

TE Vwgh Erkenntnis 1990/7/3 87/07/0191

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 03.07.1990

Index

L66505 Flurverfassung Zusammenlegung landw Grundstücke

Flurbereinigung Salzburg;

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);

80/01 Land- und forstwirtschaftliches Organisationsrecht;

80/06 Bodenreform;

Norm

AgrBehG 1950 §6;

B-VG Art133 Z4;

FIVfGG §4 Abs1;

FIVfGG §4 Abs2;

FIVfGG §4 Abs5;

FIVfGG §4;

FIVfLG Slbg 1973 §18 Abs1;

FIVfLG Slbg 1973 §21 Abs1;

FIVfLG Slbg 1973 §21 Abs2;

FIVfLG Slbg 1973 §22 Abs1 litb;

FIVfLG Slbg 1973 §22 Abs1;

Betreff

B und CN gegen Obersten Agrarsenat beim Bundesministerium für Land-

und Forstwirtschaft vom 1. Oktober 1986, Zl. 710.339/07-OAS/86,

betreffend Zusammenlegungsplan X (mitbeteiligte Parteien: 1. und 2. D und EP, 3. F, 4. und 5. G und KM, 6. und 7. P und QR, 8. und 9. S und UT, 10. und 11. V und WY, 12. Z).

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben zu gleichen Teilen dem Bund Aufwendungen in der Höhe von insgesamt S 2.760,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Im Zusammenlegungsverfahren X hat das Amt der Salzburger Landesregierung als Agrarbehörde erster Instanz durch

Auflage zur allgemeinen Einsicht in der Zeit vom 14. bis 28. Februar 1985 den Zusammenlegungsplan (Bescheid vom 15. Jänner 1985) erlassen. Über die dagegen erhobene Berufung entschied der Oberste Agrarsenat beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft - nachdem er mit Erkenntnis vom 5. März 1986 dem Antrag der Beschwerdeführer auf Übergang der Zuständigkeit zur Entscheidung gemäß § 1 AgrVG 1950 und § 73 Abs. 2 AVG 1950 stattgegeben hatte - mit Erkenntnis vom 1. Oktober 1986 dahin, daß in teilweiser Stattgebung der Berufung gemäß § 1 AgrVG 1950 und § 66 Abs. 4 AVG 1950 der Zusammenlegungsplan (wie in einer Plan-Beilage 1 festgehalten) dem Inhalt eines Parteienübereinkommens vom 15. April 1986 - betreffend eine Grenzveränderung - entsprechend abgeändert, ansonsten aber die Berufung gemäß § 66 Abs. 4 AVG 1950 in Verbindung mit §§ 21 und 22 des Salzburger Flurverfassungs-Landesgesetzes 1973 - FLG 1973, LGBl. Nr. 1/1973, (mit Hinweis auf Plan-Beilagen 2 und 3) abgewiesen wurde. Unter Bezugnahme auf das bisherige Verwaltungsgeschehen, auf von der Rechtsmittelbehörde durchgeführte örtliche Erhebungen sowie auf §§ 21 und 22 Abs. 1 FLG 1973 führte der Oberste Agrarsenat folgendes aus:

Im vorliegenden Fall seien die Beschwerdeführer mit 15 Besitzkomplexen (34 Grundstücken) im Ausmaß von insgesamt 11,1684 ha und einem Vergleichswert von 53.619 Punkten in das Zusammenlegungsverfahren einbezogen gewesen. Das Verhältnis der Fläche zum Wert der Altgrundstücke habe demnach 2,0829 m²/Punkte betragen.

Unter Berücksichtigung ihres Anteiles an den gemeinsamen Anlagen hätten sie Anspruch darauf gehabt, mit Grundstücken im Wert von

52.456 Punkten abgefunden zu werden.

Mit dem angefochtenen Bescheid hätten die Beschwerdeführer 4 Grundkomplexe im Gesamtausmaß von 11,0322 ha erhalten, die einem Wert von 52.241 Vergleichspunkten entsprächen; das Verhältnis der Fläche zum Wert der Abfindungsgrundstücke betrage 2,1118 m²/Punkte. Diese Gegenüberstellung zeige, daß die Abfindung der Beschwerdeführer, was ihren Anspruch auf wertgleichen Ersatz und auf Zuteilung von Grundstücken, deren Fläche:Wert-Verhältnis demselben Verhältnis bei den Altgrundstücken entspreche, gesetzmäßig erfolgt sei. Einer gesetzlich zulässigen Wertabweichung von -/+ 2.623 Punkten stehe ein tatsächlicher Wertverlust von 215 Punkten gegenüber. Auch die Abweichung im Fläche:Wert-Verhältnis liege mit + 0,0300 m²/Punkten weit innerhalb der zulässigen Abweichung von +/- 0,4166 m²/Punkten. Die Beschwerdeführer behaupteten auch gar nicht, daß aus rein landwirtschaftlicher Sicht Mängel in ihrer Abfindung vorlägen, wohl aber wären die eingebrachten Baulandflächen besser verbaubar gewesen als die nunmehr zugeteilten. Auf alle diese Aspekte, mögen sie landwirtschaftliche Argumente oder Bau(erwartungs)landfragen berühren, solle in weiterer Folge eingegangen werden. Die Beschwerdeführer hätten 34 Grundstücke in 15 Besitzkomplexen mit einer Gesamtfläche von 11,1684 ha und einem Wert von 53.619 Punkten eingebracht (Durchschnittswert 4.801 Pkte/ha). Zwei dieser Komplexe seien nicht durch Wege erschlossen gewesen. Die Komplexe seien sehr zerstreut, sehr unterschiedlich groß (z.B. nur 19 oder 70 m², aber auch 3,8147 ha) und sehr ungünstig ausgeformt gewesen. So weise unter anderem der Altkomplex 2 mit rund 3,8 ha zwanzig Eckpunkte auf. Auch die Wirtschaftsflächen rund um die Betriebsstätte seien sehr ungünstig geformt gewesen. Als überaus große Belastung müsse der alte Weg 1461/8 angesehen werden, der mitten durch die Betriebsstätte - zwischen Wohn- und Wirtschaftsgebäude hindurch - verlaufen sei. Die Grenzlänge (Umfang) dieser 15 Komplexe betrage rund 7,4 km, etwa 1,2 km (= 16 %) davon lägen an einem Weg. Die Durchschnittsentfernung habe 490 m betragen. Für diesen Altbesitz hätten die Beschwerdeführer insgesamt vier Abfindungen erhalten, von denen drei unmittelbar an die Hofstelle bzw. die Hofabfindung anschließen. Es seien dies:

ABFINDUNGSGRUNDSTÜCK Nr. 2196:

Die landwirtschaftliche Nutzfläche von 1,2409 ha und einem Durchschnittswert von rund 5.118 Punkten/ha liege südwestlich der Bahn, neben einem ausgebauten Wirtschaftsweg und sei parallel ausgeformt.

Im Altbestand seien die Komplexe 9 schwarz bis 14 schwarz, die durchwegs nicht parallel ausgeformt gewesen seien, jenseits der Bahn gelegen und hätten zusammen ein Flächenausmaß von 2,7371 ha (Durchschnittswert 5.179 Pkte/ha) gehabt. Einer dieser Komplexe habe nicht einmal über eine öffentliche Zufahrt verfügt. Da die Abfindung zum größten Teil Altbesitz überdecke und der Durchschnittswert de facto gleich sei, dürften das Erfordernis der tunlichst gleichen Beschaffenheit wie auch alle anderen Kriterien einer gesetzmäßigen Abfindung erfüllt sein. Mehr als die Hälfte dieses Altbestandes sei in unmittelbarer Nähe des Betriebes abgefunden worden.

ABFINDUNGSGRUNDSTÜCK 3223:

Dieses Grundstück verfüge über eine landwirtschaftliche Nutzfläche von 1,0109 ha (Durchschnittswert 4.320 Pkte/ha), die lediglich an ihrem westlichen Ende aus 435 m² Fremdgrund (1 rot), sonst aber aus Altbesitz bestehe. Die Ausformung sei unregelmäßig, sie werde zum größten Teil durch die neue Wegführung, die entsprechend der Neigung des Geländes stärker gekrümmt sei, bestimmt. Den entsprechenden Altbesitz stelle der Komplex 6 schwarz mit 1,5592 ha und 4.499 Pkten/ha Durchschnittswert dar. Rund ein Drittel dieses Komplexes (der bessere Teil) sei unmittelbar beim Betrieb abgefunden, sodaß auch hier die tunlichst gleiche Beschaffenheit der Abfindung gewährleistet sei.

Der südlichste Teil der Abfindung zwischen Haus A und dem neuen Weg sei ungünstig ausgeformt. Da es sich hier um Grünland handle, komme dem keine besonders große Bedeutung zu, auch sei diese Eigenschaft in Anbetracht der sonst bestens ausgeformten Abfindungen zumutbar.

ABFINDUNGSGRUNDSTÜCK 3234:

Der 4,0022 ha große Hof- und Betriebskomplex enthalte 2,4587 ha landwirtschaftliche Nutzfläche sowie Garten, Wohn- und Wirtschaftsgebäudeflächen und den Sägewerksplatz mit den entsprechenden Gebäuden (Durchschnittswert 5.085 Pkte/ha). Er überdecke die Altkomplexe 2, 4, 5, 7, 8 und 15 je schwarz ganz oder teilweise.

Die Ausformung müsse als günstig bezeichnet werden, auch wenn die Westgrenze durch den geschwungenen Trassenverlauf des Weges 3233 gebildet werde, weil die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen als Grünland genutzt würden.

ABFINDUNGSGRUNDSTÜCK 3244:

Die landwirtschaftliche Nutzfläche von rund 4,7 ha Größe habe durch ein am 15. April 1986 getroffenes Übereinkommen in ihrer Ausformung noch verbessert werden können, sodaß sie nunmehr ein nicht ganz regelmäßiges Viereck darstelle. Bei der Größe der Abfindung könne die Abweichung von der Form eines Rechteckes als belanglos angesehen werden, da die Ungleichheit der Breite im Fruchtwechsel jeweils in den Grünlandsektor verlegt werden könne, wo sie als erschwerende Arbeitskomponente nicht mehr ins Gewicht falle. Außerdem entspreche diese Änderung dem übereinstimmenden Parteiwillen.

Die Abfindung überdecke fast den ganzen Altkomplex 2 schwarz und werde durch den Komplex 3 schwarz und die Teile südwestlich der Bahn aufgestockt. Die Durchschnittswerte betrügen im alten Stand

4.202 Pkte/ha und im neuen Stand 4.443 Pkte/ha.

Durch Lage, Form, Erschließung und den etwas höheren Durchschnittswert dieser Abfindung sei auch hier die tunlichst gleiche Beschaffenheit mehr als gewahrt.

