

# TE Vwgh Erkenntnis 2004/9/23 2002/07/0015

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 23.09.2004

## Index

L66502 Flurverfassung Zusammenlegung landw Grundstücke  
Flurbereinigung Kärnten;  
L66504 Flurverfassung Zusammenlegung landw Grundstücke  
Flurbereinigung Oberösterreich;  
80/06 Bodenreform;

## Norm

FIVfGG §1 Abs1;  
FIVfGG §1 Abs2;  
FIVfGG §1;  
FIVfGG §2;  
FIVfGG §49 Abs1;  
FIVfGG §49;  
FIVfGG §50 Abs2;  
FIVfGG §50;  
FIVfLG Krnt 1979 §1 Abs1;  
FIVfLG Krnt 1979 §1 Abs2;  
FIVfLG Krnt 1979 §1;  
FIVfLG Krnt 1979 §2 Abs1;  
FIVfLG Krnt 1979 §44 Abs1;  
FIVfLG Krnt 1979 §44;  
FIVfLG Krnt 1979 §45;  
FIVfLG Krnt 1979 §46 Abs1;  
FIVfLG Krnt 1979 §46;  
FIVfLG OÖ 1979 §1 Abs1 idF 2001/086;  
FIVfLG OÖ 1979 §1 Abs1 Z1 idF 2001/086;  
FIVfLG OÖ 1979 §1 Abs1 Z2 idF 2001/086;  
FIVfLG OÖ 1979 §1 Abs2 Z1 idF 2001/086;  
FIVfLG OÖ 1979 §28;  
FIVfLG OÖ 1979 §29;  
FIVfLG OÖ 1979 §30;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Graf und die Hofräte Dr. Bumberger, Dr. Beck, Dr. Hinterwirth und Dr. Enzenhofer als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Kante, über die Beschwerde des A in R, vertreten durch Dr. Gisulf Konrad, Rechtsanwalt in 8580 Köflach, Hauptplatz 12, gegen den Bescheid des Landesagrarsenates beim Amt der Kärntner Landesregierung vom 24. September 2001, Zl. -11-FLG- 66/5-2001, betreffend Anerkennung eines Kaufvertrages als Flurbereinigungsmaßnahme, zu Recht erkannt:

### **Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Kärnten Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

### **Begründung**

I.

Mit Eingabe vom 14. Dezember 1999 stellte der Beschwerdeführer an die Agrarbezirksbehörde Klagenfurt (ABB) den Antrag, bescheidmäßig festzustellen, dass der mit Kaufvertrag vom 7. Oktober 1999 erfolgte Erwerb von in der KG H. und KG. O. liegenden, teilweise neu gebildeten Grundstücken aus der EZ. 202 im Gesamtausmaß von 124,8046 ha durch ihn eine Bodenreformmaßnahme im Sinn des § 3 GrEStG (Grunderwerbssteuergesetz) darstelle. Zur Begründung seines Antrages führte er aus, dass er Forstwirt sei und seit 1996 Abverkäufe von (nicht zusammenhängenden und daher schwer bewirtschaftbaren) Grundstücken im Gesamtausmaß von ca. 60 ha vorgenommen habe, um einen Gesamtbesitz zu erwerben und somit eine bessere Bewirtschaftung zu erreichen.

Die ABB holte das Gutachten des Amtssachverständigen F. vom 15. Mai 2000 ein, der sowohl eine Beschreibung des Altbesitzes (der verkauften Flächen) als auch der vom Beschwerdeführer gekauften Grundflächen vornahm. Nach diesen Verkäufen bestehe der Altbestand nunmehr aus dem Rest der EZ. 268, KG W., mit einer Fläche von 13,41 ha und aus der EZ. 110, KG S., welche aus zwei Komplexen (2,66 ha Wald, ca. 10 km vom Wohnhaus des Beschwerdeführers entfernt, und 5,81 ha, ca. 8 km entfernt) bestehe. Während man bei der verkauften Grundfläche der EZ. 374, KG. L. von 1,30 ha noch von einer unwirtschaftlichen Betriebsgröße sprechen könnte, handle es sich bei den restlichen verkauften Flächen mit einer Komplexgröße zwischen 11 ha und 15 ha um Waldflächen, die trotz Streulage wirtschaftlich hätten genutzt werden können. Bei der EZ. 268, KG W., könne man durch den Verkauf von 10,20 ha (vorher ein einheitlicher Waldkomplex von 23,6 ha) auch nicht gerade von Vorteilen sprechen. Der genannte Altbesitz sei von der angekauften Waldfläche als nächst gelegener ca. 20 km entfernt. Bei Veräußerungen von Waldkomplexen mit jeweils über 10 ha und einem Erwerb von einer ca. 125 ha großen Eigenjagd könne nicht von einer Flurbereinigung im Sinn der Zielsetzungen des § 1 des Kärntner Flurverfassungs-Landesgesetzes gesprochen werden.

