

# TE Vwgh Erkenntnis 1999/3/25 98/07/0135

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 25.03.1999

## Index

L66503 Flurverfassung Zusammenlegung landw Grundstücke  
Flurbereinigung Niederösterreich;  
80/06 Bodenreform;

## Norm

FIVfGG §1;  
FIVfGG §50 Abs2;  
FIVfLG NÖ 1975 §1;  
FIVfLG NÖ 1975 §42;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Fürnsinn und die Hofräte Dr. Hargassner, Dr. Bumberger, Dr. Pallitsch und Dr. Beck als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Hofmann, über die Beschwerde des JH in W, vertreten durch Kraft & Winternitz, Rechtsanwälte-Partnerschaft in Wien I, Nibelungengasse 11, gegen den Bescheid des Landesagrarsenates beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung vom 3. Juni 1997, Zl. LF6-F-130, betreffend Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit Kaufvertrag vom 3. Oktober 1995 kaufte der Beschwerdeführer vom Landwirt Christoph B. das landwirtschaftlich genutzte 1 ha, 70 Ar und 68 m<sup>2</sup> große Grundstück Nr. 1488 der Liegenschaft EZ 1866, KG G. um einen Kaufpreis von S 4.600.000,-. Dieses Grundstück liegt teilweise im Bauland-Wohngebiet (BW) und teilweise im Bauland-Agrargebiet (BA). Es stellt in der Natur eine Wiese dar, die durch Pflanzung von Ziersträuchern zum angrenzenden Tannenweg hin nach ca. einem Drittel der Grundstückslänge quergeteilt ist und grenzt längsseitig an die dem Beschwerdeführer, der von Beruf Designer und in W wohnhaft ist, gehörigen Grundstücke Nr. 1487/1, 1487/4 und 1487/5. Die beiden erstgenannten Grundstücke liegen im Bauland-Wohngebiet; das zweitgenannte Grundstück stellt in der Natur eine 344 m<sup>2</sup> große Baufläche dar. Im Übrigen werden diese Grundstücke als Streuobstwiese, Wiese, Garten, Pferdekoppel und Zufahrtsweg genutzt.

Mit Eingabe vom 17. November 1995 regte der Beschwerdeführer betreffend den obgenannten Kaufvertrag die

Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens gemäß § 42 des NÖ Flurverfassungs-Landesgesetzes (NÖ FLG) an.

Mit Bescheid der NÖ Agrarbezirksbehörde (ABB) vom 13. November 1996 wurde aufgrund der durchgeführten Erhebungsergebnisse festgestellt, dass für den obgenannten Vertrag die Voraussetzungen des § 43 NÖ FLG nicht vorliegen.

