als

"tatsächliche Verkehrswerte" zugrunde gelegt und gewürdigt habe. Der Grundverkauf der kath. Pfarre G mit S 38,--/m² sei ein echter Verkehrswert, weil diese Veräußerung im Vermögen der Pfarrpfünde ihren Niederschlag finde. Bei Veräußerungen von Grundstücken von Landwirten zu Landwirten sei es "seit Kaiserszeiten" üblich, außer dem zu Papier gebrachten Kaufpreis ein Handgeld zu zahlen. Dieses "Aufgeld praeter legem" sei zu einem Gewohnheitsrecht geworden, das jedenfalls ins Kalkül zu ziehen sei. Außerdem würden zusätzlich zum offiziellen Kaufpreis meist auch Naturalleistungen vereinbart, die zwischen den Vertragspartnern "daneben" ausgehandelt und die nicht verbüchert würden. Mit diesem Vorbringen machen die Beschwerdeführer in Wahrheit inhaltliche Rechtswidrigkeit geltend, indem sie der belangten Behörde vorwerfen, sie habe den ortsüblichen Verkehrswert nicht den hier anzuwendenden materiell-rechtlichen Vorschriften des FLG gemäß ermittelt.

2.2. Aufgrund des Antrages der Beschwerdeführer auf Neufestsetzung des mit Bescheid der ABB vom 8. Juni 1979 mit 80 bestimmten Angleichungsfaktors hatte die belangte Behörde im Instanzenzug zu prüfen, ob seit dem Zeitpunkt dieser bescheidmäßigen Festsetzung der ortsübliche Verkehrswert eine wesentliche Änderung erfahren hat (vgl. § 20 Abs. 2 FLG). Gleich der Erstinstanz ist die belangte Behörde bei ihrer Entscheidungsfindung erkennbar davon ausgegangen, daß der im Jahre 1979 mit 80 festgesetzte Angleichungsfaktor einem (ortsüblichen) Verkehrswert von S 24,--/m² entspreche. Diese von den Agrarbehörden ihren Bescheiden vom 18. Juli 1984 bzw. vom 12. Februar 1985 als maßgeblich zugrunde gelegte Relation wird von den Beschwerdeführern nicht in Zweifel gezogen, und zwar weder in ihrer Berufung noch in der Beschwerde. Die Beschwerdeführer kommen vielmehr zu dem Ergebnis, daß die von ihnen angestrebte Erhöhung des Angleichungsfaktors auf 120 dem nunmehrigen tatsächlichen Verkehrswert von S 36,--/m² entspreche - eine Relation, welche die vorgenannte zum Ausgangspunkt hat. 2.2. Aufgrund des Antrages der Beschwerdeführer auf Neufestsetzung des mit Bescheid der ABB vom 8. Juni 1979 mit 80 bestimmten Angleichungsfaktors hatte die belangte Behörde im Instanzenzug zu prüfen, ob seit dem Zeitpunkt dieser bescheidmäßigen Festsetzung der ortsübliche Verkehrswert eine wesentliche Änderung erfahren hat (vergleiche , Paragraph 20, Absatz 2, FLG). Gleich der Erstinstanz ist die belangte Behörde bei ihrer Entscheidungsfindung erkennbar davon ausgegangen, daß der im Jahre 1979 mit 80 festgesetzte Angleichungsfaktor einem (ortsüblichen) Verkehrswert von S 24,--/m² entspreche. Diese von den Agrarbehörden ihren Bescheiden vom 18. Juli 1984 bzw. vom 12. Februar 1985 als maßgeblich zugrunde gelegte Relation wird von den Beschwerdeführern nicht in Zweifel gezogen, und zwar weder in ihrer Berufung noch in der Beschwerde. Die Beschwerdeführer kommen vielmehr zu dem Ergebnis, daß die von ihnen angestrebte Erhöhung des Angleichungsfaktors auf 120 dem nunmehrigen tatsächlichen Verkehrswert von S 36,--/m² entspreche - eine Relation, welche die vorgenannte zum Ausgangspunkt hat.

