

TE Vwgh Erkenntnis 2003/1/21 2002/07/0121

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 21.01.2003

Index

L66501 Flurverfassung Zusammenlegung landw Grundstücke

Flurbereinigung Burgenland;

40/01 Verwaltungsverfahren;

80/06 Bodenreform;

Norm

AVG §68 Abs4 Z4;

FIVfGG §10 Abs3;

FIVfGG §4 Abs1;

FIVfGG §4 Abs2;

FIVfGG §4 Abs5;

FIVfLG Bgl 1970 §14 Abs5;

FIVfLG Bgl 1970 §20 Abs1;

FIVfLG Bgl 1970 §21 Abs3;

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 des Johann S und der Rosita S in O, beide vertreten durch Dr. Martin Hahn und Dr. Christian Stocker, Rechtsanwälte in Wiener Neustadt, Herzog-Leopold-Straße 26, gegen den Bescheid des Landesagrarsenates beim Amt der Burgenländischen Landesregierung vom 9. August 2002, Zl. LAS-E120/10-2002, betreffend Zusammenlegungsplan, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Das Land Burgenland hat den beschwerdeführenden Parteien Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.088,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Im Zusammenlegungsverfahren O wurde vom Amt der Burgenländischen Landesregierung als Agrarbehörde I. Instanz (AB) der Zusammenlegungsplan durch Auflage in der Zeit vom 11. Juni 2001 bis 25. Juni 2001 erlassen.

Gegen diesen Zusammenlegungsplan erhoben die Beschwerdeführer Berufung.

Sie brachten vor, sie hätten 14,08 ha in das Zusammenlegungsverfahren eingebracht und nach dem Zusammenlegungsplan nur 12,85 ha zurück erhalten. Dies entspreche einer Verringerung von 10 %, obwohl laut Auskunft des Operationsleiters nur ca. 5 % "die durchschnittliche Verringerung ausmache".

Die Beschwerdeführer hätten ca. 11 ha 60 a Ackerland und 1 ha 62 a Grünland eingebracht und 9 ha 62 a Ackerland und 2 ha 50 a Grünland erhalten. Damit hätten sie 88 a Grünland mehr bekommen als sie vorher besessen hätten und 1 ha 78 a weniger Ackerland als vorher. Der Operationsleiter habe immer gesagt, jeder Grundeigentümer bekomme so viel Grünland, Wald und Äcker wieder zurück, wie er in das Zusammenlegungsverfahren eingebracht habe. Dies treffe auf die Beschwerdeführer nicht zu.

Ein Kontrolleur der Agrarmarkt Austria habe die Beschwerdeführer darauf aufmerksam gemacht, dass die Äcker und Wiesen getrennt im Zuteilungsausweis aufzuscheinen hätten, was bei ihnen aber nicht zutreffe. Äcker, Grünland und Wald seien in einer Grundstücksnummer zusammengefasst und nicht extra ausgewiesen. Die Beschwerdeführer hätten aus diesem Grund die Grundstücke selbst unterteilen und ausmessen müssen.

Die Beschwerdeführer hätten mehr Grünland bekommen als sie eingebracht hätten und sie hätten teilweise Grünland in Ackerland umwandeln müssen, um ihren Betrieb aufrecht zu erhalten. Bei der Ried "U" sei die Umwandlung von Ackerland in Grünland wegen der Gefahr von Abschwemmung und der Steilheit der Fläche erfolgt.

Die Bewertung des Grundstückes Nr. 1866 "T" sei nicht durch Schätzmänner erfolgt und weit überhöht. Das besagte Grundstück sei teils eine "Gstettn" in Hanglage und mit Maschinen nicht bearbeitbar, sondern nur händisch.

Im Zuge des Zusammenlegungsverfahrens sei versprochen worden, dass die Abfindungsgrundstücke sowohl auf dem pflanzenbaulich besseren Westhang als auch am Osthang zu liegen kämen, tatsächlich liegen aber fast alle Abfindungsgrundstücke am Osthang und die Beschwerdeführer hätten auf Grund der schlechteren Lage der Grundstücke und der schlechteren Bodenqualität sogar Ertragseinbußen hinnehmen müssen. Auch Förderungsgelder der Agrarmarkt Austria seien ihnen dadurch verloren gegangen.

Beim Grundstück Nr. 1879 "Te" sei die Zufahrtsmöglichkeit zwar behandelt worden, wegen der geraden Grenze, die zwischen dem Grund der Beschwerdeführer und dem Nachbargrundstück verlaufe, sei aber keine Einigung erzielt worden. Auf Grund der derzeitigen Grenzziehung sei es unmöglich, das Grundstück im Grenzbereich maschinell mit dem Traktor zu bearbeiten (Lebensgefahr für den Bewirtschafter).

Die Beschwerdeführer hätten das Waldgrundstück Nr. 1053 mit einer Größe von 14 a 14 m² und einem 15-jährigen Waldbestand in die Zusammenlegung eingebracht. Dieses Grundstück sei trotz mündlicher Zusagen des Operationsleiters nicht abgelöst worden.

Die Beschwerdeführer hätten das Grundstück Nr. 1107 "M" mit einer Größe von 23 a 23 m² in das Zusammenlegungsverfahren eingebracht und verloren. Ihr Waldgrundstück Nr. 1106 mit 28 a 92 m² und Grundstück Nr. 1109 mit 31 a 40 m², welches nicht Gegenstand der Zusammenlegung gewesen sei, hätten sie behalten. Im Zuge der Zusammenlegung hätten sie ihre Zufahrt zum Wald verloren.

