

# TE Vwgh Erkenntnis 2006/1/26 2004/07/0145

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 26.01.2006

## Index

L66505 Flurverfassung Zusammenlegung landw Grundstücke  
Flurbereinigung Salzburg;  
80/02 Forstrecht;  
80/06 Bodenreform;

## Norm

FIVfGG §28;  
FIVfLG SIbg 1973 §41 Abs3;  
FIVfLG SIbg 1973 §41 Abs5;  
FIVfLG SIbg 1973 §45 Abs1;  
FIVfLG SIbg 1973 §45 Abs2;  
ForstG 1975;

## Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 2004/07/0146

## 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 Beschwerde 1.) des SJ in T, vertreten durch Dr. Erich Moser, Rechtsanwalt in 8850 Murau, Schwarzenbergsiedlung 114, gegen den Bescheid des Landesagrarsenates beim Amt der Salzburger Landesregierung vom 18. Juni 2004, Zl. LAS-3/10/59-2004 (hg. Zl. 2004/07/0145), sowie

2.) des JS in T, vertreten durch Dr. Wolfgang Rohringer, Rechtsanwalt in 5580 Tamsweg, Postplatz 115, gegen den Bescheid des Landesagrarsenates beim Amt der Salzburger Landesregierung vom 18. Juni 2004, Zl. LAS-3/10/60-2004 (hg. Zl. 2004/07/0146), jeweils betreffend Sonderteilung (jeweils mitbeteiligte Parteien:

1. EK, 2. EK, 3. ER, 4. EP und 5. JL, alle vertreten durch Mag. Alois Pirkner, Rechtsanwalt in 5580 Tamsweg, Kuenburgstraße 349), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die angefochtenen Bescheide werden wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufgehoben.

Das Land Salzburg hat dem Erstbeschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 und dem Zweitbeschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.088,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren des Erstbeschwerdeführers wird abgewiesen.

### **Begründung**

Die Beschwerdeführer sind Mitglieder der Agrargemeinschaft S (AG). Die AG ist Eigentümerin von agrargemeinschaftlichen Grundstücken, die sich sowohl im Bundesland Salzburg als auch im Bundesland Steiermark befinden.

Jeweils mit Schriftsätzen vom 20. September 1983 beantragten die Eigentümer der Liegenschaft A-Gut Nr. 1 in S-Tal (der Erstbeschwerdeführer) und der Liegenschaften K-Gut Nr. 2 und L-Gut Nr. 3 in S-Tal (der Zweitbeschwerdeführer) bei den zuständigen Agrarbehörden die Ausscheidung dieser Liegenschaften aus der AG.

Das durch diese Anträge ausgelöste Verfahren zur Sonderteilung wurde von den zuständigen Salzburger und Steiermärkischen Agrarbehörden im Einvernehmen durchgeführt. Bei den mündlichen Verhandlungen vor den Agrarbehörden nahmen Sachverständige der Steiermärkischen bzw. der Salzburger Landesregierung teil und erstatteten fallweise auch gemeinsame Gutachten.

Mit Bescheid der Agrarbehörde Salzburg (AB) vom 13. Juli 1987 wurden die Anträge der Beschwerdeführer auf Einleitung des Verfahrens zur Sonderteilung abgewiesen.

Mit Bescheid der Agrarbezirksbehörde Leoben (ABB) vom 13. November 1987 wurden die Anträge auf Einleitung des Sonderteilungsverfahrens ebenfalls abgewiesen.

Die Beschwerdeführer erhoben jeweils gegen diese Bescheide Berufung.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 17. März 1989 wurde den Berufungen der Beschwerdeführer Folge gegeben und das Sonderteilungsverfahren gemäß den Bestimmungen der §§ 41 Abs. 3, 45 Abs. 1 und 3, 46 Abs. 2 und 3 des Salzburger Flurverfassungslandesgesetzes 1973 in der damals geltenden Fassung (FLG 1973) mit dem Vorbehalt eingeleitet, dass der endgültige Bescheid der Agrarbehörde über die Einleitung des Einzelteilungsverfahrens erst in einem späteren Zeitpunkt nach Durchführung der nötigen Erhebungen erfolgen werde.

Mit rechtskräftigem Bescheid des Landesagrarsenates beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung vom 27. September 1989 wurde in Stattgebung der Berufung der Beschwerdeführer und in Abänderung des Bescheides der ABB die Einleitung des Verfahrens zur Sonderteilung verfügt.

Die AB entschied schließlich nach Durchführung eines ergänzenden Ermittlungsverfahrens mit Bescheid vom 6. Juli 1999 dahingehend, dass sie die Anträge der Beschwerdeführer auf Einleitung des Sonderteilungsverfahrens zur Ausscheidung ihrer jeweiligen Liegenschaften aus der AG abwies.

Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, dass der AB mit dem Bescheid der belangten Behörde vom 17. März 1989 u. a. aufgetragen worden war, die in diesem Bescheid näher beschriebene Teilungsvariante 2 einer genaueren Prüfung zu unterziehen; in der weiteren Folge sei von den agrartechnischen Amtssachverständigen sowohl der AB als auch der ABB ein gemeinsames Bewertungsgutachten erstellt worden. Darauf aufbauend sei sodann von den agrartechnischen Amtssachverständigen der beiden zuständigen Behörden ein Gutachten erstellt worden, welches die von der belangten Behörde favorisierte Variante 2 sowie eine weitere mit "Variante 3" bezeichnete Alternative behandelt habe.

