

# TE Vwgh Erkenntnis 1996/5/23 95/07/0235

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.05.1996

## Index

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

## Norm

FIVfGG §3;  
FIVfLG Bgld 1970 §12 Abs3;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Hoffmann und die Hofräte Dr. Hargassner, Dr. Bumberger, Dr. Pallitsch und Dr. Beck als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Bachler, über die Beschwerde des J in N, vertreten durch Dr. W, Rechtsanwalt in N, gegen den Bescheid des Landesagrarsenates beim Amt der Burgenländischen Landesregierung vom 23. Oktober 1995, Zl. LAS-27/1-1995, betreffend Besitzstandsausweis, Bewertungsplan und Plan der gemeinsamen Anlagen im Zusammenlegungsverfahren N, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

## Begründung

Im Zusammenlegungsverfahren N. hat das Amt der Burgenländischen Landesregierung als Agrarbehörde erster Instanz mit Verständigung vom 3. August 1994 den Besitzstandsausweis, den Bewertungsplan und den Plan der gemeinsamen Anlagen durch Auflage zur allgemeinen Einsicht erlassen.

Dagegen hat der Beschwerdeführer berufen. Er machte geltend, ihm erwachse aus einer Zusammenlegung kein Vorteil, weshalb die Einbeziehung der Grundstücke in das Zusammenlegungsverfahren gesetzwidrig sei. Weiters sei die Bewertung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke des Beschwerdeführers gesetzwidrig erfolgt, weil weder Bonitätsklassen noch Vergleichswerte ermittelt noch die Grundstücke in einzelne Bewertungsklassen eingeteilt worden seien. Durch die gesetzwidrige Feststellung der Werte in dem Sinn, daß alle in das Zusammenlegungsverfahren einbezogenen Grundstücke gleich hoch bewertet worden seien, seien insbesondere jene Eigentümer benachteiligt, die so wie der Beschwerdeführer ihre Grundstücke in bestem Kulturzustand erhielten und bewirtschafteten. Dadurch werde eine Ungleichbehandlung gegenüber jenen Grundeigentümern geschaffen, die ihre Grundstücke seit Jahren oder Jahrzehnten nicht mehr bearbeiteten und verwildern ließen.

Mit Bescheid vom 23. Oktober 1995 wies die belangte Behörde die Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet ab. Zur Bewertung der Grundstücke führte sie aus, wenn auch in den Bestimmungen des § 12 Abs. 3 des burgenländischen Flurverfassungs-Landesgesetzes, LGBl. Nr. 40/1970 (FLG), von Bonitätsklassen die Rede sei, so schließe dies nicht aus, daß auf Grund des durchgeführten Bewertungsverfahrens im Zusammenlegungsgebiet, abgesehen von Grundstücken besonderen Wertes, nur gleichwertige Grundstücke vorhanden seien, sodaß im Einvernehmen mit dem Ausschuß nur eine einzige Bonitätsklasse aufgestellt werde. Dies sei auch nach den Aktenunterlagen im Beschwerdefall erfolgt (Hinweis auf die Niederschrift über die Tarifierungsverhandlung vom 11. Mai 1994). Für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sei eine Bonitierung durchgeführt worden. Dabei seien keine wesentlichen Abstufungen festzustellen gewesen und es sei deshalb eine einzige Bonität im Einvernehmen mit dem Ausschuß festgelegt worden. Bei der vom Finanzamt durchgeführten Bodenschätzung sei ebenfalls nur eine Bonitätsklasse mit Ausnahme des Aufschließungs-Wohngebietes eruiert worden. Entgegen dem Berufungsvorbringen sei daher sehr wohl eine Bewertung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgt. Die belangte Behörde habe keinen Grund, an der Richtigkeit der ermittelten Werte zu zweifeln. Auch der Beschwerdeführer habe diesbezüglich nichts vorgebracht. Er habe auch nicht angegeben, welche Grundstücke seiner Meinung nach unrichtig bewertet worden seien und habe lediglich den unterschiedlichen Kulturzustand als Grund für die behauptete unrichtige Bewertung angeführt. Ein solcher unterschiedlicher Kulturzustand sei nach § 12 Abs. 6 lit. a FLG gesondert zu bewerten. Dem sei im Beschwerdefall Rechnung getragen worden. Wie sich aus der Aktenlage ergebe, werde ein außergewöhnlicher Kulturzustand (verwahrloste Grundstücke) durch eine Abwertung um die Höhe der Kultivierungskosten gesondert bewertet.

