jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

# TE Vwgh Erkenntnis 2003/2/20 2002/07/0150

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.02.2003

**Index**

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

**Norm**

FlVfGG §10;
FlVfGG §3;
FlVfGG §4;
FlVfLG Bgld 1970 §12 Abs5 lita;
FlVfLG Bgld 1970 §20 Abs1;
FlVfLG Bgld 1970 §21 Abs3;
FlVfLG Bgld 1970 §21 Abs4 lita;

**Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Fürnsinn und die Hofräte Dr. Bumberger, Dr. Beck, Dr. Hinterwirth und Dr. Enzenhofer als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Kante, über die Beschwerde 1. der Christine W und 2. des Franz W, beide in R, vertreten durch Dr. Karl Baldauf, Rechtsanwalt in Güssing, Badstraße 4, gegen den Bescheid des Landesagrarsenates beim Amt der Burgenländischen Landesregierung vom 25. September 2002, Zl. LAS-D127/2-2002, betreffend Zusammenlegungsplan, zu Recht erkannt:

**Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Burgenland Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 41,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

**Begründung**

Das Amt der Burgenländischen Landesregierung als Agrarbehörde I. Instanz (AB) hat im Zusammenlegungsverfahren R mit Bescheid vom 10. März 2000 den Zusammenlegungsplan erlassen.

Gegen diesen Plan erhoben die Beschwerdeführer Berufung.

Darin wird ausgeführt, der Zweitbeschwerdeführer habe beabsichtigt, den Abfindungsausweis und die Anteilsberechnung von einem Fachmann kontrollieren zu lassen. Als er während der Auflagefrist in der Gemeinde Kopien verlangt habe, seien ihm diese verweigert worden. Es sei ihm mitgeteilt worden, er könne abschreiben, was er

brauche. Am 13. April 2000 habe er beim Amt der Landesregierung vorgesprochen, um sich die notwendigen Aktenstücke zu besorgen. Das Anfertigen von Kopien sei ihm auch dort von einem näher bezeichneten Beamten verweigert worden. Für beide Vorfälle sei der Sohn des Zweitbeschwerdeführers Zeuge. Da nicht mehr die Möglichkeit bestehe, rechtzeitig für die zeitgerechte Ausführung der Berufung die notwendigen Aktenstücke zu besorgen und die diesbezüglichen bisherigen Versuche auf unüberwindbare Hindernisse gestoßen seien, stellten die Beschwerdeführer den Antrag auf Übermittlung einer Kopie des sie betreffenden Abfindungsausweises und der sie betreffenden Anteilsberechnung sowie auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand für die eventuelle Ausführung der Berufung gegen den Abfindungsausweis und die Anteilsberechnung.

Vorsichtshalber - so heißt es in der Berufung weiter - werde gegen den Zusammenlegungsplan zur Gänze berufen. Bereits jetzt werde die Berufung der Erstbeschwerdeführerin gegen den Abfindungsausweis hinsichtlich der Abfindung für das Grundstück 8910 folgendermaßen ausgeführt:

Das der Erstbeschwerdeführerin gehörige Grundstück 8910 sei bereits vor der Kommassierung zum Teil als Bauland gewidmet gewesen bzw. habe zum Teil Bauerwartungsland dargestellt. Das Grundstück sei von seiner Breite her auch schon vor der Kommassierung als Bauland geeignet gewesen und stelle somit ein Grundstück mit besonderem Wert dar. Es wäre auch auf der gesamten Länge des alten Grundstückes 8910 überall bei einer Aufparzellierung die Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Kanalnetz gegeben gewesen. Die von der Kommassierung der Grundstücke 8908 bis 8913 betroffenen Eigentümer hätten mit Ausnahme der Erstbeschwerdeführerin und einer weiteren Partei des Zusammenlegungsverfahrens ihre Abfindungsgrundstücke so zugewiesen erhalten, dass sie bei beliebiger Aufparzellierung jede Parzelle an das öffentliche Kanalnetz anschließen könnten. Die Erstbeschwerdeführerin könne jedoch ein Drittel ihres Abfindungsgrundstückes wegen mangelnden Gefälles nicht an das öffentliche Kanalnetz anschließen. Auf diesen Umstand seien die Vermesser beim Auspflocken vom Zweitbeschwerdeführer aufmerksam gemacht worden, was jedoch keine Berücksichtigung gefunden habe. Die Abfindung der Beschwerdeführer stelle daher zu einem Drittel kein Bauland dar, was unter Zugrundelegung der Differenz zwischen dem Grundstückspreis für Garten und dem Grundstückspreis für Bauland einen Schaden von ca. 300.000 S ausmachen könne. Die Erstbeschwerdeführerin erleide daher im Vergleich zu anderen Parteien einen wesentlichen Nachteil. Sie stelle daher den Antrag, die Flureinteilung in der Ried Neue Gartenäcker so zu gestalten, dass alle betroffenen Parteien im Hinblick auf die Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Kanalnetz gleichwertige Grundstücke zugeteilt erhielten oder im Sinne des § 6 des Kanalanschlussgesetzes der Erstbeschwerdeführerin die Möglichkeit der Führung des Hauskanals über fremden Grund zu verschaffen.

Die belangte Behörde holte eine "Instruierung" des Operationsleiters ein.

In diesem Instruierungsbericht vom 15. September 2000 wird - soweit für das verwaltungsgerichtliche Verfahren von Bedeutung - ausgeführt, das von der Erstbeschwerdeführerin in das Zusammenlegungsverfahren eingebrachte Grundstück 8910 sei im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als "AW, BW und BM" eingestuft und sei daher gemäß § 12 Abs. 5 lit. b des Burgenländischen Flurverfassungs-Landesgesetzes 1970 als Fläche besonderen Wertes anzusehen. Es sei nach dem durchschnittlichen Verkehrswert mit S 100,-- je m2 bewertet worden. Der Wert des Grundstückes betrage somit 633.300 S. Der Bewertungsplan sei in Rechtskraft erwachsen.

Die Operationsgrenze verlaufe an der nördlichen Grenze der Parzelle 8908. In diesem Grundstück sei ein Abwasserkanal verlegt. Darum sei in diesem Bereich eine Aufschließungsstraße geplant und beschlossen worden. Die Abgrenzung zwischen den Flächen besonderen Wertes und "LN" sei die Abgrenzung zwischen den Grundstücken 8913 und 8914. Die Abfindungsrichtung sei zur Aufschließungsstraße hin geändert worden, um die Abfindungen zweckmäßiger gestalten zu können. Der Kanal verlaufe jetzt innerhalb des Weges Nr. 11939. Der Plan der gemeinsamen Anlagen sei ebenfalls in Rechtskraft erwachsen.

Es sei der Wunsch geäußert worden, den Flächenanspruch des Pächters wegen der zukünftigen Bewirtschaftung "nachbarlich zu legen". Dem habe entsprochen werden können. Für die Situierung der Abfindung sei die technische Möglichkeit für einen Kanalanschluss, die auch vorher nur teilweise gegeben gewesen sei, nicht im Zuge eines Agrarverfahrens zu prüfen, sondern Sache der Baubehörde. Jedenfalls verlaufe entlang der nördlichen Längsseite der Abfindung ein Kanal.

Die Abfindung sei gut aufgeschlossen und ausgeformt und entspreche in Ausmaß und Wert den gesetzlichen Normen (wird näher ausgeführt).

Im Übrigen werde die Behauptung, dass die Ausfertigung von Kopien verweigert worden sei, dezidiert zurückgewiesen. Anlässlich der Planauflage in Rechnitz sei kein Kopiergerät vorhanden gewesen, die Anfertigung schriftlicher Kopien jedoch durchaus möglich gewesen. Bei einer Vorsprache in Eisenstadt habe der Zweitbeschwerdeführer vom Leiter der agrartechnischen Abteilung und Operationsleiter persönlich alle gewünschten Kopien erhalten, und zwar kostenlos. Der Sohn des Zweitbeschwerdeführers, den er als Zeuge angeführt habe, sei nicht anwesend gewesen.

