jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1995/11/16 94/07/0146

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.11.1995

Index

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

Norm

FlVfGG §1 Abs1;
FlVfGG §3;
FlVfGG §4 Abs2;
FlVfGG §4 Abs5;
FlVfGG §4;
FlVfLG Bgld 1970 §1 Abs1;
FlVfLG Bgld 1970 §12 Abs4;
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. Hoffmann und die Hofräte Dr. Zeizinger, Dr. Hargassner, Dr. Bumberger und Dr. Beck als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Bachler, über die Beschwerde der I in R, vertreten durch Dr. S, Rechtsanwalt in O, gegen den Bescheid des Landesagrarsenates beim Amt der Burgenländischen Landesregierung vom 8. Juni 1994, Zl. LAS-38/1-1994, betreffend Grundzusammenlegung O, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts aufgehoben.

Das Land Burgenland hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 11.120,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid vom 26. April 1993 erließ das Amt der Burgenländischen Landesregierung als Agrarbehörde erster Instanz den Zusammenlegungsplan O.

Die Beschwerdeführerin berief. Sie machte geltend, für die Grundstücke 1227 und 1228 bestehe keine Notwendigkeit einer Einbeziehung in das Zusammenlegungsverfahren. Durch das Zusammenlegungsverfahren sei ihr ehemals

zusammenhängendes großflächiges Grundstück zergliedert und damit entwertet worden. Die ursprüngliche Geländestruktur, die sich als eben dargeboten und außerdem über ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten über die Weggrundstücke 1241 und 1229 verfügt habe, lasse die Notwendigkeit des Zusammenlegungsverfahrens fraglich erscheinen. Durch die Teilung des zusammenhängenden Grundstückes gebe es keine Möglichkeit, die gesamte Fläche als Industriegebiet zu verwerten. Darüber hinaus erwüchsen durch die neue Einteilung nicht nur Schwierigkeiten und Probleme bei der Bewirtschaftung, sondern auch vermögensrechtliche Nachteile dadurch, daß eine beträchtliche Fläche des Grundstückes 1005/12 immer Grünland bleiben werde und auch eine ungünstige Hanglage aufweise, sodaß eine Umwidmung nicht in Betracht komme. Durch das Zusammenlegungsverfahren werde für die Beschwerdeführerin das Gegenteil dessen bewirkt, was ein solches Verfahren erreichen solle. Weiters sei das ehemalige Grundstück 1271 mit einer Fläche von 1101 m2, welches rechteckig und in günstiger Lage gelegen sei, auf eine Größe von 768 m2 reduziert und als letztes Grundstück gleich neben dem Bahnhofsgelände dreieckig und somit völlig wertlos zugeteilt worden. Allein die Bewirtschaftung eines solch kleinen und unförmigen Grundstückes - das benachbarte Bahnhofsareal liege ca. 2,5 m tiefer - stelle den Landwirt vor schwerwiegende Probleme. Kaum jemand werde bereit sein, ein solches Grundstück zu bearbeiten, da die Gefahr des Herabstürzens bei der Bearbeitung oder beim Wenden mit einem landwirtschaftlichen Gerät sehr groß sei. Das Grundstück 1174, welches vorher in schöner Lage (Hangneigung mit Blick auf O.) gelegen sei, sei in die Nähe der ehemaligen D.-Straße verlegt worden. Dieses Gebiet, das jetzt noch laut Flächenwidmungsplan landwirtschaftlich genutzt werde, habe für die Beschwerdeführerin jedoch besonderen Wert, da es sich als Bauhoffnungsgebiet ausweise. Durch das Ergebnis des Zusammenlegungsverfahrens sei die Beschwerdeführerin offensichtlich benachteiligt, da ihre vormals zusammenhängenden und einheitlichen Grundstücke nunmehr aufgegliedert und zerklüftet sowie schlecht ausgestaltet seien. Darüber hinaus werde sogar mit dieser Form der "Strukturbereinigung" die Sinnhaftigkeit des Gesetzes eindeutig unterlaufen.

Mit Bescheid vom 8. Juni 1994 wies die belangte Behörde die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet ab.