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

Der Beschwerdeführer erachtet sich in seinem subjektiven Recht auf Feststellung, ob die Behörde seine Grundstücke als solche im Sinne des § 1 FLG oder als Aufschließungs-Wohngebiet ansehe sowie in seinem subjektiven Recht auf Bonitierung seiner und aller anderen in das Zusammenlegungsverfahren einbezogenen Grundstücke im Sinne des § 12 FLG verletzt.

Der Beschwerdeführer bringt vor, es sei nicht erkennbar, welchen Ansichten des Operationsleiters, die im angefochtenen Bescheid zitiert seien, die belangte Behörde folge. So werde auf Seite 5 der Operationsleiter dahingehend zitiert, daß die Flächen des Beschwerdeführers als Aufschließungs-Wohngebiet ausgewiesen seien. Auf Seite 6 des angefochtenen Bescheides werde die Aussage des Operationsleiters zitiert, daß für die noch verbleibenden Flächen eine Bonitierung durchgeführt worden sei, wobei festgestellt worden sei, daß eine einzige Bonität vorliege. Es sei unklar, ob die belangte Behörde davon ausgehe, daß es sich bei den beschwerdegegenständlichen Grundstücken um Aufschließungs-Wohngebiet handle oder um landwirtschaftliche Grundstücke, die der Zusammenlegung zu unterziehen sind. Eine eindeutige Feststellung habe die Behörde im angefochtenen Bescheid schon deswegen treffen müssen, weil dann, wenn die Grundstücke des Beschwerdeführers Aufschließungs-Wohngebiet darstellten, die Zustimmung des Beschwerdeführers zur Einbeziehung der Grundstücke in das Zusammenlegungsverfahren erforderlich gewesen wäre.

Es sei nicht richtig, daß eine Bonitierung durchgeführt worden sei. Es fehle insbesondere an einer Feststellung der Bonitätsklassen. Zu behaupten, die Bonitierung liege darin, daß alle Grundstücke gleichwertig seien, stelle keine dem Gesetz entsprechende Vorgangsweise dar. Weder seien Mustergründe angeführt worden noch irgendeine Bonitätsklasse. Es seien auch keinerlei Vergleichswerte jeder einzelnen Bonitätsklasse nach der Ertragsfähigkeit vorgenommen worden. Aus den Angaben des Operationsleiters und aus den tatsächlichen Gegebenheiten gehe hervor, daß die in das Zusammenlegungsverfahren einbezogenen Grundstücke oft stark an Durchnässung litten, daß aber auch zahlreiche Grundstücke außer Kultur lägen. Es könne keinem Zweifel unterliegen, daß derartige Grundstücke auch unterschiedliche Bonitätsklassen aufweisen müßten, zumal eine Verwilderung und eine Vernachlässigung der Kultur gemäß § 12 Abs. 6 lit. a FLG gesondert zu bewerten seien.

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 FLG hat die Bewertung der Grundstücke auf Grund übereinstimmender, den tatsächlichen

Verhältnissen entsprechender Erklärungen der Parteien oder im Wege der Ermittlung durch die Agrarbehörde unter Anhörung von Schätzmännern, die mit den örtlichen Verhältnissen vertraut sind, zu erfolgen. Der amtlichen Ermittlung können auch die Ergebnisse anderer amtlicher Schätzungen zugrunde gelegt werden.

