OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen: LVwG-553387/7/KLe/HK

Datum: Linz, 15. Dezember 2025

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch den Senat H (Vorsitzender: Vorsitzender: Mag. Wagner, Berichterin: Mag. Lederer, Beisitzer: Weiss, MSc MBA) über die Beschwerde des A__, vertreten durch B__, gegen den Bescheid der Oö. Landesregierung vom 19.09.2025, GZ: LNOG-2025-133954/5-AC, betreffend Flurbereinigungsantrag, (mitbeteiligte Partei: C__) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht e r k a n n t :

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

Die Oö. Landesregierung (im Folgenden: belangte Behörde) hat mit Bescheid vom 19.09.2025, GZ: LNOG-2025-133954/5-AC, folgenden Spruch erlassen:

„Der Antrag der Frau C__, D-Straße, einerseits und des Herrn A__, E-Straße, andererseits, alle vertreten durch Anwälte B__, auf Feststellung, dass der zwischen ihnen am 15.04.2025 abgeschlossene Kaufvertrag zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich ist, wird abgewiesen.

Rechtsgrundlage:

§§ 1, 28 und 30 Oö. Flurverfassungs-Landesgesetz 1979 (Oö. FLG), i.d.g.F.“

[Hervorhebungen nicht übernommen]

Dagegen wurde rechtsfreundlich vertreten Beschwerde erhoben. Zusammenfassend wurde ausgeführt, dass das Oö. FLG 1979 keine Bestimmung enthalte, wonach die in das Flurbereinigungsverfahren einzubeziehenden Grundstücke direkt an bereits im Eigentum des Käufers bzw. Beschwerdeführers stehende Grundstücke angrenzen müssten. Das Gutachten sei nicht schlüssig und stichhaltig. Die für ein Flurbereinigungsverfahren geeigneten Mängel in der Agrarstruktur seien nicht taxativ, sondern nur demonstrativ aufgezählt. Mit der beantragten Flurbereinigung werde eine sachlich und wirtschaftlich sinnvolle Arrondierung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsflächen erzielt. Die Zusammenführung angrenzender Grundstücke führe somit zu einer deutlichen Verbesserung der Bewirtschaftungsbedingungen, insbesondere durch die Verringerung von Zerschneidungen, die Reduktion von Bewirtschaftungserschwernissen und eine effizientere Maschinennutzung, sowie eine nachhaltige Verbesserung der Ertrags- und Nutzungsmöglichkeiten.

Die belangte Behörde hat die Beschwerdeschrift unter Anschluss des bezughabenden Verwaltungsaktes mit Vorlageschreiben vom 28.10.2025 vorgelegt.

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Akteneinsichtnahme und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes in E-Straße, mit einer Gesamtfläche von 26,99 ha.

Mit dem Kaufvertrag vom 15.04.2025 erwarb der Beschwerdeführer von der mitbeteiligten Partei die Liegenschaft EZ aaa, KG bbb F__, mit einer Fläche von insgesamt 7,2775 ha samt dem darauf bestehenden landwirtschaftlichen Hof mit der Adresse G-Straße, zum Preis von 850.000 Euro.

Die Entfernung zwischen den Zukaufsflächen und den Altflächen beträgt ca. 450 m. Das gegenständliche Kaufobjekt grenzt an keine Eigenflächen des Beschwerdeführers an.

In der Folge können die Größe und die Ausformung der betroffenen Grundstücke nicht verändert bzw. in ihrer Bewirtschaftung nicht verbessert werden.

Beim vorliegenden Rechtserwerb wird aus fachlicher Sicht keine Agrarstrukturverbesserung erzielt (siehe Stellungnahme des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen vom 22.08.2025).

Die Ausführungen des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen sind schlüssig und nachvollziehbar. Der Beschwerdeführer ist diesen nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

§ 1 Oö. FLG 1979
(1) Im Interesse der Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen und umweltverträglichen Landwirtschaft können die Besitz-, Benützungs- und Bewirtschaftungsverhältnisse im ländlichen Lebens- und Wirtschaftsraum durch
1. die Neueinteilung und Erschließung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes sowie
2. die Ordnung der rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe
nach zeitgemäßen volkswirtschaftlichen, betriebswirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten in einem Zusammenlegungsverfahren verbessert oder neu gestaltet werden.
(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 zum Beispiel zersplitterter Grundbesitz, ganz oder teilweise eingeschlossene Grundstücke, ungünstige Grundstücksformen, unwirtschaftliche Betriebsgrößen, beengte Orts- oder Hoflage, unzulängliche Verkehrserschließung, ungünstige Geländeformen, ungünstige Wasserverhältnisse, unzureichende naturräumliche Ausstattung) oder
2. Maßnahmen im allgemeinen öffentlichen Interesse (wie z.B. die Errichtung, Änderung oder Auflassung von Eisenbahnen, Straßen und Wegen, Wasserläufen,

Wasserversorgungs-, Energieversorgungs- oder Abwasseranlagen, Hochwasser-, Wildbach- oder Lawinenschutzbauten, Schulbauten, Sportplätzen, Friedhöfen).

§ 28 Oö. FLG 1979
Voraussetzungen
(1) An Stelle eines Zusammenlegungsverfahrens kann ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt werden, wenn dadurch
a) im Sinne des § 1 die Besitz-, Benützungs- oder Bewirtschaftungsverhältnisse in einem kleineren Gebiet oder bei einer kleineren Anzahl land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe oder lediglich durch einzelne Maßnahmen verbessert oder neu gestaltet werden oder
b) eine zweckmäßige Zwischenlösung bis zur späteren Durchführung eines Zusammenlegungsverfahrens erreicht wird.
(2) Ein Flurbereinigungsverfahren kann weiters durchgeführt werden, um Maßnahmen, die auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften der Bodenreform oder im allgemeinen öffentlichen Interesse getroffen werden, vorzubereiten oder zu unterstützen.