Die Beschwerdeführer hätten während des Zusammenlegungsverfahrens ein Grundstück (Nr. 1401, 1402, 1403/1 mit einer Größe von 22 a 72 m²) gekauft, welches ihnen danach aber "weggelegt" worden sei. Inzwischen habe der Nachbar aber sein Grundstück als Bauland nutzen dürfen. Es stehe bereits ein Einfamilienhaus dort, obwohl das Grundstück laut Aussage der Gemeinde nie Bauland gewesen sei. Wenn dieses Nachbargrundstück Bauland sei, dann müsste auch das Grundstück der Beschwerdeführer, welches sie verloren hätten, Bauland sein oder zumindest im Bauhoffnungsgebiet liegen. Wenn dies aber der Fall sei, dann müssten die Beschwerdeführer das Grundstück behalten oder ein gleichwertiges Grundstück zurück erhalten.

Die Beschwerdeführer hätten im Zuge des Zusammenlegungsverfahrens einen Acker in der Größe von 35 a 43 m² von Frau Elisabeth F gekauft und eine Fläche von 44 a 53 m² erhalten, wobei darin 5 a 15 m² Wald enthalten seien.

Die belangte Behörde führte am 25. April 2002 eine mündliche Verhandlung, am 16. Mai 2002 einen Ortsaugenschein und am 4. Juli 2002 eine weitere mündliche Verhandlung durch.

Mit dem nunmehr vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid vom 9. August 2002 wies die belangte Behörde die Berufung der Beschwerdeführer als unbegründet ab.

In der Begründung heißt es, der Operationsleiter für das Zusammenlegungsgebiet O habe in seinem Instruierungsbericht

Folgendes ausgeführt:

"Nach den hieramts aufliegenden Unterlagen hat die Partei

folgenden Besitzstand:

Altstand: 129.460 m² Fläche

845.788,00 Wertpunkte

nach Abzug des zu leistenden Beitrages ergibt sich ein

Anspruch: 123.030 m² Fläche

817.950,00 Wertpunkte

Bei Berücksichtigung des

neuen Standes: 119.019 m² Fläche

818.415,00 Wertpunkte

ergibt ein Wertverhältnis von 0,06 % bei zulässigen 5 % und

ein Wert-Flächenverhältnis von - 3,43 % bei zulässigen 20 %."

In der Verhandlung der belangten Behörde vom 25. April 2002 sei das Berufungsvorbringen erörtert worden. Ausführlich besprochen worden sei dabei das Ausmaß der eingebrachten Fläche, das von den Beschwerdeführern auf der einen und vom Operationsleiter auf der anderen Seite unterschiedlich angegeben worden sei.

Grundsätzlich sei dazu festgestellt worden, dass maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung als "eingebrachte Fläche" der Zeitpunkt der vorläufigen Übernahme sei, die im Zusammenlegungsverfahren O mit Bescheid vom 17. März 1999 erfolgt sei. Nach diesem Zeitpunkt erworbene Grundstücke würden nicht zu den eingebrachten Grundflächen gerechnet. Die Beschwerdeführer hätten ausgeführt, dass sie in den Jahren 1998 und 1999 Grundstücke dazugekauft hätten.

Zum Grundstück Nr. 1879 "Te" sei von den Beschwerdeführern ergänzend vorgebracht worden, dass die Zufahrt zu rutschen beginne und der gesamte Graben zusammenrutsche.

Dazu habe der Operationsleiter erklärt, dass dieser Weg durch 4 große LKW-Ladungen Wurfsteine befestigt worden sei. Den aktuellen Zustand des Weges kenne er allerdings nicht.

Zum Berufungsvorbringen zum Grundstück Nr. 1053 habe der Operationsleiter ausgeführt, dass diese Fläche als Biotop ausgewiesen sei und es sich hiebei nunmehr um öffentliches Gut handle.

Das forsttechnisch-sachverständige Mitglied der belangten Behörde habe ausgeführt, dass es sich bei einem 15-jährigen Waldbestand um keinen schlagbaren Holzbestand im Sinne der Übergangsverfügung des Bescheides vom 17. März 1999 handle.

Bezüglich des Grundstückes Nr. 1107 "M" sei von den Beschwerdeführern vorgebracht worden, dass die Zufahrt zum Wald verloren gegangen sei, da dieses Grundstück nicht mehr ihnen zugeteilt worden sei.

Beim Studium der Pläne betreffend die Situation vor und nach der Zusammenlegung sei jedoch festgestellt worden, dass auch das Grundstück Nr. 1107 nicht unmittelbar den Waldgrundstücken benachbart gewesen und daher auch vor der Auflage des Zusammenlegungsplanes eine Zufahrt nur über Fremdgrundstücke möglich gewesen sei. Die diesbezügliche Situation habe sich daher nicht geändert. Das Grundstück Nr. 1107 habe keine unmittelbare Zufahrt zu den Waldgrundstücken dargestellt.

Die belangte Behörde habe in weiterer Folge am 16. Mai 2002 durch Abgeordnete des Senates eine örtliche Erhebung vorgenommen. Dabei sei vom agrartechnisch-sachverständigen Mitglied und vom landwirtschaftlich-sachverständigen Mitglied nachstehender Befund erstellt worden:

"1. Zum Berufungsvorbringen betreffend das Grundstück Nr. 1866 "T":

Eingangs wird festgestellt, dass bei der Bonitierung der Grundstücke im gegenständlichen Verfahren kein Unterschied in der Einstufung der Acker- und Wiesenklassen gemacht wurde. Beide Kulturgattungen wurden gleichwertig behandelt. Für die Festlegung der einzelnen Bonitätsklassen war lediglich die Bodenbonität und die äußereren Einwirkungen wie Hanglage, Bewuchs und ähnliche Dinge maßgebend. Im Gespräch betonte der Berufungswerber, dass es besser gewesen wäre, zwischen Acker- und Wiesenklassen zu unterscheiden. Hinsichtlich der Bewertung der Grundstücke 1864 und 1865, die in der Natur Wiesenflächen darstellen, scheint die ausgewiesene Bonität Acker 2 und 3 hinsichtlich der Lage und des Bewuchses durchaus gerechtfertigt.