Vom landwirtschaftlichen und agrartechnischen Standpunkt sei die Gesamtabfindung der Beschwerdeführer zweifellos als sehr günstig und vorteilhaft zu bezeichnen. Aus der vorhergehenden Darstellung ergebe sich ein verbesserter Betriebserfolg durch

-

die enorme Abnahme der Zersplitterung, die im Verhältnis 15:4 gar nicht ausreichend zum Ausdruck komme, da die Abfindungen durchwegs kompakte, überwiegend regelmäßige Form aufwiesen, während die Altkomplexe zum Teil sehr stark aufgegliedert gewesen seien (z.B. Altkomplexe 6 schwarz, 15 schwarz und ganz besonders 2 schwarz);

-

die Verkürzung der Durchschnittsentfernung um rund 14 % und wesentliche Einsparung bei der Bewirtschaftung der kompakten neuen Flächen, dies bringe einen enormen Zeitgewinn und eine beträchtliche Aufwandsverminderung (z.B. Treibstoff);

-

die radikale Verkürzung des Umfangs der Grundstücke und damit der nicht voll ertragsfähigen Randstreifen, das bedeute einen - rechnerisch gar nicht ausgewiesenen Zuwachs an vollertragsfähiger Fläche;

-

die Erschließung durch gut ausgebaute, zum Teil asphaltierte Wirtschaftswege; die höheren Fahrgeschwindigkeiten und größere Nutzlasten hätten in Summe ebenfalls eine Aufwandsverminderung zur Folge.

Nicht zuletzt sei auf den großen betriebswirtschaftlichen Vorteil zu verweisen, der dadurch entstehe, daß der alte Weg Gp. 1461/8 bzw. 3149/1, der zwischen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden mitten durch die Hoffläche verlaufen sei, aufgelassen und an den Westrand des Komplexes 7 schwarz verlegt worden sei. Der neue Weg werde durch die mit erheblichen Mitteln errichtete Brücke über den J-Bach direkt an die Bundesstraße angebunden und entlaste dadurch den Betrieb der Beschwerdeführer. Die J-Bachbrücke im Verlauf des alten Weges diene also allein der zusätzlichen Erschließung des (Sägewerk-)Betriebes der Beschwerdeführer.

Die Beschwerdeführer fühlten sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Baulandflächen und allfälliger Grundstücke von besonderem Wert geschädigt; in diesem Punkt entspreche die zugeteilte Abfindung nicht den Kriterien der Gesetzmäßigkeit.

Darauf werde im folgenden einzugehen sein. Im vorliegenden Fall müsse prinzipiell zwischen Flächen unterschieden werden, die laut Flächenwidmungsplan im Bauland lägen, und solchen Flächen, die einen besonderen Wert darstellten, nicht nur, weil sie etwa an das Bauland angrenzten, sondern auch deswegen, weil sich auf ihnen bereits Gebäude befänden bzw. auf diesen Flächen jederzeit seitens der Gemeinde eine Ausnahmegewilligung zum Bau im Rahmen der Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977 erteilt werden könne.

Laut Aufstellung und zwei Plandarstellungen (alt und neu, Beilagen 2, 3 und 4) hätten die Beschwerdeführer im Altbestand 1,5200 ha Flächen besessen, die im derzeit aktuellen Flächenwidmungsplan als Bauflächen ausgewiesen seien (zum Teil reines Wohngebiet, reines Wohn-Aufschließungsgebiet und erweitertes Wohngebiet). Nach dem neuen Stand lägen innerhalb dieses Teiles des Flächenwidmungsplanes 2,0230 ha im Eigentum der Beschwerdeführer, also um 5.030 m² mehr. Von den Beschwerdeführern werde allerdings die Gleichwertigkeit der neu zugeteilten Flächen in Frage gestellt. In der beigefügten Plankopie seien die neu zugeteilten Flächen rot angelegt und mit den Zahlen 1 rot bis 13 rot bezeichnet. Dabei biete sich folgendes Bild, wenn man die Argumente der Berufungswerber an der zugeteilten Abfindung messe:

a) Die Flächen 7 rot und 8 rot wären - Behauptung der Beschwerdeführer - wegen des eigenen Stallgebäudes, der Bundesstraße und einer Naturschutz-Linde nur geringwertig. Da Bauflächen in der dort üblichen offenen Bauweise niemals zu 100 % verbaut werden könnten - Erwiderung der Berufungsbehörde -, könne die naturgeschützte Linde keine Beeinträchtigung darstellen. Gras, Bäume und Sträucher bildeten einen wesentlichen Bestandteil solcher Bauparzellen. Aus agrartechnischen und raumplanerischen Gesichtspunkten sei diese Fläche auch nur den Beschwerdeführern zuzuteilen gewesen und könne für innerbetriebliche Zwecke verwendet werden (z.B. Neubau oder Ausbau des Stallgebäudes, dessen Südecke nur knapp 1 - 1,5 m von dieser Fläche entfernt liege). Die Fläche sei übrigens etwas größer und eher günstiger ausgeformt - jedenfalls aber erschlossen - als die Altparzelle 1172 (Bonitätsabschnitt 184, Komplex 1 schwarz), die von den Beschwerdeführern als "baugrundverdächtig" bezeichnet werde. Dieser Teil des Flächenwidmungsplanes (vom neuen Weg etwa 95 m nach Osten) sei als erweitertes Wohngebiet ausgewiesen, sodaß auch gewerbliche Nutzung möglich sei.

b) Die Fläche östlich der Bauparzelle A bis zum neuen Weg wäre - Behauptung der Beschwerdeführer - durch die Trassenführung nunmehr als Baufläche entwertet; vor der Zusammenlegung hätte diese Parzelle einen Bauplatz abgeben können.

Diese zugeteilte Fläche (ca. 600 - 650 m² groß) sei - Erwiderung der Berufungsbehörde - als eigene Bauparzelle sicher nicht besonders günstig zu verwenden, eine Bebauung jedoch nicht ausgeschlossen.

c) Die neu zugeteilte Fläche 4 rot nördlich des Stalles wäre - Behauptung der Beschwerdeführer - für die landwirtschaftliche Betriebsführung notwendig. Man könnte sie daher nicht verbauen, außerdem wäre sie nicht erschlossen.