In der dagegen erhobenen Berufung führte der Beschwerdeführer aus, dass der Alt- und Neubesitz gemeinsam bewirtschaftet werden könnten, weil an zwei Stellen eine ca. 4 m breite Durchfahrt geschaffen worden sei; dadurch sei eine seit Alters her die beiden Flächen trennende Baumreihe durchbrochen worden. Der Beschwerdeführer betreibe gemeinsam mit seinem Vater auf dem Altbesitz seit geraumer Zeit eine Pferdezucht. Der Bestand an Pferden sei naturgemäß unterschiedlich hoch und derzeit seien im Gestüt fünf Pferde untergebracht. Der Beschwerdeführer besitze für das Mähen und Einbringen von Grünfutter und Heu die erforderlichen Maschinen und Geräte (Mähmaschine, Düngerstreuer etc.). Die auf seiner Liegenschaft befindlichen Gebäude und Nebengebäude böten Lagerraum für Heu von ca. 150 m<sup>3</sup>.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid des Landesagrarsenates beim Amt der NÖ Landesregierung (LAS) wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Aufgrund der im Berufungsverfahren durchgeführten ergänzenden Erhebungen stellte die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid fest, dass der nordwestliche Randstreifen des Altbesitzkomplexes, der an die erworbene Parzelle Nr. 1488 angrenze, mit einer Baumreihe (Robinien) bepflanzt sei. Im weiteren Verlauf nach Südosten werde die Längsgrenze durch Lagerräume und Stallungen gebildet und laufe schließlich wieder in einer Strauchhecke aus. Im Verlauf der gemeinsamen Grenze könne vom Altbesitz des Beschwerdeführers an zwei Stellen, jeweils in einer Breite von 4 m auf das kaufgegenständliche Grundstück gefahren werden. Der Altbesitz des Beschwerdeführers sei bis auf die beiden Durchfahrtsmöglichkeiten eingezäunt. Der Beschwerdeführer halte auf seinen Grundstücken bis zu sechs Pferde, die jedoch außerhalb der Vegetationszeit, zur Schonung der Weide, in ein Winterquartier übersiedelt würden. Teilweise befänden sich die Hengste während der Decksaison auf anderen Gestüten. Auf den Altgrundstücken werde eine Weide- und Wiesenwirtschaft betrieben; gleiches sei für das neu erworbene Grundstück vorgesehen. Das angekaufte Grundstück diene vorwiegend zur Sicherung der Eigenversorgung mit Grundfutter (Heu). Die von den dem Beschwerdeführer gehörigen Flächen gewonnene Heuernte werde auch im Winterquartier verfüttert. Zur Bearbeitung der Flächen werde ein Balkenmäher eingesetzt. Der Putzschnitt der Weiden werde mit einem Kleintraktor durchgeführt. Die Ballenpresse zum Pressen des Heus werde angemietet. Durch die beiden Zufahrten könne das Heu zu den vorhandenen Lagerräumen gebracht werden. Der Beschwerdeführer betreibe auf seinen Flächen eine "Kleinstlandwirtschaft" in Form einer Pferdezucht. Der überdurchschnittliche hohe Kaufpreis (ca. S 270,- pro m<sup>2</sup>) sei darauf zurückzuführen, dass ein Teil des angekauften Grundstückes als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet sei.

Gemäß § 42 NÖ FLG müssten neben dem Vorliegen der Voraussetzungen des § 43 leg. cit. auch die des § 1 dieses Gesetzes erfüllt sein, um einen positiven Feststellungsbescheid erwirken zu können. Zu prüfen sei also noch, inwieweit der beschwerdegegenständliche Kaufvertrag mit den Zielen des Flurbereinigungsverfahrens in Einklang zu bringen sei. Vom Verfassungsgerichtshof werde grundsätzlich die Auffassung vertreten, dass eine Beschränkung der Maßnahmen der Bodenreform auf bäuerliche Betriebe unzulässig sei. Auch eine Bearbeitung nach geänderten sozialen und wirtschaftlichen Verhältnissen im Rahmen sonstiger landwirtschaftlicher Betriebe und unabhängig von persönlichen Eigenschaften der Eigentümer dieser Grundstücke fände in der Bestimmung des § 1 NÖ FLG Deckung. Allerdings sei es nicht unsachlich, bei bestimmten Maßnahmen der Bodenreform auf die Person des Inhabers eines landwirtschaftlichen Betriebes abzustellen. Der Beschwerdeführer habe seinen Wohnsitz in Wien und sei von Beruf Designer. Auch wenn man davon ausgehe, dass der Beschwerdeführer teilweise eine eigene Bewirtschaftung der hier zu beurteilenden Grundstücke vornehme, verfüge er aber über keinen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 1 Abs. 1 NÖ FLG. Die Bewirtschaftung der Flächen könne - auch wenn im Erhebungsbericht der Ausdruck "Kleinstlandwirtschaft" gebraucht werde - bestenfalls als Hobby bzw. Freizeitausgleich dienen. In diese Richtung weise auch der exorbitant hohe Kaufpreis von ca. S 270,- pro m<sup>2</sup> Wiese, der auf eine Wertbemessung nach der besonderen Vorliebe deute. In diesem Zusammenhang könne nicht von der Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen Landwirtschaft gesprochen werden (sofern man den Bestand eines landwirtschaftlichen Betriebes im Sinne der erwähnten Bestimmungen annehme), dies insbesondere unter dem Aspekt, dass das kaufgegenständliche Grundstück lediglich aus Gründen der Eigenversorgung mit Grundfutter (Heu) erworben worden sei. Selbst für den Fall der Annahme des Vorliegens eines landwirtschaftlichen Betriebes müsste die Erlassung eines positiven

