

TE Vwgh Erkenntnis 2006/2/23 2004/07/0147

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 23.02.2006

Index

L66504 Flurverfassung Zusammenlegung landw Grundstücke

Flurbereinigung Oberösterreich;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

80/06 Bodenreform;

Norm

FIVfGG §10 Abs1;

FIVfGG §10 Abs4;

FIVfGG §10;

FIVfGG §12 Abs1;

FIVfGG §3 Abs1;

FIVfGG §3;

FIVfGG §4 Abs2;

FIVfGG §4 Abs5;

FIVfGG §4 Abs6;

FIVfGG §4 Abs7;

FIVfGG §4;

FIVfGG §50;

FIVfLG OÖ 1979 §12;

FIVfLG OÖ 1979 §13 Abs1;

FIVfLG OÖ 1979 §13;

FIVfLG OÖ 1979 §14 Abs1;

FIVfLG OÖ 1979 §16 Abs2;

FIVfLG OÖ 1979 §19 Abs1;

FIVfLG OÖ 1979 §19 Abs10;

FIVfLG OÖ 1979 §19 Abs7;

FIVfLG OÖ 1979 §19;

FIVfLG OÖ 1979 §21 Abs1;

FIVfLG OÖ 1979 §21 Abs4;

FIVfLG OÖ 1979 §21;

FIVfLG OÖ 1979 §26;

FIVfLG OÖ 1979 §29;

FIVfLG OÖ 1979 §6 Abs1;
FIVfLG OÖ 1979 §6 Abs3 idF 2001/086;
FIVfLG OÖ 1979 §6 Abs3;
VwRallg;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):2004/07/0198 2005/07/0129 2005/07/0017
2005/07/0016

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Präsident Dr. Jabloner und die Hofräte Dr. Bumberger, Dr. Beck, Dr. Hinterwirth und Dr. Enzenhofer als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Chlup, über die Beschwerden des RR in P, vertreten durch Dr. Stephan Messner, Rechtsanwalt in 4690 Schwanenstadt, Linzer Straße 2, gegen die Bescheide des Landesagrarsenates beim Amt der Oberösterreichischen Landesregierung

1. vom 20. Juli 2004, Zl. Agrar(Bod)-100260/12-2004 (protokolliert zur hg. Zl. 2004/07/0147), betreffend den Plan der Gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen und den Zusammenlegungsplan,
2. vom 16. September 2004, Zl. Agrar(Bod)-100260/17-2004 (protokolliert zur hg. Zl. 2004/07/0198), betreffend die Anordnung der Übernahme der Grundabfindungen,
3. vom 9. Dezember 2004, Zl. Agrar(Bod)-100260/31-2004 (protokolliert zur hg. Zl. 2005/07/0017), betreffend Neubewertung von Grundstücken,
4. vom 9. Dezember 2004, Zl. Agrar(Bod)-100260/30-2004 (protokolliert zur hg. Zl. 2005/07/0016), betreffend die Wiederaufnahme des Verfahrens über den Plan der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen, und
5. gegen den Bescheid des Obersten Agrarsenates beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft vom 1. Juni 2005, Zl. OAS.1.1.1/0054-OAS/05 (protokolliert zur hg. Zl. 2005/07/0129), betreffend die Wiederaufnahme des Verfahrens betreffend den Zusammenlegungsplan einerseits und des gesamten Zusammenlegungsverfahrens andererseits,

jeweils in der Angelegenheit Zusammenlegung A, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.527,60 und dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Verordnung vom 11. September 1990 leitete die Agrarbezirksbehörde Gmunden (ABB) gemäß § 3 Abs. 1 Oberösterreichisches Flurverfassungs-Landesgesetz 1979, LGBl. Nr. 73/1979 (FLG), das Zusammenlegungsverfahren A ein.

§ 2 dieser Verordnung lautet:

"Für die Dauer des Zusammenlegungsverfahrens dürfen

- a) in das Verfahren einbezogene Grundstücke, von

Änderungen im Zuge des Fruchtwechsels abgesehen, nur mit

agrarbehördlicher Zustimmung anders als bisher genutzt werden;

- b) auf in das Verfahren einbezogenen Grundstücken

Brunnen, Gräben, Einfriedungen, nicht öffentliche Wege und ähnliche Anlagen nur mit agrarbehördlicher Zustimmung neu errichtet, wiederhergestellt, wesentlich verändert, aufgelassen und entfernt werden."

Diese Verordnung wurde gesetzeskonform kundgemacht.

Mit Bescheid vom 23. Juli 2002 erließ die ABB den Besitzstandsausweis und den Bewertungsplan. Darin werden die in das Zusammenlegungsverfahren einbezogenen Besitzkomplexe (k 1 bis k 27) des Beschwerdeführers mit 515.478 Wertpunkten bewertet.

Die vom Beschwerdeführer gegen diesen Bescheid erhobene Berufung wurde mit Bescheid des Landesagrarsenates beim Amt der Oberösterreichischen Landesregierung (LAS) vom 30. Jänner 2003 als unbegründet abgewiesen. Dieser Bescheid enthält folgenden Hinweis:

"Sollten im Zeitraum bis zur Übergabe der Abfindungsgrundstücke Bodenwertänderungen eintreten (etwa infolge einer behördlich bewilligten Rodung einzelner Gehölze), hätte die ABB gemäß § 14 Abs. 1 FLG eine Neubewertung durchzuführen und einen Neubewertungsplan zu erlassen."

Mit zwei Bescheiden vom 1. März 2004 erließ die ABB - unter Zugrundelegung des Gutachtens ihres Amtssachverständigen vom 2. Februar 2004 und ohne eine vorläufige Übernahme anzuordnen - den Plan der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen (GMA-Plan) sowie den Zusammenlegungsplan.

Demnach wurde der Beschwerdeführer mit 27 Besitzkomplexen in der Größe von insgesamt 159.712 m² und einem Vergleichswert von

515.478 Wertpunkten in das Zusammenlegungsverfahren einbezogen. Dem Beschwerdeführer wurde als Beitrag für die GMA eine Fläche von 413 m² im Wert von 1.467,60 Wertpunkten abgezogen. Auf Grund einer Sondervereinbarung vom 7. Mai 2003 mit der Familie D. (der Beschwerdeführer trat seinen 5.178 m² großen Komplex k 11 im Wert von 10.406,40 Wertpunkten an D. unter der Bedingung ab, dass zur Berechnung seines Abfindungsanspruches eine Fläche von 5.000 m² mit einem Bonitätsmittelwert von 3,40 herangezogen wird) erhöhte sich sein Abfindungsanspruch wieder um 6.593,60 Wertpunkte. Der Abfindungsanspruch des Beschwerdeführers betrug somit

520.604 Wertpunkte. Die ihm im Zusammenlegungsplan zugeteilte Grundabfindung umfasste 159.162 m² bzw. einen Wert von 520.607,40 Wertpunkte. Seine bislang 27 Besitzkomplexe wurden durch die Neuordnung zu 10 Abfindungskomplexen zusammengelegt. Hinsichtlich der im GMA-Plan angeordneten Wirtschaftswege wurde der Beschwerdeführer zur Tragung von 18,98 % der diesbezüglich anfallenden Kosten verpflichtet.

Gegen diese beiden Bescheide legte der Beschwerdeführer Berufung ein.