Zusammenfassend ergäbe sich unter Beobachtung der näher dargelegten, nach der Teilung vorliegenden Altersklassenverteilung des Waldes einerseits für die verbleibende Agrargemeinschaft und andererseits für die Liegenschaften der Ausscheidungswerber, dass keine der beiden Varianten einen dauernden wesentlichen Vorteil gegenüber der Aufrechterhaltung der Gemeinschaft bedeute, sondern dass für sämtliche Beteiligten dadurch eine verschlechterte Situation entstünde und daher die vom Gesetz geforderte Vorgabe der Schaffung von Vorteilen gegenüber der Aufrechterhaltung der Gemeinschaft nicht erfüllt würden.

Im Zuge dieses Gutachtens gingen die Sachverständigen auch auf die Ausführungen des privaten Sachverständigen der beiden Ausscheidungswerber (Dipl.Ing. Dr. H) näher ein und meinten, auch daraus gingen keine Vorteile der Sonderteilung hervor. Die AB untersuchte weiters den Umstand, dass mit der Sonderteilung der Verlust der Eigenjagd der AG einhergehe und meinte, daraus resultiere ein finanzieller Verlust in der Höhe von ungefähr S 127.000,--, was einen wirtschaftlich erheblichen Nachteil in einer Größenordnung darstelle, welche die Durchführung der

gegenständlichen Sonderteilung als nicht vertretbar erscheinen lasse. Hinsichtlich der Weideflächen wurde festgehalten, dass diese eine untergeordnete Bedeutung hätten, weil die AG nahezu ausschließlich der forstlichen Nutzung diene.

Gegen diesen Bescheid erhob jeder der Beschwerdeführer Berufung.

Die ABB wies schließlich mit Bescheid vom 12. November 1999 die Anträge der Beschwerdeführer "als unzulässig ab." Eine über die jeweils dagegen erhobenen Berufungen der Beschwerdeführer ergangene Entscheidung des Landesagrarsenates beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung ist nicht aktenkundig.

Die belangte Behörde holte ein Gutachten hinsichtlich der jagdlichen Nutzung ein. Das jagdfachliche Gutachten vom 17. Oktober 2000 gelangte nach ausführlicher Befundaufnahme und Gegenüberstellung verschiedenster Varianten zum Ergebnis, dass sich bei Realisierung der Variante 2 der Verlust der Eigenjagd einstellen würde und sich eine kapitalisierte Jagdwertminderung in der Höhe von S 53.000,-- ergäbe. Bei der Variante 3 würde ebenfalls die Eigenjagd verloren gehen, die Jagdwertminderung würde kapitalisiert ungefähr S 104.000,-- betragen. Bei Verlust der Eigenjagd sei noch jener Umstand zu berücksichtigen, dass die AG als Grundeigentümer hinsichtlich der Jagdausübung auf ihrem Gebiet keine Verfügungsberechtigung mehr habe, wobei eine objektive ziffernmäßige Bewertung dieses Nachteiles jedoch nicht möglich sei.

Auf Grund von Einwendungen gegen dieses Gutachten wurde ein weiteres jagdliches Gutachten von Dipl. Ing. E vom 7. Mai 2002 abgegeben, der sich im Ergebnis den Ausführungen des erstgenannten jagdlichen Gutachtens anschloss.

Die belangte Behörde holte weiters Gutachten der forstlichen Amtssachverständigen ein. Diese gelangten in ihrem Gutachten vom 19. März 2001 nach ausführlicher Darstellung der vorhandenen Situation der AG zur Ansicht, dass durch eine Teilung die pflegliche Behandlung und zweckmäßige Bewirtschaftung der einzelnen Teilstücke nicht als gefährdet anzusehen sei. Auch sei sie dem allgemeinen volkswirtschaftlichen Interesse oder den besonderen Interessen der Landeskultur nicht abträglich. Allerdings ergebe sich kein dauernder wesentlicher Vorteil für die Anteilsberechtigten gegenüber der Aufrechterhaltung der Gemeinschaft, wiewohl der Erfolg sehr wesentlich von der Intensität der Bewirtschaftung abhängt. Durch den Wegfall der Eigenjagd wäre der direkte Einfluss der Jagdbewirtschaftung auf die Forstwirtschaft (Vorbeugen von Wildschäden) geschmälert. Durch das Ausscheiden der beiden Mitglieder entstünde bei den vier restlichen Agrargemeinschaftsmitgliedern ein unausgewogenes Anteilsverhältnis, weil das F-Gut mit 27 Anteilen die anderen Mitglieder (U-Gut 3, B-Gut 11, M-Gut 8 - zusammen 22 Anteile) dominieren könnte. Dadurch sei die Verwaltung und Selbstbestimmung innerhalb der AG nicht demokratisch gewährleistet. Die Mehrheitsverhältnisse führten notgedrungen zu massiven Unstimmigkeiten und einem erhöhten Verwaltungsaufwand innerhalb der AG sowie zu einer verstärkten Befassung der Agrarbehörde mit Entscheidungen. Darin werde auch ein Nachteil gegenüber der Aufrechterhaltung der Gemeinschaft gesehen. Im Hinblick auf das Anteilsverhältnis der vier verbleibenden Mitglieder, das negative Auswirkungen erwarten lasse, müsste auch geprüft werden, ob nicht eine Auflösung der AG zweckmäßig wäre.

In Ergänzung zu den bisherigen Varianten (2 und 3) wurde von den Sachverständigen angeregt, eine weitere Variante zu überprüfen, wonach die Abfindungsflächen für die Beschwerdeführer ausschließlich auf die in der Steiermark liegenden Flächen, jene der verbleibenden AG auf die im Bundesland liegenden Flächen zu liegen kämen (Variante 1), in weiterer Folge wurde auch diese Variante aus forstwirtschaftlicher Sicht näher dargestellt.