Die belangte Behörde führte am 7. Februar 2002 eine mündliche Verhandlung durch, zu der die Beschwerdeführer geladen wurden, zu der sie aber nicht erschienen. Bei dieser Verhandlung führte der Operationsleiter aus, das Altgrundstück 8910 habe eine Breite von ca. 21,60 m und eine Länge von ca. 300 m aufgewiesen und sei in Ost-West-Richtung gelegen. Dieses Grundstück sei zwar an beiden Stirnseiten durch eine öffentliche Zufahrt erschlossen gewesen, aber es hätten nur zwei Bauplätze geschaffen werden können. Das Abfindungsgrundstück 11941 sei ca. 90,69 m lang und ca. 65 m breit und verlaufe in Nord-Süd-Richtung. Durch die erfolgte Drehung der Abfindungsrichtung und der Anlage eines neuen Weges im Norden sei das Grundstück auf die gesamte Länge durch eine öffentliche Zufahrt erschlossen. Dadurch könnten im Falle einer Parzellierung mehrere bebaubare Grundstücksflächen, ca. 4 bis 5, ohne Weiteres geschaffen werden. Es handle sich dabei um ein sehr gut ausgeformtes Grundstück. Aus dem Höhenplan, der zum Akt genommen werde, ergebe sich, dass die Erstbeschwerdeführerin sehr wohl das gesamte Abfindungsgrundstück an den öffentlichen Kanal anschließen könne, da der Kanal auf Höhe des Grundstückes in einer Tiefe zwischen 2,88 m und 3,60 m verlegt worden und somit ein entsprechendes Gefälle vorhanden sei.

Der landwirtschaftliche und der agrartechnische Sachverständige erklärten, sie hätten keine Gründe dafür gefunden, dass durch die Zuteilung des Abfindungsgrundstückes 11941 ein Nachteil für die Erstbeschwerdeführerin entstehen könnte, weil das Grundstück ausreichend erschlossen und gleichmäßig ausgeformt sei. Zum übrigen Vorbringen der Beschwerdeführer werde auf den Zusammenlegungsplan in seiner Gesamtheit verwiesen. Daraus gehe hervor, dass die gesamten von den Beschwerdeführern eingebrachten Grundstücke von 54 Besitzkomplexen auf 11 zusammengelegt worden seien. Dadurch sei eine wesentliche Besserstellung als vor der Zusammenlegung gegeben, da es zu einer Wegzeitenverkürzung, zu verminderten Wendezeiten, zu weniger Wendeverlusten sowie zu einem Wegfall der Randstreifen und somit zu weniger Bodenverdichtung komme.

Mit dem nunmehr vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid vom 25. September 2002 wies die belangte Behörde die Berufung der Beschwerdeführer gegen den Zusammenlegungsplan als unbegründet ab.

In der Begründung wird nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens, des Instruierungsberichtes des Operationsleiters sowie der Ausführungen des Operationsleiters und des agrartechnischen und des landwirtschaftlichen Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung ausgeführt, die Zweitbeschwerdeführerin bestreite nicht die rechnerische Richtigkeit der Abfindung, sondern bemängle, dass bei einem Teil des neu zugeteilten Grundstückes eine Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Kanalnetz nicht bestünde, während beim Altgrundstück bei beliebiger Aufparzellierung jede Parzelle an das Kanalnetz hätte angeschlossen werden können, wodurch ihr ein Schaden von 300.000 S entstehe, da ein Drittel des Abfindungsgrundstückes deswegen kein Bauland mehr darstelle. Diesem Vorbringen komme keine Berechtigung zu. Den gesetzlichen Erfordernissen hinsichtlich Form, Größe, Erschließung und tunlichst gleicher Beschaffenheit der Grundabfindung sei aus folgenden Gründen vollkommen entsprochen worden:

Das Abfindungsgrundstück 11941 sei in einem Gebiet mit gleichem Verkehrswert, gleicher Flächenwidmung und im gleichen Ried zugeteilt worden. Es sei ca. 90,69 m lang und ca. 65 m breit und verlaufe in Nord-Süd-Richtung, habe parallele Grundgrenzen, sodass ein sehr gut ausgeformtes Grundstück zugeteilt worden sei. Durch die erfolgte Drehung der Abfindungsrichtung und der Anlage eines neuen Weges im Norden des Abfindungsgrundstückes sei dieses auf die gesamte Länge durch eine öffentliche Zufahrt erschlossen. Dadurch könnten im Falle einer Parzellierung tatsächlich mehrere bebaubare Grundstücksflächen geschaffen werden. Die Bauplatzeignung des gesamten Abfindungsgrundstückes sei somit gegeben. Das eingebrachte Altgrundstück 8910 hingegen habe eine Breite von ca. 21,60 m und eine Länge von ca. 300 m aufgewiesen und sei in Ost-West-Richtung gelegen. Es sei zwar an beiden Stirnseiten durch eine öffentliche Zufahrt erschlossen gewesen, doch hätten mangels einer verkehrsmäßigen Erschließung an der Längsseite des Grundstückes im Falle einer Parzellierung ohne weiteres nur zwei Bauplätze geschaffen werden können.

Die Duldung einer Kanalführung über fremden Grund könne nur dann ausgesprochen werden, wenn eine Verpflichtung zum Kanalanschluss überhaupt bestehe. Dass eine derartige Kanalanschlussverpflichtung dieses Abfindungsgrundstückes vorliege, sei nicht vorgebracht worden. Die Duldung einer Kanalführung über fremden Grund habe daher mangels Vorliegens dieser Tatbestandsvoraussetzung nicht ausgesprochen werden können. Abgesehen davon werde darauf hingewiesen, dass aus dem in der mündlichen Verhandlung vor der belangten Behörde vom Operationsleiter vorgelegten Höhenplan eindeutig hervorgehe, dass die Erstbeschwerdeführerin das gesamte Abfindungsgrundstück an den öffentlichen Kanal anschließen könne, da der Kanal auf Höhe dieses Grundstückes in einer Tiefe zwischen 2,88 m und 3,60 m verlegt worden und somit ein entsprechendes Gefälle vorhanden sei.

Der Zweitbeschwerdeführer habe zwar in der Berufung angekündigt, dass er den Abfindungsausweis und die Anteilsberechnung von einem Fachmann überprüfen lassen werde, doch habe er das Ergebnis dieser Überprüfung der belangten Behörde nicht mitgeteilt. Mangels Vorbringens einer konkreten Unrichtigkeit des Bewertungsplanes durch den Zweitbeschwerdeführer habe daher auch keinerlei Überprüfungstätigkeit durch die belangte Behörde ausgelöst werden können. Aus dem Instruierungsbericht gehe hervor, dass dem Zweitbeschwerdeführer vom ehemaligen Leiter der agrartechnischen Abteilung anlässlich einer Vorsprache in Eisenstadt sämtliche gewünschten Kopien, und zwar kostenlos, ausgehändigt worden seien. Es sei amtsbekannt, dass es für die Übergabe dieser Unterlagen in der agrartechnischen Abteilung des Amtes der Burgenländischen Landesregierung Zeugen gebe. Der Sohn des Zweitbeschwerdeführers sei nicht anwesend gewesen. Für die Übermittlung einer weiteren Ausfertigung dieser Unterlagen habe daher kein Anlass bestanden.

Das Vorbringen der Beschwerdeführer, dass sie vorsichtshalber gegen den Zusammenbelegungsbescheid zur Gänze Berufung erheben würden, sei nicht konkret ausgeführt worden. Worin die Schlechterstellung der Beschwerdeführer tatsächlich bestehen solle, habe die belangte Behörde daher nicht erkennen können. Abschließend werde somit auf den Zusammenlegungsplan hingewiesen. Daraus gehe hervor, dass die gesamten von den Beschwerdeführern eingebrachten Grundstücke von 54 Besitzkomplexen auf 11 zusammengelegt worden seien. Dadurch sei eine wesentliche Besserstellung als vor der Zusammenlegung gegeben, da es zu einer Wegzeitenverkürzung, zu verminderten Wendezeiten, zu weniger Wendeverlusten sowie zu einem Wegfall der Randstreifen und somit zu weniger Bodenverdichtung komme. Überdies seien 11 Absonderungen aus Mitbesitz sowie Käufe gemäß § 20 des Burgenländischen Flurverfassungs-Landesgesetzes 1970 im Rahmen des gegenständlichen Zusammenlegungsverfahrens durchgeführt worden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhalts und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht wird.