Nach § 12 Abs. 2 leg. cit. ist bei der amtlichen Bewertung landwirtschaftlicher Grundstücke jedes Grundstück, bei verschiedener Beschaffenheit seiner Teile jeder Grundstücksteil, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt, nach dem Ertragswert zu schätzen, das ist nach dem Nutzen, den es bei üblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf die innere und äußere Verkehrslage nachhaltig gewähren kann.

Nach § 12 Abs. 3 FLG hat die amtliche Bewertung zu erfolgen:

- a) durch Aufstellung der der Bewertung zugrundezulegenden Bonitätsklassen an Hand von Mustergründen;
- b) durch die Ermittlung des Vergleichswertes jeder einzelnen Bonitätsklasse nach der Ertragsfähigkeit. Die Vergleichswerte der Bonitätsklassen sind in ganzen Zahlen auszudrücken, die zueinander im selben Verhältnis stehen wie die Ertragswerte;
- c) die Einreihung einzelner Grundstücke oder Grundstücksteile in die einzelnen Bonitätsklassen; hiebei sind die Lage im Gelände, der Wasserhaushalt und dgl. zu berücksichtigen.

Dem Beschwerdeführer ist zuzugestehen, daß die Formulierung auf Seite 5 des angefochtenen Bescheides, "die gegenständliche Fläche" sei als Aufschließungs-Wohngebiet ausgewiesen, zu Mißverständnissen Anlaß geben kann. Aus den weiteren Ausführungen in der Begründung des angefochtenen Bescheides wie auch aus der im Akt erliegenden Stellungnahme des Operationsleiters geht aber zweifelsfrei hervor, daß (nur) ein Teil der in das Zusammenlegungsverfahren einbezogenen Flächen im Flächenwidmungsplan als Aufschließungs-Wohngebiet ausgewiesen ist, was zur Bewertung dieser Flächen im Bewertungsplan als Grundstücke mit besonderem Wert führte, daß aber die in das Zusammenlegungsverfahren einbezogenen Grundstücke des Beschwerdeführers nicht zu den im Aufschließungs-Wohngebiet liegenden Flächen gehören.

Die Aufstellung mehrerer Bonitätsklassen und die Einreihung einzelner Grundstücke in diese Bonitätsklassen setzt voraus, daß Grundstücke unterschiedlicher Bonität vorhanden sind.

Nach den Feststellungen der belangten Behörde liegen im Beschwerdefall - außerhalb des Aufschließungs-Wohngebietes - nur Grundstücke mit gleicher Bonität vor. Die belangte Behörde konnte sich bei dieser Feststellung auch auf die Ergebnisse der finanzbehördlichen Bodenschätzung stützen, die nach § 12 Abs. 1 letzter Satz FLG im Zusammenlegungsverfahren herangezogen werden können. Demnach war auch die Aufstellung unterschiedlicher Bonitätsklassen und die Einreihung der Grundstücke in diese unterschiedlichen Bonitätsklassen nicht möglich. Mustergründe wurden der Bewertung - entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers - zugrundegelegt.

Der Beschwerdeführer meint, der Umstand, daß sich manche Grundstücke in vernachlässigtem Zustand befänden, hätte zur Einreihung der Grundstücke in unterschiedliche Bonitätsklassen führen müssen.

Nach § 12 Abs. 6 lit. a FLG sind vorübergehende Mehr- oder Minderwerte der Grundstücke, insbesondere ungewöhnlich hoher oder durch Vernachlässigung gesunkener Kulturstand und sonstige vorübergehende Nachteile, die eine Partei im Vergleich zu den übrigen wesentlich schwerer treffen, gesondert zu bewerten.

Wie die belangte Behörde in der Begründung des angefochtenen Bescheides - vom Beschwerdeführer unbekämpft - dargelegt hat, wurde der Verwahrlosung einzelner Grundstücke durch eine gesonderte Bewertung im Sinne des § 12 Abs. 6 lit. a FLG Rechnung getragen. Die Bewertung entspricht daher den Bestimmungen des § 12 FLG.

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

Der Ausspruch über den Kostenersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung

BGBI. Nr. 416/1994.

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1996:1995070235.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](http://www.jusline.at)