Die belangte Behörde hat bei der von ihr durchgeführten Ermittlung des im Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides ortsüblichen Verkehrswertes sämtliche (insgesamt 34) in den Jahren 1983 und 1984 in der Gemeinde G abgeschlossene Kaufverträge über Ackergrundstücke zugrunde gelegt und ist hiebei in der Begründung ihres Bescheides zu dem detailliert dargestellten, rechnerisch einwandfreien und von den Beschwerdeführern unbekämpft gebliebenen Ergebnis gelangt, daß der Kaufpreis pro m² ("gewogenes Mittel") S 22,58 betrage. Sie hat auf diese Art zu Recht bei der Ermittlung des ortsüblichen Verkehrswertes nicht auf die von den Beschwerdeführern angeführten Extremwerte von S 30,--/m² und S 38,--/m² abgestellt bzw. den Verkehrswert mit einem dieser beiden Werte gleichgesetzt, sondern zutreffenderweise alle für landwirtschaftliche Grundstücke des betreffenden Zusammenlegungsgebietes bezahlten Kaufpreise, bezogen auf den repräsentativen Zeitraum von zwei Jahren vor dem maßgebenden Zeitpunkt der Entscheidung, berücksichtigt. Im übrigen hat die belangte Behörde bei der Berechnung des Verkehrswertes in rechtlich unbedenklicher Weise angeblich neben dem vertraglich fixierten Kaufpreis - mit den Worten der Beschwerde: praeter legem vereinbartes "Handgeld" und ausgehandelte Naturalleistungen außer acht gelassen, wäre doch für die Behörde eine Berücksichtigung solcher außerhalb des Kaufvertrages vereinbarter Leistungen nur in den seltensten Fällen auf der Basis zuverlässiger Unterlagen oder Angaben der jeweiligen Vertragsparteien und damit in einer der nachprüfenden Kontrolle durch den Verwaltungsgerichtshof zugänglichen Weise möglich. Daß aber eine solcherart im Regelfall nicht nachvollziehbare behördliche Vorgangsweise nicht dem Gesetz entspräche, bedarf keiner näheren Darlegungen.

3.1. Die Beschwerdeführer vertreten die Ansicht, es könne nicht möglich sein, daß seit dem Jahre 1979 trotz einer Geldentwertung von 6 % keine "Verteuerung der Grundverkäufe" eingetreten sei. Wenn der im Jahre 1974 mit 40 festgesetzte Angleichungsfaktor im Jahre 1979 aufgrund der Teuerungsrate auf 80 erhöht worden sei, müsse unter Berücksichtigung derselben auch jetzt der Angleichungsfaktor um etwa die gleiche Spanne erhöht werden. Es sei

unzulässig, wenn die Agrarbehörden einmal mit dem Teuerungsfaktor und einmal mit der angeblich nicht stattgefundenen Preiserhöhung für Grundstücke argumentierten. Im übrigen würde die Anhebung des Angleichungsfaktors einem pauschalen Schadenersatz für entgangene Zinsen und Zinseszinsen von nur 5 % pro Jahr entsprechen.

3.2. Der erste Teil dieser Ausführungen ist schon deshalb nicht zielführend, weil er von einem laut Aktenlage nie (bescheidmäßig) festgesetzten Angleichungsfaktor "40" ausgeht. Die darauf aufbauenden Schlußfolgerungen gehen daher ins Leere. Abgesehen davon ist - im Sinne der Erwägungen unter II.2.2. - darauf hinzuweisen, daß die belangte Behörde den auf den Zeitpunkt ihrer Entscheidung abgestellten ortsüblichen Verkehrswert dem FLG gemäß ermittelt hat. Ein Ergebnis, das von den Beschwerdeführern bereits im Verwaltungsverfahren insofern bestätigt worden ist, als die von ihnen der Behörde vorgelegte, auf denselben Zeitpunkt bezogene und ausschließlich die nachprüfbaren Kaufpreise berücksichtigende Aufstellung einen m2-Durchschnittspreis ausweist, der sich von dem von der belangten Behörde ermittelten nur minimal und in einem unter dem Blickwinkel des § 20 Abs. 2 FLG jedenfalls unbeachtlichen Ausmaß unterscheidet. 3.2. Der erste Teil dieser Ausführungen ist schon deshalb nicht zielführend, weil er von einem laut Aktenlage nie (bescheidmäßig) festgesetzten Angleichungsfaktor "40" ausgeht. Die darauf aufbauenden Schlußfolgerungen gehen daher ins Leere. Abgesehen davon ist - im Sinne der Erwägungen unter römisch zwei.2.2. - darauf hinzuweisen, daß die belangte Behörde den auf den Zeitpunkt ihrer Entscheidung abgestellten ortsüblichen Verkehrswert dem FLG gemäß ermittelt hat. Ein Ergebnis, das von den Beschwerdeführern bereits im Verwaltungsverfahren insofern bestätigt worden ist, als die von ihnen der Behörde vorgelegte, auf denselben Zeitpunkt bezogene und ausschließlich die nachprüfbaren Kaufpreise berücksichtigende Aufstellung einen m2-Durchschnittspreis ausweist, der sich von dem von der belangten Behörde ermittelten nur minimal und in einem unter dem Blickwinkel des Paragraph 20, Absatz 2, FLG jedenfalls unbeachtlichen Ausmaß unterscheidet.