Die Beschwerdeführer bringen vor, die belangte Behörde habe festgestellt, dass das Grundstück 8910 bereits vor der Zusammenlegung zum Teil als Bauland gewidmet gewesen sei bzw. zum Teil Bauerwartungsland dargestellt habe. Es sei auch festgestellt worden, dass das Grundstück von seiner Breite her auch schon vor der Zusammenlegung als Bauland geeignet gewesen sei. Nicht nur das Grundstück 8910, sondern auch weitere Grundstücke der Anrainer seien zum Teil bereits als Bauland ausgewiesen. Die belangte Behörde führe selber in der Begründung des angefochtenen Bescheides aus, dass im Falle einer Parzellierung auf dem Abfindungsgrundstück 11941 mehrere bebaubare Grundstücksflächen geschaffen werden könnten. Im gegenständlichen Fall sei daher das Flurverfassungs-Landesgesetz nicht anzuwenden, da aus dem angefochtenen Bescheid klar ersichtlich sei, dass aus landwirtschaftlichen Grundstücken Bauplätze geschaffen würden. Die belangte Behörde führe selbst in der Begründung ihres Bescheides aus, dass nunmehr für alle beteiligten Grundstücke Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Kanalnetz bestünden. Ein solcher sei für landwirtschaftliche Grundstücke aber nicht notwendig. Die belangte Behörde habe daher die Intentionen des Gesetzgebers nicht beachtet und durch die Zusammenlegung keine leistungsfähige und umweltverträgliche Landwirtschaft geschaffen, sondern Bauplätze. Der angefochtene Bescheid sei daher rechtswidrig.

Auch bei einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung sei eine Schlechterstellung der Bewirtschaftung gegeben, da bekanntermaßen lange rechteckige Grundstücke mit landwirtschaftlichen Geräten besser zu bebauen seien als das nunmehr zugeteilte Abfindungsgrundstück 11941.

Auf dem Grundstück 8910 (Breite rund 26 m) hätten auch bei Anlegung einer Zufahrtsstraße in einer Breite von 6 m an der Grundstücksgrenze - es verblieben mehr als die vom Gesetz geforderten 15 m - sechs bis acht Bauplätze errichtet werden können. Es habe das Abfindungsgrundstück daher weder eine bessere noch gleiche Beschaffenheit wie das

Grundstück 8910. Es werde das Abfindungsgrundstück, obwohl es im Flächenwidmungsplan noch als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgeworfen sei, gleich hoch bewertet wie das zum Teil im Bauland bzw. Bauerwartungsland befindliche Grundstück 8910. Die belangte Behörde sei nicht in der Lage zu begründen, warum diese Grundstücksfläche nunmehr mit demselben Wert angenommen werde wie das Bauland.

Die ungleiche Beschaffenheit der Abfindungsgrundstücke gehe schon daraus hervor, dass das Grundstück 8910 an der Ost- und an der Westseite an das öffentliche Gut angeschlossen sei und nunmehr praktisch in der Mitte zwischen diesen zwei öffentlichen Wegen liege und nur umständlich über den schmalen, neu errichteten Zufahrtsweg erreichbar sei. Dadurch habe die Erstbeschwerdeführerin einen Schaden in der Höhe von 21.801,85 EUR.

Völlig unrichtig seien die Feststellungen im angefochtenen Bescheid, dass mangels einer verkehrsmäßigen Erschließung an der Längsseite des Grundstückes 8910 im Falle einer Parzellierung nur zwei Bauplätze hätten geschaffen werden können. Dies widerspreche dem angefochtenen Bescheid, da nunmehr die gesamte Fläche zwischen den zwei öffentlichen Wegen als Bauland ausgewiesen werde.