In der Begründung heißt es, die Beschwerdeführerin habe 10 Grundstücke in das Zusammenlegungsverfahren eingebracht; durch die Zusammenlegung auf 8 Grundstücke sei ein Zusammenlegungseffekt von 1 : 0,8 entstanden. Der Einwand der Beschwerdeführerin gegen die Einbeziehung der Grundstücke 1227 und 1228 in das Zusammenlegungsverfahren könne im jetzigen Verfahrensstadium nicht mehr geltend gemacht werden. Unbestritten sei, daß im Ried D. der aus den Altgrundstücken 1227 und 1228 bestehende Grundkomplex eingebracht worden sei, der laut Flächenwidmungsplan zur Hälfte im Bauland-Industriegebiet und zur Hälfte im Grünland gelegen und weitgehend eben sei. Abfindungsgrundstück 2627 weise zum Teil eine Hanglage (Steigung nahe dem Graben 10 %, Steigung von der Straße her 6 %) auf. Aus der Aktenlage lasse sich unzweifelhaft entnehmen, daß die genannten Altgrundstücke der Beschwerdeführerin in dieser Ried eine Fläche von insgesamt

7.999 m2 aufwiesen, wobei 3.816 m2 als

Bauland - Industriegebiet gewidmet seien. Das Abfindungsgrundstück 2637 in dieser Ried besitze eine Fläche von 3.855 m2 als Bauland - Industriegebiet; dies bedeute, daß in dieser Ried - wenn auch an einem anderen Standort als früher - um 39 m2 mehr Industriegebiet zugeteilt worden sei als die Beschwerdeführerin eingebracht habe.

Nicht hoch genug eingeschätzt werden könne der Vorteil, der sich durch die Situierung des Abfindungsgrundstückes unmittelbar an der Asphaltstraße ergebe. Sei im Altbestand die Zufahrt bloß über einen Erdweg möglich gewesen, so gebe es im Neubestand eine direkte Anbindung des Bauland-Industriegebietes an eine öffentliche Verkehrsfläche. Diese nunmehr bestehende optimale Verkehrserschließung und Erreichbarkeit der neuen Grundfläche biete eindeutige Vorteile zum Unterschied vom bisherigen Altbestand. Eine künftige mögliche Verwendung dieser Flächen als Bauland - Industriegebiet in Zusammenschau mit der künftig optimalen Verkehrserschließung werde den Intentionen der Beschwerdeführerin zweifellos gerechter als die Positionierung im Altbestand. Der Vorgangsweise des Operationsleiters könne aus Sicht der belangten Behörde kein Fehler angelastet werden. Da im Ried M. im Zuge der Zusammenlegung für die Beschwerdeführerin ein neuer Bauplatz - zum Unterschied vom Altbestand - geschaffen worden sei (Grundstück 2246), sei im Ried D. der Vorteil der Befriedigung des Anspruches in einem einzigen Grundkomplex nicht der Beschwerdeführerin, sondern der benachbarten Verfahrenspartei B. zugewendet worden. Bei der Lage der Abfindungsgrundstücke zwischen der Asphaltstraße und dem unbefestigten Feldweg sowie unter Berücksichtigung des Flächenwidmungsplanes hätte nur eine Verfahrenspartei auf diese Weise abgefunden werden können. Auf den Vorteil der Lage an der Asphaltstraße werde nochmals besonders hingewiesen.

Eine Verkürzung des Anspruches der Beschwerdeführerin könne nicht erblickt werden. Möge auch das Neugrundstück 2627 zum Teil eine Hangneigung aufweisen, so dürfe nicht unberücksichtigt bleiben, daß die einbezogenen Altgrundstücke ebenfalls mehrfach eine ungünstige Ausformung aufgewiesen hätten, die "keine optimalste Bewirtschaftung" ermöglicht hätten. Welche konkreten Bewirtschaftungserschwernisse bestünden, habe die Beschwerdeführerin nicht dargetan und habe auch seitens der belangten Behörde nicht erkannt werden können.