Eine auf Grund von Einwendungen der übrigen Agrargemeinschaftsmitglieder notwendig gewordene Ergänzung des forstfachlichen Gutachtens erfolgte mit Schreiben vom 6. Mai 2002.

Die belangte Behörde holte ein Gutachten eines landwirtschaftlichen Sachverständigen vom 12. November 2003 ein. Dieser gelangte zusammenfassend zum Ergebnis, dass im Falle des Ausscheidens der Beschwerdeführer dann nicht von einer Gefährdung der pfleglichen Behandlung und zweckmäßigen Bewirtschaftung der einzelnen Teile hinsichtlich der landwirtschaftlichen (almwirtschaftlichen) Nutzung auszugehen sei, wenn auf den der AG verbleibenden Flächen Maßnahmen zur Verbesserung der Weideflächen und Weidemöglichkeiten sowie zur Sicherung der Wasserversorgung durchgeführt würden (z.B. Schwendungen, Rodungen, Wald/Weidetrennung, Weidepflege, Quellfassungen, Viehtränkenerrichtung) und es hinsichtlich der Einzäunung des Weidegebietes auch zu einer Verpflichtung der Beschwerdeführer komme. Dies gelte einerseits bezüglich der neu zu errichtenden Zäune zur Aufrechterhaltung der Beweidung des der Agrargemeinschaft verbleibenden Teiles und andererseits hinsichtlich allenfalls bestehender Zäunungsverpflichtungen gegenüber Anrainern an das derzeitige Agrargemeinschaftsgebiet.

Als weitere Voraussetzung zur Sicherung der pfleglichen Behandlung und zweckmäßigen Bewirtschaftung der einzelnen Teile werde jedenfalls die rechtliche Sicherung und in einigen Fällen auch die Verbesserung der Erschließung durch neue Weganlagen angesehen. Die landwirtschaftliche (almwirtschaftliche) Nutzung der AG sei gegenwärtig wirtschaftlich von untergeordneter Bedeutung und die Einkommensziehung für die AG bzw. für deren Mitglieder erfolge vorrangig über die forstliche und jagdliche Nutzung. Unter Beachtung dieser Gesichtspunkte sowie auf Grund der untergeordneten Bedeutung der landwirtschaftlichen Nutzung der AG erscheine das Ausscheiden der Beschwerdeführer auch den volkswirtschaftlichen Interessen oder besonderen Interessen der Landeskultur nicht abträglich.

Auch dagegen erhoben die übrigen Mitglieder der AG Einwendungen, sodass der landwirtschaftliche Sachverständige mit Schreiben vom 24. März 2004 eine Ergänzung erstattete, aber inhaltlich zu keinem anderen Ergebnis gelangte.

In weiterer Folge wurde vom Vertreter des Erstbeschwerdeführers mitgeteilt, dass dieser einen Flächentausch mit der ÖBF-AG beabsichtige. Eine diesbezügliche Vereinbarung wurde aber nicht übermittelt, sondern teilte die österreichische ÖBF-AG mit Schreiben vom 14. August 2003 mit, dass ein Flächentausch mit dem Erstbeschwerdeführer nicht möglich sei.

Der Zweitbeschwerdeführer legte eine Niederschrift vom 5. März 2004 betreffend einen beabsichtigten Grundtausch zwischen ihm und der ÖBF-AG vor. Die angebotene Tauschfläche wurde besichtigt und der forstwirtschaftliche Amtssachverständige diesbezüglich um eine Stellungnahme gebeten.

Diese forstwirtschaftliche Stellungnahme vom 25. Mai 2004 kommt zum Ergebnis, auf Grund der Lage, des unmittelbaren Zusammenhanges mit der Liegenschaft des Zweitbeschwerdeführers und der damit möglichen Schaffung einer Eigenjagd sowie der Bestockungsverhältnisse könnte im angestrebten Tausch allenfalls eine Verbesserung der wirtschaftlichen Situation des Betriebes des Zweitbeschwerdeführers eintreten. Allerdings stelle die vorliegende handschriftliche Vereinbarung offensichtlich einen nicht verbindlichen Vorvertrag dar, seien die vorgesehenen Tauschflächen nur im Groben beschrieben und fehlten genaue Flächenangaben. Bei der Fläche, die der Zweitbeschwerdeführer infolge der Teilung aus der AG erhalten sollte (und die weiter getauscht werden sollte), sei die Variante 2 vorgesehen, wobei die Fläche an den Besitz der Bundesforste angrenzen müsste. Weil die in der vorgelegten Vereinbarung genannten Bewertungskriterien der Bundesforste nicht bekannt seien, könne weder ein Vergleich mit den Bewertungskriterien der Agrarbehörden durchgeführt werden, noch eine exakte Bewertung der vereinbarten Tauschfläche erfolgen. Es könne daher auch nicht beurteilt werden, ob der angestrebte Tausch in seiner Gesamtheit eine wirtschaftliche Verbesserung für den Zweitbeschwerdeführer bringe. Für das Sonderteilungsverfahren des Erstbeschwerdeführers sei eine Beurteilung nicht erforderlich, weil laut Schreiben der ÖBF-AG vom 14. August 2003 ein Flächentausch nicht möglich sei. Sollte der Tausch ÖBF-AG/Zweitbeschwerdeführer nicht zu Stande kommen und der Zweitbeschwerdeführer seinen Antrag auf Sonderteilung aufrecht erhalten, gelte für die beiden Beschwerdeführer, dass durch ihre Abfindungsflächen Enklaven entstünden, die keine wirtschaftliche Verbesserung brächten. Auf Grund der angeführten Fakten sei eine genaue Beurteilung des vorgesehenen Tausches nicht möglich und es werde auf das gemeinsame Gutachten der forstlichen Amtssachverständigen vom 19. Jänner 2001 verwiesen.