Zusammenfassend werde daher ausgeführt, dass mit dem angefochtenen Bescheid entgegen den einschlägigen Bestimmungen des Agrarverfahrensgesetzes und des Flurverfassungs-Landesgesetzes aus den landwirtschaftlichen Grundstücken Bauland geschaffen werde.

In eventu werde ausgeführt, dass das Abfindungsgrundstück auf Grund der obigen Ausführungen von weitaus schlechterer Beschaffenheit sei als das Altgrundstück 8910.

Die belangte Behörde habe es auch unterlassen, die im angefochtenen Bescheid enthaltenen Ausführungen hinsichtlich des Vorbringens der Beschwerdeführer unter Beweis zu stellen. Sie habe es unterlassen, Einsicht in den gesamten Flächenwidmungsplan der Gemeinde Rechnitz zu nehmen. Da im gegenständlichen Verfahren landwirtschaftliche Grundstücke in Bauland umgewandelt würden, hätte auch ein Sachverständiger aus dem Baurecht bzw. aus dem Fach der Raumplanung zugezogen werden müssen. Die Mitglieder der belangten Behörde wiesen als Sachverständige lediglich einen forsttechnischen, einen landwirtschaftlichen und einen agrartechnischen Sachverständigen aus. Bei Zuziehung dieser Sachverständigen wäre die belangte Behörde zu einem anderen Ergebnis gekommen. Es hätten forst-, landwirtschaftliche und agrartechnische Sachverständige darüber entschieden, wie viele Parzellen auf den Abfindungsgrundstücken möglich seien.

Lediglich der Form halber werde im angefochtenen Bescheid ausgeführt, dass durch die Zusammenlegung eine wesentliche Besserstellung als vor der Zusammenlegung gegeben sei, da es zu einer Wegzeitenverkürzung, zu verminderten Wendezeiten, zu weniger Wendeverlusten sowie zu einem Wegfall der Randstreifen und somit zu weniger Bodenvernichtung komme. Diesbezüglich folge die belangte Behörde den Ausführungen der Amtssachverständigen. Völlig unrichtig sei, dass beim Grundstück 8910 Wendeverluste vorhanden seien und auch die Wendezeiten höher seien als auf dem Abfindungsgrundstück. Die belangte Behörde habe diesbezüglich keine weiteren Erhebungen durchgeführt, sondern ohne Überprüfung das Gutachten der Amtssachverständigen im angefochtenen Bescheid aufgenommen.

Die belangte Behörde hat Teile der Verwaltungsakten vorgelegt, von der Erstattung einer Gegenschrift aber Abstand genommen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach § 20 Abs. 1 des Burgenländischen Flurverfassungs-Landesgesetzes 1970, LGBl. Nr. 40/1970 (FLG 1970) hat jede Partei, deren Grundstücke der Zusammenlegung unterzogen werden, Anspruch, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen mit dem gemäß § 12 Abs. 2 ermittelten Wert ihrer in das Verfahren einbezogenen Grundstücke mit Grundstücken von tunlichst gleicher Beschaffenheit abgefunden zu werden. Miteigentümern steht ein gemeinsamer Abfindungsanspruch zu.

Nach § 21 Abs. 3 FLG 1970 haben die gesamten Grundabfindungen einer Partei in Art und Bewirtschaftungsmöglichkeit den in das Verfahren einbezogenen Grundstücken der Partei weitgehend zu 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 zu ermöglichen. Die Grundabfindungen haben aus Grundflächen zu bestehen, die eine günstige Form und Größe aufweisen und ausreichend erschlossen sind. Unter Berücksichtigung der Grundaufbringung für gemeinsame Anlagen (§ 17 Abs. 2)

hat das Verhältnis zwischen Flächen- und Wertausmaß der gesamten Grundabfindungen einer Partei dem Verhältnis zwischen Flächen- und Wertausmaß der gesamten in das Verfahren einbezogenen Grundstücke der Partei möglichst zu entsprechen. Unvermeidliche Abweichungen sind bis einschließlich 20 v.H. dieses Verhältnisses zulässig.