Im Berufungsverfahren nahm der LAS ergänzende Ermittlungen, darunter mehrere Lokalaugenscheine, auch im Beisein des Beschwerdeführers, vor. Am 8. Juli 2004 fand eine Berufungsverhandlung statt, bei der der Beschwerdeführer die Kopie eines Bescheides der Bezirkshauptmannschaft V (BH) vom 11. November 2003 vorlegte, in welchem festgestellt wird, dass sechs näher bezeichnete, in das Zusammenlegungsverfahren einbezogene Grundstücksteile im Gesamtausmaß von 320 m² nicht Wald im Sinn des Forstgesetzes 1975 (ForstG 1975) seien.

Mit dem nun erstangefochtenen Bescheid vom 20. Juli 2004 entschied der LAS über beide Berufungen, indem er die Kostenaufteilung für die GMA zu Gunsten des Beschwerdeführers geringfügig abänderte und - gestützt auf den Erhebungsbericht seines fachkundigen Mitglieds - der Berufung im Übrigen keine Folge gab.

Dies wurde zusammengefasst damit begründet, dass der Gesamtvergleich zwischen der Grundabfindung des Beschwerdeführers mit dem von ihm in das Verfahren eingebrachten Altbesitz erhebliche Neuordnungsvorteile, insbesondere eine starke Besitzkonzentration, eine erhebliche Verkürzung der Grenzlängen, günstigere Grundstücksformen und eine bessere Verkehrserschließung ergeben habe. Die daraus resultierende nachhaltige Verbesserung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten liege offen auf der Hand. Die Gesamtabfindung ermögliche bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ohne erhebliche Änderung der Art und Einrichtung des Betriebes einen größeren Betriebserfolg als die in das Verfahren einbezogenen Grundstücke des Beschwerdeführers. Die in § 19 FLG normierten Abfindungsregeln seien eingehalten; die Neuordnungsvorteile fielen viel stärker ins Gewicht als die aufgezeigten Nachteile in Teilbereichen der Gesamtabfindung (etwa bezüglich der Hangneigungen). Die Kostenaufteilung für GMA sei zugunsten des Beschwerdeführers abzuändern gewesen. Der GMA-Plan entspreche den Vorgaben des § 16 Abs. 1 und 4 FLG.

Gegen diesen Bescheid er hob der Beschwerdeführer die zur hg.Zl. 2004/07/0147 protokolierte Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhalts sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht wird.

Mit Bescheid vom 3. August 2004 ordnete die ABB gemäß § 26 FLG die Übernahme der durch den Zusammenlegungsplan zugeteilten Grundabfindungen an und setzte - differenziert nach Kulturgattungen - Übergabetermine zwischen 1. September 2004 und 1. März 2005 fest. Die aufschiebende Wirkung einer Berufung gegen diesen Bescheid wurde gemäß § 64 Abs. 2 AVG ausgeschlossen.

Der Beschwerdeführer berief.

Mit Eingabe vom 4. August 2004 beantragte der Beschwerdeführer unter Hinweis auf § 14 Abs. 1 FLG eine Neubewertung von in das Zusammenlegungsverfahren einbezogenen Grundstücken und die Erlassung eines Neubewertungsplans. Begründend führte er aus, dass sich bei näher angeführten Grundstücksteilen im Gesamtausmaß von 320 m² Wertänderungen ergeben hätten bzw. ergeben würden. Er habe diese Flächen Ende 2003 und Anfang 2004 von Bäumen befreit und 2004 gerodet. Ferner machte er unter Hinweis auf den Feststellungsbescheid der BH vom 11. November 2003 geltend, dass die in Rede stehenden Flächen nicht Wald im Sinn des ForstG 1975 seien.

Mit dem zweitangefochtenen Bescheid vom 16. September 2004 wies der LAS die Berufung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid der ABB vom 3. August 2004, mit dem die Übernahme der durch den Zusammenlegungsplan zugeteilten Grundabfindungen angeordnet worden war, als unbegründet ab.

Bezugnehmend auf die §§ 26 und 14 Abs. 1 FLG begründete der LAS seine Entscheidung damit, dass keine Bestimmung des FLG normiere, dass die Übernahmeanordnung erst dann ergehen dürfe, wenn zuvor ein Neubewertungsplan erstellt und wirksam geworden sei. Ob im Zusammenlegungsverfahren die Voraussetzungen für eine Neubewertung vorlägen, sei dahingestellt. Dies werde zunächst die ABB zu prüfen haben. Die Frage der Neubewertung von Grundstücken stelle keine Vorfrage für den Bescheid nach § 26 FLG dar.

Gegen diesen Bescheid er hob der Beschwerdeführer zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof.

Dieser lehnte mit Beschluss vom 29. November 2004, B 1385/04- 3, die Behandlung der Beschwerde ab und trat sie dem Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG zur Entscheidung ab.

In der nunmehr zur hg. Zl. 2004/07/0198 protokollierten, im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ergänzten Beschwerde macht der Beschwerdeführer Rechtswidrigkeit des Inhalts und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Mit Eingabe vom 27. September 2004 beantragte der Beschwerdeführer, gestützt auf § 69 Abs. 1 Z. 2 AVG, schließlich die Wiederaufnahme der mit dem GMA-Plan und dem Zusammenlegungsplan abgeschlossenen Verfahren.

Begründet wurde dieser Antrag damit, dass der Bescheid des LAS vom 20. Juli 2004 auf der Befundaufnahme und dem Erhebungsbericht des fachkundigen Mitglieds des LAS beruhe, welches bei einer Verhandlung am 16. September 2004 nachweisbar ausgesagt habe, dass es den Feststellungsbescheid der BH vom 11. November 2003 bis zum 16. September 2004 nicht gekannt hätte. Hätte es Kenntnis von diesem Bescheid gehabt, wäre sein Erhebungsbericht gänzlich anders ausgefallen, da es Flächen als Wald bezeichnet habe, die nicht Wald im Sinn des ForstG 1975 seien. Diese Tatsache hätte voraussichtlich einen im Hauptinhalt des Spruches anders lautenden Bescheid herbeigeführt.

Mit Bescheid der ABB vom 6. Oktober 2004 wurde der Antrag des Beschwerdeführers vom 4. August 2004 auf Neubewertung abgewiesen.

Der Beschwerdeführer er hob Berufung.

Mit dem drittangefochtenen Bescheid vom 9. Dezember 2004 gab der LAS dieser Berufung keine Folge, was er zusammengefasst damit begründete, dass gemäß § 6 FLG idF LGBI. Nr. 73/1979 in Verbindung mit § 2 der Einleitungsverordnung vom 11. September 1990 jede wesentliche Nutzungsänderung, somit auch die Rodung von Gehölzgruppen (= naturnahe Strukturelemente der Flur) im gesamten Zusammenlegungsgebiet der Zustimmung der Agrarbehörde bedurft hätte. Eine solche Zustimmung habe der Beschwerdeführer weder beantragt noch sei sie ihm erteilt worden. Eine Neubewertung komme infolge einer konsenslosen Nutzungsänderung gemäß § 6 Abs. 3 FLG (alte und neue Fassung) nicht in Betracht, und zwar unabhängig davon, ob eine solche Maßnahme auch Änderungen des Bodenwerts zur Folge habe oder haben könne. Die Eigentumsbeschränkungen nach § 6 FLG zielen darauf ab, dass die

Zusammenlegung nicht erschwert werde, und dass naturnahe Strukturelemente der Flur nicht beseitigt oder beeinträchtigt würden (vgl. den Motivenbericht, Beilage 1000/2001 zum kurzschriftlichen Bericht des Oberösterreichischen Landtags, XXV. Gesetzgebungsperiode).