Feststellungsbescheides am Fehlen des Erfordernisses der Ordnung der rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen des landwirtschaftlichen Betriebe nach zeitgemäßen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten scheitern. Unter Berücksichtigung des Kaufpreises von S 4,600.000,- würde ein Zukauf von Futtermitteln den Zielen des NÖ FLG eher gerecht. Mangels Vorliegens eines landwirtschaftlichen Betriebes im Sinne des § 1 Abs. 1 NÖ FLG sei der Berufung ein Erfolg zu versagen gewesen.

Die dagegen erhobene Beschwerde wurde vom Verfassungsgerichtshof mit Beschluss vom 9. Juni 1998, B 352/98-5, gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG nach Ablehnung ihrer Behandlung an den Verwaltungsgerichtshof abgetreten.

Vor dem Verwaltungsgerichtshof erachtet sich der Beschwerdeführer in dem Recht auf "Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens gemäß § 42 NÖ Flurverfassungsgesetz" verletzt. Er macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend. Im Hinblick auf seine Pferdezucht sei von einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne eines Nebenerwerbes auszugehen. Nebenerwerbsbauern seien Landwirte, die einen weiteren Beruf ausübten, wobei das Einkommen aus diesem Beruf jenes aus der Landwirtschaft oft beträchtlich übersteige. Beim landwirtschaftlichen Betrieb des Beschwerdeführers könne nicht mehr von einem Hobby bzw. Freizeitausgleich ausgegangen werden. Die Bewirtschaftung der Grundstücke diene ausschließlich der selbständigen Versorgung der Pferde im Sommer und im Winter (das Heu werde in das Winterquartier transportiert) und es müssten auch sehr teure landwirtschaftliche Geräte zur besseren Bewirtschaftung angeschafft werden, die sich ein Hobbygärtner sicher nicht angeschafft hätte. Es liege im Interesse des Pferdezüchters, gesunde Tiere zu halten; dies sei nur durch großen Auslauf und hochwertiges Futter garantiert. Die günstigste und sicherste Möglichkeit zu hochwertigem Futter zu kommen, sei die Eigenversorgung, weshalb der Beschwerdeführer diese Möglichkeit gewählt habe. Die Bewirtschaftung der Grundstücke und die damit verbundene Pferdezucht betreibe der Beschwerdeführer gemeinsam mit seinem Vater als Nebenerwerbsbauer. Ein Zusammenhang zwischen dem Kaufpreis und der Schaffung und Erhaltung einer langfristig leistungsfähigen Wirtschaft bestehe nicht. Im Übrigen sei die Pferdezucht ein sehr lukratives Geschäft, wenn man gute und gesunde Zuchtpferde besitze. Gesunden Pferden, die sich als hervorragende Deckhengste und Zuchstuten eignen sollen, müsse ein großer Auslauf und eine hochwertige Futtermittelsversorgung garantiert werden. Man könne eine Pferdezucht von sechs Pferden nicht mit sechs Kühen oder sechs Schweinen vergleichen, die in ihren Ansprüchen relativ genügsam seien. Im Hinblick auf die durch jede Deckung zu verdienende Summe sei der Zukauf des ca. 1,7 ha großen Grundstück um den Preis von S 4,600.000,- sicher gerechtfertigt, wobei der wirtschaftliche Aspekt der Pferdezucht an die vorderste Spitze der Überlegungen gestellt worden sei; richtigerweise deute der Wert aber auch auf die besondere Vorliebe hin. Besonders eine eigene Bewirtschaftung garantiere hochwertiges Futter für wertvolle Zuchtpferde. Im Hinblick auf das lukrative Geschäft der Pferdezucht werde der Beschwerdeführer sehr wohl der Forderung nach Schaffung einer leistungsfähigen Landwirtschaft und Ordnung der rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe nach zeitgemäßen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gerecht. Merkmale eines wirtschaftlich gesunden und leistungsfähigen wirtschaftlichen Betriebes seien das Vorhandensein entsprechender Grundstücke in Verbindung mit stabilen Einrichtungen wie Wohn- und Wirtschaftsgebäuden und weiteren baulichen Anlagen. Weiters werde eine gewisse Mindestgröße des Betriebes, eine Vielzahl von landwirtschaftlichen Betriebsmitteln und eine gewisse Betriebsorganisation vorausgesetzt, um eine planvolle und auf Erzielung von Einnahmen gerichtete Tätigkeit im Agrarbereich zu ermöglichen. Diesen Voraussetzungen für einen wirtschaftlich gesunden und leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieb könne der Beschwerdeführer gerecht werden, da er über ein ausreichend großes Grundstück verfüge, mit welchem ein Wohn- und ein Wirtschaftsgebäude verbunden sei; er verfüge über die für die Bewirtschaftung notwendigen landwirtschaftlichen Geräte und über eine ausreichende Anzahl von Zuchtpferden. Darüber hinaus sei die Pferdezucht in Verbindung mit der für deren Versorgung notwendigen Bodenbewirtschaftung eine auf Erzielung von Einnahmen gerichtete Tätigkeit.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 40 Abs. 1 des NÖ Flurverfassungs-Landesgesetzes 1975, 6650-0 in der Fassung der Novelle 81/94, 6650-4 (NÖ FLG) kann anstelle eines Zusammenlegungsverfahrens 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 eine Maßnahme verbessert oder neu gestaltet werden oder

