jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1997/11/13 97/07/0139

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.11.1997

Index

L66504 Flurverfassung Zusammenlegung landw Grundstücke
Flurbereinigung Oberösterreich;
33 Bewertungsrecht;
80/06 Bodenreform;

Norm

BodenschätzungsG §1 Abs3;
FlVfGG §3;
FlVfLG OÖ 1979 §12 Abs1;
FlVfLG OÖ 1979 §12 Abs2;
FlVfLG OÖ 1979 §12 Abs3;
FlVfLG OÖ 1979 §12 Abs4;

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

1.) des JN und 2.) der CN, beide in V, beide vertreten durch Dr. Peter Wiesauer und Dr. Helmuth Hackl, Rechtsanwälte in Linz, Hauptplatz 23/II, gegen den Bescheid des Landesagrarsenates beim Amt der Oberösterreichischen Landesregierung vom 5. Juni 1997, Zl. Bod - 100007/6-1997, betreffend Bewertungsplan, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von insgesamt S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Im Zusammenlegungsverfahren M. erließ die Agrarbezirksbehörde Gmunden (ABB) den Bewertungsplan zusammen mit dem Besitzstandsausweis durch Auflage zur allgemeinen Einsicht vom 9. Jänner 1997 bis 23. Jänner 1997.

Die Beschwerdeführer beriefen. Sie machten geltend, die Grundstücke Nr. 4293, 4276 und 4277 der Verfahrensparteien J. und M.H. seien gegenüber den Grundstücken der Beschwerdeführer mit den Parzellen Nr. 4107, 4108, 4113 und 4114 zu hoch bewertet. Es werde daher um eine Besichtigung an Ort und Stelle ersucht.

Im Zuge des Berufungsverfahrens stellte sich heraus, daß nicht die Grundstücke Nr. 4276 und 4277 gemeint waren, sondern die Grundstücke Nr. 4274 und 4275.

Die belangte Behörde führte am 21. April 1997 (im Beisein des Erstbeschwerdeführers) und am 20. Mai 1997 jeweils einen Lokalaugenschein durch. Das in agrartechnischen Angelegenheiten erfahrene Mitglied der belangten Behörde erstattete ein Gutachten, welches den Beschwerdeführern zur Kenntnis gebracht und in der mündlichen Verhandlung vor der belangten Behörde am 5. Juni 1997 erörtert wurde.

Mit dem nunmehr vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid vom 5. Juni 1997 wies die belangte Behörde die Berufung der Beschwerdeführer als unbegründet ab.

In der Begründung heißt es, bei einer Sitzung des Ausschusses der Zusammenlegungsgemeinschaft am 23. September 1996 seien unter anderem folgende Richtlinien für die Bewertung der in das Zusammenlegungsgebiet einbezogenen Grundstücke festgelegt worden:

-

Es wird eine amtliche Bewertung auf der Grundlage der Finanzbodenschätzung durchgeführt. Je drei Punkte der Finanzbodenschätzungskarte werden zu einer Wertklasse zusammengefaßt. Der Tarif wird mit S 10.000,-- pro Punkt festgelegt.

- Wiesen und Äcker werden nach den gleichen Kriterien

  bewertet. Der Wirtschaftswald soll im Verhältnis von

  ca. 3 : 1 zu den besten Ackerklassen bewertet werden. Bei

  minderen Waldstandorten soll das Verhältnis 5 : 1 betragen.

- Waldrandabschläge:

  Bei Wald im Süden 30 % auf 25 m Breite;

  bei Wald im Osten 20 % auf 15 m Breite;

  bei Wald im Westen 20 % auf 20 m Breite;

  bei Wald im Norden 10 % auf 15 m Breite.

Der landwirtschaftliche Amtssachverständige der ABB habe die lagebedingten Eigenschaften und Nutzungsmöglichkeiten der zu bewertenden Flächen durch Begehungen, Entnahme von Bodenproben und Vergleich mit der Finanzbodenschätzungsreinkarte, die für die Zwecke des Zusammenlegungsverfahrens in mehrfacher Hinsicht anzupassen und zu ergänzen gewesen sei, erhoben.