Keines dieser vorgebrachten Argumente sei - Erwiderung der Berufungsbehörde - stichhältig. Die Aufnahme einer Fläche in die Kategorie Bauland eines Flächenwidmungsplanes schließe eine weitere landwirtschaftliche Nutzung nicht aus und verpflichte nicht zur Bebauung. Objektiv gesehen sei eine Verbauung möglich. Übrigens hätten die Beschwerdeführer in unmittelbarer Hofnähe einen Flächenzuwachs an landwirtschaftlicher Nutzfläche im Ausmaß von etwa 1,07 ha erhalten, und auch der Altkomplex 2 schwarz, östlich an die Hofabfindung in 40 m Entfernung anschließend, sei um etwa das gleiche Ausmaß - 1,07 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche - größer geworden.

Die Fläche 4 rot bilde einen Teil der Hofabfindung und liege nur etwa 2 m vom öffentlichen, gut ausgebauten Asphaltweg entfernt, sei also über den gleichartigen Teil der Altparzelle 28 mit diesem verbunden und daher für eine Verbauung problemlos erschlossen.

d) Die neu zugeteilte, mit 1 rot bezeichnete Fläche von 435 m² im Westen der Abfindung 3223 wäre - Behauptung der Beschwerdeführer - wegen der Steilheit des Geländes nicht verbaubar. Objektive Tatbestände, wie Größe und Geländeneigung stünden - Erwidern der Berufungsbehörde - den Vorschriften des Salzburger Bebauungsgrundlagengesetzes nicht entgegen.

Daß es in H Flächen gebe, die als Bauplatz einen höheren Preis erzielen könnten, stehe außer Zweifel. Der Preis werde letztlich durch Angebot und Nachfrage bestimmt.

e) Durch den nördlichen Teil des Weges 3233, dessen Fläche einen Baulandverlust darstellte, würden - Behauptung der Beschwerdeführer - die im Eigentum der Zehnt- und Elftmitbeteiligten befindlichen Bauparzellen erschlossen werden. Weder dieser Wegteil noch die nördlich davon parzellierten Grundstücke lägen - Erwidern der Berufungsbehörde - im Bauland des Flächenwidmungsplanes, sondern nach wie vor - auch mit Bauplatzwidmung - im Grünland auf Grund der Ausnahmegenehmigung des § 19 Abs. 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977 (SROG). Daß es sich hiebei um Grundstücke von besonderem Wert handeln möge, werde weiter unten dargelegt werden.

f) Die Abfindungsgrundstücke 3236, 3237, 3213, 3216 sowie 3212 bis 3214 wären - Behauptung der Beschwerdeführer - von ihrer Lage her (leichter Südhang) am neuen Weg bestverkaufliche Bauparzellen. Die ursprünglich dort abgefundenen Zehnt- und Elftmitbeteiligten hätten mit Genehmigung der Agrarbehörde dort verkauft.

Zweifellos wiesen - Erwidern der Berufungsbehörde - die genannten Grundstücke für eine Verbauung günstige Eigenschaften, wie Lage und Erschließung, auf, sofern eine Baubewilligung als Ausnahmegenehmigung nach § 19 Abs. 3 SROG 1977 erteilt werde. Dies sei vor Jahren mit Zustimmung der Agrarbehörde geschehen (zuletzt 1981). Die letzte Kauf-Zustimmung sei für die Abfindung 3212 im Jahre 1983 erteilt, einem Ansuchen um Baubewilligung vom August 1986 nicht zugestimmt worden. Wie schon unter dem vorangegangenen Punkt erwähnt, werde auf die Grundstücke von besonderem Wert noch einzugehen sein.

Zusammenfassend könne zur Frage Bauland festgestellt werden, daß die Beschwerdeführer nach dem Flächenausmaß (Beilage 4) um 5.030 m² mehr Fläche innerhalb des gewidmeten Baulandes erhalten hätten. Da aber nicht nur für die Feldflur, sondern auch für Flächen im Bauland des Flächenwidmungsplanes ein Flächenbeitrag für gemeinsame Anlagen kostenlos zu leisten sei, sei von der eingebrachten Baulandfläche natürlich auch dieser Betrag abzuziehen. Die Breite der Verkehrsflächen seien gegebenermaßen im Bauland größer als in der Feldflur, die Grundstücke hingegen wesentlich kleiner, was ein dichteres Wegenetz zur Folge habe. Die Beitragsleistung könne daher für das Bauland mit mindestens dem doppelten Beitragssatz angenommen werden.

Laut Abfindungsberechnung hätten die Beschwerdeführer 3.856 m² bei einer eingebrachten Fläche von 11,1528 ha Flächenbeitrag geleistet, das seien 3,46 %. Für die eingebrachte Baulandfläche (1,5200 ha) seien demnach mindestens 3,46 %, also 526 m², in Rechnung zu stellen. Dadurch erhöhe sich der Gewinn an Baulandflächen um einen solchen Betrag.

Bei einem derartigen Gewinn an Bauland (es sei ein Zuwachs von 34 % bzw. 38,5 % zu verzeichnen) sei es wohl unerheblich, daß manche Teile des Zuwachses, nämlich die Flächen 1 rot (435 m²), 7 rot und 8 rot (982 m²) und der südliche Teil der Abfindung 3223 (650 m²) allenfalls nicht als vollwertig einzustufen wären. Von über einem halben Hektar Baulandgewinn wären demnach 2.017 m² nicht unbedingt als vollwertig anzusehen.