2. Zum Berufungsvorbringen betreffend das Grundstück Nr. 1879:

Zur Erschließung des Grundstückes 1879 wurde die Anlage 1874/2 als Weg ausgebaut und hinsichtlich des parallel laufenden Grabens zum Teil mit großen Wurfsteinen abgesichert. Durch diesen Weg und durch zwei Überfahrten des vorhandenen Grabens ist das Grundstück 1879 als voll erschlossen anzusehen: Hinsichtlich der Bearbeitung des Grundstückes erscheint es als durchaus möglich, dies maschinell durchzuführen. Man kann von erschwerter Bewirtschaftung sprechen, Lebensgefahr besteht aber sicherlich nicht.

Zusammenfassend zu dieser Abfindung in der Ried 'T' kann angemerkt werden, dass ein Großteil dieser Zuteilung auch im Altbestand im Besitz der Berufungswerber war und dass im Randbereich einige Begradigungen und Zuteilungen von Restflächen erfolgt ist.

Außerdem wurde beim Augenschein auch eine Besichtigung des Grundstücks Nr. 1822 vorgenommen. Auch zu dieser Abfindung kann gesagt werden, dass sie zu einem Großteil auch schon im Altbestand im Eigentum der Berufungswerber war und sie durch die Zulegung von anderen Grundstücken vergrößert wurde. Dabei wurde das Problem angeschnitten, dass für die Förderung durch die AMA es von Bedeutung ist, eine genaue Aufschlüsselung der Ackerflächen, der Wiesenflächen und des Ausmaßes der eventuell vorhandenen Waldanteile getrennt auszuweisen. Im Verfahren wurde auf diesen Umstand nur bedingt Rücksicht genommen, da die Waldflächen im Abfindungsausweis oft nur durch ausgewiesene Hutweideflächen zu erkennen sind. Im Zuteilungsausweis, der den Parteien übergeben wurde, ist diese Unterscheidung nicht getroffen, damit konnten die Parteien bei ihren Anträgen an die AMA oft nicht die korrekten Bewirtschaftungsflächen angeben."

Weiters - so fährt die belangte Behörde in der Begründung ihres Bescheides fort - sei zum Vorbringen der Beschwerdeführer anlässlich der Augenscheinsverhandlung am 16. Mai 2002, die in ihrem Beisein stattgefunden habe, Folgendes festgestellt worden:

"1. Hinsichtlich der eingebrochenen Grundstücksflächen, die von den Berufungswerbern mit über 14 ha angegeben wurden, kann nach Einsicht des Besitzstandsausweises II. Teil folgender Sachverhalt festgehalten werden:

Ursprünglich hatten die Berufungswerber Flächen von 13,1634 ha. Durch zwei Änderungen (100 m² wurden an die Straße abgetreten, 2.074 m² auf Grund eines Tausches in der KG K) wurde Grund vom gegenständlichen Besitzkomplex abgezogen. Daraus resultiert eine tatsächliche Einbringungsfläche von 12,9460 ha und unter Berücksichtigung des Abzuges auf Grund der Anteilsberechnung ergibt sich ein Anspruch von 12,3030 ha. Infolge der Zuteilung von Grundstücken mit besseren Bonitäten ergab sich eine Neufläche von 11,9010 ha. Nach der provisorischen Übergabe kauften die Berufungswerber das Grundstück Nr. 1624 mit 0,7571 ha und die Parzelle 1622 mit 0,1943 ha. Unter Berücksichtigung dieser Zukäufe ergibt sich eine Endfläche von 12,8532 ha.

2. Zum Vorbringen in der Berufung zu den Grundstücken Nr. 1401, 1402 und 1403/1 wurde nach Einsicht in den Flächenwidmungsplan zunächst festgestellt, dass die angegebenen Grundstücksnummern unzutreffend sind und tatsächlich nach Angabe der Berufungswerber die Grundstücke Nr. 1317 und 1318 gemeint waren. Auf Grund des vorliegenden Flächenwidmungsplanes der Gemeinde handelt es sich dabei um GI-Flächen (landwirtschaftlich genutzte Flächen). Das in der Berufung angeführte Haus wurde auf einem Grundstück errichtet, das derzeit bereits 'BW' (Bau-Wohngebiet) gewidmet ist.

3. Zum Vorbringen im Zusammenhang mit der von Frau Elisabeth

F gekauften Fläche wurde nach Rücksprache mit den Berufungswerbern festgestellt, dass es sich dabei um einen Erwerb nach der erfolgten Zuteilung handelte, sodass die gekaufte Fläche zu diesem Zeitpunkt bereits in der Natur vorhanden war."

Die Beschwerdeführer hätten zum Ergebnis der Verhandlung ausgeführt, dass die Bonitierung für die Abfindung

Grundstück Nr. 1866 zu hoch sei, da diese Wiese nur als solche genutzt werden könne.

Bei der mündlichen Verhandlung vor der belangten Behörde am 4. Juli 2002 sei ergänzend im Wesentlichen Folgendes erörtert worden:

Zur Bewertung des Grundstückes Nr. 1866 habe das agrartechnisch-sachverständige Mitglied der belangten Behörde ausgeführt, dass dieses eine Wiese darstelle und die Bonität (Bonität 3) gerechtfertigt sei. Das Bewertungsschema, in dem Acker und Wiese gleich bewertet worden seien, sei mit dem Bewertungsplan in Rechtskraft erwachsen. Das agrartechnisch-sachverständige Mitglied habe weiters angegeben, dass es fachlich möglich und durchaus üblich sei, Acker und Wiese gleich zu bewerten, auch wenn diese Vorgangsweise nicht vorgeschrieben sei.