Die Einwendungen der Beschwerdeführerin bezüglich des Altgrundstückes 1271 bzw. des Neugrundstückes 2646 bezögen sich auf die geringe Fläche, die unregelmäßige Form und die ungünstige Situierung des Abfindungsgrundstückes nahe der Bahn. In einem Zusammenlegungsverfahren könne nicht von einem Vergleich einzelner eingebrachter mit einzelnen zugewiesenen Grundstücken ausgegangen werden; vielmehr müsse die Gesamtheit der eingebrachten Grundstücke mit der Gesamtheit der zugewiesenen Grundstücke beachtet werden. Entscheidend in diesem Zusammenhang sei die Widmung des Neugrundstückes 2646. Wäre dieses als landwirtschaftlich genutztes Gebiet gewidmet, so käme der Argumentation der Beschwerdeführerin durchaus Berechtigung zu. Da aber dieses Grundstück als

Bauland - Industriegebiet gewidmet sei, könne der Vorwurf der mangelnden Bewirtschaftbarkeit im gegebenen Zusammenhang keine Rolle spielen. Vom Blickwinkel dieser Widmung her gesehen erweise sich diese Fläche als zumindest gleichwertig, wenn nicht sogar besser als die eingebrachte. Zum Unterschied von früher biete die jetzige größere Breite und die vorhandene Zufahrtsmöglichkeit für eine Bebauung bzw. Nutzung als Industriegebiet bessere Möglichkeiten als der Altbestand. Auch die dreieckige Ausformung der Abfindungsfläche werde für die Bebauung günstiger sein als die ursprüngliche längsförmig und schmal ausgerichtete Grundstücksform. Durch die Zuteilung dieses baureifen Grundstückes mit der Lage an einem asphaltierten Weg sei eine Verbesserung der Situation zum Unterschied vom Altbestand erreicht worden. Aus diesen Gründen könne eine Verletzung von einschlägigen Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Grundzusammenlegung nicht erblickt werden.

Dem von der Beschwerdeführerin vorgetragenen Argument, das Altgrundstück 1174 weise eine schöne Lage auf, komme angesichts des Umstandes, daß es sich um landwirtschaftlich genutztes Gebiet handle, keine Bedeutung zu.

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

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Einschätzung der belangten Behörde, die Lage des Abfindungsgrundstückes neben der Asphaltstraße wäre ein unschätzbarer Vorteil, sei nicht richtig, weil auch im Altbestand eine Zufahrt über das öffentliche Wegenetz gewährleistet gewesen sei. Im Zuge der Güterwegbefestigungen wäre sicherlich auch der von der belangten Behörde als Erdweg bezeichnete Güterweg asphaltiert worden, sodaß aus der Tatsache der Anbindung an eine Asphaltstraße kein eindeutiger Vorteil für den Neubestand abzuleiten sei.

Bezüglich der Hanglage des Grundstückes 2627 werde darauf verwiesen, daß diese Hanglage immerhin Steigungen von 10 % bzw. 6 % aufweise, während die Altgrundstücke einigermaßen eben gewesen seien. Bei derartig starken Steigungen sei die Bewirtschaftung mit modernen schweren landwirtschaftlichen Maschinen wesentlich erschwert. Da der belangten Behörde die Art und Weise heutiger landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsmethoden durchaus bekannt sei, hätte sie diesen Gesichtspunkt beachten müssen.

Bezüglich des Neugrundstücks 2646 verkenne die belangte Behörde, daß die Widmung nichts über die derzeitige Nutzung aussage. Es sei nicht nur auf die Widmungsart abzustellen, sondern es sei von der tatsächlichen Nutzung der Grundstücke auszugehen. Wenn ein Grundstück zwar als Industriegrund - Bauland gewidmet sei, es aber bis zur Verwirklichung eines entsprechenden industriellen Vorhabens landwirtschaftlich genutzt werde, müsse auch berücksichtigt werden, ob die Möglichkeiten für die landwirtschaftliche Nutzung entsprechend gegeben seien. Ein dreieckiges Grundstück könne auf Grund des Grundrisses mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen, wie z. B. Mähdreschern, nicht so gut wie ein rechteckiges Grundstück genutzt werden, ganz abgesehen davon, daß auf den auf dem Grundstück vorhandenen Böschungen die ständige Gefahr des Abrutschens bzw. Herabfallens der landwirtschaftlichen Maschinen drohe. Gänzlich verfehlt sei die Argumentation hinsichtlich der besseren Nutzbarkeit eines dreieckigen Grundstücks für Bebauungszwecke gegenüber einem rechteckigen Grundstück. Altgrundstück 1174 sei ein Grundstück mit besonderem Wert, weil in absehbarer Zeit Baulandwidmung zu erwarten sei. Dieses Grundstück hätte daher der Beschwerdeführerin belassen werden müssen.