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

Gemäß Abs. 2 dieser Gesetzesstelle kann ein Flurbereinigungsverfahren weiters durchgeführt werden, um Maßnahmen, die aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften der Bodenreform oder im Allgemeinen öffentlichen Interesse getroffen werden, vorzubereiten oder zu unterstützen.

Gemäß § 42 leg. cit. sind dem Flurbereinigungsverfahren Verträge, die von den Parteien in verbücherungsfähiger Form abgeschlossen wurden (Flurbereinigungsverträge) oder Parteienübereinkommen, die von der Behörde in einer Niederschrift beurkundet wurden (Flurbereinigungsübereinkommen), zugrunde zu legen, wenn die Voraussetzungen der §§ 1 und 43 vorliegen und die Behörde mit Bescheid feststellt, dass die Verträge oder Übereinkommen zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich sind. In einem solchen Fall kann von der Erlassung des Einleitungsbescheides und des Flurbereinigungsplanes Abstand genommen werden.

Gemäß § 43 Abs. 1 leg. cit. sind die Voraussetzungen im Sinne des § 42, dass

1. im Falle eines Grundtausches sich durch diesen für mindestens einen Tauschpartner eine Verbesserung der Betriebsverhältnisse ergibt;

2. im Falle des Grunderwerbs auf eine andere Art, insbesondere durch Kauf, Schenkung oder Leibrente, das Eigentum an den Grundstücken nicht an einen Verwandten in gerader Linie, den Ehegatten, ein Stiefkind, Wahlkind, Schwiegerkind oder ein in Erziehung genommenes Kind übertragen wird, die erworbene Grundfläche an eine Grundfläche des Erwerbers angrenzt und hiedurch

a) die gemeinsame Bearbeitung beider Flächen ermöglicht wird oder

b) sonstige Vorteile für deren Bewirtschaftung entstehen.

§ 1 des NÖ FLG legt die Ziele und Aufgaben der Zusammenlegung

fest und hat folgenden hier maßgeblichen Wortlaut:

"(1) Im Interesse der Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen Landwirtschaft sind die Besitz-, Benützungs- und Bewirtschaftungsverhältnisse im ländlichen Lebens- und Wirtschaftsraum durch Neueinteilung und Erschließung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes sowie Ordnung der rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe nach zeitgemäßen volks- und betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten im Wege eines Zusammenlegungsverfahrens nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zu verbessern oder neu zu gestalten.