§ 30 Oö. FLG 1979
Flurbereinigungsverträge und -übereinkommen
(1) Dem Flurbereinigungsverfahren sind Verträge, die von den Parteien in verbücherungsfähiger Form abgeschlossen wurden (Flurbereinigungsverträge), oder Parteienübereinkommen, die von der Agrarbehörde in einer Niederschrift beurkundet wurden (Flurbereinigungsübereinkommen), zugrunde zu legen, wenn die Agrarbehörde mit Bescheid feststellt, daß sie zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich sind. In einem solchen Falle kann von der Erlassung der im Flurbereinigungsverfahren sonst vorgesehenen Bescheide Abstand genommen werden.
(2) Der Bescheid nach Abs. 1 ist nach Rechtskraft dem für die Erhebung der Grunderwerbsteuer zuständigen Finanzamt mitzuteilen.
(3) Bescheide nach Abs. 1, die den Bestimmungen des § 1 widersprechen, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler (§ 68 Abs. 4 Z. 4 AVG).

Die Flurbereinigung kann als eine dem Umfang nach beschränkte Form der Zusammenlegung angesehen werden, die auf eine neue, bessere Einteilung und Erschließung der Flur abzielt. Der durch einen Vertrag (Erwerbsvorgang) herbeigeführte Effekt muss daher dem Erfolg eines (amtswegigen) Zusammenlegungsverfahrens ähnlich sein (freilich nur in Beziehung auf ein kleines Gebiet), damit die Agrarbehörde einen Grunderwerb als Maßnahme der Bodenreform anerkennen darf. Nicht jede Verbesserung der Bewirtschaftungsverhältnisse entspricht den einschlägigen Bestimmungen des FLG, sondern nur eine solche, die mit einer die Agrarstruktur verbessernden Neueinteilung und Erschließung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes einher geht.

Entscheidend ist, ob durch ein Rechtsgeschäft die Agrarstruktur in räumlicher Beziehung (also die Bodenordnung) nachhaltig verbessert wird. Ein enges räumliches Naheverhältnis zwischen Altbestand und Vertragsobjekt ist hiefür die Grundvoraussetzung. Bloße Besitzaufstockungen und damit einhergehende betriebswirtschaftliche Vorteile, wie etwa eine bessere Auslastung von Maschinen und sonstigen Produktionsmitteln, stellen keine Flurbereinigung dar, und zwar auch dann nicht, wenn das Ziel des § 1 des Landesgesetzes vom 20. März 1970 über das Landwirtschaftliche Siedlungswesen (Oö. LSG. 1970), nämlich die Schaffung und Erhaltung solcher bäuerlichen Betriebe, deren Erträgnisse allein oder in Verbindung mit einem Nebenerwerb einer bäuerlichen Familie einen angemessenen Lebensunterhalt nachhaltig sichern, erreicht wird.

Die bloße Aufstockung von Grundflächen als Maßnahme der Bodenreform unterliegt jedenfalls den Normen des LSGG bzw der dazu ergangenen Ausführungsgesetze der Länder. Der Umstand, dass zum einen die Aufstockung mit Grundflächen ausdrücklich im Oö. LSG. 1970 als Siedlungsmaßnahme festgeschrieben und zum anderen zeitgleich (1967) der Agrarstrukturmangel der "unzureichenden Betriebsgröße" in das Oö. FLG 1979 aufgenommen wurde, lässt die Schlussfolgerung zu, dass die Beseitigung dieses Agrarstrukturmangels nur dann als "für die Flurbereinigung erforderlich" betrachtet und im Rahmen des Oö. FLG 1979 abgewickelt werden sollte, wenn die dazu dienende Maßnahme ihrerseits den Kriterien einer erfolgreichen Zusammenlegung unterliegt. In allen anderen, wohl häufigeren Fällen fällt eine solche Maßnahme hingegen nur in den Anwendungsbereich des Siedlungsrechtes (Hinweis auf die Erläuterungen zur Regierungsvorlage zum Oö. LSG. 1970 (255 Blg NR XI. GP, 3ff) und die Erläuterungen zum Oö. FLG 1979 (237 Blg NR XI. GP, 7) (VwGH 08.07.2004, 2003/07/0145).

Nicht jeder Zukauf eines Grundstücks (Aufstockung) ist als eine Flurbereinigungsmaßnahme anzusehen (VwGH 13.06.1989, 89/07/0019).

Weiters ist davon auszugehen, dass ein Mangel der Agrarstruktur im Sinne des § 1 Abs. 2 Ziffer 1 Oö. FLG 1979 nur dann vorliegt, wenn durch ihn die Bewirtschaftung des Altbesitzes behindert wird.

Ein Grunderwerb hat nur dann einen flurbereinigenden Effekt, wenn er sich mit dem Erfolg eines Zusammenlegungsverfahrens vergleichen lässt. Maßgebend hiefür ist vor allem eine bessere flächenmäßige Gestaltung (Arrondierung) der zum Betrieb gehörigen Besitzkomplexe. Auch bei Vorliegen eines an sich aufstockungswürdigen Betriebes bedeutet nicht jede Grundaufstockung eine nach dem Oö. FLG 1979 begünstigte Maßnahme.

Beim Erwerb der Liegenschaft EZ aaa, KG bbb F__, handelt es sich um einen Zukauf einer nicht angrenzenden Liegenschaft und somit um eine bloße Besitzaufstockung. Dieser Erwerb ist nicht als eine dem FLG entsprechende Neueinteilung zu beurteilen.

Es war daher wie im Spruch angeführt zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer solchen. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 340 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Wagner