Der Beschwerdeführer legte daraufhin ein von ihm eingeholtes Gutachten der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Kärnten vom 12. Juli 2000 vor, das zusammengefasst die Auffassung vertritt, dass durch den vom Beschwerdeführer getätigten Verkauf von weit entfernt liegenden Teilflächen und den Erwerb einer zusammenhängenden Waldfläche sich aus forstfachlicher Sicht wesentliche Vorteile für die Bewirtschaftung, nämlich hinsichtlich der Erreichbarkeit der arrondierten Waldfläche und des erforderlichen Organisationsaufwandes, der Höhe des Holzerlöses, der Holzernte, des Maschineneinsatzes, der Grenzsicherung und der Wegerhaltung, ergäben. Im Hinblick darauf sei davon auszugehen, dass durch den Erwerb des arrondierten Waldbesitzes wesentliche Nachteile des Streubesitzes abgewendet würden und die getätigten Rechtsgeschäfte den Zielen des § 1 Abs. 1 leg. cit. entsprächen.

Die ABB holte daraufhin das ergänzende Gutachten des Amtssachverständigen F. vom 26. September 2000 ein, der zum Gutachten der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Kärnten Stellung nahm und seine Auffassung, dass das Rechtsgeschäft nicht den Zielsetzungen der genannten Bestimmung entspreche, aufrecht erhielt.

Mit Bescheid vom 8. November 2000 wies die ABB den Antrag des Beschwerdeführers gemäß den §§ 1 und 44 des Kärntner Flurverfassungs-Landesgesetzes 1979 - K-FLG, LGBI. Nr. 64, und § 3 Abs. 1 Z. 4 des Grunderwerbssteuergesetzes 1987 ab. In der Begründung stützte sich die ABB im Wesentlichen auf das eingeholte Amtssachverständigengutachten. Zum Gutachten der Landwirtschaftskammer sei festzustellen, dass sich durch den getätigten Kauf der Besitz des Beschwerdeführers nicht auf einen einzigen Komplex reduziert habe, weil noch drei

Grundstückskomplexe des ursprünglichen Altbesitzes verblieben seien, und die von der Landwirtschaftskammer angegebenen Daten hinsichtlich der Fahrtstrecke (ca. 75 km zu den nunmehr vier Komplexen), der Zahl der angrenzenden Waldbesitzer von sieben auf sechzehn und der Länge der Besitzgrenze von 7.250 lfm auf

10.500 lfm berichtigt würden. Wenn im Gutachten der Landwirtschaftskammer angeführt werde, dass mit einem Zeitaufwand von fünf Stunden über 160 km die Altgrundstücke hätten aufgesucht werden müssen, so sei dem entgegenzuhalten, dass es wohl unwahrscheinlich sei, dass täglich alle Grundstückskomplexe aufgesucht würden. Zu bemerken sei, dass das weitest entfernte Altgrundstück vom Wohnsitz des Beschwerdeführers über die Autobahnauffahrt nach 26,2 km erreicht worden sei und die Zukaufsfläche von 124,8 ha vom Wohnsitz 27,5 km entfernt sei. Auf Waldkomplexen zwischen 11 und 23,6 ha, wie sie verkauft worden seien, könnten auch sehr wirtschaftlich Nutzungen durchgeführt werden, weil auch auf diesen Flächen größere Holzmengen genutzt werden könnten und der Einsatz von Harvester, Vorwarder und Seilkränen kostengünstig möglich sei. Es sei auch nicht notwendig, auf mehreren Altgrundstücken gleichzeitig Schlägerungen vorzunehmen. Für Aufforstungen und Kulturpflege seien Waldkomplexe in verschiedenen Höhenlagen bzw. sonn- und schattenseitig gelegen wegen der unterschiedlichen Schneeschmelze eher als günstig zu bezeichnen. Andererseits könnten auch in größeren Waldflächen kleinere Mengen Schadholz anfallen, welche dann durch Zusatzschlägerungen für z.B. nur einen LKW-Zug ergänzt werden müssten. Zusammenfassend müsse festgestellt werden, dass der Verkauf von 48,78 ha durchaus gut zu bewirtschaftenden Altbesitzes und der Kauf von 124,80 ha etwas leichter zu bewirtschaftenden Waldbesitzes nicht als Flurbereinigung anerkannt werden könnten, weil dadurch keine Mängelbeseitigung am Altbesitz eintrete. Die im Jahr 1996 und 1997 geschlossenen Kaufverträge stünden in keinem zeitlichen Zusammenhang mit dem nun zu beurteilenden Kaufgeschäft.