Die belangte Behörde führte mehrere mündliche Verhandlungen durch, die letzte fand am 18. Juni 2004 statt.

Mit dem erstangefochtenen Bescheid der belangten Behörde wurde die Berufung des Erstbeschwerdeführers, mit dem zweitangefochtenen Bescheid wurde die Berufung des Zweitbeschwerdeführers gegen den Bescheid der AB vom 6. Juli 1999 als unbegründet abgewiesen.

Die belangte Behörde stützte sich in beiden, im Wesentlichen inhaltsgleichen Bescheiden auf die Bestimmungen der §§ 41 Abs. 3, 45 Abs. 1 und 2 und 46 Abs. 3 FLG 1973 in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 46/2001. Nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens, insbesondere der im Verfahren eingeholten Gutachten gab die belangte Behörde in beiden angefochtenen Bescheiden die Bestimmungen des § 1 AgrVG, 66 Abs. 4 AVG und die im Spruch zitierten Bestimmungen des FLG 1973 wieder. Sie fuhr fort, dass während des Verfahrens das FLG 1973 zuletzt mit einer Novelle aus dem Jahr 2003 (LGBl. Nr. 58/2003) abgeändert worden sei. Aus den Übergangsbestimmungen (§ 123 Abs. 2 FLG 1973) gehe hervor, dass die Bestimmungen der §§ 1 Abs. 1 und 2, 20 Abs. 1 und 2, 91 und 91a auch auf Verfahren, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes noch nicht abgeschlossen seien, anzuwenden seien. Im Übrigen seien auf solche Verfahren die bisher geltenden Bestimmungen weiterhin anzuwenden.

Konkret für den vorliegenden Fall bedeute dies, dass die vor der Novelle 2003 geltenden Bestimmungen weiterhin

Anwendung fänden.

Aus diesen gesetzlichen Bestimmungen (der §§ 41, 45 und 46 FLG 1973) ergäben sich zusammengefasst für eine Sonderteilung folgende Kriterien:

"\* Die pflegliche Behandlung der einzelnen Teile darf nicht gefährdet werden.

\* Die zweckmäßige Bewirtschaftung der einzelnen Teile darf nicht gefährdet werden.

\* Die Aufhebung der Gemeinschaft darf nicht allgemeinen volkswirtschaftlichen Interessen abträglich sein.

\* Die Aufhebung der Gemeinschaft darf besonderen Interessen der Landeskultur nicht abträglich sein.

\* Der verbleibenden Gemeinschaft darf durch Ausscheidung kein wirtschaftlich erheblicher Nachteil erwachsen.

\* Die Ausscheidung muss forstgesetzlich unbedenklich sein. \* Hinsichtlich des Waldes muss ein dauernder wesentlicher

Vorteil für den anteilsberechtigten Betrieb gegenüber der Aufrechterhaltung der Agrargemeinschaft auch im Falle einer Regulierung eintreten."

Wie aus dem forstwirtschaftlichen Gutachten vom 19. März 2001 hervorgehe, sei die Waldnutzung in der AG vorherrschend. So teile sich die Gesamtfläche von 159,8 ha auf 139,02 ha Holzbodenfläche, 1,80 ha Nichtholzbodenfläche (bestehende Weganlagen), sowie 18,98 ha Nichtwaldböden (alte Flächen und unproduktive Flächen). Daraus gehe hervor, dass 88 % der AG aus Wald bestehe.

Dies treffe auch im Wesentlichen auf die vorgesehenen Teilungsflächen der Abfindungswerber zu, die ebenfalls überwiegend Wald seien. Dies treffe aber auch im Wesentlichen auf die neue vorgeschlagene Variante zu, welche durch die forstlichen Sachverständigen als Lösungsvorschlag im Groben dargelegt worden sei, nämlich die Ausscheidungswerber mit ihren Flächen in der Steiermark ausscheiden zu lassen, wobei die AG im Bereich Salzburg verbliebe. Bei diesem Vorschlag würden aber mehr Nichtwaldflächen auf den Teilungswerber entfallen. Bei allen Teilungsvarianten könne aber jedenfalls von einem ca. 80 %igen Waldanteil ausgegangen werden. Von den Beschwerdeführern werde in diesem Zusammenhang die bessere forstliche Bewirtschaftung bei einer Teilung ins Treffen geführt. Es seien daher primär die forstlichen Kriterien zu überprüfen, da bei allen Teilungsvarianten die Kriterien für den Wald von wesentlicher Bedeutung seien.

