

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

18.02.1994

Geschäftszahl

93/07/0102

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Leukauf und die Hofräte Dr. Fürnsinn, Dr. Hargassner, Dr. Bumberger und Dr. Pallitsch als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Möslinger-Gehmayr, über die Beschwerde 1) des KW und 2) der AW, beide in H, beide vertreten durch Dr. P, Rechtsanwalt in L, gegen das Erkenntnis des Landesagrarsenates beim Amt der O.ö. Landesregierung vom 24. Jänner 1990, Zl. Bod - 4018/29 - 1990, betreffend Neubewertungsplan, Flurbereinigungsplan und Entschädigung im Flurbereinigungsverfahren H, zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird im Umfang seines den Neubewertungsplan betreffenden Spruchpunktes 1. wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Das Land Oberösterreich hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von S 11.540,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen; das Kostenmehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Zur Vorgeschichte des Beschwerdefalles wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf den Inhalt des hg. Erkenntnisses vom 22. Juni 1993, 91/07/0154, und auf den im Beschwerdefall bereits ergangenen hg. Beschluß vom 14. September 1993, 93/07/0099, 0102, verwiesen. Der durch den letztzitierten Beschluß unerledigt gebliebene Teil der vorliegenden Beschwerde betrifft die Anfechtung der im Spruchpunkt 1. des angefochtenen Erkenntnisses getroffenen Berufungsentscheidung über die gemäß § 14 O.ö. Flurverfassungs-Landesgesetz 1979 (O.ö. FLG 1979) vorgenommene Neubewertung von Alt- und Abfindungsgrundstücken der Beschwerdeführer.

Mit Spruchpunkt B II des Flurbereinigungsplans vom 16. Juli 1986 nahm die Agrarbezirksbehörde Linz (AB) mit der Begründung der durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde H. vom 16. November 1979 hervorgerufenen Wertänderungen der in das Flurbereinigungsverfahren einbezogenen Grundstücke durch Schaffung solcher besonderen Wertes eine teilweise Neubewertung von Grundstücken vor, welche sich sowohl auf die von der vorerwähnten Flächenwidmungsplanänderung betroffenen Altgrundstücke der Beschwerdeführer, als auch auf Grundflächen bezog, welche mit später erfolgten, weiteren Flächenwidmungsplanänderungen der nämlichen Gemeinde ebenso in Bauland umgewidmet worden waren. Dieser rechtlich als Neubewertungsplan im Sinne des § 14 Abs. 1 O.ö. FLG 1979 zu beurteilende Abspruch des Spruchpunktes B II des Bescheides der AB vom 16. Juli 1986 (siehe die Klarstellung im hg. Erkenntnis vom 22. Juni 1993, 91/07/0154) zeitigte für die Beschwerdeführer in Ansehung ihrer Alt- und der für sie vorgesehenen Abfindungsgrundstücke folgendes Ergebnis:

Bestand	Fläche	Widmungsbeurteilung	Wert
Alt E 1	3.310 m2	Dorfgebiet	unverändert
Alt E 5	7.609 m2	Wohngebiet	S 3,043.600, --
Alt E 5	2.360 m2	Bauerwartungsland	S 472.000, --
Alt E 6	17.597 m2	Wohngebiet	S 7,038.800, --
Summe			S 10,554.400, --
Neu E 1	3.310 m2	Dorfgebiet	unverändert
Neu E 1	19.909 m2	Bauerwartungsland	S 3,981.800, --
Neu E 2	6.350 m2	Dorfgebiet	S 2,540.000, --
Neu E 2	970 m2	Bauerwartungsland	S 194.000, --
Neu E 4	9.680 m2	Wohngebiet	S 3,872.000, --
Summe			S 10,587.800, --

In der Begründung ihres Bescheides stützte die AB die von ihr gefundenen Bewertungsergebnisse auf folgende Überlegungen:

Eine Bewertung der im Dorfgebiet gelegenen Hofstelle im Ausmaß von 3.310 m² habe sich erübrigt, da sie wieder zugewiesen werde. Der außerhalb der Hofstelle unter der Bezeichnung E 1 zuzuweisende Abfindungskomplex der Beschwerdeführer mit einer Fläche von 19.909 m² sei als Grundstück besonderen Wertes einzustufen, wenngleich derzeit eine Flächenwidmung als Dorf- oder Baugebiet nicht vorliege. Diese Fläche schließe an die Bundesstraße an, grenze im Westen in einer Länge von 150 m an bereits früher gewidmetes Bauland und im Süden an das Dorfgebiet P. an; 60 m östlich davon sei weiteres Bauland (Kfz-Werkstätte) ausgewiesen. Als Verkehrswert dieses Bauerwartungslandes seien S 200,-/m² festzulegen. Ein Teil dieses Abfindungskomplexes E 1 sei aus nachbarlichem Altbesitzkomplex im unmittelbaren Anschluß an die Hofstelle zugeteilt worden; diesen Grundstücksteil hätten die Beschwerdeführer um den Preis von S 200,-/m² von den Nachbarn nie erwerben können. Es erfahre die Hofstelle der Beschwerdeführer durch die Zuteilung dieser Fläche, welche eine wesentliche Verbesserung der beengten Lage erbracht habe, eine wesentliche Aufwertung. Im Abfindungskomplex E 2 liege eine etwa dreiecksförmige Fläche von "960" m² (gemeint offenbar: "970" m²), die nicht als Dorfgebiet ausgewiesen, aber von solchem umschlossen sei, sodaß diese Fläche auch als Bauerwartungsland einzustufen und mit einem Verkehrswert von S 200,-/m² zu bewerten gewesen sei; gleiches gelte für einen