In seiner gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung vom 20. November 2000 machte der Beschwerdeführer im Wesentlichen geltend, dass sich der Amtssachverständige zwar mit dem Gutachten der Landwirtschaftskammer inhaltlich auseinandergesetzt habe, dem Beschwerdeführer jedoch das Ergebnis dieser "Sachkonfrontation" nicht zur Kenntnis gebracht worden sei, weshalb der Grundsatz des Parteiengehörs verletzt worden sei. Weiters brachte er vor, dass er im Rahmen der Neugestaltung seines fortwirtschaftlichen Betriebes vom Altbesitz zwischenzeitig noch zwei Grundstückskomplexe (aus EZ. 110 KG S. und EZ. 268 KG W.) veräußert habe, sodass nunmehr eine restliche Fläche von 6 ha verblieben sei. Eine Berichtigung der Daten im Gutachten der Landwirtschaftskammer in Bezug auf Fahrtstrecke, angrenzende Waldbesitzer und Länge der Besitzgrenze habe keinesfalls so, wie von der ABB dargestellt, zu erfolgen, sondern nur in der Weise, dass sich die im Gutachten der Landwirtschaftskammer dargestellten Vorteile durch weitere Abverkäufe von Streubesitz noch weiter verstärkt hätten. Der Amtssachverständige habe die Distanz im Zuge der Fahrt mit einem PKW entlang der Autobahn ermittelt, dies obwohl die Benützung einer Autobahn mit Forstmaschinen nicht möglich sei, sodass andere Zufahrtswege der diesbezüglichen Wegermittlung zu Grunde zu legen seien. Dass auf Waldkomplexen zwischen 11 und 23 ha wirtschaftliche Nutzungen durchgeführt werden könnten, sei unbestritten. Im Gutachten der Kammer für Land- und Forstwirtschaft werde jedoch überzeugend ausgeführt, dass in größeren zusammenhängenden Flächen weitaus effektivere Nutzungen (zeitgemäß und nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten) erfolgen könnten. Der zersplitterte Waldbesitz habe einen Mangel in der Agrarstruktur dargestellt. Eine Behebung dieses Mangels sei nur in der Weise möglich gewesen, dass der zersplitterte Grundbesitz abverkauft und durch den Neuerwerb einer zusammenhängenden, leichter bewirtschafteten Waldfläche eine Neugestaltung vorgenommen worden seien.

Der Landesagrarsenat beim Amt der Kärntner Landesregierung (die belangte Behörde) ergänzte das Ermittlungsverfahren durch Einholung eines forstfachlichen Gutachtens des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. P. Dieser führte in seinem undatierten, mit Schreiben vom 23. Jänner 2001 vorgelegten und am 26. Jänner 2001 bei der belangten Behörde eingelangten Gutachten im Wesentlichen Folgendes aus:

Den gegenständlichen Kaufgegenstand bilde ein Waldkomplex in der KG H. im Ausmaß von rund 124,8 ha. Dieser werde im Anschluss an die Gemeindestraße durch die Mitbenützung einer rund 1,2 km langen Hoferschließung (Genossenschaftsweg) erreicht und liege rund 28 km vom Wohnort des Beschwerdeführers entfernt. Der Kaufkomplex selbst werde durch ein internes Forststraßensystem erschlossen, das für die seinerzeitige Großwaldbewirtschaftung ausgelegt gewesen sei. Bedingt durch den Verkauf von einzelnen Revierteilen durch die Verkäuferin würden einzelne Forststraßen neu angelegt, um die Erreichbarkeit aller Waldorte des Kaufkomplexes auf Eigengrund sicherzustellen. Der Kaufkomplex bilde im Wesentlichen einen nach Nordwesten offenen Kessel und werde durch schlagweise

bewirtschaftete, fichtenreiche Bestände, die einen hohen Anteil der I. Altersklasse hätten, bestockt. Als Gegengeschäft, allerdings nicht gleichzeitig, seien vom Beschwerdeführer mehrere Waldteile, die zersplittert im Umkreis von bis zu 30 km entfernt vom Wohnort gelegen seien, verkauft worden. Im Detail seien davon folgende Besitzteile betroffen gewesen:

EZ

KG

Fläche (ha)

Verkaufspreis

Verkaufsdatum

Entfernung v. Wohnort

Benützung BG, BR

95

L.

5,4

1,500.000,--

19.6.1996

11

2

363

F.

6,5

1,100.000,--

3.7.1997

28

2 + BR

32, 43

K.

15,0

2,950.000,--

27.7.1999

31

--

374

L.