Grundsätzlich sei festzuhalten, dass die möglichen Ausscheidungsvarianten aus forstgesetzlicher Sicht unbedenklich erschienen. Es bleibe daher nur zu klären, ob ein "dauernder wesentlicher Vorteil hinsichtlich des Waldes" bei den vorgesehenen Ausscheidungsflächen zum Tragen kommen würde. Dazu sei aus forstfachlicher Sicht festgestellt worden, dass kein dauernder wesentlicher Vorteil für die Ausscheidungswerber gegenüber der Aufrechterhaltung der bisherigen Agrargemeinschaft gesehen werde. Von den Ausscheidungswerbern werde nun die Bewirtschaftung der Waldflächen durch die AG kritisiert und diesbezüglich auf schlechte Altersklassenteilung verwiesen. Dieser Überhang sei auch durch das forstfachliche Gutachten bestätigt worden; doch sei dazu festgestellt worden, dass die bisherige Bewirtschaftung nicht als "äußerst unsachgemäß" bezeichnet werden könne, sondern eher als übervorsichtig bezeichnet werden müsse, was der ehemaligen Bewirtschaftungsphilosophie entsprochen habe. Durch den Überhang gehe auch das Holz nicht verloren, sondern es werde dadurch eine ungünstige Altersklassenverteilung verursacht, die in weiterer Folge die mögliche Ausschöpfung des Zuwachspotenziales nicht voll ausnütze. Trotzdem sei die Einnahmenentwicklung der AG betreffend der Holzbewirtschaftung von den forstfachlichen Sachverständigen "als recht gut" bewertet worden. Damit sei aber klargestellt, dass auch eine noch bessere forstfachliche Bewirtschaftung innerhalb der AG jederzeit umsetzbar sei, auch unter Berücksichtigung der Rechte der einzelnen Mitglieder, wobei das gemeinschaftliche Interesse im Vordergrund zu stehen habe. Dabei sei auch festzuhalten, dass der vorgesehene Hiebsatz des letztgültigen Waldwirtschaftsplanes offenkundig eingehalten worden sei.

Des Weiteren sei auch im forstlichen Gutachten der allenfalls mögliche Verlust der Eigenjagd, der wie aus dem jagdlichen Gutachten ebenfalls hervorgehe, allenfalls entsprechende Einnahmenverluste nach sich ziehen würde, auch aus forstfachlicher Sicht nicht positiv in Anrechnung gebracht worden, weil der direkte Einfluss der Jagdbewirtschaftung auf die Forstwirtschaft (Vorbeugung von Wildschäden) geschmälert werden würde.

Dass auch möglicherweise die jagdlichen Einnahmen bei einer Verpachtung noch zu erhöhen sein könnten, stünde diesen Aussagen nicht entgegen, da im Rahmen eines Pachtvertrages die entsprechenden waldbaulichen

Schutzmaßnahmen und sonstige entsprechende Rücksichten verankert werden könnten. Dieser Fall würde aber allenfalls nur dann eintreten, wenn alle beiden Ausscheidungswerber ausscheiden würden. Des Weiteren sei zu vermerken, dass durch die Ausscheidung jedenfalls eine Exklave entstehen würde, weil der Zweitbeschwerdeführer bei keiner Variante mit Eigengrund direkt angrenze. Es müssten daher auch für die Bewirtschaftung dieser Exklave allfällige neue Dienstbarkeiten sichergestellt werden. Auch sei die Risikoerhöhung bei kleinen Flächen hinsichtlich der Waldschäden (Windwurf, Käferbefall) zu beachten, was im gegebenen Fall einen entsprechenden Einnahmenverlust nach sich ziehen könnte. Bei einer größeren Fläche sei die Gefahrenverteilung aber jedenfalls besser und könne daher ein allfälliger Einnahmenverlust insgesamt minimiert werden.

Unter Berücksichtigung all dieser Umstände könne daher ein wesentlicher Vorteil für den Ausscheidungswerber bei der Waldbewirtschaftung nicht erkannt werden.

Dazu sei von den Beschwerdeführern vorgebracht worden, dass ein möglicher Tausch mit den Österreichischen Bundesforsten eine Arrondierung jeweils mit dem H-Gut und den dortigen Waldflächen zur Folge hätte und damit jedenfalls eine bessere Bewirtschaftung und einen dauernden wesentlichen Vorteil erbringen würde.

Hinsichtlich des Erstbeschwerdeführers führte die belangte Behörde dazu aus, dass die ÖBF-AG mitgeteilt habe, dass jedenfalls derzeit ein Ringtausch nicht möglich wäre.

Hinsichtlich des Zweitbeschwerdeführers meinte die belangte Behörde in diesem Zusammenhang, dass kein rechtsverbindlicher Vertrag darüber vorgelegt worden sei, sondern allenfalls nur ein Vorvertrag, dass der Inhalt dieser Vereinbarung derart unbestimmt sei, und dass aus forstfachlicher Sicht eine Beurteilung des vorgesehenen Tausches auch nicht möglich gewesen sei.

Hinsichtlich beider Beschwerdeführer fuhr die belangte Behörde in den angefochtenen Bescheiden fort, dass unabhängig davon auch der vorgesehene Ringtausch im Gesetz hinsichtlich der Beurteilung der Auswirkungen eines solchen Tausches nicht vorgesehen sei. Ausdrücklich spreche der Gesetzestext von einzelnen Teilen (§ 41 Abs. 3 FLG 1973) und von Ausscheidungsflächen (§ 5 Abs. 2 FLG 1973), die zu beurteilen seien und nicht von der Beurteilung allfälliger in Frage kommender Tauschflächen.

Es könne daher der behauptete wesentliche Vorteil des geplanten Ringtausches weder aus forstfachlicher Sicht beurteilt werden noch sei auch die Beurteilung rechtlich von Bedeutung. Damit sei aber die Argumentation der Beschwerdeführer hinsichtlich eines dauernden wesentlichen Vorteiles bei einem allfälligen möglichen Ringtausch als nicht zielführend anzusehen und bei der Beurteilung der Teilungsflächen konkret nicht zu berücksichtigen. Es trete daher kein dauernder wesentlicher Vorteil für die anteilsberechtigten Liegenschaft ein. Überdies sei noch generell festzuhalten, dass eine Optimierung der Bewirtschaftung der AG jederzeit möglich sei und auch im Rahmen der Mitgliedschaftsrechte der Ausscheidungswerber allenfalls im Zuge eines Beschwerdeverfahrens sichergestellt werden könne. Es erübrige sich daher, auf die weiteren gesetzlichen Kriterien noch einzugehen, weil schon einer Grundvoraussetzung für die gegenständliche Teilung nicht entsprochen worden sei.