Für Hangneigungen seien folgende Wertabschläge vorgesehen worden:

Hangneigung	Wertabschlag
bis 12 %	0 - 10 %
13 bis 18 %	5 - 15 %
19 bis 24 %	10 - 25 %
25 bis 30 %	20 - 45 %
31 bis 35 %	35 - 70 %
36 bis 40 %	50 - 80 %
41 bis 65 %	60 - 90 %

Die festgestellten Überschwemmungsflächen in M., W. und S. hätten Wertabschläge von mindestens 50 % erhalten.

Geringwertige Waldungen und "Geerlet" seien einheitlich in die Wertklasse 12 eingestuft worden.

Die Verfahrensparteien hätten am 9. Dezember 1996 Gelegenheit erhalten, zu den Ermittlungsergebnissen Stellung zu nehmen.

Aufgrund der Berufung der Beschwerdeführer habe die belangte Behörde die erstinstanzlichen Ermittlungen durch

eigene Erhebungen ergänzt. Diese hätten folgendes ergeben:

Zur Bewertung des Grundstückes Nr. 4293

(= Altkomplex e 22):

Bei einer Fläche von 5.132 m2 weise dieser Komplex eine annähernd rechteckige Ausformung mit den Wertklassen W09, A42, A45 und A48 auf. Während der nordwestliche und mit A48 eingestufte Wertabschnitt Nr. 342 annähernd eben sei, weise der südöstlich vorgelagerte und als A45 eingestufte Wertabschnitt Nr. 341 ein Gefälle von etwa 5 % in Richtung Osten auf. Dieses Gefälle erhöhe sich zunehmend auf etwa 7 % und finde in der Wertklasse A42 des Wertabschnittes Nr. 340 seinen Ausdruck. Die Südostgrenze werde durch den mit W09 eingestuften Wertabschnitt Nr. 339, welcher eine bis zu 5 m breite und 2 m hohe Steilböschung darstelle, gebildet. Die Finanzbodenschätzungsreinkarte weise diesem Komplex die Bonität LIIb2 mit einer Bodenklimazahl von im nordwestlichen Bereich 50 Punkten und im südöstlichen Bereich 48 Punkten zu. Der Bewertungsplan berücksichtige die gegebenen Boden- und Geländeverhältnisse im erforderlichen Ausmaß, für eine Veränderung bestehe keine Veranlassung.

Zur Bewertung der Grundstücke Nr. 4274, 4275

(= Altkomplex e 21):

In ebener Lage liegend weise der Komplex bei einer rechteckigen Ausformung eine Fläche von 10.334 m2 aus. Der größte Wertabschnitt Nr. 459 sei als A51 eingestuft. Aus diesem Wertabschnitt sei auch ein Musterprofil gewonnen worden, das in einer Holzkassette aufbewahrt sei. Dieses Profil weise einen gut ausgeprägten, feinporigen und tiefen A-Horizont auf. In Richtung Westen schließe an diesen Wertabschnitt der als A48 eingestufte Abschnitt Nr. 460 an. Schließlich werde der westlichste Teil durch den Wertabschnitt Nr. 461 mit der Wertklasse A39 gebildet. Diese Wertklasse beinhalte einen durch eine entlang der Westgrenze stockende Baumreihe bedingten Schattabschlag auf einer Breite von 20 m. Die auf Altkomplex e 21 ermittelten Wertklassen setzten sich auch in Richtung Norden und Süden auf die benachbarten Komplexe fort. Die Finanzbodenschätzungsreinkarte weise für den ganzen Komplex den sehr guten Standort LIIb2 mit einer Bodenklimazahl von 50 aus und untermauere auch die agrarbehördliche Bewertung. Die Bewertung des Altkomplexes e 21 sei somit nicht zu bemängeln.