1,3

130.000,--

23.8.1999

11

1 + BR  
363  
F.  
4,6  
780.000,--  
26.8.1999  
28  
2 + BR  
130  
T.  
10,6  
2,231.271,--  
9.9.1999  
14  
2  
130  
T.  
7,1  
1,650.000,--  
4.11.1999  
14  
2  
268  
W.  
10,2  
2,112.331,--  
2.12.1999  
9  
3  
268  
W.  
13,4  
2,970.000,--  
20.11.2000  
9  
3  
Summe

74,1

15,423.602,--

Bei den einzelnen Besitzteilen handle es sich um Waldteile, die teilweise durch die Mitbenützung von Wegen verschiedener Bringungsgenossenschaften oder durch eingeräumte Bringungsrechte erreichbar gewesen seien, aber in der Regel ausreichend erschlossen seien. Während bei einzelnen Teilen der Beschwerdeführer Alleineigentümer gewesen sei, sei er auf anderen Teilen Mitbesitzer von zumindest 7/10 Anteilen gewesen. Sowohl die Größenordnung dieser verkauften Waldteile als auch die Entfernung vom Wohnorte wie auch die Mitbenützung von Bringungsgemeinschaften seien aus der oben stehenden Liste ersichtlich. Festgestellt worden sei, dass in der Zwischenzeit der Restteil in der KG W. im Ausmaß von 13,4 ha mit Kaufvertrag vom 20. November 2000 ebenfalls verkauft worden sei.

#### Schlussfolgerungen

Das Kaufobjekt bilde einen arrondierten, kesselförmigen Waldbesitz mit einem Ausmaß von rund 124 ha und einer einzigen rechtlich gesicherten Zufahrt. Der Waldteil selbst weise eine gute innere Erschließung auf und könne optimal bewirtschaftet werden. Insbesondere Kalamitätsholz, das innerhalb des Kaufobjektes auf verschiedenen Waldorten anfalle, könne durch die innere Erschließung rasch zusammengesammelt und somit gewinnbringend aufgearbeitet werden.

Der seinerzeitige Altbesitz, der abgesehen von der EZ. 374, KG L. zumindest eine Größe von über 5 ha aufweise, sei über mehrere Katastralgemeinden zerstreut und in sechs unabhängige Waldorte aufgeteilt gewesen.

Aus der Sicht des Amtssachverständigen stellten Waldteile, die zumindest eine Größenordnung von 5 ha aufwiesen, keine unwirtschaftliche Betriebsgröße dar, weil es üblich sei, auf diesen Teilen aussetzend zu arbeiten. Dabei werde eine Nutzung auf einen Waldort konzentriert in einem Jahr durchgeführt, und danach werde dieser Waldort über mehrere Jahre, bis zum Ausgleich durch den Zuwachs, nicht genutzt (ausgesetzt). Dadurch sei auch auf kleineren Waldteilen eine absolut wirtschaftliche Nutzung möglich.

Im Gegensatz dazu müssten außerordentliche Nutzungen wie Kalamitätsholz aus Windwurf oder Schneebruch aus forstgesetzlichen Bestimmungen immer aufgearbeitet werden. Dadurch entstünden bei kleineren Waldteilen und geringem Kalamitätsholz auch unwirtschaftliche Mengen, die nur unter hohen Gewinneinbußen abgeführt werden könnten, wobei es sich dabei vornehmlich um betriebswirtschaftliche Probleme handle.

Durch den am 20. November 2000 geschlossenen Kaufvertrag über den Restteil habe sich die Gesamtverkaufsfläche auf 74,1 ha mit einem Verkaufspreis von über 15 Millionen S erhöht. Bei Abzug von 11,9 ha (gemeint: der in den Jahren 1996 und 1997 verkauften Grundflächen) könne eine Fläche von 62,2 ha ausgewiesen werden, die somit genau der Hälfte der Kauffläche entspreche. Die zeitliche Abfolge der einzelnen Kaufverträge ziehe sich von Juni 1996 bis November 2000. Nachdem die Anerkennung, welcher Zeitraum als Gegengeschäft für den gegenständlichen Kaufvertrag anerkannt werde, ein rechtliches Problem darstelle, werde darauf nicht eingegangen. Jedenfalls sei der Verkauf von sechs Waldteilen, wobei einzelne Teile auch in zwei Etappen abgegeben worden seien, nicht in kürzester Zeit durchführbar, weil zuerst entsprechendes Interesse am Kauf vorhanden sein müsse und sich die Verkaufsverhandlungen auch über einen gewissen Zeitraum hinzögen.