Seitens der Beschwerdeführer sei bestätigt worden, dass eine Abfindung im Bereich des Teiches angestrebt werde.

Zum Berufungsvorbringen, der "Westhang" umfasse die pflanzenbaulich besseren Grundstücke, tatsächlich lägen aber fast alle Abfindungsgrundstücke am "Osthang", sei in der Verhandlung am 4. Juli 2002 Bezug auf den im Berufungsverfahren zum Bescheid über die vorläufige Übernahme vom 17. März 1999 erstatteten Instruierungsbericht des Operationsleiters vom 25. Mai 1999 genommen worden, in dem Folgendes angeführt werde:

"Eine pflanzenbauliche Bewertung in Ost- und Westhang wie sie in der Berufung vorgenommen wurde, kann schwer verifiziert werden.

Tatsache ist: Westlich des S-Baches lagen im alten Stand Grundstücke im Flächenausmaß von 5,4568 ha und im neuen Stand 5,2287 ha. Östlich des S-Baches lagen im alten Stand Grundstücke mit der Fläche von 7,4892 ha und jetzt von 6,6732 ha.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass eine Bonitätsverschiebung im jetzigen neuen Stand in die mittleren Bonitätsklassen (3.4.5. Klassen) erfolgt ist, sowohl von den schlechteren als auch von den besseren Bonitäten."

Die Beschwerdeführer hätten ausgeführt, dass sie vor der Zusammenlegung Äcker auf der Westseite gekauft, diese im Zuge der Zusammenlegung verloren und dafür Äcker auf der Ostseite dazu bekommen hätten.

Zum Kommassierungseffekt sei vom Operationsleiter angegeben worden, dass dieser in O durchschnittlich ca. 1:4 betrage.

Auf Grund der vorliegenden Planunterlagen stellte das agrartechnisch-sachverständige Mitglied der belangten Behörde fest, dass 27 "Grundkomplexe" (= einzelne und zusammenhängende Grundstücke) der Beschwerdeführer in das Zusammenlegungsverfahren eingebracht und dass die Beschwerdeführer mit acht Grundkomplexen abgefunden worden seien, woraus ein positiver Zusammenlegungseffekt abzuleiten sei.

Im Erwägungsteil führte die belangte Behörde aus, die Beschwerdeführer hätten in das Verfahren eine Grundfläche von

129.460 m² eingebracht, was auf Grund der rechtskräftigen Bewertung 845.788 Wertpunkte ergäbe. Nach Abzug des Beitrages für die gemeinsamen Anlagen ergäbe sich ein Abfindungsanspruch von 123.030 m² und 817.950 Wertpunkten. Zugeteilt worden sei eine Abfindung im Ausmaß von 119.019 m² und 818.415 Wertpunkten. Diese Gegenüberstellung zeige, dass die Abfindung der Beschwerdeführer hinsichtlich der Fläche und des Wertes gesetzmäßig erfolgt sei. Die Abweichung im Wert-Flächenverhältnis betrage - 3,43 %. Diese Differenz liege weit innerhalb der gesetzlich zulässigen Toleranzgrenze von 20 %. Der Unterschied zwischen Nettoabfindungsanspruch und Wert der Grundabfindung betrage 0,06 %. Auch diese Differenz liege innerhalb der gesetzlich zulässigen Toleranzgrenze von 5 %. Die Abfindung befindet sich damit rein rechnerisch innerhalb des gesetzlichen Rahmens.

Insgesamt sei im Verfahren festgestellt worden, dass die Bewertung der Abfindungsgrundstücke den Gegebenheiten an Ort und Stelle entspreche und fachlich nachvollziehbar sei.

Dies treffe auch auf die von den Beschwerdeführern in Zweifel gezogene Bonitierung des Abfindungsgrundstückes Nr. 1866 "T" zu. Zu dieser Abfindung brächten die Beschwerdeführer vor, das Grundstück sei zu hoch bewertet, da es nur als Wiese genutzt werden könne. Dazu sei im Verfahren insbesondere auf Grund des Ortsaugenscheines vom 16. Mai 2002 festgestellt worden, dass die ausgewiesene Bonität 3 für das gegenständliche Grundstück auf Grund der Lage und des Bewuchses gerechtfertigt sei. Daran ändere auch die Nutzung als Wiese nichts, weil das

Bewertungsschema, auf dem die Einstufung beruhe, Acker und Wiese gleich zu bewerten, mit dem Bewertungsplan in Rechtskraft erwachsen sei. Die Vorgangsweise, Acker und Wiese gleich zu bewerten, sei auf Grund der Ausführungen des agrartechnisch-sachverständigen Mitgliedes der belangten Behörde fachlich möglich und durchaus üblich.

Es habe im Verfahren auch festgestellt werden können, dass mit der Abfindung ein positiver Kommassierungseffekt eingetreten sei, da die Beschwerdeführer, die 27 Grundkomplexe in das Zusammenlegungsverfahren eingebracht hätten, mit 8 Grundkomplexen abgefunden worden seien. Dabei seien häufig in Bereichen, in denen die Beschwerdeführer schon vor der Zusammenlegung Grundstücke besessen hätten, mit der Abfindung neuerlich Grundkomplexe zugeteilt worden.

Im Einzelnen sei zum Berufungsvorbringen, soweit dies nicht bereits erfolgt sei, Folgendes auszuführen.

Die Behauptung der Beschwerdeführer, "fast alle Abfindungsgrundstücke" lägen am Osthang, sei auf Grund der vorliegenden Planunterlagen und des Instruierungsberichtes des Operationsleiters vom 25. Mai 1999 nicht nachvollziehbar.