Mit der Einstufung von bestockten Flächen in die Wertklasse "Forst 9" und "Forst 18" habe die ABB im Bewertungsplan weder ausgesprochen noch angenommen, dass es sich dabei durchwegs um Wald im Sinne des ForstG 1975 handle. Aus dem Feststellungsbescheid der BH vom 11. November 2003 könne nicht einmal ansatzweise eine rechtlich relevante Bodenwertänderung im Sinn des § 14 FLG, aber auch keine Unrichtigkeit des rechtskräftigen Bewertungsplans konstruiert werden. Gleichermaßen gelte für das Foto, das der Beschwerdeführer bei der Berufungsverhandlung vorgezeigt habe, sowie für das Schreiben der Gemeinde P. vom 6. Juli 2004, womit die Bürgermeisterin dem Beschwerdeführer mitgeteilt habe, dass sein Ansuchen um Änderung des Flächenwidmungsplans hinsichtlich der Grundstücke 477, 495 und 497 KG P. vom Gemeinderat einstimmig abgelehnt worden sei. Dieses Schreiben liefere nicht den geringsten Anhaltspunkt dafür, dass im fraglichen Bereich seit der Erlassung des Bewertungsplanes (2002) Bodenwertveränderungen eingetreten seien.

Gegen diesen Bescheid er hob der Beschwerdeführer die zur hg.Zl. 2005/07/0017 protokollierte Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhalts sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht wird.

Mit einem weiteren Bescheid des LAS vom 9. Dezember 2004 (viertangefochter Bescheid) wurde der Antrag des Beschwerdeführers auf Wiederaufnahme des mit dem GMA-Plan und dem Zusammenlegungsplan abgeschlossenen Verfahrens abgelehnt.

Begründet wurde dieser Bescheid im Wesentlichen damit, dass die Argumentation des Beschwerdeführers die Rechtskraft des Bewertungsplans ignoriere. Sie laufe darauf hinaus, dass einige der in die Zusammenlegung einbezogenen Altgrundstücksteile im Gesamtausmaß von 320 m² viel zu niedrig bewertet worden seien, und dass der Feststellungsbescheid der BH vom 11. November 2003 diesen Umstand beweise. Dieser Bescheid sage jedoch über den Bodenwert von Grundflächen gar nichts aus und sei für die Berufungsentscheidung des LAS vom 20. Juli 2004 (betrifft den Zusammenlegungsplan sowie den GMA-Plan) rechtlich ohne jede Bedeutung gewesen. Die Unkenntnis eines Mitglieds einer Kollegialbehörde von einem nicht entscheidungsrelevanten Aktenstück bilde keinen tauglichen Wiederaufnahmegrund.

Gegen die Abweisung des Wiederaufnahmeantrags hinsichtlich des Verfahrensteiles, der mit dem GMA-Plan abgeschlossen wurde, er hob der Beschwerdeführer die zur hg. Zl. 2005/07/0016 protokollierte Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhalts sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht wird.

Gegen die Abweisung des Wiederaufnahmeantrags hinsichtlich des Verfahrensteiles, der mit dem Zusammenlegungsplan abgeschlossen wurde, legte der Beschwerdeführer Berufung beim Obersten Agrarsenat beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (OAS) ein; gleichzeitig begehrte er die Wiederaufnahme des gesamten Zusammenlegungsverfahrens.

Mit dem fünftangefochtenen Bescheid vom 1. Juni 2005 wies der OAS die Berufung, soweit sie sich gegen die Ablehnung des Antrages auf Wiederaufnahme des mit Erkenntnis des LAS vom 20. Juli 2004 entschiedenen Verfahrens betreffend den Zusammenlegungsplan richtet, als unbegründet ab. Soweit der Beschwerdeführer die Wiederaufnahme des gesamten Zusammenlegungsverfahrens begehrte, wurde die Berufung zurückgewiesen.

Nach Zitierung der entscheidungswesentlichen Bestimmungen und der einschlägigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes führte der OAS aus, dass die vom Beschwerdeführer bemängelte Bewertung im Verfahren zur Erlassung des Zusammenlegungsplans nicht mehr erfolgreich bekämpft werden könnte. Dem auf die (sinngemäße) Behauptung, auf Grund neuer Tatsachen oder Beweismittel sei erwiesen, dass die - in einem früheren, rechtskräftig abgeschlossenen Stadium des Verfahrens - durchgeführte Bewertung unrichtig sei, gestützten Begehren des Beschwerdeführers nach Wiederaufnahme des mit Erkenntnis des LAS vom 20. Juli 2004 rechtskräftig abgeschlossenen Verfahrens über die Erlassung des Zusammenlegungsplans könne somit kein Erfolg beschieden sein.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die zur hg.Zl. 2005/07/0129 protokollierte Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhalts sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht wird.

Der LAS und der OAS legten jeweils die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und brachten zu den ihre Bescheide betreffenden Beschwerden jeweils eine Gegenschrift ein, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerden verlangten.

Der Verwaltungsgerichtshof hat beschlossen, die vorliegenden Beschwerden wegen ihres sachlichen, rechtlichen und persönlichen Zusammenhangs zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung zu verbinden und hat darüber erwogen:

1. Zu der zu 2004/07/0147 protokollierten Beschwerde (GMA-Plan und Zusammenlegungsplan)

1.1. Die entscheidungswesentlichen Bestimmungen des FLG (in der Fassung der Novelle LGBI. Nr. 86/2001) lauten:

"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

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.

(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).

...

Eigentumsbeschränkungen

§ 6. (1) In der Verordnung gemäß § 3 hat die Agrarbehörde, soweit dies zur Erreichung der Ziele und Aufgaben der Zusammenlegung (§ 1) erforderlich ist, anzuordnen, dass von der Einleitung des Verfahrens bis zum Eintritt der Rechtskraft des Zusammenlegungsplans auf einbezogenen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken (§ 1 Abs. 3)

1. Nutzungsänderungen, die nicht dem ordnungsgemäßen Wirtschaftsbetrieb zuzurechnen sind, wie insbesondere die Neuaufforstung landwirtschaftlicher Nutzflächen,

2. die Errichtung, Beseitigung und wesentliche Veränderung von Bauwerken, Gräben, Einfriedungen, nicht-öffentlichen Wegen, ortsfesten Wasserleitungen und anderen Anlagen,

3.

die Entfernung von Bodensubstanz sowie

4.

die Beseitigung oder wesentliche Veränderung von naturnahen Strukturelementen der Flur (§ 1 Abs. 3 Z. 2)

nur mit Bewilligung der Agrarbehörde zulässig sind. Bergbauberechtigungen (Nutzungsrechte) werden dadurch nicht berührt.

(2) ...

(3) Sind entgegen einer gemäß Abs. 1 angeordneten Eigentumsbeschränkung ohne Bewilligung der Agrarbehörde auf Grundstücken Änderungen vorgenommen oder Anlagen errichtet worden, ist darauf im Verfahren nicht Bedacht zu nehmen. Hindern sie die Zusammenlegung, hat die Agrarbehörde mit Bescheid die Wiederherstellung des früheren

Zustands oder angemessene Ersatzmaßnahmen zu verfügen.