Würde der wertmäßige Vergleich von Kauf und Verkauf gezogen werden, so ergäbe sich - bei Nichtberücksichtigung der zwei ältesten Kaufverträge - ein Betrag von rund 12,8 Millionen Schilling und somit ein ähnlich hoher Betrag wie im gegenständlichen Rechtsgeschäft ausgewiesen. Ob bei einer allfälligen Anerkennung des Rechtsgeschäftes nach den Zielsetzungen des K-FLG die Fläche oder der Wert herangezogen werde, stelle jedenfalls auch ein rechtliches Problem dar.

Wie bereits erwähnt, stellten Waldteile mit einer Größenordnung von über 5 ha keine unwirtschaftliche Betriebsgröße dar, zudem die Erreichbarkeit als auch Erschließung gegeben sei. Der höhere organisatorische Aufwand, größere Fahrstrecken und eventuell anfallendes Kalamitätsholz seien betriebswirtschaftliche Nachteile gegenüber einem

arrondierten, großen Waldbesitz, wobei ein Zusammenhang mit den Zielsetzungen des § 1 K-FLG nicht herstellbar erscheine.

Nach Auffassung des Amtssachverständigen bezögen sich die Zielsetzungen des K-FLG auf ein Zusammenlegungsverfahren in einem bestimmten Gebiet oder Rechtsgeschäft, die diesen entsprächen. Mit dem gegenständlichen Rechtsgeschäft sei ein größerer Waldteil erworben worden (bei fast gleichzeitigem Verkauf von verschiedenen Waldteilen). Keiner dieser Waldteile, die den Altbesitz dargestellt hätten, grenze an den Neukauf an bzw. habe ein eventuell noch verbliebener Altbesitz dadurch Vorteile. Damit wäre auch aus rechtlicher Sicht zu klären, ob ein Neuerwerb, der örtlich unabhängig und ohne Vorteile für einen Altbesitz sei, überhaupt in die Begriffsbestimmung einer Flurbereinigung falle. Jedenfalls werde sich die in § 1 K-FLG angeführte Neueinteilung auf ein Zusammenlegungsgebiet beziehen.

Zusammenfassend werde festgestellt, dass das vorliegende Rechtsgeschäft in Verbindung mit dem Abverkauf von Altbesitzteilen betriebswirtschaftliche Vorteile für den Beschwerdeführer zur Folge habe. Inwieweit diese ausreichten, um den Zielsetzungen des K-FLG zu entsprechen, zumal der neue Besitz örtlich völlig unabhängig vom eventuell verbleibenden Altbesitz liege, sei aus rechtlicher Sicht zu interpretieren.

In seiner zu diesem Gutachten abgegebenen Stellungnahme vom 21. Februar 2001 wies der Beschwerdeführer neuerlich auf das Gutachten der Landwirtschaftskammer hin, wonach eine Reihe von mit dem Streubesitz verbundenen wirtschaftlichen Nachteilen durch die Neugestaltung behoben worden sei. Wenn der Amtssachverständige ausgehe, dass auch bei Betriebsgrößen von 5 ha eine wirtschaftliche Nutzung des Zuwachses durch eine aussetzende Betriebsform möglich sei, dann beschränke sich diese Aussage im Wesentlichen nur auf die Nutzung eines Zuwachses und lasse dabei sämtliche in der Folge auch jährlich notwendigen Pflegemaßnahmen und die Tatsache außer Acht, dass eine zeitgemäße Waldbewirtschaftung zur Förderung der Naturverjüngung unter Berücksichtigung kleinstandörtlicher Gegebenheiten verstärkt kleinflächige Nutzungen erfordere. Berücksichtige man diese jährlich wiederkehrenden Arbeiten auf einer Vielzahl von zerstreut gelegenen Waldflächen, dann würden die Mängel eines Streubesitzes für die Beurteilung wesentlich. Eine zersplitterte Besitzstruktur erlaube nur in einem sehr beschränkten Maß die im Forstbereich notwenigen Rationalisierungsmaßnahmen. Die Behebung der Strukturmängel durch die Neugestaltung habe die Wirtschaftlichkeit verbessert und damit die Existenzgrundlage für einen Kleinwaldbesitz mittelfristig gesichert.

Nach Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung wies die belangte Behörde mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 24. September 2001 die Berufung des Beschwerdeführers gemäß § 1 Agrarverfahrensgesetz iVm § 66 Abs. 4 AVG als unbegründet ab.

Nach Darstellung des Verwaltungsverfahrens führte die belangte Behörde aus, dass die Auffassung der ABB, es müssten am Waldbesitz Mängel bestehen, die in einem wirtschaftlich tragbaren Rahmen lediglich durch den getätigten Erwerb beseitigt, gemildert oder behoben werden könnten, und es habe eine derartige Mängelbeseitigung nicht festgestellt werden können, zutreffend sei. Insbesondere könnten auf Waldkomplexen zwischen 11 und 23,6 ha, wie sie vom Beschwerdeführer verkauft worden seien, auch sehr wirtschaftliche Nutzungen durchgeführt werden, weil auch auf diesen Flächen größere Holzmengen genutzt werden könnten und der Einsatz von Harvester, Vorwarder und Teilkränen kostengünstig möglich sei.