Zum Berufungsvorbringen betreffend die Zufahrt zum Grundstück Nr. 1879 sei festgestellt worden, dass zur Erschließung dieses Grundstückes das Grundstück Nr. 1874/2 als Weg ausgebaut und hinsichtlich des parallel laufenden Grabens zum Teil mit großen Wurfsteinen abgesichert worden sei. Durch diesen Weg und durch zwei Überfahrten des vorhandenen Grabens sei das Grundstück Nr. 1879 voll erschlossen.

Zur Bearbeitung des Grundstückes Nr. 1879 sei zwar festgestellt worden, dass eine maschinelle Bearbeitung nur erschwert möglich sei, jedoch nicht von Lebensgefahr für den Bewirtschafter auszugehen sei. Anzumerken sei ferner, dass ein wesentlicher Teil der Grundfläche des Grundstückes Nr. 1879 bereits vor der Zusammenlegung im Eigentum der Beschwerdeführer gestanden sei.

Zum Vorbringen betreffend das Waldgrundstück Nr. 1053 werde auf § 13 des Burgenländischen Flurverfassungs-Landesgesetzes verwiesen. Demnach habe die Behandlung der Ablösung von Waldbeständen in einem eigenen Verfahren zu erfolgen.

Zum Berufungsvorbringen betreffend die Zufahrtsmöglichkeit zu den Waldgrundstücken Nr. 1106 und 1109 sei im Verfahren festgestellt worden, dass auch das in die Zusammenlegung eingebrachte Grundstück Nr. 1107 nicht unmittelbar den angeführten Waldgrundstücken benachbart gewesen und daher auch vor der Zusammenlegung eine Zufahrt nur auf Fremdgrundstücken möglich gewesen sei. Die diesbezügliche Situation habe sich daher durch die Zusammenlegung nicht geändert.

Zum Vorbringen betreffend die Grundstücke Nr. 1317 und 1318 und die in diesem Zusammenhang zu prüfende Frage, ob dabei Grundstücke mit besonderem Wert betroffen seien, sei festgestellt worden, dass es sich dabei laut Flächenwidmungsplan um landwirtschaftlich genutzte Flächen handle. Die Grundstücke Nr. 1317 und 1318 seien daher keine Grundstücke mit besonderem Wert, sodass bei der Abfindung die Bestimmungen des § 21 Abs. 4 des Burgenländischen Flurverfassungs-Landesgesetzes keine Anwendung fänden.

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

Die Beschwerdeführer bringen vor, der angefochtene Bescheid stehe hinsichtlich der von ihnen in das Zusammenlegungsverfahren eingebrachte Grundstücksfläche mit dem Akteninhalt in Widerspruch. Im angefochtenen Bescheid werde der eingebrachte Besitzstand mit

129.460 m² ohne Abzug des zu leistenden Beitrages angegeben. Aus dem Besitzstandsausweis ergebe sich eine Fläche von ursprünglich

129.814 m²; von dieser Fläche sei offensichtlich die im Besitzstandsausweis als Abgang wegen Abtretung in das öffentliche Gut bzw. wegen eines Tausches mit einem Grundstück in der KG K eine Fläche von 100 m² bzw. 2.074 m² in Abzug gebracht worden, sodass sich die restliche Fläche mit 127.640 m² ergebe. Dieser Besitzstandsausweis sei dann handschriftlich um die Grundstücke der EZ 372, welche von den Beschwerdeführern erworben worden seien, ergänzt worden und es betrage die Gesamtfläche dieser Grundstücke 20.694 m², sodass sich die gesamte, der Zusammenlegung unterworfenen Liegenschaftsfläche der Beschwerdeführer mit

148.334 m² ergebe. Die im angefochtenen Bescheid angegebenen

129.460 m² seien daher nicht nachvollziehbar und stünden mit den Verfahrensergebnissen in Widerspruch. Dementsprechend seien auch die im angefochtenen Bescheid angegebenen Bewertungspunkte für die eingebrachten Flächen der Beschwerdeführer nicht nachvollziehbar. Die 145.788 Wertpunkte, bezogen auf die Grundfläche von 129.460 m², seien aus dem Besitzstandsausweis nicht ableitbar, sodass auch der nach Abzug des Beitrages für die gemeinsamen Anlagen (4,97 %) in der angefochtenen Entscheidung angegebene Abfindungsanspruch von 123.030 m² und 817.950 Wertpunkten nicht nachvollzogen werden könne. Gehe man vom Besitzstandsausweis samt handschriftlichen Zusätzen aus, ergebe sich, dass die Beschwerdeführer eine Fläche von 148.334 m² mit einer Bewertung von 965.885 Wertpunkten eingebracht hätten. Ausgehend davon würde sich nach Abzug des Beitrages für die gemeinsamen Anlagen ein Abfindungsanspruch von 140.962 m² bzw. 917.880 Wertpunkten ergeben. Der in der angefochtenen Entscheidung enthaltene Abfindungsanspruch der Beschwerdeführer betrage jedoch lediglich 119.019 m² und 818.415 Wertpunkte.

Gerügt werde auch, dass die Bewertung der in das Zusammenlegungsverfahren einbezogenen Grundstücke, sohin auch der Grundstücke der Beschwerdeführer, auf Grund des von der Agrarbehörde angenommenen Bewertungsschemas so vorgenommen worden sei, dass zwischen Acker und Wiese kein Unterschied gemacht worden sei, sondern eine gleiche Bewertung erfolgt sei. Dem Argument der belangten Behörde, dieses Bewertungsschema sei mit dem Bewertungsplan in Rechtskraft erwachsen, sei entgegenzuhalten, dass der Bewertungsplan so lange schwebend nichtig sei, als nicht der Zusammenlegungsplan rechtskräftig sei. Im gegenständlichen Verfahrensstadium seien daher Einwendungen gegen den Bewertungsplan zu berücksichtigen.