Zur Bewertung der Grundstücke Nr. 4107, 4108

(= Altkomplex b 11) und Nr. 4113, 4114 (Altkomplex b 10):

Mit Ausnahme von Wertabschlägen entlang von Waldrändern, und zwar im Westen von b 10 und im Osten von b 11, seien beide Komplexe mit der Wertklasse A45 eingestuft. Beide Komplexe seien nur durch den öffentlichen Weg og7 getrennt und wiesen bei einer West- bis Nordwestexposition ein Gefälle von höchstens 5 % auf. In unmittelbarer Nähe dieser Komplexe sei ebenfalls ein Musterprofil gewonnen worden. Dieses Profil zeige einen gut ausgeprägten, krümeligen A-Horizont, welcher allerdings weniger mächtig sei als jener auf e 21. Mit zunehmender Tiefe weise der Boden zudem Vergleyungserscheinungen auf. Der höhere Tonanteil am Musterprofil werde bestätigt durch die Finanzbodenschätzungsreinkarte, welche den Standort mit L/TIIb2 mit einer Bodenklimazahl von 44 einstufe. Für eine Aufwertung der Komplexe b 10 und b 11 fehlten daher die Voraussetzungen.

Die zur Verfügung stehenden Musterprofile in Verbindung mit den Ergebnissen der Finanzbodenschätzung zeigten, daß die besten Wertklassen der Komplexe e 21 und e 22 höher zu bewerten seien als die Komplexe b 10 und b 11. Schlechtere Geländeverhältnisse, insbesondere im Südostteil des Komplexes e 22, seien durch Vergabe einer niedrigeren Wertklasse entsprechend berücksichtigt worden.

Das Argument der Beschwerdeführer, bei der Bewertung seien auch durch gute Düngung erhöhte bzw. durch vernachlässigte Düngung gesunkene Bodenzustände zu berücksichtigen, finde keine Deckung im Gesetz. Nach § 20 Abs. 1 FLG seien vorübergehende Mehr- oder Minderwerte von Grundstücken von der Agrarbehörde (im Zuge der Neuordnung) festzustellen und, sofern zwischen den Parteien nichts anderes vereinbart sei, auf Antrag in Geld auszugleichen.

Da die Beschwerdeführer dem schlüssigen Erhebungsbericht des agrartechnisch fachkundigen Senatsmitgliedes keine hinreichend fundierten Einwendungen entgegengesetzt hätten, sei der Berufung ein Erfolg zu versagen gewesen.

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

Die Beschwerdeführer bringen vor, für die Durchführung der Bewertung sei kein entsprechender Befund aufgenommen worden. Es seien wohl teilweise Bodenproben gezogen worden; diese seien aber nicht analysiert und in einem Befund zuordenbar zu den einzelnen Grundstücken bzw. Besitzkomplexen dargestellt worden. Im wesentlichen sei lediglich in nicht nachvollziehbarer Weise die Finanzbodenschätzung in einen Plan übertragen worden. Die in der Natur tatsächlich gegebenen lagebedingten Eigenschaften und Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere die Geländeform, die Gefährdung durch Elementarereignisse, der Wasserhaushalt, die Benützungsart und die Bewirtschaftungsart seien in nicht ausreichender Weise erhoben und der Bewertung zugrundegelegt worden. Es fänden sich von den Bodenproben im Befund keinerlei konkrete Analysen und es fehle auch an konkreten Feststellungen im Sinne des § 12 Abs. 2 FLG. Es habe wohl eine Besichtigung am 21. April 1997 stattgefunden, doch habe es damals die ganze Nacht geschneit und es sei daher mehr als 10 cm Neuschnee vorhanden gewesen. Es sei deshalb unmöglich gewesen, konkrete Feststellungen über die Bodenbeschaffenheit zu treffen. Zwar sei ein zweiter Besichtigungstermin von einem sachverständigen Mitglied der belangten Behörde durchgeführt worden; tatsächlich sei aber ebenfalls kein entsprechender Befund mit nachprüfbaren und begründeten Feststellungen erstellt worden. Es sei praktisch lediglich anhand der Aktenlage und der Finanzbodenschätzung vorgegangen worden.

Der Altkomplex b 10 sei im Wertabschnitt Nr. 671 unzutreffend mit lediglich A36 und im Wertabschnitt Nr. 672 mit A45 eingeschätzt worden. Tatsächlich hätte hier bei richtiger Bewertung eine erheblich höhere Klasse veranschlagt werden müssen. Dasselbe treffe auf den Altbesitzkomplex b 11 zu.