Die Beschwerdeführer erachteten sich darüber hinaus noch durch den Verlust von "Bauerwartungsland" bzw. von "Grundstücken von besonderem Wert" beschwert, worunter ihrerseits die Restteile der Altkomplexe 6 schwarz und 15 schwarz sowie der Komplex 1 schwarz (Grundstück 1172) und auch die Fläche des Weges 3233, die aus Komplex 6 schwarz stamme, verstanden würden. Zur Ansicht, daß hier Grundstücke von besonderem Wert vorliegen könnten, seien die Beschwerdeführer dadurch gekommen, daß die Zehnt- und Elftmitbeteiligten die dreiecksförmige Abfindung zwischen den Wegen 3206 und 3233 parzellieren lassen und Teilflächen davon in der Folge verkauft hätten. Dies sei für den Standpunkt der Beschwerdeführer im weiteren Verfahren von nicht unwesentlicher Bedeutung gewesen. Es würden sich die weiteren Ausführungen mit dieser Frage des "Bauerwartungslandes" ausführlich befassen. Die Marktgemeinde H habe am 13. August 1971 den derzeit geltenden Flächenwidmungsplan beschlossen, der am 3. März

1972 von der Landesregierung genehmigt worden sei. Die Agrarbehörde habe nach mehreren Verhandlungen den Plan der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen mit Bescheid vom 10. Mai 1972 erlassen. Darin enthalten sei auch jener Weg mit der Bezeichnung "N-Weg" (5 m breit und 560 m lang), der den alten Weg (Gp. 1461/8 und 3150/1), welcher mitten durch den Hofraum der Berufungswerber verlaufen sei, ersetze und den westlichen Nordteil des Operationsgebietes mit einer neuen Brücke über den J-Bach (am Westrand des Hofkomplexes der Beschwerdeführer) an das übergeordnete Straßennetz so anbinde, daß die sehr beengten Verkehrsanlagen des Marktes H entlastet würden. Ein Teil dieses Weges sei gegenüber dem alten Weg - der ebenfalls nicht ganz gerade gewesen sei - etwas weiter ausgeschwungen, um eine Höchststeigung von 10 % einhalten zu können, was bei dem stärker geneigten Gelände sonst nicht möglich gewesen wäre. Der nördliche Teil dieses Weges bilde die zügige Fortsetzung des alten Weges, der mit ost-südöstlicher Richtung aus dem Ort hinaus führe; er sei im Verlauf eines leichten Geländeknickes geführt. Die Wegführung sei vom agrartechnischen Standpunkt einwandfrei; daß dabei Grundstücke mit kurvenförmiger Begrenzung entstünden, müsse bei der für diese Gegend üblichen Bewirtschaftungsart (Grünland) als unerheblich angesehen werden. Die Behauptung der Beschwerdeführer, daß die dort situierten Altgrundstücke geradlinig begrenzt gewesen wären, treffe - ebenso wie für die neuen Grundstücke - nur zum Teil zu.

Die Entscheidung über Wegführung und Gestaltung der Abfindungsgrundstücke könne in einem Zusammenlegungsverfahren nur im Wege eines Kompromisses getroffen werden, wobei allen Gesichtspunkten je nach ihrem Gewicht Rechnung zu tragen sei. Auf einer Länge von etwa 120 m schneide dieser Weg vom Altkomplex 6 schwarz der Beschwerdeführer einen bis zu 11 m breiten Streifen sowie ein etwa rechteckiges Teilstück von ungefähr 18 a ab. Diesen Grundstücksteilen unterlegten die Beschwerdeführer das Kriterium des "besonderen Wertes". Hiezu sei festzuhalten, daß dieser "besondere Wert" erst durch die Zusammenlegung entstanden sein könne, denn vorher seien die Flächen mangels Erschließung nicht verbaubar gewesen. Darüber hinaus könne ein neben einem Weg gelegener Grundstreifen von maximal 11 m Tiefe doch keinesfalls als verbaubar angesehen werden. Trotzdem werde in den weiteren Berechnungen diesen Flächen der "besondere Wert" zugerechnet. Dieser Teil des Zusammenlegungsgebietes sei am 2. Februar 1976 vorläufig übergeben worden. Die Zehnt- und Elftmitbeteiligten seien unter anderem - wie schon oben ausgeführt - mit einem dreiecksförmigen Grundstück zwischen den Wegen 3206 und 3233 abgefunden worden. Im Altbestand habe sich diese Fläche zu einem größeren Teil bereits im Eigentum jener Verfahrensparteien befunden. In der Folge hätten jene Parteien diese Fläche (die laut Flächenwidmungsplan im Grünland liege) parzellieren lassen. Inzwischen seien Teilflächen davon verkauft worden. Die Agrarbehörde hätte keine Einwände dagegen geltend gemacht, und die Gemeindevertretung habe auf der Grundlage des § 19 Abs. 3 SROG Ausnahmegenehmigungen erteilt (zuletzt Ende 1983). Einem Ansuchen um eine Bewilligung nach § 19 Abs. 3 SROG vom 14. August 1986 habe die Agrarbehörde nicht zugestimmt.

Zur Illustration werde angeführt, daß den Beschwerdeführern über ihren Antrag am 5. Dezember 1975 (vor der vorläufigen Übergabe) die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Sägewerkobjektes auf der Gp. 1116 KG H ABCD erteilt worden sei. Laut beiliegendem Plan liege dieses Objekt auf der Gp. 1116 und reiche bis auf 4 m an die KG-Grenze heran, die vom früheren XZ-Bach gebildet werde. Die Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes bezeichne diese Fläche mit RW/A, das heiße: Reines Wohngebiet, Aufschließungsgebiet. Wann die tatsächliche Bauführung stattgefunden habe, sei dem Obersten Agrarsenat nicht bekannt. Aufgrund der Neuvermessung durch die Agrarbehörde komme jedenfalls die nördliche Ecke dieses Betriebsgeländes auf der Altparzelle 81 zu liegen, die den Beschwerdeführern erst mit der vorläufigen Übergabe zugefallen sei. Sie hätten also eine Betriebsanlage auf einem Grundstück errichtet, das im Altbestand nicht in ihrem Eigentum gestanden sei.