Bewertung

§ 12. (1) Die Agrarbehörde hat nach vorhergehender Aufklärung der Organe der Zusammenlegungsgemeinschaft über die Sach- und Rechtslage die in die Zusammenlegung einbezogenen Grundstücke (§ 2 Abs. 2) zu schätzen. Die Schätzung hat auf Grund übereinstimmender, den tatsächlichen Verhältnissen entsprechender Erklärungen der Parteien oder im Wege der amtlichen Ermittlung nach gleichartigen, für jedes Grundstück, unabhängig von seiner Zuordnung zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb und unabhängig von der Person des jeweiligen Besitzers, anzuwendenden Wertermittlungsgrundlagen (amtliche Bewertung) zu erfolgen. Die Zusammenlegungsgemeinschaft hat bei der Schätzung insbesondere durch entsprechende Aufklärung und Beratung der Parteien mitzuwirken.

(2) Bei der Bewertung ist auf die lagebedingten Eigenschaften und Nutzungsmöglichkeiten (wie die Geländeform, die Gefährdung durch Elementarereignisse, den Wasserhaushalt, die Wald- oder Flussrandlage, das Kleinklima, die Benützungsart, die Bewirtschaftungsart, die Festlegungen in Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen, die wirtschaftlich gerechtfertigte und landeskulturell zulässige Umwandlungsfähigkeit und die Bearbeitungsmöglichkeit der Grundstücke) Bedacht zu nehmen.

(3) Bei der amtlichen Bewertung landwirtschaftlicher Grundstücke ist jedes Grundstück, bei verschiedener Beschaffenheit seiner Teile jeder Grundstücksteil, nach dem Ertragswert zu schätzen. Der Ertragswert ist der kapitalisierte zukünftige Ertrag, den das Grundstück bei üblicher Bewirtschaftung jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann.

(4) Die amtliche Bewertung hat - gegebenenfalls unter Zuhilfenahme vorhandener, den Zielen und Aufgaben der Zusammenlegung angepasster oder entsprechend ergänzter amtlicher Schätzungsergebnisse - zu erfolgen:

- a) durch Festlegung der der Bewertung zugrunde zu legenden Wertklassen, falls erforderlich an Hand von Mustergründen;
- b) durch die Einreihung der einzelnen Grundstücke oder Grundstücksteile in die einzelnen Wertklassen;
- c) durch die Ermittlung der Vergleichswerte der einzelnen Wertklassen nach dem Ertragswert. Die Vergleichswerte sind in Zahlen auszudrücken.

(5) Das Zugehör der Grundstücke ist gesondert zu schätzen.

(6) Als Grundstücke von besonderem Wert gelten insbesondere

1. Flächen, die in rechtlich zulässiger Weise bebaut oder rechtswirksam als Bauland gewidmet sind, oder die nach ihrer Verkehrslage, Funktion oder Nähe zu Siedlungsgebieten oder nach anderen örtlichen Umständen in absehbarer Zeit eine Widmung als Bauland erwarten lassen; dies wird jedenfalls dann anzunehmen sein, wenn die Flächen im Flächenwidmungsplan (im örtlichen Entwicklungskonzept) rechtswirksam als solche dargestellt sind;

2. Gärten, die mit Mauerwerk oder Zäunen mit gemauertem Fundament eingefriedet sind;

3.

Flächen mit mehrjährigen Sonderkulturen, wie z.B. Hopfen;

4.

Flächen, die anderen Zwecken als der Pflanzenerzeugung dienen, wie z.B. Fischteiche;

5. Flächen, die zu Materialgewinnungen, Materialablagerungen oder Wasserentnahmen in rechtlich zulässiger Weise genutzt werden;

6. Hofstellen und Grundstücke, die keine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke sind (§ 15 Abs. 3).

Bei Grundstücken von besonderem Wert ist zusätzlich zur Bewertung nach Abs. 1 bis 4 auch der Verkehrswert auszuweisen. Wenn kein landwirtschaftlicher Ertrag anfällt, ist nur der Verkehrswert auszuweisen. Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück erzielt werden kann.

.....

Änderung des Wertes von Grundstücken während des Verfahrens

§ 14. (1) Treten nach der Erlassung des Besitzstandsausweises

und Bewertungsplanes, jedoch vor der Übernahme der

Grundabfindungen Bodenwertänderungen ein, sind die betreffenden

Grundstücke neu zu bewerten. Das Ergebnis der Neubewertung ist

durch einen den Bewertungsplan abändernden Bescheid

(Neubewertungsplan) festzustellen; die Bestimmungen des § 13

gelten sinngemäß.

.....

Neuordnung

§ 15. (1) Die Neuordnung des Zusammenlegungsgebiets ist die Festlegung der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen, der neuen Flureinteilung sowie der dieser entsprechenden Eigentums- oder sonstigen Rechtsverhältnisse. Die Agrarbehörde hat bei der Neuordnung des Zusammenlegungsgebiets eine Gesamtlösung in rechtlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht anzustreben und dabei auf eine den Raumordnungszielen und -grundsätzen (§ 2 OÖ. Raumordnungsgesetz 1994) entsprechende, geordnete Entwicklung des ländlichen Lebens-, Wirtschafts- und Naturraums sowie auf eine geordnete Entwicklung der Betriebe Bedacht zu nehmen. Sie hat dabei die Bestimmungen des § 1 zu beachten, die Interessen der Parteien und der Allgemeinheit gegenseitig abzuwägen und zeitgemäße betriebswirtschaftliche, volkswirtschaftliche und ökologische Erkenntnisse zu berücksichtigen. Bei der Neuordnung sind ökologische Maßnahmen wie vor allem die Erhaltung, Neustrukturierung und Neuschaffung von Ökoverbundsystemen anzustreben.

.....

Gemeinsame Maßnahmen und Anlagen

§ 16. (1) Im Zusammenlegungsverfahren sind die erforderlichen bodenverbessernden, gelände- oder landschaftsgestaltenden Maßnahmen, wie Kultivierungen, Erdarbeiten, Rodungen, Aufforstungen u.dgl. durchzuführen und jene Anlagen zu errichten, die zur zweckmäßigen Erschließung und Bewirtschaftung der Abfindungsgrundstücke notwendig sind oder sonst die Ziele der Zusammenlegung fördern und einer Mehrheit von Parteien dienen, wie nicht-öffentliche Wege, Brücken, Gräben, Entwässerungs-, Bewässerungs- und Bodenschutzanlagen. Hierzu zählen im Rahmen der Ziele und Aufgaben der Zusammenlegung (§ 1) auch die Umgestaltung, Umlegung oder Auflösung bestehender Anlagen sowie Maßnahmen zur Auflockerung der Ortslage und die Verlegung von Hofstellen in die Feldflur.

(2) Der Grund für gemeinsame Anlagen ist von den Parteien im Verhältnis der Werte ihrer Grundabfindungen aufzubringen, soweit er durch vorhandene gemeinsame Anlagen nicht gedeckt ist. Parteien, für die sich durch die gemeinsamen Anlagen kein oder nur ein geringfügiger Vorteil ergibt, sind von der Grundaufbringung ganz bzw. entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen zum Teil zu befreien.

.....

Kosten der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen

§ 17. (1) Die anderweitig nicht gedeckten Kosten für gemeinsame Maßnahmen und Anlagen sind mangels eines Übereinkommens von den Eigentümern der der Zusammenlegung unterzogenen Grundstücke nach Maßgabe des Wertes ihrer Grundabfindungen und des sonstigen Vorteiles aus der Zusammenlegung bzw. aus den gemeinsamen Maßnahmen oder Anlagen zu tragen. Die Kostenumlegung kann für Teile eines Zusammenlegungsgebiets gesondert erfolgen, wenn - insbesondere auf Grund der Gelände-, Verkehrs- oder Besitzverhältnisse - für solche Gebietsteile ein besonderer wirtschaftlicher Zusammenhang besteht, der in bezug auf das übrige Gebiet fehlt. Über Antrag der Zusammenlegungsgemeinschaft hat die Agrarbehörde die Kostenanteile zu errechnen und den Parteien mit Bescheid vorzuschreiben.

