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-553377/9/KLe/HK**

Datum: **Linz, 14. April 2026**

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: Mag. Wagner, Berichterin: Mag. Lederer, Beisitzer: Ing. Pleiner) über die über die Beschwerde von Mag. A__, gegen den Bescheid der Oö. Landesregierung vom 19.08.2025, GZ: LNOG-2016-363338/1119-AC, betreffend Zusammenlegungsplan B__ 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:

Mit Bescheid der Oö. Landesregierung (im Folgenden: belangte Behörde) vom 19.08.2025, GZ: LNOG-2016-363338/1119-AC, wurde der Zusammenlegungsplan B__ erlassen.

Gegen diesen Bescheid wurde Beschwerde erhoben und begründend ausgeführt, dass eine Verschiebung der Gemeindegrenze zwischen B__ und C__ über das Grundstück vorgesehen sei. Unklar bleibe, ob sich diese Gemeindegrenzenänderung auf den Verkehrswert des Grundstücks auswirke und ob die bereits erfolgte Bewertung noch aktuell sei. Die Wertermittlung, auf die sich der Bescheid stütze, berücksichtige nicht, dass die an ihr Grundstück angrenzenden Grundstücke (auf Seite des Gemeindegebiets C__) inzwischen in Gewerbegebiet/Bauland umgewidmet worden wären und führe zu einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrswerts ihres Grundstücks. Die angeordnete Verlegung greife ohne hinreichende Rechtfertigung in das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Eigentum ein.

Die belangte Behörde hat die Beschwerde samt dem bezughabenden Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich vorgelegt.

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

II. Sachverhalt:

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ bbb, GB aaa D__, KG ccc B__.

Im rechtskräftigen Besitzstandsausweis ist der Besitzkomplex ay01 mit einer Fläche von 6.453 m² (Vergleichswert 15.706,80 Euro) ausgewiesen. Dieser Besitzkomplex ist nicht durch ein grundbücherlich einverleibtes Geh- und Fahrtrecht erschlossen.

Im ÖEK der Gemeinde B__ ist der verfahrensgegenständliche Bereich als Grünland ausgewiesen. Das Verfahren hat keine Hinweise auf ein anstehendes Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans in diesem Bereich ergeben.

Der Abfindungskomplex AY01 ist mit einer Fläche von 6.799 m² (Vergleichswert 15.699,93 Euro) ausgewiesen. Das Abfindungsgrundstück ist entsprechend ausgeformt und über das öffentliche Wegenetz aufgeschlossen.

Die Abfindung (Vergleichswert) entspricht dem Abfindungsanspruch, daher besteht keine Mehr- oder Minderleistung.

Das Fläche-Wert-Verhältnis verändert sich vom Besitzstand mit 0,411 zur Abfindung auf 0,434, das ist ein Plus von 5,6 %.

Beweiswürdigung:
Die Wertermittlung erfolgte nach den tatsächlichen Gegebenheiten (lagebedingte Eigenschaften und Nutzungsmöglichkeiten) und der rechtskräftigen Flächenwidmung. Sie sind plausibel und nachvollziehbar.

Dass der Besitzkomplex ay01 nicht durch ein grundbücherlich einverleibtes Geh- und Fahrtrecht erschlossen ist, ergibt sich aus der Einsichtnahme in das öffentliche Grundbuch. Aus den von der Beschwerdeführerin vorgelegten bzw. im Akt befindlichen Urkunden ist ersichtlich, dass bloß ein vorübergehendes und widerrufliches Geh- und Fahrtrecht von der E__ eingeräumt wurde.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

§ 1 Oö. FLG
(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).

Nach § 15 Abs. 1 Oö. FLG ist die Neuordnung des Zusammenlegungsgebiets die Festlegung der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen, der neuen Flureinteilung sowie der dieser entsprechenden Eigentums- oder sonstigen Rechtsverhältnisse. Die Agrarbehörde hat bei der Neuordnung des Zusammenlegungsgebiets eine Gesamtlösung in rechtlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht anzustreben und dabei auf eine den Raumordnungszielen und -grundsätzen (§ 2 Oö. Raumordnungsgesetz 1994) entsprechende, geordnete Entwicklung des ländlichen Lebens-, Wirtschafts- und Naturraums sowie auf eine geordnete Entwicklung der Betriebe Bedacht zu nehmen. Sie hat dabei die Bestimmungen des § 1 zu beachten, die Interessen der Parteien und der Allgemeinheit gegenseitig abzuwägen und zeitgemäße betriebswirtschaftliche, volkswirtschaftliche und ökologische Erkenntnisse zu berücksichtigen. Bei der Neuordnung sind ökologische Maßnahmen wie vor allem die Erhaltung, Neustrukturierung und Neuschaffung von Ökoverbundsystemen anzustreben.