In der Niederschrift vom 15. April 1986, aufgenommen im Hause der Beschwerdeführer, hätten letztere den Vorschlag gemacht, ihnen zur Abgeltung ihrer Ansprüche zwei Bauparzellen, wie etwa die Abfindungen 3236 und 3237 der Zwölftmitbeteiligten, zuzuteilen, da ihrer Meinung nach diese Partei überabgefunden sei. Abgesehen davon, daß die Abfindung der Zwölftmitbeteiligten nicht Gegenstand dieses Verfahrens sein könne, werde hiezu das Folgende angemerkt. Die Zwölftmitbeteiligte sei bis zur vorläufigen Übergabe Eigentümerin der Gp. 32 gewesen, die fast zur Gänze den Beschwerdeführern zugefallen sei - der Südteil davon liege im Baugebiet, Bezeichnung 4 rot - und sei dafür mit den Abfindungen 3236, 3237 und 3238 abgefunden worden. Die Gp. 32 habe eine Enklave im Besitz der Beschwerdeführer in unmittelbarer Hofnähe gebildet und dem Eigentümer EKM gehört. Dieser habe sie laut Grundbuch am 28. April 1971 an FJHN verkauft, obwohl die Beschwerdeführer sich angeblich ebenfalls dafür

interessiert hätten. Das Grundstück sei zu diesem Zeitpunkt noch nicht in das Verfahren einbezogen gewesen, die Agrarbehörde hätte diesen Kauf mit gesetzlichen Mitteln auch nicht verhindern können. Die Beschwerdeführer lasteten dies hingegen der Agrarbehörde als Parteinahme für HN an.

HN habe sodann die Absicht gehabt, auf diesem Grundstück Bauwerke zu errichten, wovon ihm seitens des Operationsleiters abgeraten worden sei. Es habe sich darauf ein Tausch mit der Zwölftmitbeteiligten ergeben, die nunmehr Eigentümerin dieses Grundstückes geworden sei, welches mit 2.600 m² im Bauland (Fläche 4 rot) liege. Sie sei mit den Grundstücken 3236, 3237 und 3238, sämtliche im Grünland, abgefunden worden. Von einer Überabfindung, wie die Beschwerdeführer vermeinten, könne also keine Rede sein, im Gegenteil, die Zwölftmitbeteiligte hätte zum Teil Bauland eingebracht und sei mit reinem Grünland abgefunden worden, was offenbar ihre Zustimmung gefunden habe, da sie diesbezüglich keine Berufung eingebracht habe.

Wie bereits oben ausgeführt, seien die Erwägungen der Beschwerdeführer hinsichtlich des "Bauerwartungslandes" durch die Parzellierung der Abfindung der Zehnt- und Elftmitbeteiligten ausgelöst worden. Wenn nun die Beschwerdeführer der Agrarbehörde vorwürfen, eine Besitzersplitterung anstelle einer Zusammenlegung vorgenommen zu haben und dabei die Abfindungsgrundstücke 3209 bis 3216 anführten, so müsse dieser Vorwurf entschieden zurückgewiesen werden. Es sei nämlich die ganz dreiecksförmige Fläche zwischen den Wegen 3206 und 3233 mit Ausnahme der Abfindung 3215 im Nordosten den Zehnt- und Elftmitbeteiligten als EINE Abfindung bei der vorläufigen Übergabe zugeteilt worden. Die kurz danach erfolgte Parzellierung dieser Abfindung durch ihren (außerbücherlichen) Eigentümer sei eine Folge des Eigentumsrechtes. Daß diese Teilfläche zum Zeitpunkt der Planauflage mit Grundstücksnummern ausgestattet gewesen ist, sei darauf zurückzuführen, daß die Agrarbehörde diese vollzogene Tatsache bei dieser Phase der Ausarbeitung des Operates (Vergabe der Grundstücksnummern), die nach der vorläufigen Übergabe im Einvernehmen mit der Vermessungsbehörde vorgenommen werde, zur Kenntnis genommen und in das Operat eingearbeitet habe. Die Zehnt- und Elftmitbeteiligten hätten Teile dieser hofnahen Abfindung veräußert und um den Kaufpreis landwirtschaftliche Nutzfläche in größerem Ausmaß, aber auch wesentlich weiter entfernt vom Hof, erworben. Die völlig gleiche Vorgangsweise wäre auch den Beschwerdeführern offengestanden und stehe ihnen immer noch offen.

Es sei allerdings ein unbilliges Verlangen, wenn die Beschwerdeführer neben ihrer sehr erfolgreichen Zusammenlegung und Konzentration der landwirtschaftlichen Nutzfläche in Hofnähe zusätzlich Grundstücke von besonderem Wert begehrten, wie z.B. die Abfindungen 3236 oder 3237. Denn die im Altbestand nicht in ihrem Eigentum gestandenen Teile der Abfindung 3234 - wie z.B. Gp. 32 oder Gp. 81, 82, oder 83, oder Teile davon - wiesen lage- und wertmäßig ähnliche bis gleiche Eigenschaften auf wie die oben genannten Abfindungsgrundstücke 3209 bis 3214 und 3216. Die Vorwürfe der Beschwerdeführer seien auch in diesem Bereich - Bauerwartungsland bzw. Grundstücke von besonderem Wert - völlig unbegründet. Eine Verletzung der Gesetzmäßigkeit der Abfindung sei auch unter diesen Gesichtspunkten nicht gegeben.