Die Meinung der Beschwerdeführer, eine Erhöhung des Angleichungsfaktors wäre auch zur Abgeltung behaupteter Schäden geboten, findet im Gesetz keine Deckung. Die von den Beschwerdeführern damit offenbar angesprochene Tatsache, daß die im Jahre 1979 bescheidmäßig angeordnete Auszahlung vorläufiger Geldausgleichungen tatsächlich erst im Jahre 1984 durchgeführt worden ist (vgl. das in der Begründung des Bescheides der ABB vom 18. Juli 1984 wiedergegebene Sachverständigengutachten), steht mit dem der vorliegenden Beschwerde zugrundeliegenden Verfahren in keinem Zusammenhang; sie bietet jedenfalls weder Veranlassung noch Grundlage für eine Maßnahme nach § 20 Abs. 2 FLG. Die Meinung der Beschwerdeführer, eine Erhöhung des Angleichungsfaktors wäre auch zur Abgeltung behaupteter Schäden geboten, findet im Gesetz keine Deckung. Die von den Beschwerdeführern damit offenbar angesprochene Tatsache, daß die im Jahre 1979 bescheidmäßig angeordnete Auszahlung vorläufiger Geldausgleichungen tatsächlich erst im Jahre 1984 durchgeführt worden ist vergleiche , das in der Begründung des Bescheides der ABB vom 18. Juli 1984 wiedergegebene Sachverständigengutachten), steht mit dem der vorliegenden Beschwerde zugrundeliegenden Verfahren in keinem Zusammenhang; sie bietet jedenfalls weder Veranlassung noch Grundlage für eine Maßnahme nach Paragraph 20, Absatz 2, FLG.

4.1 Fälschlicherweise als Verfahrensmangel bezeichnet wird eine weitere inhaltliche Rechtswidrigkeit darin gesehen, daß die von der belangten Behörde zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogenen Grundstücke "nicht näher nach ihrer Bonität beschrieben wurden".

4.2 Auch dieser Einwand ist verfehlt. Mit der belangten Behörde (vgl. die diesbezüglichen Ausführungen in der Gegenschrift) ist davon auszugehen, daß zu den den Verkehrswert eines landwirtschaftlichen Grundstückes beeinflussenden Komponenten jedenfalls auch die Lage und die Beschaffenheit des betreffenden Grundstückes, somit dessen Bonität zu zählen ist. Es besteht demnach für den Verwaltungsgerichtshof kein Zweifel daran, daß bei den von der belangten Behörde in ihr Ermittlungsverfahren einbezogenen Grundstücksverkäufen von den jeweiligen Vertragsparteien auch auf die Bonität entsprechend Bedacht genommen worden ist, mit der Folge, daß dieser Faktor in den Kaufpreisen seinen Niederschlag gefunden hat. Eine gesonderte "Beschreibung der Bonität" (ein Bonitätsvergleich) war demnach zur gesetzmäßigen Ermittlung des ortsüblichen Verkehrswertes keineswegs erforderlich. 4.2 Auch dieser Einwand ist verfehlt. Mit der belangten Behörde vergleiche , die diesbezüglichen Ausführungen in der Gegenschrift) ist davon auszugehen, daß zu den den Verkehrswert eines landwirtschaftlichen Grundstückes beeinflussenden Komponenten jedenfalls auch die Lage und die Beschaffenheit des betreffenden Grundstückes, somit dessen Bonität zu zählen ist. Es besteht demnach für den Verwaltungsgerichtshof kein Zweifel daran, daß bei den von der belangten Behörde in ihr Ermittlungsverfahren einbezogenen Grundstücksverkäufen von

den jeweiligen Vertragsparteien auch auf die Bonität entsprechend Bedacht genommen worden ist, mit der Folge, daß dieser Faktor in den Kaufpreisen seinen Niederschlag gefunden hat. Eine gesonderte "Beschreibung der Bonität" (ein Bonitätsvergleich) war demnach zur gesetzmäßigen Ermittlung des ortsüblichen Verkehrswertes keineswegs erforderlich.