Beim Grundstück Nr. 1879 sei im Zusammenlegungsverfahren eine neue Grenzziehung erfolgt, wodurch eine maschinelle Bearbeitung ohne erhebliche Gefahren nicht möglich sei. Die südliche Grenze sei begradigt worden, wodurch die bisherige, für die maschinelle Bewirtschaftung erforderliche ebene Fläche zum "Reversieren" weggefallen sei. Nunmehr sei dieses Grundstück auf Grund der Steilheit im nordöstlichen Bereich mit Maschinen nur mehr unter erheblichen Gefahren bewirtschaftbar. Die Feststellung der belangten Behörde, dass es hinsichtlich der Bearbeitung des Grundstücks durchaus möglich erscheine, diese maschinell durchzuführen und man zwar von erschwerter Bewirtschaftung sprechen könne, sicherlich aber keine Lebensgefahr bestehe, lasse nicht mit Sicherheit darauf schließen, dass eine maschinelle Bewirtschaftung tatsächlich möglich sei. Außerdem habe die erschwerte maschinelle Bewirtschaftung sowie die Gefahrensituation bei der Bewertung des Grundstückes berücksichtigt werden müssen.

Die Zufahrt zu den den Beschwerdeführern gehörigen und nicht vom Zusammenlegungsverfahren betroffenen Waldgrundstücken Nr. 1106 und 1109 sei zwar, wie im angefochtenen Bescheid richtig ausgeführt werde, vor dem Zusammenlegungsverfahren über Fremdgrundstücke durch Benutzung von Servitutswegen erfolgt. Diese Situation habe sich durch die Zusammenlegung jedoch insofern geändert, als diese Servitutswege nach der Zusammenlegung nicht mehr beständen und daher die Beschwerdeführer auf das durch das Zusammenlegungsverfahren verloren gegangene Grundstück Nr. 1107 als Zufahrt zu den genannten Waldgrundstücken angewiesen seien.

Was die Lage der Abfindungsgrundstücke am Ost- bzw. Westhang des Zusammenlegungsgebietes betreffe, sei vorweg zu berichtigen, dass in der Berufung gegen den erstinstanzlichen Bescheid die Bezeichnung "Osthang" und "Westhang" verwechselt worden sei. Richtig sei, dass die pflanzenbaulich besseren Grundstücke am Osthang gelegen seien und die Beschwerdeführer die Mehrzahl ihrer Grundstücke, welche in das Zusammenlegungsverfahren eingebracht worden seien, im Osthang gehabt hätten (85.604 m², davon 81.188 m² Ackerfläche), während am Westhang lediglich Grundflächen der Beschwerdeführer von 52.841 m² gelegen gewesen seien. Durch die Zusammenlegung hätten die Beschwerdeführer am besseren Osthang nur mehr 76.245 m² erhalten, wovon die Ackerfläche nur mehr 73.381 m² betrage. Dies entspreche einem Verlust von 12.223 m² Ackerfläche. Die belangte Behörde habe im angefochtenen Bescheid dazu ausgeführt, dass eine pflanzenbauliche Bewertung im Ost- und Westhang "schwer verifiziert" werden könne. Damit sei nicht auf Lage, Beschaffenheit oder Bewuchs der Grundstücke am Ost- bzw. am Westhang eingegangen worden und es sei auch nicht dargelegt worden, weshalb eine pflanzenbauliche Unterscheidung nicht vorgenommen werden könne.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in der Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach § 20 Abs. 1 des Burgenländischen Flurverfassungs-Landesgesetzes, LGBl. Nr. 40/1970 (FLG) 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. 2 FLG darf der Unterschied zwischen dem Abfindungsanspruch nach Abs. 1 und dem Wert der Grundabfindung nicht mehr als 5 v.H. des Wertes des Abfindungsanspruches betragen und ist in Geld auszugleichen. Zusätzlich können Wertänderungen nach § 15 in Geld ausgeglichen werden.

Nach § 21 Abs. 3 leg. cit. 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.

Soweit die Beschwerdeführer die Bewertung der Abfindungsgrundstücke in Frage stellen, können sie damit keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzeigen. Nach den Feststellungen der belangten Behörde ist der Bewertungsplan rechtskräftig. An diesen waren die Agrarbehörden im weiteren Verfahren und damit auch bei der Erstellung des Zusammenlegungsplanes gebunden.

Auch der Hinweis der Beschwerdeführer auf § 14 Abs. 5 FLG, wonach der Bewertungsplan bis zur Rechtskraft des Zusammenlegungsplanes an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler im Sinne des § 68 Abs. 4 Z. 4 AVG leidet, wenn die Bewertung eines Grundstückes oder Grundstücksteiles im Sinne des § 12 unrichtig ist, vermag daran nichts zu ändern. Auf die Anwendung des § 68 Abs. 4 Z. 4 AVG hat niemand einen Anspruch. Abgesehen davon ist den Beschwerdeführern auch nicht gelungen, eine Unrichtigkeit der Bewertung darzutun.