Gegen diese Bescheide richten sich die nunmehr vorliegenden Beschwerden.

Der Erstbeschwerdeführer macht geltend, die belangte Behörde habe überhaupt keine Feststellungen dahingehend getroffen, welche Altersklassen seine Eigenwaldflächen derzeit aufwiesen, weshalb das Vorliegen eines dauernden wesentlichen Vorteiles nicht beurteilt werden könne. Ein weiterer mit der Sonderteilung einhergehender Vorteil liege darin, dass der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der Durchführung von Holzschlägerungs- und Holzbringungsarbeiten nicht mehr auf die von den Mitgliedern der AG beschlossenen Holzschlägerungszeiten angewiesen wäre. Hinsichtlich der Bewirtschaftung der Wälder im Falle einer Teilung sei wegen der Entfernung zur Stammsitzliegenschaft des Beschwerdeführers kein Problem zu erwarten. Es ergäben sich zusammengefasst für ihn bei der Zuschreibung der Teilflächen - unabhängig davon, welche der Teilungsvarianten vollzogen werde - wirtschaftliche Vorteile. Darüber hinaus führe die vom Beschwerdeführer angestrebte Sonderteilung zu keinem wirtschaftlich erheblichen Nachteil bei der verbleibenden Gemeinschaft, dies ebenfalls aus mehreren, näher ausgeführten Gründen.

Der Zweitbeschwerdeführer stütze sich hinsichtlich der Behauptung der Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides maßgeblich darauf, dass die belangte Behörde übersehen habe, dass sich die Bestimmung des § 45 Abs. 2 FLG nicht auf die Sonderteilung, sondern auf die Einzelteilung im engeren Sinn (Auflösung der

Agrargemeinschaft durch Umwandlung der Anteilsrechte in "Einzeleigentum") beziehe. Insoweit also die Bestimmungen des § 45 Abs. 2 FLG, wonach die Einzelteilung forstwirtschaftlicher Grundstücke nur dann durchzuführen sei, wenn sie vom Standpunkt der forstgesetzlichen Bestimmungen unbedenklich und für die anteilsberechtigten Liegenschaften von dauerndem wesentlichen Vorteil gegenüber der Aufrechterhaltung der Gemeinschaft sei, auf das vorliegende Verfahren bezogen worden sei, sei das Verfahren rechtswidrig.

Die mitbeteiligten Parteien erstatteten jeweils eine Stellungnahme, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragten.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach den Übergangsbestimmungen zur FLG-Novelle 2003, LGBl. Nr. 58, (vgl. § 123 Abs. 2 FLG 1973) waren die im Zeitpunkt des Inkrafttretens anhängigen Verfahren nach den bisherigen Bestimmungen fortzuführen.

Die entscheidungswesentlichen Bestimmungen des FLG 1973 in der Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 58/2003 hatten folgenden Wortlaut:

"§ 41. ...

(3) Eine Teilung ist nur zulässig, wenn dadurch die pflegliche Behandlung und zweckmäßige Bewirtschaftung der einzelnen Teile nicht gefährdet wird und wenn die Aufhebung der Gemeinschaft nicht allgemein volkswirtschaftlichen Interessen oder besonderen Interessen der Landeskultur abträglich ist (allgemeine wirtschaftliche Voraussetzungen).

...

(5) Die Einzelteilung ist die Auflösung der Agrargemeinschaft durch Umwandlung der Anteilsrechte in Einzeleigentum (Einzelteilung im engeren Sinne) oder die Ausscheidung einzelner Mitglieder der Agrargemeinschaft unter Aufrechterhaltung der Gemeinschaft zwischen den übrigen Teilgenossen (Sonderteilung). Eine Einzelteilung kann im Anschluss an eine Hauptteilung oder unabhängig von einer solchen erfolgen.

(6) ...

§ 45. (1) Hinsichtlich der allgemeinen wirtschaftlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Einzelteilung gelten die Bestimmungen des § 41 Abs. 3. Soll eine Einzelteilung nach dem Antrag lediglich durch Ausscheidung einzelner Mitglieder der Agrargemeinschaft unter Aufrechterhaltung der Gemeinschaft zwischen den übrigen Mitgliedern (Sonderteilung) erfolgen, so ist diese nur unter der weiteren Voraussetzung zulässig, dass der verbleibenden Gemeinschaft durch das Ausscheiden kein wirtschaftlich erheblicher Nachteil erwächst.

(2) Die Einzelteilung forstwirtschaftlicher Grundstücke (§ 2 Abs. 2) ist nur dann durchzuführen, wenn sie vom Standpunkt der forstgesetzlichen Bestimmungen unbedenklich und für die anteilsberechtigten Liegenschaften von dauerndem wesentlichen Vorteile gegenüber der Aufrechterhaltung der Gemeinschaft auch im Falle der Regulierung und einer das gemeinschaftliche Interesse voll berücksichtigenden Bewirtschaftung ist.