Nach § 21 Abs. 4 lit. a FLG 1970 sind dem Eigentümer Grundstücke mit besonderem Wert (§ 12 Abs. 5), sofern sie nicht durch gleichwertige ersetzt werden können, wieder zuzuweisen.

Nach § 12 Abs. 5 FLG 1970 sind Grundstücke mit besonderem Wert:

a) verbaute Grundstücke und Grundstücke, für deren Verbauung eine baubehördliche Genehmigung vorliegt;

b) Grundflächen, die laut Flächenwidmungsplan der Verbauung gewidmet sind oder, falls ein solcher nicht vorliegt, auf Grund ihrer natürlichen Beschaffenheit und ihrer Lage innerhalb oder am Rande des verbauten Gebietes für die Verbauung geeignet erscheinen;

c)

an Wohn- und Wirtschaftsgebäude anschließende Hausgärten;

d)

mit Mauerwerk oder Zäunen mit gemauertem Fundament eingefriedete Gärten;

e) in Weinbaufluren (§ 1 des Weinbaugesetzes 1980, LGBl. Nr. 38 in der jeweils geltenden Fassung) liegende Grundstücke;

f) für die Gewinnung von Steinen, Sand, Schotter oder Torf gewidmete Grundflächen.

Soweit die Beschwerdeführer den angefochtenen Bescheid mit der Begründung für rechtswidrig erachten, dass durch die Zusammenlegung Bauplätze geschaffen worden seien, ist dieses Vorbringen unverständlich.

Durch die Zusammenlegung wurden keine Bauplätze geschaffen; die Ausführungen über die Bebaubarkeit des Altgrundstückes 8910 und des Abfindungsgrundstückes 11941 im angefochtenen Bescheid sollen nur dartun, dass das Abfindungsgrundstück ebenso wie das Altgrundstück ein für die Schaffung von Bauplätzen geeignetes Grundstück ist und dass auf dem Abfindungsgrundstück mehr Bauparzellen geschaffen werden können als auf dem Altgrundstück. Feststellungen im angefochtenen Bescheid über die Bebaubarkeit des Abfindungsgrundstückes sind die Antwort der belangten Behörde auf die von der Erstbeschwerdeführerin in der Berufung aufgestellte Behauptung, ein Teil des Abfindungsgrundstückes sei nicht bebaubar, weshalb sie gegenüber dem Altbestand einen Nachteil erleide und die daran geknüpfte Forderung, ihre Abfindung so zu gestalten, dass sie zur Gänze bebaubar sei.

Das Altgrundstück 8910 war nach den Feststellungen im angefochtenen Bescheid auf Grund seiner (teilweisen) Baulandwidmung im Flächenwidmungsplan ein Grundstück von besonderem Wert im Sinne des § 12 Abs. 5 lit. a FLG 1970. Das bedeutet, dass die Erstbeschwerdeführerin nach § 21 Abs. 4 lit. a leg. cit. einen Anspruch darauf hatte, dass dieses Grundstück entweder durch ein gleichwertiges ersetzt oder ihr wieder zugewiesen wurde.

Aus dem angefochtenen Bescheid ergibt sich, dass das Abfindungsgrundstück in einem Gebiet mit gleichem Verkehrswert und gleicher Flächenwidmung wie das Altgrundstück 8910 zugeteilt wurde, es die Schaffung einer größeren Zahl von Bauplätzen als das Altgrundstück ermöglicht und im Falle der Parzellierung auch die Möglichkeit des Anschlusses dieser Parzellen an den öffentlichen Kanal besteht. Das Abfindungsgrundstück ist somit ein gleichwertiger Ersatz für das Altgrundstück.