§ 19 Oö. FLG schreibt die Anforderungen fest, an welchen die Übereinstimmung einer Abfindung mit dem Gesetz zu messen ist.

Gemäß § 19 Abs. 1 hat jede Partei, deren Grundstücke der Zusammenlegung unterzogen werden, Anspruch darauf, unter Anrechnung der Grundaufbringung gemäß § 16 Abs. 2 entsprechend dem Wert ihrer in das Verfahren einbezogenen Grundstücke mit Grundstücken von tunlichst gleicher Beschaffenheit abgefunden zu werden. Hierbei ist insbesondere auf die lagebedingten Eigenschaften und Nutzungsmöglichkeiten (§ 12 Abs. 2) der Grundstücke Bedacht zu nehmen.

Zufolge § 19 Abs. 7 Oö. FLG müssen alle Grundabfindungen einer Partei in Art und Bewirtschaftungsmöglichkeit allen in das Verfahren einbezogenen Grundstücken der Partei weitgehend 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 der Partei ermöglichen. Die Grundabfindungen müssen aus Grundflächen bestehen, die eine günstige Form und Größe aufweisen und ausreichend erschlossen sind.

Nach § 19 Abs. 8 Oö. FLG hat das Verhältnis zwischen dem Flächenausmaß und dem Wert der gesamten Grundabfindungen einer Partei dem Verhältnis zwischen Flächenausmaß und Wert der gesamten in das Verfahren einbezogenen Grundstücke der Partei möglichst zu entsprechen. Unvermeidliche Abweichungen sind bis zu einschließlich einem Fünftel dieses Verhältnisses zulässig.

Gemäß § 19 Abs. 9 Oö. FLG ist der Bemessung der Abfindung der Abfindungsanspruch zugrunde zu legen. Der Unterschied zwischen dem Abfindungsanspruch und dem Wert der Grundabfindung darf nicht mehr als 5 % des Wertes des Abfindungsanspruches betragen und ist in Geld auszugleichen.

Ein Zusammenlegungsverfahren dient von seinem gesetzlichen Auftrag her der Förderung des betroffenen Gebietes (Agrarstrukturverbesserung), und nicht nur den einzelnen Grundeigentümern. Die Wahrung öffentlicher Interessen ist den damit befassten Behörden und nicht den einzelnen Grundeigentümern überantwortet. Aus öffentlichen Interessen kann kein subjektiv-öffentliches Recht abgeleitet werden. Die Beschwerdeführerin hat somit keinen Anspruch darauf, dass bei der Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens eine ihr vorschwebende, ihrer Ansicht nach im öffentlichen Interesse liegende Optimallösung realisiert wird.

Die Veränderung von Komplexen muss immer im Gesamtzusammenhang mit dem Flurbereinigungserfolg gesehen werden. Nachteile bei einem Komplex können bei anderen Komplexen ausgeglichen werden und dürfen nicht isoliert betrachtet werden.

Für die Gesetzmäßigkeit der Abfindung ist deren Gesamtvergleich mit dem gesamten Altbesitz entscheidend (vgl. VwGH 2004/07/0147 vom 23.02.2006).

Das Beschwerdeverfahren hat im Hinblick auf die Neuordnung für den Betrieb der Beschwerdeführerin keinen wirtschaftlichen Nachteil hervorgebracht.

Durch den Verkauf von Grundflächen in der angrenzenden Gemeinde besteht für den Besitzkomplex keine gesicherte Erschließung (im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrtrecht).

Das Abfindungsgrundstück weist einen Anschluss an das neue Wegenetz auf. Die Lage und Ausformung entspricht den Zielsetzungen der Neuordnung nach § 15 Oö. FLG und der Gesetzmäßigkeit der Abfindung nach § 19 Oö. FLG.

Der Verkehrswert war mangels Vorliegens einer Änderung der Flächenwidmung für den verfahrensgegenständlichen Abfindungskomplex nicht auszuweisen. Eine etwaige Änderung der Gemeindegrenze hat keine Auswirkung auf den Verkehrswert.

Die Abfindungsberechnung ist im Ergebnis nachvollziehbar und schlüssig und bewegt sich im gesetzlichen Rahmen. 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