Demgegenüber sei der Altkomplex e 21 der Verfahrensparteien J. und M.H. beträchtlich überhöht eingeschätzt worden. Es treffe insbesondere auf den Bewertungsabschnitt Nr. 459, den Bewertungsabschnitt Nr. 460 und den Bewertungsabschnitt 461 zu. Der Bewertungsabschnitt Nr. 462 sei wohl mit F18 bewertet worden; es seien aber in diesem Bewertungsabschnitt lediglich 202 m2 aufgenommen worden. In diesem Bereich sei eine steile Böschung von 15 bis 25 Grad vorhanden, die teilweise auf 45 Grad ansteige.

Der Besitzkomplex e 22 sei im Abschnitt Nr. 340 mit A42, im Abschnitt Nr. 341 mit A45 und im Abschnitt Nr. 342 mit A48 erheblich überbewertet. Eine Besichtigung in der Natur ergebe, daß es sich um nahezu ertraglose Flächen handle, die seit Jahrzehnten nicht mehr ordnungsgemäß bewirtschaftet worden seien. Da die Finanzbodenschätzung mehr als 40 Jahre alt sei, seien alle diese Umstände nicht erfaßt worden, weil die Finanzbodenschätzung in gesetzwidriger Weise zugrundegelegt worden sei.

Obwohl der Besitzkomplex b 10 der Beschwerdeführer einen hohen Ertragswert aufweise, sei er aufgrund von Verfahrensmängeln zu niedrig eingestuft worden. Das gleiche treffe auf den Besitzkomplex b 11 zu. Andererseits seien die Altkomplexe der Verfahrensparteien H. überbewertet worden. Beim Altkomplex e 22 sei die Böschung zwar mit W09 eingestuft worden. Es seien aber nur 245 m2 angenommen worden. Tatsächlich hätte hier eine wesentlich größere Fläche in diesen Wertabschnitt eingestuft werden müssen. Die Wertabschnitte Nr. 341 und 342 seien noch dazu mit Ausmaßen von über 3.500 m2 mit A45 und A48 erheblich überbewertet. Eine beträchtliche Überbewertung liege auch beim Komplex e 21 im Wertabschnitt Nr. 459 bei einer Fläche von 7.627 m2 vor.

Die Finanzbodenschätzung auf der einen und die Bewertung im Zusammenlegungsverfahren auf der anderen Seite verfolgten unterschiedliche Ziele. Es sei daher unzulässig, Finanzbodenschätzungen für Zwecke des Zusammenlegungsverfahren heranzuziehen. Darüber hinaus werde auch durch die Punktezusammenfassung eine zu weit gesteckte Schwankung vorgenommen.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach § 12 Abs. 1 des Oberösterreichischen Flurverfassungs-Landesgesetzes, LGBl. Nr. 73/1979

(O.ö. FLG 1979) hat die Agrarbehörde nach vorhergehender Aufklärung der Organe der Zusammenlegungsgemeinschaft über die Sach- und Rechtslage die in die Zusammenlegung einbezogenen Grundstücke (§ 2 Abs. 2) zu schätzen. Die Schätzung hat aufgrund übereinstimmender, den tatsächlichen Verhältnissen entsprechender Erklärungen der Parteien oder im Wege der amtlichen Ermittlung nach gleichartigen, für jedes

Grundstück unabhängig von seiner Zuordnung zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb und unabhängig von der Person des jeweiligen Besitzers, anzuwendenden Wertermittlungsgrundlagen (amtliche Bewertung) zu erfolgen. Die Zusammenlegungsgemeinschaft hat bei der Schätzung insbesondere durch entsprechende Aufklärung und Beratung der Parteien mitzuwirken.

Nach § 12 Abs. 2 leg. cit. ist bei der Bewertung auf die lagebedingten Eigenschaften und Nutzungsmöglichkeiten (wie die Geländeform, die Gefährdung durch Elementarereignisse, den Wasserhaushalt, die Wald- oder Flußrandlage, das Kleinklima, die Benützungsart, die Bewirtschaftungsart, die Festlegungen in Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen, die wirtschaftlich gerechtfertigte und landeskulturell zulässige Umwandlungsfähigkeit und die Bearbeitungsmöglichkeit der Grundstücke) Bedacht zu nehmen.