.....
Gesetzmäßigkeit der Abfindung

§ 19. (1) Jede Partei, deren Grundstücke der Zusammenlegung unterzogen werden, hat Anspruch, unter Anrechnung der Grundaufbringung gemäß § 16 Abs. 2 entsprechend dem Wert ihrer in das Verfahren einbezogenen Grundstücke mit Grundstücken von tunlichst gleicher Beschaffenheit abgefunden zu werden. Hierbei ist insbesondere auf die lagebedingten Eigenschaften und Nutzungsmöglichkeiten (§ 12 Abs. 2) der Grundstücke Bedacht zu nehmen. Miteigentümern steht ein gemeinsamer Abfindungsanspruch zu.

.....
(7) Alle Grundabfindungen einer Partei müssen in Art und Bewirtschaftungsmöglichkeit allen in das Verfahren einbezogenen Grundstücken der Partei weitgehend entsprechen und bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ohne erhebliche Änderung der Art und Einrichtung des Betriebes einen größeren oder zumindest gleichen Betriebserfolg wie die in das Verfahren einbezogenen Grundstücke der Partei ermöglichen. Grundabfindungen, die eine vollständige Umstellung des Wirtschaftsbetriebes zur Folge hätten, dürfen nur mit Zustimmung der Partei zugewiesen werden. Die Grundabfindungen müssen aus Grundflächen bestehen, die eine günstige Form und Größe aufweisen und ausreichend erschlossen sind.

(8) Unter Berücksichtigung der Grundaufbringung gemäß § 16 Abs. 2 hat das Verhältnis zwischen Flächenausmaß und Wert der gesamten Grundabfindungen einer Partei dem Verhältnis zwischen Flächenausmaß und Wert der gesamten in das Verfahren einbezogenen Grundstücke der Partei möglichst zu entsprechen. Unvermeidliche Abweichungen sind bis einschließlich einem Fünftel dieses Verhältnisses zulässig.

(9) Der Bemessung der Abfindung ist der Abfindungsanspruch (Abs. 1) zugrunde zu legen. Der Unterschied zwischen dem Abfindungsanspruch und dem Wert der Grundabfindung darf - unbeschadet der Bestimmung des Abs. 2 - nicht mehr als fünf vom Hundert des Wertes des Abfindungsanspruches betragen und ist in Geld auszugleichen. Geldwertänderungen im Ausmaß von mehr als einem Zwanzigstel zwischen dem Zeitpunkt der Erlassung des Bewertungsplanes und dem Zeitpunkt der Verfügung des Geldausgleiches sind beim Geldausgleich zu berücksichtigen. Als Maßstab ist der Agrarindex (Index der Erzeugnisse insgesamt) oder ein an seine Stelle tretender Index heranzuziehen.

(10) Dem bisherigen Eigentümer sind grundsätzlich wieder zuzuweisen:

1.

Grundstücke von besonderem Wert (§ 12 Abs. 6) und

2.

für den Betrieb unentbehrliche Waldgrundstücke.

Soweit es die Ziele und Aufgaben der Zusammenlegung (§ 1 Abs. 1 und 2) und die Neuordnungsgrundsätze (§ 15 Abs. 1) erfordern, können solche Grundstücke auch durch gleichartige abgefunden werden. Ohne Zustimmung der Partei darf der Verkehrswert der Abfindung mit Grundstücken von besonderem Wert um höchstens fünf Prozent vom Verkehrswert der von ihr eingebrachten und nach § 12 Abs. 8 bewerteten Grundstücke von besonderem Wert abweichen, wenn eine solche Abweichung unvermeidlich ist. Der Unterschied zwischen dem Abfindungsanspruch und der zugewiesenen Grundabfindung ist in Geld auszugleichen. Hierfür ist im Zusammenlegungsplan eine gesonderte Abfindungsberechnung vorzunehmen. Werden durch die Neuordnung die Eigentumsverhältnisse an Waldgrundstücken verändert, ist in der Abfindungsberechnung ihr Bodenwert und ihr Bestandswert getrennt auszuweisen.

.....

Zusammenlegungsplan

§ 21. (1) ...

(4) Der rechtskräftige Besitzstandsausweis und Bewertungsplan einschließlich allfälliger rechtskräftiger Änderungen ist dem Zusammenlegungsplan als Behelf anzuschließen.

(5) ...

Grunddienstbarkeiten, Reallisten, Baurechte und sonstige Belastungen

§ 24. (1) Grunddienstbarkeiten und Reallisten, die sich auf einen der im § 480 ABGB. genannten Titel gründen, erlöschen mit Ausnahme der Ausgedinge ohne Entschädigung. Sie sind jedoch von der Agrarbehörde ausdrücklich aufrechtzuhalten oder neu zu begründen, wenn sie im öffentlichen Interesse oder aus wirtschaftlichen Gründen notwendig sind. Wird eine Grunddienstbarkeit neu begründet, so sind die Bestimmungen des OÖ. Bringungsrechtegesetzes sinngemäß anzuwenden. Dies gilt auch für die Festsetzung einer Entschädigung, wenn die Begründung des Rechtes bei der Bewertung des dienstbaren Grundstückes nicht bereits berücksichtigt wurde.

....."

1.2. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Grundabfindung entspreche weder den Abfindungsregeln nach § 19 FLG noch den Neuordnungsgrundsätzen gemäß § 15 Abs. 1 leg. cit. Entgegen § 1 Abs. 2 FLG würden durch die Zusammenlegung vermehrt ungünstige Grundstücksformen verursacht. Die Grenzen zwischen den einzelnen Grundstücken seien unregelmäßig und in Sichelform gebogen (K 03, K 12, K 13, K 19, K 23), sodass eine Bewirtschaftung schwerer möglich sei, als bei geraden Grenzen. Dadurch gehe viel Grundfläche für die betreffenden Grundstücke verloren. Durch die Grundabfindung verzeichne er (bei Vergleich der eingebrachten mit der zugewiesenen Fläche) einen Verlust von 71 m² ackerbarer Fläche. Die Verringerung der Anzahl der landwirtschaftlich genutzten Grundkomplexe sowie die durchschnittliche Erhöhung des Flächenausmaßes sagten außerdem nichts darüber aus, ob nunmehr eine schlechtere oder bessere Bewirtschaftung möglich sei.

Dem ist zu entgegnen, dass für die Gesetzmäßigkeit der Abfindung ein Gesamtvergleich des Altbesitzes mit der gesamten Abfindung entscheidend ist; selbst das Vorhandensein einzelner Mängel bei Abfindungsgrundstücken zieht für sich allein noch nicht die Gesetzwidrigkeit der Abfindung nach sich (vgl. das hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 1995, 93/07/0152).