Soweit die Beschwerdeführer nunmehr im Gegensatz zum Verwaltungsverfahren rügen, dass der "Osthang" pflanzenbaulich günstiger sei und sie bei der Zuteilung von Grundstücken diesbezüglich benachteiligt worden seien, kann diesem Vorbringen schon deswegen kein Erfolg beschieden sein, weil es sich dabei um eine im verwaltungsgerichtlichen Verfahren unbeachtliche Neuerung handelt. Im Verwaltungsverfahren hatten sie nämlich behauptet, der "Westhang" sei die pflanzenbaulich bessere Gegend und dort hätten sie zu wenig Grundstücke zugeteilt bekommen. Abgesehen davon gelingt es den Beschwerdeführern mit ihrem diesbezüglichen Beschwerdevorbringen auch nicht, eine die Gesetzmäßigkeit des Abfindungsanspruches in Frage stellende Benachteiligung darzulegen.

Ebenfalls als Neuerung ist es anzusehen, wenn die Beschwerdeführer nunmehr behaupten, die Zufahrt zu den ihnen gehörigen Waldgrundstücken Nr. 1106 und 1109 sei deswegen nicht mehr möglich, weil die früher benutzten Servitutswegs im Zuge der Zusammenlegung aufgelassen worden seien. Im Verwaltungsverfahren haben die Beschwerdeführer stets behauptet, das Grundstück Nr. 1107, das sie verloren hätten, sei die erforderliche Zufahrt. In der mündlichen Verhandlung vor der belangten Behörde wurde dieses Thema erörtert und den Beschwerdeführern eröffnet, dass auf Grund der Pläne betreffend die Situation vor und nach der Komassierung festzustellen sei, dass das Grundstück Nr. 1107 den Waldgrundstücken nicht unmittelbar benachbart gewesen sei und daher auch vor der Auflage des Zusammenlegungsplanes eine Zufahrt nur über Fremdgrundstücke möglich gewesen sei. Die diesbezügliche Situation habe sich daher nicht geändert. Das Grundstück Nr. 1107 stelle keine unmittelbare Zufahrt zu den Waldgrundstücken dar. Dem sind die Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren nicht entgegengetreten. Von einer Auflösung der früher benutzten Servitutswegs im Zuge der Zusammenlegung haben sie nichts erwähnt.

Hingegen sind die beschwerdeführenden Parteien im Ergebnis im Recht, wenn sie bemängeln, dass nicht nachvollziehbar dargestellt sei, welche Flächen ihnen im angefochtenen Zusammenlegungsplan zugeteilt wurden.

Im angefochtenen Bescheid wird dazu das Ergebnis einer Augenscheinsverhandlung vom 16. Mai 2002 wiedergegeben. Danach hätten die beschwerdeführenden Parteien "ursprünglich" Flächen von 13,1634 ha gehabt. Durch

zwei Änderungen (100 m² seien an die Straße abgetreten worden, 2.074 m² auf Grund eines Tausches in der KG K) sei Grund von ihrem Besitzkomplex abgezogen worden. Daraus resultiere eine tatsächliche Einbringungsfläche von 12,9460 ha und unter Berücksichtigung des Abzuges auf Grund der Anteilsberechnung ergebe sich ein Anspruch von 12,3030 ha. Infolge der Zuteilung von Grundstücken mit besseren Bonitäten habe sich eine neue Fläche von 11,9010 ha ergeben. Nach der provisorischen Übergabe hätten die beschwerdeführenden Parteien das Grundstück Nr. 1624 mit 0,7571 ha und die Parzelle 1622 mit 0,1943 ha gekauft. Unter Berücksichtigung dieser Zukäufe ergebe sich eine Endfläche von 12,8532 ha.

Wie sich aus der Begründung des angefochtenen Bescheides weiters ergibt, geht die belangte Behörde bei ihren Überlegungen davon aus, dass maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung eines der Zusammenlegung einbezogenen Grundstücke als "eingebrachte Fläche" der Zeitpunkt der vorläufigen Übernahme sei, die im vorliegenden Zusammenlegungsverfahren mit Bescheid der AB vom 17. März 1999 erfolgt sei.

Die beschwerdeführenden Parteien hatten Anspruch darauf, dass ihnen im angefochtenen Zusammenlegungsplan jene Flächen ins Eigentum übertragen würden, auf die sie auf Grund der Abfindungsberechnung Anspruch hatten, aber auch jene, die sie nach der vorläufigen Übernahme erworben haben.

Im angefochtenen Bescheid ist davon die Rede, dass sich aus einer Abfindungsfläche von 11,9010 ha und nach der provisorischen Übergabe zugekauften Flächen eine "Endfläche" von 12,8532 ha ergebe. Als zugekauft Flächen werden die Neugrundstücke 1624 mit 0,7571 ha und 1622 mit 0,1943 ha angeführt.

Auf dem von den beschwerdeführenden Parteien vorgelegten Abfindungsausweis ist aber handschriftlich nicht nur der Kauf dieser beiden letztgenannten Grundstücke nach der vorläufigen Übernahme vermerkt, sondern auch ein Kauf der aus den Altgrundstücken 513/1, 514 und 629 neu gebildeten Parzelle 1565 und der aus den Altgrundstücken 903/1 und 903/2 gebildeten Neuparzelle 1625. Auch der von den beschwerdeführenden Parteien vorgelegte Grundbuchsauszug bestätigt, dass die (Alt)Grundstücke 513/1, 514, 629, 903/1 und 903/2 nach der vorläufigen Übernahme von den beschwerdeführenden Parteien erworben wurden. Damit aber scheint die im angefochtenen Bescheid als "Endfläche" angeführte Fläche von 12,8532 ha, die den beschwerdeführenden Parteien zusteht, unzutreffend; zumindest ist unklar, wie die zugekauften Grundstücke im Zusammenlegungsplan behandelt worden sind, vor allem, ob sie als Eigentum der beschwerdeführenden Parteien dort aufscheinen.

Unklar ist weiters, wie die Agrarbehörden mit den Altgrundstücken 656/36 und 752 verfahren sind.