(3) Die Voraussetzung für die Einleitung eines Einzelteilungsverfahrens ist außerdem, dass sich im Falle der beantragten Auflösung der Gemeinschaft durch Umwandlung der Anteilsrechte in Einzeleigentum mindestens ein Drittel der bekannten Teilgenossen hiefür erklärt. Im Falle der beantragten Ausscheidung einzelner Mitglieder der Agrargemeinschaft genügt der Antrag der die Ausscheidung begehrenden Mitglieder. Zur Stellung eines derartigen Antrages sind nur diese Mitglieder berechtigt (rechtliche Voraussetzungen).

§ 46. (1) ...

(2) Ergibt eine vorläufige Erhebung, dass die wirtschaftlichen Voraussetzungen gegeben sind und treffen auch die rechtlichen Voraussetzungen zu, so hat die Agrarbehörde mit Bescheid die Einleitung des Einzelteilungsverfahrens auszusprechen.

(3) In jenen Fällen, in welchen zum Zwecke der Entscheidung über das Teilungsbegehren besondere, mit unverhältnismäßigem Zeit- oder Kostenaufwand verbundene Erhebungen darüber, ob die wirtschaftlichen Voraussetzungen gegeben sind, erforderlich wären, kann der in Abs. 2 bezeichnete Bescheid mit dem weiteren

Vorbehalt ergehen, dass der endgültige Bescheid der Behörde über die Einleitung des Einzelteilungsverfahrens erst in einem späteren Zeitpunkt nach Durchführung der nötigen Erhebungen erfolgen wird. Dieser Vorbehalt kann in einer allfälligen Berufung nicht angefochten werden."

Die belangte Behörde listete im angefochtenen Bescheid alle (oben wiedergegebenen) Kriterien auf, die bei der Entscheidung über die Einleitung eines Sonderteilungsverfahrens zu beachten seien. In der weiteren Begründung der angefochtenen Bescheide stützte sie sich auf eines dieser dargestellten Kriterien, nämlich darauf, dass "hinsichtlich des Waldes ein dauernder wesentlicher Vorteil für den anteilsberechtigten Betrieb gegenüber der Aufrechterhaltung der Agrargemeinschaft auch im Falle einer Regulierung" eintreten müsse, verneinte das Vorliegen dieser Voraussetzung und gelangte so zur Nichteinleitung des Verfahrens, ohne die übrigen Voraussetzungen noch einer näheren Prüfung zu unterziehen.

Damit nahm die belangte Behörde erkennbar auf § 45 Abs. 2 FLG 1973 Bezug, der davon spricht, dass die "Einzelteilung forstwirtschaftlicher Grundstücke nur dann durchzuführen sei, wenn sie vom Standpunkt der forstgesetzlichen Bestimmungen unbedenklich und für die anteilsberechtigten Liegenschaften von dauerndem wesentlichen Vorteile gegenüber der Aufrechterhaltung der Gemeinschaft auch im Falle der Regulierung und einer das gemeinschaftliche Interesse voll berücksichtigenden Bewirtschaftung sei."

Hinsichtlich dieses Kriteriums bringt nun der Zweitbeschwerdeführer vor, § 45 Abs. 2 FLG 1973 beziehe sich nur auf die Einzelteilung im besonderen Sinne (gänzliche Auflösung der Agrargemeinschaft) und nicht auf die Sonderteilung.

Diesem Verständnis ist beizupflichten. Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits im hg. Erkenntnis vom 10. Juni 1999, 95/07/0038, die Ansicht vertreten, dass der Begriff "Einzelteilung" zwar sowohl die "Einzelteilung im engeren Sinn" als auch die "Sonderteilung" umfasst (siehe § 41 Abs. 5 FLG 1973), dass aber die Wendung "gegenüber der Aufrechterhaltung der Gemeinschaft" in § 45 Abs. 2 leg. cit. mit hinreichender Deutlichkeit erkennen lässt, dass sich diese Bestimmung nur auf die Einzelteilung im engeren Sinne (Auflösung der Agrargemeinschaft durch Umwandlung der Anteilsrechte in Einzeleigentum) bezieht.

Eine solche Einzelteilung im engeren Sinn liegt aber im Gegenstand nicht vor, weil es (nur) um das Ausscheiden einzelner Mitglieder, nicht aber um die Auflösung der gesamten AG geht. Eine Vergleichsbetrachtung zwischen der Situation der gänzlichen Auflösung der AG und der Umwandlung der Rechte in Einzeleigentum für alle anteilsberechtigten Liegenschaften einerseits und der Aufrechterhaltung der AG andererseits, wie sie § 45 Abs. 2 FLG 1973 vorschreibt, hat hier nicht stattzufinden. Es sind vielmehr allein die in §§ 41 Abs. 3 und 45 Abs. 1 FLG 1973 genannten Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Einleitung eines Sonderteilungsverfahrens zu prüfen.

Genau diese Prüfung hat die belangte Behörde aber in Verkennung der Rechtslage in den rechtlichen Erwägungen der angefochtenen Bescheide unterlassen.

Die belangte Behörde und die mitbeteiligten Parteien machen in ihren Gegenschriften (im Verfahren betreffend den zweitangefochtenen Bescheid) geltend, dass die oben dargestellte Interpretation des § 45 Abs. 2 FLG 1973 vom Gesetzgeber so nicht beabsichtigt gewesen sei; dies ergebe sich schon aus dem Aufbau des § 45 FLG 1973 und auch daraus, dass sich die zur Begründung dieser Ansicht vom Verwaltungsgerichtshof damals herangezogene Wendung "gegenüber der Aufrechterhaltung der Gemeinschaft" ebenso in § 41 Abs. 5 leg. cit. fände, wo aber eben die Sonderteilung definiert werde.