(2) Zur Erreichung dieser Ziele sind in erster Linie die Nachteile abzuwenden, zu mildern oder zu beheben, die verursacht werden durch

1. Mängel der Agrarstruktur (wie z.B. zersplitterter Grundbesitz, ganz oder teilweise eingeschlossene Grundstücke, ungünstige Grundstücksformen, unwirtschaftliche Betriebsgrößen, beengte Orts- und Hochlage, unzulängliche Verkehrserschließung, ungünstige Geländeform, ungünstige Wasserverhältnisse) oder

2. Maßnahmen im Allgemeinen öffentlichen Interesse (wie z. B. Errichtung, Hinderung oder Auflassung von Eisenbahnen, Straßen und Wegen, Wasserläufen, Wasserversorgungs-, Energieversorgungs- oder Abwasseranlagen, Hochwasser-, Wildbach- oder Lawinenschutzbauten)."

Der Verwaltungsgerichtshof geht im Beschwerdefall - wie auch der Beschwerdeführer und die belangte Behörde - davon aus, dass das vom Beschwerdeführer mit Kaufvertrag vom 3. Oktober 1995 vom Landwirt Christoph B. käuflich erworbene Grundstück ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des § 1 Abs. 3 NÖ FLG ist. Dass der Erwerb dieser an die bereits im Eigentum des Beschwerdeführers stehenden Grundstücke angrenzenden Grundfläche die gemeinsame Bearbeitung gemäß § 43 Abs. 1 Z. 2 lit. a NÖ FLG ermöglicht, ist offenkundig.

Der Beschwerdeführer trug im Verfahren vor den Agrarbehörden vor, er führe einen landwirtschaftlichen Betrieb in Form einer Nebenerwerbslandwirtschaft. Diese Behauptung wiederholt er auch in der Beschwerde. Bei Zutreffen dieses Vorbringens bedürfte der Beschwerdeführer des von ihm gekauften Grundstückes nicht zur Schaffung,

allenfalls aber zur Erhaltung einer Landwirtschaft. Ob die von der belangten Behörde diesbezüglich getroffenen Rechtsausführungen, die vom Beschwerdeführer derzeit ausgeübte Tätigkeit der Pferdezucht sei kein landwirtschaftlicher Nebenerwerb (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 2. Juni 1992, Zl. 89/07/0141), zutrifft, kann jedoch im vorliegenden Fall schon deshalb dahinstehen, weil eine Feststellung im Sinne des § 42 NÖ FLG, dass die Verträge oder Übereinkommen zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich sind, nur dann in Betracht kommt, wenn auch sämtliche Voraussetzungen des § 1 NÖ FLG zutreffen, wozu auch gehört, dass der Erwerb eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes im Interesse der Schaffung oder Erhaltung einer leistungsfähigen (Nebenerwerbs-)Landwirtschaft erfolgt. Dies bedeutet im gegebenen Sach- und Rechtszusammenhang, dass die mit dem Erwerb des Grundstückes beabsichtigte Ordnung der rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebes nach zeitgemäßen volks- und betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgt. Mit dem Rechtserwerb muss daher primär ein landwirtschaftlicher Zweck verfolgt werden. Der Erwerb eines über 1,7 Hektar großen, als Wiese bewirtschafteten und zum Zwecke der Gewinnung von Heu zur Fütterung von sechs Pferden um einen Kaufpreis von S 4.600.000,- (das ist ein Quadratmeterpreis von ca. S 270,-) angeschafften Grundstückes weist darauf hin, dass dieser Kauf in erster Linie keinem landwirtschaftlichen Zweck und damit nicht der Verbesserung der Agrarstruktur dient, sondern - wie sich dem als Bauland gewidmeten Gebiet mit teilweiser Flächenwidmung Wohngebiet entnehmen lässt - bei diesem Rechtsgeschäft andere als landwirtschaftliche Interessen (Gestaltung von Bauland) im Vordergrund stehen. Schon aus diesem Grund fehlt es an der Voraussetzung für eine Feststellung nach § 42 NÖ FLG, dass der hier zu beurteilende Kauf zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich ist.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 25. März 1999

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1999:1998070135.X00

**Im RIS seit**

21.02.2002

**Zuletzt aktualisiert am**

19.01.2010

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

© 2024 JUSLINE

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

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