Wie aus dem Lageplan "Besitzstand" ersichtlich ist und auch vom LAS dargestellt wurde, wies der Altbestand des Beschwerdeführers neben weitgehend rechteckig ausgeführten Grundstücken auch eine Vielzahl von Grundstücken mit ungünstiger Form auf (k 3, k 7, k 11, k 12, k 15, k 17, k 19, k 22, k 23). Die Flächenausmaße der Altgrundstücke lagen - folgt man dem insoweit unbestrittenen Erhebungsbericht des fachkundigen Mitglieds des LAS - zwischen 46 m² und 18.576 m² während bei den Neugrundstücken Flächen zwischen 2.574 m² und 38.174 m² zu verzeichnen sind. Folgt man dem LAS - der Beschwerdeführer tritt diesen Feststellungen entweder überhaupt nicht oder nicht substantiiert entgegen - so hat die Summe der Grenzlängen aller landwirtschaftlich genutzten Grundkomplexe des Beschwerdeführers um 48 % abgenommen, was einem Nutzflächengewinn von 1.466 m² gleich kommt; dass damit auch Einsparungen bewirkt wurden, weil entlang von Ackerrändern bzw. Komplexgrenzen ein höherer Bewirtschaftungsaufwand (wegen Überlappungseffekten) erforderlich sei, wird ebenso nicht bestritten wie die Erwartung höherer Erträge infolge verminderter Randwirkungen. Bonitätsverschiebungen erfolgten sowohl weg von den besten als auch von den schlechtesten Wertklassen hin zu den mittleren Bonitäten; im Ergebnis erhöhte sich die durchschnittliche Bonität um 1,34 %. Hinsichtlich der Hangneigungen steht einer Flächenabnahme von 103 Ar in der günstigsten (0 bis 5 %: minus 69 Ar) und in der ungünstigsten Kategorie (über 20 %: minus 34 Ar) eine Zunahme im mittleren Bereich (6 bis 20 %) von 96 Ar gegenüber.

Es trifft zwar zu, dass einzelne Abfindungsgrundstücke des Beschwerdeführers im Plan eine "ungünstige", weil nicht annähernd rechteckige Form aufweisen. Die belangte Behörde hat dies damit begründet, dass diese Form durch vorgegebene Zwangslagen, Wegtrassen und das Gelände bedingt sei. Hätte man eine rechteckige Form gewählt, wären Bewirtschaftungshindernisse aufgetreten.

Das Gesetz verlangt eine "günstige Form und Größe", ohne näher zu definieren, was unter "günstig" zu verstehen ist. Es versteht sich von selbst, dass sich eine möglichst optimale Gestaltung von Grundstücksformen fallweise an der gegebenen Situation der Natur anpassen muss. So kann es Bereiche innerhalb eines Zusammenlegungsgebietes

geben, in denen eine "günstige" Form von Grundstücken nicht erzielbar ist. Dieses Postulat in § 19 Abs. 7 letzter Satz FLG ist daher dahin zu verstehen, dass die Agrarbehörden aufgefordert sind, eine möglichst günstige Form und Größe der Abfindungsflächen zu suchen.

Das Gebot der (möglichst) günstigen Form ist eines von mehreren Tatbestandselementen der Regelung des § 19 FLG über die Gesetzmäßigkeit der Abfindung, welches nicht isoliert betrachtet werden kann. Wie bereits dargestellt, kann das Vorhandensein einzelner Mängel bei Abfindungsgrundstücken für sich allein noch nicht die Gesetzwidrigkeit der Abfindung nach sich ziehen; vielmehr ist für die Gesetzmäßigkeit der Abfindung ein Gesamtvergleich des Altbesitzes mit der gesamten Abfindung entscheidend (vgl. das bereits erwähnte Erkenntnis vom 31. Jänner 1995, 93/07/0152). Bei diesem Gesamtvergleich ist die Abfindung an Hand aller Tatbestandselemente des § 19 FLG zu messen und nicht isoliert an einzelnen dieser Tatbestandselemente.

Dieser Gesamtvergleich ergibt, dass die Abfindung gesetzmäßig ist.

Nach der Aktenlage besteht kein Grund zur Annahme, dass der Beschwerdeführer mit den neu zugeteilten Grundflächen nicht zumindest den gleichen Betriebserfolg erzielen könnte. Der Beschwerdeführer hat in seiner Beschwerde einen verminderten Betriebserfolg hinsichtlich der Gesamtabfindung bzw. der Ackerflächen auch weder behauptet geschweige denn anhand differenzierter Angaben nachgewiesen. So legte er insbesondere nicht dar, welche Erschwernis er nunmehr auf sich zu nehmen habe, welche Einbußen er erleide und in welchem Ausmaß der Betriebserfolg abnehme (vgl. das hg. Erkenntnis vom 21. Oktober 1999, 99/07/0016). Ebenso wenig wurde in der Beschwerde geltend gemacht, dass die in § 19 Abs. 8 und 9 FLG gewährten Spielräume bei der Gesamtabfindung überschritten worden seien.

Wenn der Beschwerdeführer meint, die Rechenweise der belangten Behörde sei nicht nachvollziehbar und der Umstand der Verringerung der Anzahl der landwirtschaftlichen Grundkomplexe bzw. der Erhöhung des durchschnittlichen Flächenausmaßes sage noch nichts über die Möglichkeit einer besseren oder schlechteren Bewirtschaftung aus, so verabsäumt er, diese Behauptungen nachvollziehbar darzutun. Er weist in diesem Zusammenhang zwar darauf hin, dass der Altkomplex k 13 entgegen dem Besitzstandsausweis Acker und nicht Wiesenfläche sei und dass die belangte Behörde laufend Acker- und Wiesenfläche verwechsle. Mit diesem Vorbringen gelingt es ihm aber nicht, einen rechnerischen Fehler in der Vergleichsbetrachtung der belangten Behörde aufzuzeigen, war diese doch an den rechtskräftigen Besitzstandsausweis und Bewertungsplan und die dort ausgewiesene Bewertung u.a. des Altkomplexes k 13 gebunden.

Schließlich zeigt auch der allgemeine Hinweis des Beschwerdeführers, wonach "dann, wenn das Zusammenlegungsverfahren in Ordnung und zur Zufriedenheit der meisten Beteiligten abgeschlossen worden wäre, wohl keine Sondervereinbarungen hätten geschlossen werden müssen," keine Verletzung der Gesetzmäßigkeit der Abfindung des Beschwerdeführers auf.

1.3. Der Beschwerdeführer vertritt die Auffassung, die Wertklassen von k 11 seien auf Grund der Sondervereinbarung mit D. aus dem Vergleich der Wertklassen im erstangefochtenen Bescheid zu streichen. Durch den Sondertausch mit D. sei außerdem die bestehende Bienenhütte, der Obstgarten und die Schliergrube auf dem 5.000 m² großen Grundstück k 11 nicht bewertet worden, was für den Beschwerdeführer einen Verlust in den drei höchsten Wertklassen (63, 60 und 57) bedeute; in den nächsten vier Wertklassen bekomme er damit nur 14.311 m² und nicht 19.311 m².

Dem kann nicht gefolgt werden.

Kommassierungsverfahren (Zusammenlegungsverfahren) sind nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes durch einen stufenförmigen Aufbau gekennzeichnet, welcher es grundsätzlich nicht zulässt, Fragen eines bereits rechtskräftig abgeschlossenen Verfahrensabschnittes in einem späteren Abschnitt des Verfahrens neu oder erstmalig aufzurollen. Der rechtskräftige Abschluss etwa des Bewertungsverfahrens ist einerseits Voraussetzung für die Durchführung des nächstfolgenden Stadiums des Verfahrens, muss andererseits aber der Durchführung des weiteren Verfahrens zu Grunde gelegt werden, sodass im Zusammenlegungsplan (Flurbereinigungsplan) auf der letzten Stufe des Kommassierungsverfahrens Fragen der Bewertung nicht mehr erörtert werden können (vgl. für viele das hg. Erkenntnis vom 14. Mai 1997, 94/07/0144).