Nach dem von den beschwerdeführenden Parteien vorgelegten Grundbuchsauszug wurden diese Grundstücke auf Grund einer Urkunde vom 18. Jänner 1999 der EZ 372 der beschwerdeführenden Parteien zugeschrieben.

Sollten die beschwerdeführenden Parteien diese Grundstücke vor der provisorischen Übernahme erworben haben, schienen die Ausführungen im angefochtenen Bescheid über die Grundlage der Abfindungsrechnung nicht nachvollziehbar. In diesen Ausführungen sind nämlich gegenüber dem ursprünglich eingebrachten Besitzstand nur zwei Änderungen vor der provisorischen Übernahme angeführt, von denen nicht ersichtlich ist, dass es sich dabei um die erwähnten Altgrundstücke handelt. Sollten daher diese Altgrundstücke vor der provisorischen Übernahme von den beschwerdeführenden Parteien erworben worden sein, schiene die Grundlage für die Abfindungsrechnung in Frage gestellt.

Sollte der Erwerb der Altgrundstücke 656/36 und 752 aber erst nach der provisorischen Übernahme erfolgt sein, schiene wieder die im angefochtenen Bescheid angeführte "Endfläche" in Frage gestellt, da bei deren Berechnung nur die Zukäufe der Grundstücke 1624 und 1622 berücksichtigt wurden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass unklar bleibt, welche konkreten Flächen von den Beschwerdeführern in das Zusammenlegungsverfahren eingebracht wurden und welche Flächen ihnen im Zusammenlegungsplan ins Eigentum übertragen wurden.

Es hätte daher einer Aufstellung darüber bedurft, welche Grundstücke die beschwerdeführenden Parteien in das Verfahren eingebracht haben, was sich daran vor der vorläufigen Übernahme geändert hat, wie diese Änderungen bei der Berechnung der Abfindung behandelt wurden, welche Zukäufe die beschwerdeführenden Parteien nach der vorläufigen Übernahme getätigt haben und wie diese Änderungen im Zusammenlegungsplan behandelt wurden,

insbesondere ob sie den beschwerdeführenden Parteien ins Eigentum übertragen wurden. Nur auf der Grundlage einer solchen Aufstellung ließe sich die Gesetzmäßigkeit des angefochtenen Zusammenlegungsplanes beurteilen. Eine solche Aufstellung aber fehlt.

Die beschwerdeführenden Parteien haben im Verfahren bemängelt, dass sie mit dem Grundstück 1879 eine Abfindungsfläche erhalten hätten, die maschinell nicht bearbeitbar sei.

Da die Parteien des Zusammenlegungsverfahrens Anspruch darauf haben, dass sie mit Grundstücken von "tunlichst gleicher Beschaffenheit" abgefunden werden, könnte die Abfindung mit einem Grundstück, welches gravierende Mängel aufweist, die im Altbestand nicht vorhanden waren, die Abfindungsgrundsätze verletzen (vgl. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 3. März 1981, 07/3067/80 u.a.).

Die belangte Behörde hat dem Einwand der beschwerdeführenden Parteien entgegen gehalten, hinsichtlich der Bearbeitung des Grundstückes erscheine es als durchaus möglich, diese maschinell durchzuführen. Man könne von erschwerter Bewirtschaftung sprechen, Lebensgefahr bestehe aber sicherlich nicht.

Mit dieser Begründung hat die belangte Behörde aber nicht dargetan, dass die Zuteilung dieses Grundstückes als Abfindungsgrundstück mit den Grundsätzen des FLG in Einklang steht.

Zunächst ist zu bemängeln, dass zur Bewirtschaftbarkeit des Grundstückes lediglich eine pauschale Behauptung durch die belangte Behörde aufgestellt wird, eine nähere Darlegung der Verhältnisse bei diesem Grundstück und der daraus abgeleiteten Möglichkeiten der Bewirtschaftung aber fehlt. Ohne eine solche Darstellung kann aber nicht beurteilt werden, wie nachteilig dieses Grundstück für die beschwerdeführenden Parteien ist.

Es würde allerdings auch eine - und sei es auch in hohem Maß -

erschwerte maschinelle Bewirtschaftbarkeit dieses Grundstücks die Abfindung für sich allein nicht gesetzwidrig erscheinen lassen, wenn die beschwerdeführenden Parteien dieses Grundstück - oder ein anderes ebenso erschwert bewirtschaftbares Grundstück - bereits in ihrem Altbestand unverändert gehabt hätten. Gerade das aber bestreiten sie.

Selbst wenn die beschwerdeführenden Parteien aber im Altbestand kein solches Grundstück gehabt hätten, würde die mangelnde oder nur erschwert mögliche maschinelle Bewirtschaftbarkeit dann die Gesetzmäßigkeit der Abfindung nicht in Frage stellen, wenn für die Zuteilung dieses Grundstückes sachliche Gründe bestünden, die Nichtzuteilung eines mangelhaften Grundstückes also nicht "tunlich" wäre und ein Vergleich der Gesamtabfindung mit dem gesamten Altbestand die Einhaltung der Abfindungsgrundsätze trotz des in der Zuteilung eines nicht oder nur mangelhaft maschinell bewirtschaftbaren Grundstückes ergäbe. Entsprechende Ausführungen fehlen aber.

Aus den dargestellten Erwägungen erweist sich der angefochtene Bescheid als rechtswidrig infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften, weshalb er gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. b und c VwGG aufzuheben war.

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

Das Mehrbegehren bezieht sich auf die gesonderte Zuerkennung von Umsatzsteuer. Dieses Mehrbegehren war abzuweisen, weil die Umsatzsteuer bereits im Schriftsatzaufwand enthalten ist.

Wien, am 21. Jänner 2003

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2003:2002070121.X00

Im RIS seit

29.04.2003

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at