Im Berufungsverfahren sei zutage getreten, dass der seinerzeitige Altbesitz, sehe man von der Liegenschaft EZ. 374, KG L., ab, zumindest eine Größe von über 5 ha aufweise, über mehrere Katastralgemeinden zerstreut sei und in sechs unabhängige Waldorte aufgeteilt sei. Nun erweise sich jedoch, dass Waldteile, die zumindest eine Größenordnung von 5 ha aufwiesen, keine unwirtschaftliche Betriebsgröße darstellten. So sei es als üblich zu bezeichnen, dass auf diesen Teilen aussetzend gearbeitet werde.

Insgesamt habe zwar das vorliegende Rechtsgeschäft in Verbindung mit dem Abverkauf von Altbesitzteilen betriebswirtschaftliche Vorteile für den Beschwerdeführer zur Folge, es sei jedoch im Hinblick darauf, dass der Altbesitz nicht von Mängeln der Agrarstruktur geprägt gewesen sei, der ABB zu folgen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der sich der Beschwerdeführer in dem Recht auf Feststellung, dass der mit Kaufvertrag vom 7. Oktober 1999 getätigte Grunderwerb im Ausmaß von ca. 124 ha zur Durchführung der Flurbereinigung im Sinn des § 46 Abs. 1 K-FLG erforderlich sei, als verletzt erachtet.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

II.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die im vorliegenden Zusammenhang maßgeblichen Bestimmungen des K-FLG haben folgenden Wortlaut:

"I. Hauptstück

1. Abschnitt

Zusammenlegung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke

§ 1

Ziele und Aufgaben der Zusammenlegung

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

- a) die Neueinteilung und Erschließung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes und
- b) 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

a) Mängel der Agrarstruktur (wie z.B. 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

b) Maßnahmen im allgemeinen öffentlichen Interesse (wie zum Beispiel die Errichtung, Änderung oder Auflassung von Eisenbahnen, Straßen und Wegen, Wasserläufen, Wasserversorgungs-, Energieversorgungs- oder Abwasseranlagen, Hochwasser-, Wildbach- oder Lawinenschutzbauten).

(3) Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, die im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes der Erzeugung von Pflanzen, ihrer Bringung oder ihrer Verwertung dienen, einschließlich naturnaher Strukturelemente der Flur (wie zum Beispiel Böschungsflächen, Heckenstreifen, Feldraine). Hierzu zählen auch Wohn- und Wirtschaftsgebäude samt Hofräumen, sowie Grundstücke, die ohne erheblichen Aufwand diesen Zwecken zugeführt werden können.

§ 2

Zusammenlegungsgebiet

(1) Die Agrarbehörde hat das Zusammenlegungsgebiet unter Bedachtnahme auf örtliche und wirtschaftliche Zusammenhänge so zu bestimmen und zu begrenzen, dass durch das Verfahren die Ziele der Zusammenlegung im Sinne der Bestimmungen des § 1 möglichst vollkommen erreicht werden.

(2) Gegenstand der Zusammenlegung sind alle im Zusammenlegungsgebiet liegenden Grundstücke (einbezogene Grundstücke).

...

§ 24

Neuordnung

(1) Die Behörde hat bei der Neuordnung des Zusammenlegungsgebietes eine Gesamtlösung in rechtlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht anzustreben und dabei auf eine geordnete Entwicklung des ländlichen Lebens-, Wirtschafts- und Naturraumes sowie der land- und forstwirtschaftlichen 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 Begleitmaßnahmen wie vor allem die Erhaltung, Neustrukturierung und Neuschaffung von Ökoverbundsystemen anzustreben.

(2) ...

### 3. Abschnitt

#### Flurbereinigung

##### § 44

###### Voraussetzungen

(1) Anstelle eines Zusammenlegungsverfahrens kann ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt werden, wenn dadurch

1. die Besitz-, Benützungs- oder Bewirtschaftungsverhältnisse in einem kleineren Gebiet oder bei einer kleineren Anzahl land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe oder lediglich durch einzelne Maßnahmen verbessert oder neu gestaltet werden oder

2. eine zweckmäßige Zwischenlösung bis zur späteren Durchführung eines Zusammenlegungsverfahrens erreicht wird.