Einer Auseinandersetzung mit dem Beschwerdevorbringen hinsichtlich der zu niedrigen Bewertung des Altkomplexes k 11 steht demnach der rechtskräftige Bewertungsplan der ABB vom 23. Juli 2002 entgegen.

Darüber hinaus ist aber auch nicht nachvollziehbar, dass die auf k 11 befindliche Bienenhütte, der Obstgarten und die Schliergrube auf Grund der Sondervereinbarung mit D. nicht im Besitzstandsausweis und Bewertungsplan berücksichtigt worden sein soll. Aus dem - auch vom Beschwerdeführer angeführten - Aktenvermerk der ABB vom 4. März 2004 ergibt sich nämlich, dass die besagte Vereinbarung am 7. Mai 2003, also erst Monate nach der Erlassung des Bewertungsplans getroffen wurde. Die Vereinbarung konnte sich daher inhaltlich gar nicht auf den zum Zeitpunkt der Vereinbarung bereits rechtskräftigen Bewertungsplan auswirken.

Vielmehr wurde durch die Vereinbarung das Grundstück k 11 in die Wertklasse 51 (statt wie laut Besitzstandsausweis in Wertklassen zwischen 12 und 39) eingestuft und folglich mit 17.000 anstatt mit 10.406,40 Wertpunkten bewertet, was - entgegen den Behauptungen des Beschwerdeführers - zu einer Erhöhung des Abfindungsanspruchs des Beschwerdeführers um 6.593,60 Wertpunkte führte. Von einer mangelnden Berücksichtigung dieser Vereinbarung bei der Gestaltung seiner Abfindung kann daher nicht die Rede sein.

1.4. Die Ausführungen des Beschwerdeführers, das Grundstück k 11 sei auf Grund der darauf befindlichen Bienenhütte, dem Obstgarten sowie der Schliergrube ein Grundstück von besonderem Wert, k 13 sei fälschlich als Wiesenfläche und K 16 zu hoch bewertet worden, gehen ebenso ins Leere wie seine Behauptung, k 22 und k 23 wären laut Schreiben der Gemeinde P. vom 6. Juli 2004 Bauerwartungsland.

Die Grundstücke k 13, K 16 sowie k 11 in der vom Beschwerdeführer geltend gemachten Form (mit Bienenhütte, Obstgarten und Schliergrube) waren bereits Gegenstand des mit rechtskräftigen Bescheid abgeschlossenen Bewertungsverfahrens. Die vom Beschwerdeführer nunmehr aufgeworfenen Fragen der Bewertung können - wie schon ausgeführt - auf Grund der Stufenförmigkeit des Zusammenlegungsverfahrens nach Rechtskraft des Bewertungsplans im jetzigen Verfahrensabschnitt aber nicht mehr erörtert werden.

Dies gilt auch für die Grundstücke k 22 und k 23, zumal sich aus dem vom Beschwerdeführer ins Treffen geführten Schreiben der Gemeinde P. vom 6. Juli 2004 auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Neubewertung dieser Grundstücke gemäß § 14 Abs. 1 FLG ergeben haben. Abgesehen davon, dass das fragliche Schreiben - laut unbestritten Erklärung des LAS in seiner Gegenschrift - erst nach Erlassung des erstangefochtenen Bescheids vorgelegt wurde, ist auch nicht erkennbar, wie dieses die Behauptungen des Beschwerdeführers stützen sollte. Ergibt sich daraus doch lediglich, dass eine Flächenwidmungsänderung für die Grundstücke Nr. 477, 495 und 497, KG P. (= k 22) vom Gemeinderat einstimmig abgelehnt wurde. Auch liegt k 22 nicht - wie vom Beschwerdeführer behauptet - im Erweiterungsgebiet für Wohnbauten in der Gemeinde P. Laut besagtem Schreiben befindet sich dieses Erweiterungsgebiet nämlich westlich dieses Grundstücks.

Daraus ist - mangels diesbezüglicher Hinweise - aber nicht zu schließen, dass k 23 (als westlich unmittelbar an k 22 anschließender Komplex) sich bereits in diesem Gebiet befindet. Ferner weist die Gemeinde P. in ihrem Schreiben darauf hin, dass k 22 neben einem neu errichteten Wander- und Radweg liege, der auf Grund seiner schönen und ruhigen Lage sehr stark als Naherholungsgebiet von der Gemeindebevölkerung benutzt werde. Es besteht daher kein Grund zur Annahme, dass es sich bei k 22 und k 23 um Grundstücke von besonderem Wert im Sinn des § 12 Abs. 6 FLG handelt bzw. dass auf Grund einer Bodenwertänderung dieser Grundstücke eine Neubewertung gemäß § 14 Abs. 1 FLG zu erfolgen gehabt hätte.

1.5. Der Beschwerdeführer führt weiters aus, dass die Abfindungsgrundstücke im Durchschnitt deutlich höhere Hangneigungen aufwiesen als die Altgrundstücke. Die diesbezügliche Berechnung des LAS sei unrichtig, weil das auf Grund der Sondervereinbarung an D. abgetretene (im Lageplan "Besitzstand" mit einer Hangneigung von bis zu 22 % ausgewiesene) Grundstück k 11 aus der Berechnung auszuklammern sei und sich daher im Durchschnitt eindeutig höhere Hangneigungen ergäben als vor der Abfindung.

Der Verwaltungsgerichtshof vermag sich dieser Ansicht nicht anzuschließen.

Wie schon ausgeführt, wurde das Grundstück k 11 bei der Ermittlung des Abfindungsanspruchs berücksichtigt und hatte die Vereinbarung mit D. über dessen Abtretung zur Folge, dass sich der Abfindungsanspruch des Beschwerdeführers erhöhte. Diesem (erhöhten) Anspruch wurde im Rahmen der Grundabfindung Rechnung getragen, indem dem Beschwerdeführer Grundstücke etwa im Wert eben dieses (erhöhten) Anspruchs zugeteilt wurden. Es kann

nun aber nicht sein, dass ein Grundstück im Zusammenlegungsverfahren hinsichtlich seines (hier durch eine Sondervereinbarung sogar erhöhten) Wertes Berücksichtigung findet, und dem Abzufindenden somit zum Vorteil gereicht, bei der Gegenüberstellung der Gesamtabfindung mit dem Altbestand dann aber unter dem Aspekt der Hangneigung ausgeklammert wird, weil sich diese im Rahmen der Gesamtabfindung für den Abzufindenden dann negativ auswirkt. Eine in ein Zusammenlegungsverfahren einbezogene Grundfläche muss vielmehr in ihrer Gesamtheit (also etwa hinsichtlich ihres Wertes, ihrer Fläche, ihrer Beschaffenheit oder ihrer Nutzungsmöglichkeit) berücksichtigt werden. Demnach hat derjenige, dessen Grundstück hinsichtlich seines Wertes in den Abfindungsanspruch einbezogen wird, auch allfällige "nachteilige Eigenschaften" dieses Grundstücks gegen sich gelten zu lassen. Der Altkomplex k 11 ist deshalb jedenfalls in den Gesamtvergleich der Grundabfindung mit dem Altbestand einzubeziehen.

1.6. Die Beschwerde bringt weiter vor, das Gutachten des Amtssachverständigen der ABB und der Erhebungsbericht des fachkundigen Mitglieds des LAS divergieren hinsichtlich der Ermittlung der Waldrandlagen - ersteres gehe von einer Reduktion der Waldrandlagen um 110 m, letzteres um 279 m aus.