Dieser Argumentation ist schon deshalb der Erfolg versagt, weil § 41 Abs. 5 FLG 1973, wenn man ihn vollständig zitiert, die Sonderteilung als "die Ausscheidung einzelner Mitglieder der Agrargemeinschaft unter Aufrechterhaltung der Gemeinschaft zwischen den übrigen Teilgenossen" definiert; daraus geht eindeutig hervor, dass die Agrargemeinschaft weiterbestehen soll, wenn auch mit reduzierter Mitgliederanzahl. Von einer solchen Aufrechterhaltung der Gemeinschaft zwischen den übrigen Teilgenossen ist aber in § 45 Abs. 2 FLG 1973 keine Rede.

Diese Bestimmung umschreibt vielmehr eine anzustellende Vergleichsbetrachtung. So muss die Einzelteilung für "die anteilsberechtigten Liegenschaften" - hier wird bewusst der Plural im Gesetz verwendet, was bedeutet, dass alle Anteilsberechtigten gemeint sind; es ist auch nicht von der oder den "ausscheidungswilligen Liegenschaft(en)" die Rede - von dauerndem wesentlichen Vorteil sein, und zwar gegenüber der nunmehrigen Situation, nämlich der Aufrechterhaltung der Gemeinschaft aller bisher Anteilsberechtigten. Es wird die nach der Einzelteilung gegebene



wirtschaftliche Situation der anspruchsberechtigten Liegenschaften aller Mitglieder nach einer Teilung der Situation der unveränderten Aufrechterhaltung der Gemeinschaft aller Mitglieder gegenübergestellt. Diese Bestimmung bezieht sich daher - wie der Verwaltungsgerichtshof bereits darlegte - nur auf die Einzelteilung im engeren Sinn.

Die belangte Behörde meint weiter, eine unterschiedliche Behandlung der beiden Arten der Einzelteilung sei unsachlich; es trete ein nicht zu rechtfertigender und verfassungswidriger Unterschied bei der Voraussetzung von Sonderteilung und Einzelteilung im besonderen Sinn auf. Bei der Sonderteilung von Agrargemeinschaften mit vorwiegend forstwirtschaftlichen Flächen entfele eine Beachtung der sich aus dem ForstG ergebenden Teilungserfordernisse.

Diese unterschiedliche Behandlung der Arten der Einzelteilung findet aber ihre sachliche Rechtfertigung darin, dass es sich dabei eben um unterschiedliche bodenreformatorsche Maßnahmen handelt. Eine Einzelteilung im besonderen Sinn, also die Totalauflösung einer Agrargemeinschaft, stellt regelmäßig den weit massiveren Eingriff in die strukturellen Gegebenheiten eines agrarisch genutzten Gebietes dar als eine Sonderteilung, sodass unterschiedliche Anforderungen an die Zulässigkeit einer Teilung nicht unsachlich erscheinen.

Weil die Einzelteilung im besonderen Sinn eine gänzliche Auflösung der Agrargemeinschaft nach sich zieht, soll die "Latte" dafür besonders hoch liegen und eben ein "dauernder wesentlicher Vorteil" gegenüber der Aufrechterhaltung der Agrargemeinschaft gegeben sein. Bei einer Sonderteilung genügt hingegen das Vorliegen der Anforderungen der § 41 Abs. 3 und insbesondere § 45 Abs. 1 zweiter Satz FLG 1973.

Auch die von § 45 Abs. 2 FLG 1973 geforderte Unbedenklichkeit nach den forstgesetzlichen Bestimmungen, die vor allem auf die Vermeidung des Entstehens von zu kleinen Waldgrundstücken (Trennstücke) zielt, wird bei typisierender Betrachtung weitaus eher im Falle einer Einzelteilung im besonderen Sinn eine Rolle spielen. Bei der Auflösung einer Agrargemeinschaft durch Umwandlung in Einzeleigentum ist der Spielraum der Behörde bei der Gestaltung der einzelnen Grundabfindungen - im Gegensatz zur Sonderteilung - eingeschränkter; die Wahrscheinlichkeit, dass Trennstücke geringer Größe entstehen, steigt an. Vor diesem Hintergrund gewinnt der ausdrückliche Hinweis auf forstgesetzliche Bestimmungen seine Bedeutung.

Ergänzend wird bemerkt, dass § 41 Abs. 3 FLG 1973 allgemein von der Nichtgefährdung der pfleglichen Behandlung und zweckmäßigen Bewirtschaftung der einzelnen Teile spricht; im Falle der Sonderteilung können bei Waldgrundstücken bereits bei der Prüfung dieser Bestimmung auch Aspekte der zweckmäßigen Waldbewirtschaftung einfließen.

Im Übrigen ist es im vorliegenden Fall unstrittig, dass alle Teilungsvarianten als aus forstgesetzlicher Sicht unbedenklich erachtet wurden.

Die angefochtenen Bescheide leiden daher an einer inhaltlichen Rechtswidrigkeit, die zu ihrer Aufhebung nach § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG zu führen hatte.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz stützt sich - hinsichtlich des Zweitbeschwerdeführers im Rahmen des geltend gemachten Begehrens - auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Die Abweisung des Mehrbegehrens des Erstbeschwerdeführers betrifft die Höhe der - gegenüber der in § 24 Abs. 3 Z 2 VwGG festgelegten Eingabengebühr von EUR 180,- - zu hoch verzeichnete Eingabengebühr.

Wien, am 26. Jänner 2006

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VwGH:2006:2004070145.X00

#### **Im RIS seit**

19.02.2006

#### **Zuletzt aktualisiert am**

07.10.2008

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)