(2) Ein Flurbereinigungsverfahren kann weiters durchgeführt werden, um Maßnahmen, die auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften der Bodenreform oder im öffentlichen Interesse getroffen werden, vorzubereiten, zu unterstützen oder ihre nachteiligen Folgen zu beseitigen.

##### § 45

###### Verfahren

Im Flurbereinigungsverfahren sind die Bestimmungen über die Zusammenlegung mit nachstehenden Abänderungen sinngemäß anzuwenden:

1. Das Verfahren ist von Amts wegen mit Bescheid einzuleiten und abzuschließen.

2. Im Einleitungsbescheid sind die Grundstücke oder Grundbuchkörper, die der Flurbereinigung unterzogen werden, zu bezeichnen.

3. An die Stelle der Zusammenlegungsgemeinschaft tritt die Flurbereinigungsgemeinschaft, die mit Bescheid begründet und aufgelöst wird. Organe der Flurbereinigungsgemeinschaft sind der Obmann, der von den Mitgliedern der Flurbereinigungsgemeinschaft in geheimer Wahl bestellt wird, und die Vollversammlung. Die Vollversammlung übernimmt jene Aufgaben, die bei Zusammenlegungen der Vorstand der Zusammenlegungsgemeinschaft (§ 11) und der Ausschuss der Parteien (§ 8) zu besorgen haben.

4. Die gesonderte Erlassung des Besitzstandsausweises, Bewertungsplanes und Planes der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen kann entfallen.

5. Über das Ergebnis der Flurbereinigung ist ein Bescheid zu erlassen (Flurbereinigungsplan).

##### § 46

###### Flurbereinigungsverträge- und übereinkommen

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

(2) Der Bescheid nach Abs. 1 ist nach Rechtskraft den für die Erhebung der Grunderwerbssteuer zuständigen Finanzamt mitzuteilen.

...

(5) Bescheide nach Abs. 1, die den Bestimmungen des § 1 widersprechen, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler (§ 68 Abs. 4 Z. 4 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, BGBl. Nr. 51)."

Voraussetzung für eine Feststellung nach § 46 Abs. 1 leg. cit. ist somit, dass der vorgelegte Flurbereinigungsvertrag zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich ist, wobei diese Voraussetzung nur dann zutrifft, wenn der Vertrag den Zielsetzungen einer Flurbereinigung entspricht. Hierbei ist die Anordnung des § 45 leg. cit. zu berücksichtigen, was bedeutet, dass bei den in § 44 leg. cit. genannten Voraussetzungen für ein Flurbereinigungsverfahren stets auch die in § 1 leg. cit. verankerten Ziele mit zu berücksichtigen sind. Das Flurbereinigungsverfahren stellt ein (vereinfachtes) "Zusammenlegungsverfahren" dar (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 20. September 2001, Zl. 2001/07/0033).

Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits wiederholt zum K-FLG ausgeführt hat (vgl. nochmals das vorzitierte Erkenntnis, mwN) stellt nicht jeder Zukauf einer an den Altbestand grenzenden Liegenschaftsfläche und nicht jede Vergrößerung eines Besitzes schon eine Flurbereinigungsmaßnahme dar, sondern ist das Vorliegen einer solchen nur dann anzunehmen, wenn sie als Maßnahme im Sinn des § 1 Abs. 2 K-FLG zur Erreichung der in Abs. 1 dieser Gesetzesstelle genannten Ziele gewertet werden kann.

Diese Ziele sollen nach dem Konzept des K-FLG mit den in § 1 Abs. 1 leg. cit. genannten bodenreformatorischen Mitteln (entweder durch die Neueinteilung und Erschließung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes oder durch die Ordnung der rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe) erreicht werden, um von einer "erforderlichen" flurstrukturellen Maßnahme (vgl. § 44 Abs. 1 leg. cit.) sprechen zu können. Eine Maßnahme ist nur dann als "für die Flurbereinigung erforderlich" im Sinn der §§ 44 und 46 Abs. 1 leg. cit. anzusehen, wenn der durch sie eingetretene Erfolg (hier: die Situation nach dem Zuerwerb) auch im Rahmen eines amtswegigen Zusammenlegungs- bzw. Flurbereinigungsverfahrens eintreten könnte, somit dann, wenn die Veränderung der Agrarstruktur mit dem Erfolg eines behördlich geleiteten Zusammenlegungsverfahrens annähernd vergleichbar ist. Dabei ist weiters zu berücksichtigen, dass die Behebung eines Mangels der Agrarstruktur nur dann als ein dem Erfolg eines Zusammenlegungs- bzw. Flurbereinigungsverfahrens vergleichbarer Erfolg bewertet werden kann, wenn diese Maßnahme nicht gleichzeitig zum Entstehen eines neuen gravierenden Agrarstrukturmangels führt.