Die belangte Behörde konnte sich bei ihren Feststellungen über die Bebaubarkeit von Altgrundstück und Abfindungsgrundstück auf die Ausführungen des Operationsleiters in der mündlichen Verhandlung stützen. Die Beschwerdeführer hätten durch Teilnahme an dieser Verhandlung die Möglichkeit gehabt, diesen Ausführungen entgegen zu treten. Davon haben sie keinen Gebrauch gemacht. Ihre erst im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgebrachten Einwände können die im Verwaltungsverfahren versäumten Einwendungen nicht nachholen. Eine Unrichtigkeit der Annahmen der belangten Behörde kann auch nicht mit dem Hinweis darauf erwiesen werden, dass kein "Sachverständiger für Baurecht" bzw. für Raumplanung beigezogen worden sei. Der Operationsleiter hat begründet, warum auf dem Abfindungsgrundstück mehr Bauparzellen geschaffen werden können als auf dem Altgrundstück. Diese Begründung ist ohne entsprechende Gegenargumente nicht als unrichtig zu erkennen. Solche Gegenargumente aber haben die Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren nicht vorgetragen. Im

verwaltungsgerichtlichen Verfahren kann dieses Versäumnis nicht mehr saniert werden. Zudem muss einem Operationsleiter zugestanden werden, dass er beurteilen kann, wie viele Bauparzellen auf einem Grundstück geschaffen werden können, gehört doch die Beurteilung derartiger Fragen zu den ständigen Aufgaben eines Operationsleiters. Nur wenn gegen die Ausführungen des Operationsleiters im Verwaltungsverfahren sachlich fundierte Argumente vorgetragen worden wären, deren Stichhaltigkeit nicht anders als durch Beiziehung einschlägiger Bausachverständiger hätte geklärt werden können, hätte es der Heranziehung solcher Sachverständiger bedurft.

Wenn die Beschwerdeführer bemängeln, die belangte Behörde habe das Abfindungsgrundstück gleich bewertet wie das Altgrundstück, ohne hiefür eine Grundlage anzugeben, so übersehen sie, dass die belangte Behörde darauf hingewiesen hat, dass das Abfindungsgrundstück in einem Gebiet mit dem gleichen Verkehrswert wie das Altgrundstück zugewiesen wurde und dass sich der Wert aus dem Bewertungsplan ergibt.

Die Behauptung, der Flächenwidmungsplan weise das Abfindungsgrundstück als landwirtschaftlich genutzt aus, wird von den Beschwerdeführern erstmals in der Beschwerde aufgestellt und verstößt daher gegen das im verwaltungsgerichtlichen Verfahren geltende Neuerungsverbot. Mit dieser Behauptung widersprechen sich die Beschwerdeführer überdies selbst. Das Abfindungsgrundstück wurde, wie aus den im Akt erliegenden Plänen hervorgeht, aus Teilen der Altgrundstücke 8908, 8909, 8910, 8911, 8912 und 8913 gebildet, also aus Grundstücken in der Nachbarschaft des Altgrundstückes 8910. Nun bringen aber die Beschwerdeführer selbst in ihrer Beschwerde vor, nicht nur das Grundstück 8910, sondern auch die umliegenden Grundstücke seien als Bauland ausgewiesen. Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid festgestellt, dass das Abfindungsgrundstück im Flächenwidmungsplan dieselbe Widmung aufweist wie das Altgrundstück 8910. Schließlich ergibt sich noch aus dem Instruierungsbericht des Operationsleiters, dass die Abgrenzung zwischen den Flächen besonderen Wertes und Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung die Grenze zwischen den Grundstücken 8913 und 8914 ist. Aus den im Akt erliegenden Plänen ergibt sich, dass die Grundstücke 8908 bis 8913 Grundstücke besonderen Wertes im Sinne des § 12 Abs. 5 FLG 1970 waren.

Eine Schlechterstellung bei einer landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht erkennbar. Die Beschwerdeführer hätten die Möglichkeit gehabt, an der mündlichen Verhandlung der belangten Behörde teilzunehmen und dort ihre Einwände gegen die entsprechenden Ausführungen der landwirtschaftlichen und agrartechnischen Amtssachverständigen vorzubringen. Dies haben sie nicht getan. Dieses Versäumnis kann im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht wettgemacht werden.

Aus den dargestellten Erwägungen erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie gemäß§ 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Kostenersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 501/2001.

Wien, am 20. Februar 2003

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2003:2002070150.X00

**Im RIS seit**

05.05.2003

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at