Insgesamt verstoße die Abfindung der Beschwerdeführerin gegen § 21 Abs. 3 des Burgenländischen Flurverfassungs-

Landesgesetzes, LGBl. Nr. 40/1970 (FLG).

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Unzutreffend ist die Auffassung der Beschwerdeführerin, ihr Altgrundstück 1174 sei ein Grundstück mit besonderem Wert.

Nach § 12 Abs. 5 lit. b FLG - lit. a sowie die lit. c bis f kommen im Beschwerdefall von vornherein nicht in Betracht - sind Grundstücke mit besonderem Wert 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.

Wie die Beschwerdeführerin selbst vorbringt, sieht der geltende Flächenwidmungsplan für das Altgrundstück 1174 eine Widmung als landwirtschaftlich genutztes Grundstück vor. Damit fehlt es an den Voraussetzungen für ein Grundstück mit besonderem Wert.

Hingegen ist die Beschwerdeführerin im Ergebnis mit ihrem übrigen Beschwerdevorbringen im Recht:

Nach § 1 Abs. 1 FLG sind im Interesse der Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen Landwirtschaft 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.

Nach § 20 Abs. 1 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.

Nach § 21 Abs. 3 FLG haben die Grundabfindungen aus Grundflächen zu bestehen, die möglichst groß, günstig geformt und ausreichend erschlossen sind. Die gesamten Grundabfindungen einer Partei haben 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. Unter Berücksichtigung der Grundaufbringung für gemeinsame Anlagen (§ 17 Abs. 2) hat das Verhältnis zwischen Wert und Flächenausmaß der gesamten Grundabfindungen einer Partei dem Verhältnis zwischen Wert und Flächenausmaß der gesamten in das Verfahren einbezogenen Grundstücke der Partei möglichst zu entsprechen. Aus Gründen der Zusammenlegung sich ergebende Abweichungen sind bis einschließlich 20 v.H. dieses Verhältnisses zulässig.

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

Nach § 12 Abs. 4 FLG sind Grundstücke mit besonderem Wert nach dem Verkehrswert zu schätzen, das ist nach dem Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke bei einer Veräußerung ortsüblich zu erzielen wäre. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sowie Wertänderungen, die durch die Aussicht auf die Durchführung einer Zusammenlegung entstanden sind, bleiben außer Betracht.

Aus den Bestimmungen der §§ 21 Abs. 4 lit. a und 12 Abs. 4 und 5 FLG folgt, daß Grundstücke mit besonderem Wert nach dem Verkehrswert und nicht nach dem Ertragswert zu schätzen sind und daß sie dem bisherigen Eigentümer wieder zuzuweisen sind, sofern sie nicht durch gleichwertige ersetzt werden können. Aus § 21 Abs. 4 lit. a und § 12 Abs. 4 FLG folgt hingegen nicht, daß für Grundstücke mit besonderem Wert nicht die in § 20 Abs. 1 und § 21 Abs. 3 FLG enthaltenen Grundsätze der Abfindung zur Anwendung kommen (vgl. das zu dem im vorliegenden Zusammenhang vergleichbaren niederösterreichischen Flurverfassungs-Landesgesetz ergangene hg. Erkenntnis vom 4. Dezember 1990, Zlen. 89/07/0010, 0011).