Zu diesem Einwand ist vorweg zu bemerken, dass in beiden Fällen eine Reduktion der Waldrandlagen festgestellt wird, die auch vom Beschwerdeführer nicht in Abrede gestellt wird, weshalb unter diesem Aspekt sein Recht auf eine Abfindung mit Grundstücken tunlichst gleicher Beschaffenheit gemäß § 19 Abs. 1 FLG nicht verletzt sein kann.

Entgegen den Behauptungen des Beschwerdeführers hat der LAS auch den Grund für die von einander abweichenden Längenangaben der Waldrandlagen des Amtssachverständigen der ABB und seines fachkundigen Mitglieds aufgeklärt. Demnach dürfte der Amtssachverständige bei seiner Gegenüberstellung der beschatteten Nutzflächen den - im Zuge einer Sondervereinbarung an D. abgetretenen - mit Holzgewächsen bestockten Altkomplex k 11 nicht berücksichtigt haben. Dass dieser Komplex aber im Rahmen des Vergleichs der Gesamtabfindung mit dem Altstand sehr wohl zu berücksichtigen ist, wurde bereits ausgeführt. Ein weiteres Gutachten, wie es in Beschwerde gefordert wird, brauchte daher nicht eingeholt werden.

1.7. Auch den Ausführungen des Beschwerdeführers, der forstrechtliche Bescheid der BH vom 11. November 2003 stelle fest, dass es sich bei bestimmten Grundstück(steil)en des Beschwerdeführers nicht um Wald im Sinn des ForstG 1975 handelt, weshalb eine andere Bewertung dieser Grundstücke erfolgen hätte müssen, ist neuerlich zu erwidern, dass Fragen der Bewertung im nunmehrigen Verfahrensstadium nicht mehr erörtert werden können.

Ergänzend wird aber bemerkt, dass der hier im gegenständlichen Verfahren verwendete Begriff "Wald" nicht mit dem Begriff "Wald" des ForstG 1975 gleichzusetzen ist. Der Einstufung bestockter Grundflächen in die Wertklassen "Forst 9" und "Forst 18" durch die Agrarbehörden im Bewertungsverfahren liegt nicht die Qualifikation als "Wald" im Sinn des ForstG 1975 zu Grunde. Unter dem im vorliegenden Verfahren gebrauchten Begriff "Wald (Forst)" sind vielmehr alle mit Holzgewächsen bestockten Grundflächen, also Baumhecken, Baumgruppen, Feldgehölze wie auch Wald im Sinn des ForstG 1975 zu verstehen. Der forstrechtliche Bescheid vom 11. November 2003, mit dem festgestellt wurde, dass es sich bei näher bezeichneten, mit Holzgewächsen bestockten Altgrundstücksteilen des Beschwerdeführers im Ausmaß von insgesamt 320 m² nicht um Wald im Sinn des ForstG 1975 handelt, war daher für die Bewertung der entsprechenden Grundstücke im Bewertungsplan ebenso irrelevant wie für die Frage der Gesetzmäßigkeit von Zusammenlegungs- und GMA-Plan.

1.8. Hinsichtlich des Vorbringens, der LAS habe nicht berücksichtigt, dass der Beschwerdeführer auf seinen Grundstücken vor Erlassung des Zusammenlegungsplans Rodungen durchgeführt habe, wodurch sich die Grundlagen für die Bewertung geändert hätten und eine Neubewertung gemäß § 14 Abs. 1 FLG hätte stattfinden müssen, ist Folgendes auszuführen:

Entsprechend § 6 Abs. 1 lit. a FLG in der zum Zeitpunkt der Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens noch geltenden Stammfassung des FLG wurden in der Einleitungsverordnung Eigentumsbeschränkungen festgelegt. So sah § 2 der Einleitungsverordnung vor, dass für die Dauer des Zusammenlegungsverfahrens in das Verfahren einbezogene Grundstücke, von Änderungen des Fruchtwechsels abgesehen, nur mit agrarbehördlicher Zustimmung anders als bisher genutzt werden dürfen.

§ 6 Abs. 3 FLG in der Stammfassung bestimmte, dass auf entgegen einer gemäß Abs. 1 verfügten Eigentumsbeschränkung ohne Zustimmung der Agrarbehörde auf Grundstücken vorgenommene Änderungen oder errichtete Anlagen im Verfahren nicht Bedacht zu nehmen ist. Diese Rechtsfolge sieht auch § 6 Abs. 3 FLG in der (oben wiedergegebenen) Fassung der Novelle LGBI. Nr. 86/2001 mit dem Unterschied vor, dass er auf das Vorliegen einer

agrarbehördlichen Bewilligung abstellt.

Die betreffenden Grundflächen wurden bis zur Rodung vom Beschwerdeführer dahingehend genutzt, dass er dort Holzgewächse stocken ließ. Diese wollte er - folgt man seiner Berufung gegen den Bewertungsplan - (nur dann) roden, wenn sie bei der Neueinteilung nicht in seinem Besitz blieben. Dass durch die Rodung dieser Flächen eine Änderung in ihrer Nutzung im Sinn des § 6 Abs. 1 lit. a FLG bzw. des § 2 der Einleitungsverordnung eingetreten sind, bedarf keiner weiteren Erläuterung.

Die vom Beschwerdeführer auf mehreren seiner Altkomplexe vorgenommenen Rodungen stellen daher zustimmungspflichtige Nutzungsänderungen im Sinn des § 2 der Einleitungsverordnung dar.

Die für diese Nutzungsänderungen erforderliche agrarbehördliche Zustimmung hat der Beschwerdeführer laut Aktenlage nicht eingeholt. Gegenteiliges wird von ihm auch nicht behauptet. Da die Agrarbehörden gemäß § 6 Abs. 3 FLG auf die bezeichneten Änderungen im weiteren Verfahren nicht Bedacht zu nehmen brauchten, musste auch keine Neubewertung nach § 14 Abs. 1 FLG vorgenommen werden.

1.9. Auch die Rüge des Beschwerdeführers, die östlich entfernten Flächen K 19 und K 16 seien vergrößert worden, obwohl sein Hof im äußersten Westen des Zusammenlegungsgebietes läge und im Altbestand seien 15 Flächen weit unter dem neuen Wert der mittleren Hofentfernung gelegen, lässt den Verwaltungsgerichtshof nicht an der Gesetzmäßigkeit der Abfindung zweifeln.

Wie dargestellt kann die Gesetzmäßigkeit der Abfindung im Rahmen des Zusammenlegungsverfahrens nur am Ergebnis der Gegenüberstellung der Gesamtabfindung mit dem gesamten Altbestand gemessen werden (vgl. für viele das hg. Erkenntnis vom 18. Februar 1999, 97/07/0215). Der Feststellung der belangten Behörde, wonach die durchschnittliche Hofentfernung durch die Grundabfindung geringfügig reduziert wurde, tritt der Beschwerdeführer nun ebenso wenig entgegen wie der Feststellung, dass sich - trotz der Vergrößerung der am weitesten vom Hof entfernten Grundstücke K 16 und K 19 - insgesamt jedoch das Flächenausmaß im östlichen hoffernen Bereich um 25.896 m² verminderte, während im hofnächsten westlichen Bereich ein Flächenzuwachs von 16.678 m² und im ebenfalls hofnäheren südlichen Bereich um 8.668 m² zu verzeichnen ist.

Die vom Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang gerügten unterschiedlichen Entfernungsangaben (Gutachten: Reduktion um 19 m, Erhebungsbericht: Reduktion um 9 m) res

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at