Der Übersichtlichkeit halber werde nochmals ein Vergleich angestellt, der die Flächen von besonderem Wert im alten und neuen Stand gegenüberstelle. Dieser folgende Vergleich beziehe sich jedoch nicht auf im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesene Flächen. Das sei schon weiter oben ausführlich dargelegt worden. Hier sei nur von jenen Flächen die Rede, welchen ein besonderer Wert zugemessen werden könne, obwohl sie im Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen seien. Ihr besonderer Wert bestehe im vorliegenden Fall in der nicht ganz unbegründeten Annahme, daß im Land Salzburg auf Grund der Bestimmungen des § 19 Abs. 3 SROG de facto jederzeit und überall eine Baugenehmigung als Ausnahmegenehmigung erteilt werden könne. Der Oberste Agrarsenat sei sich dieser Problematik beim folgenden Vergleich durchaus bewußt. Es könne auch heute schwer beurteilt werden, wer nach Abschluß des Zusammenlegungsverfahrens Ausnahmegenehmigungen erhalte und für welche Grundstücke jene Ausnahmegenehmigungen erteilt würden.

Die Beschwerdeführer unterstellten nun den unten aufgezählten Flächen einen besonderen Wert. Es werde also die Möglichkeit einer Verwertung dieser Flächen als Bauland bei Annahme der Gewährung von Ausnahmegenehmigungen vorausgesetzt. Dies seien:

Fläche Nr

Altkomplex

m²

14 rot

6 schwarz

1.828

15 rot

16 rot

6 schwarz

1.372

D für Wege 3233

und 3206

6 schwarz

1.898

17 rot

15 schwarz

1.900

E für Weg 3235

15 schwarz

209

Summe aus den "Flächen besonderen Wertes" im Altbestand

7.207

Im Neubestand wiesen die gleichen Kriterien auf (die objektiven Voraussetzungen seien - allenfalls unter Errichtung eines Teilungsplanes - ebenso gegeben wie im Altbestand bzw. wie bei der Parzellierung der Gründe der Zehnt- und Elftmitbeteiligten, die durch private Teilungspläne erfolgt sei):

Fläche Nr

Altkomplex

m²

18 rot

32

2.070

19a rot *)

83

5.000

Summe der "Flächen besonderen Wertes" im Neubestand

7.070

*) d.s. nur ca. 50 % der neuzugeleiteten Fläche 19 rot (10.882 m²); unter Anwendung des Maßstabes, den die Berufungswerber anlegten, könnte auch weiteren Teilen der Fläche 19 rot ein besonderer Wert nicht abgesprochen werden.

Der - wie bereits ausgeführt grundsätzlich problematische - Vergleich hinsichtlich der "Flächen besonderen Wertes" ergebe einen Verlust $7.207 - 7.070 = 137$ m² (dies aber nur unter für die Beschwerdeführer besonders günstiger Annahme; objektiv läge ein Zuwachs vor).

Diesem allfälligen Verlust stehe - so die belangte Behörde - ein Überhang an Bauland nach dem Flächenwidmungsplan im Ausmaß von 5.030 m² gegenüber. Würden hievon jene Flächen, die nicht vollwertiges Bauland nach strengster Beurteilung darstellten (d.s., wie schon oben ausgeführt, 2.017 m²), abgezogen, verblieben noch 3.013 m². Unter Hinzurechnung des Flächenbeitrages zu den gemeinsamen Anlagen von mindestens 526 m² (d.s. 3,46 % der eingebrachten Baulandfläche von 1,52 ha) ergebe sich ein Überhang an Bauland und "Flächen besonderen Wertes" im Ausmaß von $- 137 + 3.013 + 526 = 3.402$ m².

Aus dieser Darstellung - die zugrundeliegenden Zahlenwerte seien in Beilage 4 weiter aufgeschlüsselt - ergebe sich, daß der Berufung ein Erfolg habe versagt bleiben müssen, soweit sie sich gegen die (mangelnde) Zuteilung von Bauland und Grundstücken mit besonderem Wert gerichtet habe. Was die gewünschte Änderung der Grundstücksform im Rahmen des Vergleichs anlange, sei der Berufung insofern stattzugeben gewesen, als diese Regelung den übereinstimmenden Parteiwillen darstelle.

Diesen Bescheid bekämpften die Beschwerdeführer zunächst vor dem Verfassungsgerichtshof, welcher die Behandlung der Beschwerde jedoch mit Beschluß vom 26. September 1987, B 154/87, ablehnte und sie gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat. Vor diesem Gerichtshof machen die Beschwerdeführer Rechtswidrigkeit des Inhaltes und infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend, wobei sie sich nach ihrem ganzen Vorbringen in dem Recht auf gesetzmäßige Abfindung und Entscheidung durch eine in vorweg festgelegter Weise bestimmte zusammengesetzte Behörde verletzt erachten.

Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift, in der sie die Abweisung der Beschwerde beantragte. Auch die sechst- und siebtmitbeteiligten Parteien sowie der Zehntmitbeteiligte erstatteten Gegenschriften, in denen auf die Beschwerdeausführungen erwidert wurde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Soweit in der Beschwerde das Fehlen einer festen Geschäftsverteilung für die belangte Behörde bemängelt wird, sei auf jene Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes und Verwaltungsgerichtshofes verwiesen, der zufolge ein Erfordernis, wie es die Beschwerdeführer behaupten, nicht besteht (vgl. etwa die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 28. Februar 1989, Zl. 88/07/0062, und vom 22. November 1988, Zl. 88/07/0052).