Die Beschwerdeführerin hat im Verwaltungsverfahren die mangelnde Bewirtschaftbarkeit des Abfindungsgrundstückes 2646 behauptet. Die belangte Behörde gesteht zu, daß dieser Argumentation durchaus Berechtigung zukäme, wenn

das Abfindungsgrundstück als landwirtschaftlich genutztes Gebiet gewidmet wäre; da das Grundstück aber die Widmung

Bauland - Industriegebiet aufweise, könne der Vorwurf der mangelnden Bewirtschaftbarkeit keine Rolle spielen. Diese Auffassung steht mit dem Gesetz nicht im Einklang. Sie steht in Widerspruch zu dem Grundsatz des § 21 Abs. 3 FLG, wonach die gesamten Grundabfindungen einer Partei in Art und Bewirtschaftungsmöglichkeit den in das Verfahren einbezogenen Grundstücken der Partei weitgehend zu entsprechen haben. Daß die Beschwerdeführerin landwirtschaftlich nicht entsprechend bewirtschaftbare Grundstücke in das Zusammenlegungsverfahren eingebracht habe, ist von der belangten Behörde nicht festgestellt worden. Die Auffassung, es käme hinsichtlich der Bewirtschaftbarkeit nur auf die Widmung im Flächenwidmungsplan, nicht aber auf die tatsächliche Nutzung an und der Einwand mangelnder landwirtschaftlicher Bewirtschaftbarkeit eines Abfindungsgrundstückes sei unbeachtlich, wenn dieses Grundstück als Bauland - Industriegeabiet gewidmet sei, steht auch im Widerspruch zu den Zielen und Aufgaben eines Zusammenlegungsverfahrens, die nach § 1 Abs. 1 FLG in der Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen Landwirtschaft bestehen.

Dadurch, daß die belangte Behörde von einer unzutreffenden Rechtsauffassung ausgegangen ist, hat sie ihren Bescheid mit einer Rechtswidrigkeit des Inhalts belastet.

Die belangte Behörde ist dem Einwand der Beschwerdeführerin auch mit dem Argument entgegengetreten, bei einem Zusammenlegungsverfahren könne nicht von einem Vergleich einzelner eingebrachter Grundstücke mit einzelnen zugewiesenen Grundstücken ausgegangen werden; vielmehr müsse die Gesamtheit der eingebrachten Grundstücke mit der Gesamtheit der zugewiesenen Grundstücke verglichen werden.

Diese Auffassung steht im Einklang mit der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. das hg. Erkenntnis vom 5. Juli 1983, Slg. N.F. 11.117/A, u.v.a.), ist aber nicht geeignet, den Einwand der Beschwerdeführerin betreffend die mangelnde landwirtschaftliche Bewirtschaftbarkeit des Abfindungsgrundstückes abzutun. Ausgehend von der unzutreffenden Auffassung, angesichts der Widmung des Grundstückes Nr. 2646 als Bauland-Industriegebiet seien Mängel in der landwirtschaftlichen Bewirtschaftbarkeit dieses Grundstückes unerheblich, hat es die belangte Behörde unterlassen, darzustellen, ob und warum die gesamte Abfindung der Beschwerdeführerin selbst bei Vorliegen des von der Beschwerdeführerin behaupteten Mangels der landwirtschaftlichen Bewirtschaftbarkeit des Grundstückes Nr. 2646 dem Gesetz entspricht. Für eine Feststellung, ob die Zusammenlegung den vom FLG angestrebten Zielen im Einzelfall entspricht oder nicht, ist das Ergebnis der Gegenüberstellung der Gesamtabfindung mit dem gesamten Altbestand einer Partei entscheidend (vgl. neuerlich das hg. Erkenntnis vom 5. Juli 1983, Slg. N.F. 11.117/A, u.v.a.). Eine solche Gegenüberstellung der Gesamtabfindung mit dem gesamten Altbestand der Beschwerdeführerin sowie eine ausreichende Auseinandersetzung mit allen Einwänden der Beschwerdeführerin enthält der angefochtene Bescheid aber nicht.

Aus den dargestellten Erwägungen erweist sich der angefochtene Bescheid als inhaltlich rechtswidrig, weshalb er gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war.

Der Ausspruch über den Kostenersatz stützt sich im Rahmen des gestellten Antrages auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1995:1994070146.X00

Im RIS seit

20.11.2000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at