A u s § 2 Abs. 1 K-FLG ("Zusammenlegungsgebiet") ergibt sich, dass für die Einbeziehung in ein Zusammenlegungsverfahren und eine neue Flureinteilung nur solche Grundstücke in Betracht kommen, die sowohl in einem wirtschaftlichen als auch in einem örtlichen Zusammenhang stehen. Im hg. Erkenntnis vom 26. April 1988, Zl. 87/07/0179, hat der Verwaltungsgerichtshof dargelegt, dass ein Mangel in der Agrarstruktur im Sinn des § 1 Abs. 2 K-FLG nur dann vorliegt, wenn durch ihn die Bewirtschaftung des Altbesitzes behindert wird. Bilden zugekauft, nicht der Arrondierung des Altbestandes dienende Grundstücke eine eigene, vom Altbestand unabhängige Bewirtschaftungseinheit, so ist davon auszugehen, dass der Zukauf dieser Flächen keine Vereinigung von Grundstücken zur einheitlichen Bewirtschaftung und somit keinen für eine Zusammenlegung bzw. Flurbereinigung typischen Neuordnungsvorteil darstellt (vgl. in diesem Zusammenhang etwa auch das zu der in diesem Punkt vergleichbaren Rechtslage nach dem OÖ FLG ergangene hg. Erkenntnis vom 8. Juli 2004, Zl. 2003/07/0077, in dem auf die zum K-FLG ergangene hg. Judikatur hingewiesen wird).

Im vorliegenden Fall hat der Beschwerdeführer in der Zeit von 1996 bis 20. November 2000 in mehreren Verträgen Grundflächen im Gesamtausmaß von 74,1 ha verkauft, sodass ihm - wie er in seiner Berufung vom 20. November 2000 vorgebracht hat - vom Altbestand nur mehr ein Grundstückskomplex mit einer restlichen Fläche von (rund) 6 ha verblieben ist. Dabei handelte es sich, wie sich aus der Beschreibung der verbliebenen Besitzkomplexe im Amtssachverständigengutachten vom 15. Mai 2000 und einem Vergleich der im angefochtenen Bescheid wiedergegebenen, im Berufungsverfahren mit Schreiben vom 23. Jänner 2001 vorgelegten Aufstellung des forstfachlichen Amtssachverständigen hinsichtlich der verkauften Grundflächen mit dem in den Verwaltungsakten befindlichen Grundbuchsatz auszug vom 11. Februar 2000 hinsichtlich der Liegenschaft EZ. 110, KG. S., ergibt, offensichtlich um in dieser EZ. vorgetragene, etwa 8 km vom Wohnort des Beschwerdeführers entfernt gelegene Liegenschaftsflächen. Mit Kaufvertrag vom 7. Oktober 1999 hat der Beschwerdeführer einen arrondierten, kesselförmigen, rund 28 km von seinem Wohnort entfernt gelegenen Waldbesitz im Ausmaß von rund 124 ha erworben.

Die belangte Behörde hat nicht ausdrücklich dargelegt, dass dieser Kauf im Gegenzug zu den Grundstücksverkäufen erfolgt sei. Sie hat jedoch - sieht man von den in den Jahren 1996 und 1997 verkauften Grundstücken ab - die übrigen

vom Beschwerdeführer verkauften Grundflächen dem neu erworbenen Grundstückskomplex gegenübergestellt, womit sie offensichtlich davon ausgegangen ist, dass mit den Grundstückstransaktionen ein wirtschaftliches Austauschverhältnis verbunden sei. Unter Zugrundelegung der oben dargestellten Kriterien für die Anerkennung als Flurbereinigungsmaßnahme im Sinn des K-FLG, insbesondere der Voraussetzung des örtlichen Zusammenhangs der zugekauften Flächen mit dem Altbestand, kann jedoch die Auffassung der belangten Behörde, der beschwerdegegenständliche Ankauf im Ausmaß von rund 124 ha stelle keine für eine Flurbereinigung erforderliche Maßnahme im Sinn des § 46 Abs. 1 K-FLG dar, im Ergebnis nicht als rechtswidrig angesehen werden, ist doch ein flurstruktureller Zusammenhang zwischen dem neu erworbenen Gebiet und dem Altbestand nicht zu erkennen.

Schon deshalb war die vorliegende Beschwerde - ohne dass weiter darauf eingegangen zu werden brauchte, ob den verkauften Grundflächen und dem im Eigentum des Beschwerdeführers verbliebenen Altbestand ein gravierender Agrarstrukturmangel anhaftete - gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Spruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 23. September 2004

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2004:2002070015.X00

**Im RIS seit**

20.10.2004

**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)