5.1. "Inhaltliche Rechtswidrigkeit im Rechengang zur Bestimmung der Ausgleichszahlungen" erblicken die Beschwerdeführer darin, daß die belangte Behörde für die Geldausgleiche die erste (Bonitäts-)Klasse mit 3000 Punkten zugesichert habe bzw. diese Zusicherung bei Festlegung des Angleichungsfaktors "40" durch die ABB gegeben und auch zugrundegelegt worden sei. Unter diesem Gesichtspunkt entsprächen die Geldausgleichungen nicht mehr den relevanten Verkehrswerten. Die Behörde müßte den Angleichungsfaktor auf 120 hinaufsetzen; ein solcher entspräche dem "tatsächlichen Verkehrswert, nämlich 36,00 S/m² für die 1. Klasse von 3000 Punkten".

5.2 Diese Rüge versagt schon im Hinblick darauf, daß die ihr zugrunde gelegte Ausgangsgröße - Angleichungsfaktor "40" - entgegen der Ansicht der Beschwerde zu keiner Zeit festgesetzt und wirksam geworden ist. Im übrigen sei an dieser Stelle nochmals auf das oben II.2.2. Gesagte verwiesen, wonach der von der belangten Behörde ermittelte ortsübliche Verkehrswert von S 22,58/m² mit dem Gesetz in Einklang steht. Die Annahme der Beschwerdeführer, der "tatsächliche Verkehrswert" betrage S 36,--/m² steht dazu in Widerspruch; sie ist damit nicht geeignet, die bekämpfte Entscheidung zu erschüttern. 5.2 Diese Rüge versagt schon im Hinblick darauf, daß die ihr zugrunde gelegte Ausgangsgröße - Angleichungsfaktor "40" - entgegen der Ansicht der Beschwerde zu keiner Zeit festgesetzt und wirksam geworden ist. Im übrigen sei an dieser Stelle nochmals auf das oben römisch zwei.2.2. Gesagte verwiesen, wonach der von der belangten Behörde ermittelte ortsübliche Verkehrswert von S 22,58/m² mit dem Gesetz in Einklang steht. Die Annahme der Beschwerdeführer, der "tatsächliche Verkehrswert" betrage S 36,--/m² steht dazu in Widerspruch; sie ist damit nicht geeignet, die bekämpfte Entscheidung zu erschüttern.

6. Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, daß die belangte Behörde in rechtlich einwandfreier Weise zu dem Ergebnis gelangt ist, daß mangels wesentlicher Änderung des Verkehrswertes im Sinne des § 20 Abs. 2 FLG kein Grund besteht, den mit in Rechtskraft erwachsenem Bescheid der ABB vom 8. Juni 1979 festgesetzten Angleichungsfaktor "80" neu zu bestimmen. Die Beschwerdeführer sind somit in dem vom Beschwerdepunkt (vgl. oben A 4.) erfaßten subjektiven Recht nicht verletzt worden. 6. Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, daß die belangte Behörde in rechtlich einwandfreier Weise zu dem Ergebnis gelangt ist, daß mangels wesentlicher Änderung des Verkehrswertes im Sinne des Paragraph 20, Absatz 2, FLG kein Grund besteht, den mit in Rechtskraft erwachsenem Bescheid der ABB vom 8. Juni 1979 festgesetzten Angleichungsfaktor "80" neu zu bestimmen. Die Beschwerdeführer sind somit in dem vom Beschwerdepunkt vergleiche , oben A 4.) erfaßten subjektiven Recht nicht verletzt worden.

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

III. Der Spruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47, 48 Abs. 2 Z. 1 und 2, 51 und 53 VwGG in Verbindung mit Art. I B Z. 4 und 5 und Art. III Abs. 2 der Verordnung des Bundeskanzlers vom 30. Mai 1985, BGBl. Nr. 243. römisch drei. Der Spruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47, 48, Absatz 2, Ziffer eins und 2, 51 und 53 VwGG in Verbindung mit Artikel römisch eins, B Ziffer 4 und 5 und Artikel römisch drei, Absatz 2, der Verordnung des Bundeskanzlers vom 30. Mai 1985, Bundesgesetzblatt , Nr. 243.

Wien, am 15. September 1987

Schlagworte

Offenbare Unzuständigkeit des VwGH Nichterschöpfung des Instanzenzuges Besondere Rechtsgebiete Bodenreform
European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1987:1985070089.X00

Im RIS seit

31.08.2005

Zuletzt aktualisiert am

13.05.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at