Was die Abfindung der Beschwerdeführer betrifft, beanstanden diese zunächst, daß die Behörde im Bereich eines Altbestandes der Beschwerdeführer, wo nun die (nicht ihnen zugewiesenen) Abfindungsgrundstücke 3209 bis 3214, 3216, 3236 und 3237 liegen, von der Agrarbehörde "Neueinteilungen und Erschließungen von land- und forstwirtschaftlichem Grundbesitz bzw. neue Straßenführungen zur Parzellierung von Wohngebieten durchgeführt" worden seien, was dem Zweck und den Zielsetzungen des Zusammenlegungsverfahrens widerspreche; in diesem Bereich sei es zu einer Zersplitterung des Grundbesitzes gekommen.

Abgesehen davon aber, daß im angefochtenen Erkenntnis auf diese Frage mit dem Hinweis auf die Parzellierung durch einen der neuen Eigentümer nach erfolgter vorläufiger Übernahme bereits eingegangen worden war, ist zu diesem Vorbringen der Beschwerdeführer zu bemerken, daß es für die Frage einer Verletzung IHRER subjektiven Rechte unerheblich ist, inwieweit anderen Parteien des Zusammenlegungsverfahrens gegenüber dessen Ziele erreicht worden sind.

Daß durch eine gemeinsame Weganlage ein "Altbesitzstandkomplex" durchschnitten wird - die Beschwerdeführer machen des weiteren einen solchen von ihnen behaupteten Nachteil geltend -, ist unmaßgeblich, da es vielmehr auf die Neueinteilung des Grundbesitzes im allgemeinen und die jeweilige Abfindung im besonderen ankommt.

Was nun diese letztere im einzelnen angeht, werfen die Beschwerdeführer der Agrarbehörde vor, sie hätten den ungünstig geformten Flächenteil im Süden ihres Abfindungsgrundstückes 3223 im Ausmaß von 650 m² in widersprüchlicher Weise einerseits als nicht vollwertig, andererseits als Baulandgewinn bezeichnet; durch diese

Zuteilung ergebe sich für die Beschwerdeführer ein beträchtlicher Wertverlust.

Auch dieser Vorwurf besteht nicht zu Recht. Im angefochtenen Erkenntnis ist nämlich die besagte Fläche, wiewohl im Bauland gelegen, bei der Gegenüberstellung von gesamtem Altbestand und gesamter Abfindung - auf die es ankommt (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 10. Oktober 1989, Zl. 88/07/0078) - unter Bedachtnahme auf die Grundstücke mit besonderem Wert (zu denen gemäß § 22 Abs. 1 lit. b FLG 1973 im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesene Grundflächen gehören) vom Baulandgewinn rechnerisch abgezogen worden (siehe S. 24 in Verbindung mit S. 16/17 des angefochtenen Erkenntnisses der belangten Behörde sowie dessen Beilage 4).

Die Beschwerdeführer bemängeln ferner, daß die hofnächste Fläche nun Bauland sei, obwohl diese vielmehr zur Weide geeignet wäre und das Kernstück der Grünlandnutzung dargestellt habe; bei einer Widmungsänderung müßte das Vieh über die Straße ausgetrieben werden.

Nach dieser Beschreibung kann es sich dabei nur um einen wenige hundert Quadratmeter großen Grund handeln, in bezug auf welchen bereits im angefochtenen Erkenntnis zutreffend bemerkt worden ist, die Aufnahme einer Fläche in die Kategorie Bauland eines Flächenwidmungsplanes schließe eine weitere landwirtschaftliche Nutzung nicht aus und verpflichte nicht zur Bebauung. Im selben Zusammenhang ist zudem richtig darauf hingewiesen worden, daß die Beschwerdeführer in unmittelbarer Hofnähe einen beträchtlichen Zuwachs an landwirtschaftlicher Nutzfläche erhalten haben. Von der Hofabfindung 3234 stellen 2,4587 ha landwirtschaftliche Nutzfläche dar, mehr als im Altbestand in diesem Bereich. Die hofnahe Abfindung kann - wie aus den Plänen ersichtlich - ohne Inanspruchnahme öffentlicher Wege oder von Fremdgrund benützt werden.

In einem ergänzenden Schriftsatz haben die Beschwerdeführer mitgeteilt, der Flächenwidmungsplan sei angeblich "nicht in der von der Agrarbehörde Salzburg dargestellten Weise aufgelegt worden"; insbesondere sei angeblich das in nächster Hofentfernung zugewiesene Gebiet kein Bauland. Dem ist jedoch entgegenzuhalten, daß es das Beschwerdevorbringen in dieser Richtung an der notwendigen Bestimmtheit hat fehlen lassen; es ist dabei auch unbeachtet geblieben, daß das Ausscheiden von als Bauland ausgewiesenen Flächen aus dieser Widmung wegen der bloß demonstrativen Aufzählung der Grundstücke mit besonderem Wert in § 22 Abs. 1 FLG 1973 noch nicht zwangsläufig den Verlust dieser Qualifikation bedeutet; darüber hinaus haben die Beschwerdeführer auf das Vorhandensein von Bauland in nächster Hofentfernung der Beschwerde zufolge keinen Wert gelegt; schließlich ist darauf hinzuweisen, daß unwidersprochen der "Überhang" an Bauland und sonstigen Grundflächen mit besonderem Wert - unter Abzug zahlreicher wegen mangelnder Gleichwertigkeit nicht als Bauland gerechneter Grundstücke - immerhin noch 3.402 m² beträgt.

Da sich die Beschwerde somit als unbegründet erweist, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Von der beantragten Verhandlung wurde gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG abgesehen.

Der Zuspruch von Aufwandsersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG und der Verordnung BGBl. Nr. 206/1989.

Wien, am 3. Juli 1999

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1990:1987070191.X00

Im RIS seit

03.07.1990

Zuletzt aktualisiert am

22.07.2009

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at