Bei der amtlichen Bewertung landwirtschaftlicher Grundstücke ist nach § 12 Abs. 3 O.ö. FLG 1979 jedes Grundstück, bei verschiedener Beschaffenheit seiner Teile jeder Grundstücksteil, nach dem Ertragswert zu schätzen. Der Ertragswert ist der kapitalisierte zukünftige Ertrag, den das Grundstück bei üblicher Bewirtschaftung jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann.

Nach § 12 Abs. 4 O.ö. FLG 1979 hat die amtliche Bewertung - gegebenenfalls unter Zuhilfenahme vorhandener, den Zielen und Aufgaben der Zusammenlegung angepaßter oder entsprechend ergänzter amtlicher Schätzungsergebnisse - zu erfolgen:

a) durch Festlegung der der Bewertung zugrundezulegenden Wertklassen, falls erforderlich anhand von Mustergründen;

b) durch die Einreihung der einzelnen Grundstücke oder Grundstücksteile in die einzelnen Wertklassen;

c) durch die Ermittlung der Vergleichswerte der einzelnen Wertklassen nach dem Ertragswert. Die Vergleichswerte sind in Zahlen auszudrücken.

§ 12 Abs. 4 O.ö. FLG 1979 ordnet an, daß die amtliche Bewertung gegebenenfalls unter Zuhilfenahme vorhandener, den Zielen und Aufgaben der Zusammenlegung angepaßt oder entsprechend ergänzter amtlicher Schätzungsergebnisse zu erfolgen hat. Diese Bestimmung war bereits im

O.ö. Flurverfassungs-Landesgesetz 1972, LGBl. Nr. 33, enthalten. Im Bericht des Ausschusses für volkswirtschaftliche Angelegenheiten (Beilage 299/1972 zum kurzschriftlichen Bericht des o.ö. Landtages, 20. Gesetzgebungsperiode, S. 6) heißt es dazu:

"Der amtlichen Bewertung können auch die Ergebnisse allgemeiner Schätzungen, wie etwa die der Finanzbodenschätzung (erforderlichenfalls nach entsprechender Ergänzung und Anpassung), zugrundegelegt werden, wodurch zumeist der amtliche Bewertungsvorgang wesentlich erleichtert und beschleunigt werden kann."

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer war es daher zulässig, daß sich die belangte Behörde bei der Bewertung auf Unterlagen aus der Finanzbodenschätzung gestützt hat. Die Finanzbodenschätzungsreinkarte gibt Aufschluß über wertbestimmende Merkmale wie Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, Geländegestaltung, Bodenbeschaffenheit, Klimaverhältnisse und Ertragsfähigkeit und liefert damit jene Informationen, die nach § 12 Abs. 2 O.ö. FLG 1979 für die Bewertung erforderlich sind. Die Daten der Finanzbodenschätzungsreinkarte wurden, wie sich aus der Begründung des angefochtenen Bescheides und dem Akteninhalt ergibt, durch eigene Erhebungen der belangten Behörde ergänzt und abgesichert, wobei ausführlich auf die konkreten Gegebenheiten einzelner Grundstücke eingegangen wurde. Die Behauptung der Beschwerdeführer, es fehle an den erforderlichen Sachverhaltsfeststellungen für die Bewertung, ist unzutreffend. Der von den Beschwerdeführern vermißten Analysen und weiteren Befundaufnahmen hätte es nur dann bedurft, wenn die Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren durch konkretes Vorbringen die Richtigkeit der von der belangten Behörde herangezogenen Bewertungsgrundlagen, insbesondere der Finanzbodenschätzungsreinkarte, in Frage gestellt hätten. Dies haben sie aber nicht getan; sie haben sich darauf beschränkt, ohne sachlich einsichtige Begründung zu behaupten, daß die Bewertung falsch sei.

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

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1997:1997070139.X00

Im RIS seit

20.11.2000

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at