2.360 m² großen Grundstücksteil des Altbesitzkomplexes E 5. Die als Wohn- und Dorfgebiet gewidmeten Flächen seien mit S 400,-/m² zu bewerten gewesen, was sich aus Vergleichspreisen ergebe, die hinsichtlich vergleichbarer Liegenschaften der Urkundensammlung des Grundbuches entnommen worden seien. Die im Bescheid dazu wiedergegebenen Daten enthalten Grundstückspreise für Baugrundstücke im Schwankungsbereich von S 140,-/m² bis S 432,30/m²; der Betrag von S 432,30/m² sei in den letzten Jahren als Höchstpreis erzielt worden, der Baulandpreis sei leicht rückläufig. Die Verkehrswerte landwirtschaftlich genutzter Grundstücke seien aus der Urkundensammlung mit Daten im Schwankungsbereich zwischen S 51,-/m² und S 83,70/m² ermittelt worden. Konkretes Bauerwartungsland sei mit 50 % des Verkehrswertes für Bauland zu bewerten. Es sei im übrigen schon anläßlich der Grundeinlösung für die N.-Bundesstraße im Bereich der derzeitigen Abfindung E 1 eine Entschädigung von Grundstücken als Bauerwartungsland mit der Hälfte des Baulandpreises festgesetzt worden.

In ihrer gegen den Bescheid der AB vom 16. Juli 1986 erhobenen Berufung setzten die Beschwerdeführer mit jenen Ausführungen, die inhaltlich als Berufung gegen den Neubewertungsplan zu verstehen waren (vgl. neuerlich die Ausführungen im hg. Erkenntnis vom 22. Juni 1993, 91/07/0154), den Ergebnissen der von der AB vorgenommenen Neubewertung folgende Einwände entgegen:

Das als Wohngebiet gewidmete Neugrundstück E 4 könne seiner Lage und Beschaffenheit nach mit den Altgrundstücken E 5 und E 6 der Beschwerdeführer in keiner Weise verglichen werden, weshalb es unzutreffend sei, das Neugrundstück E 4 mit einem Verkehrswert zu versehen, der in seinem Quadratmeterpreis jenem der wesentlich wertvolleren Altkomplexe gleichgesetzt werde. Das Abfindungsgrundstück E 4 liege im Kurvenbereich der Bundesstraße durchschnittlich 1 m bis 1,50 m niedriger als diese. Mit Rücksicht auf die starke Rechtskurve sei die Gefahr herabfallender Fahrzeuge für ein Bauwerk ständig gegeben; es sei an dieser Straßenstelle auch schon öfter zu Unfällen gekommen, bei denen Fahrzeuge auf das Abfindungsgrundstück getragen worden seien. Ferner müsse die sich nach dem Bundesstraßengesetz ergebende Bauverbotszone in 15 m Breite neben der Bundesstraße berücksichtigt werden, von welcher eine Ausnahmegenehmigung der Sachlage nach nicht zu erwarten wäre. Vergleiche man zufolge dieser Umstände das als Abfindung vorgesehene Grundstück E 4 mit den Altkomplexen E 5 und E 6 der Beschwerdeführer, welche mit ihren noch am ungünstigsten gelegenen Teilen immerhin zwischen 100 m und 150 m von der Bundesstraße entfernt lägen, dann werde die Unrichtigkeit der Bewertung beider miteinander zu vergleichender Komplexe mit einem Quadratmeterpreis von S 400,- offensichtlich. Ferner erweise sich in bezug auf den Abfindungskomplex E 2 die von der Behörde vorgenommene Gleichstellung von Dorfgebiet mit Wohngebiet als unzutreffend. Wohngebiet sei für das Käuferpublikum attraktiver und daher auch beim Verkehrswert höher zu veranschlagen als Dorfgebiet, welches vornehmlich für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher sowie berufsgärtnerischer Betriebe vorgesehen sei. Es könne daher auch die als Dorfgebiet gewidmete Abfindungsfläche E 2 nicht mit dem gleichen Quadratmeterpreis wie die Altgrundstücke der Beschwerdeführer bewertet werden. Ebenso sei es unrichtig gewesen, für einen Teil des Abfindungsgrundstücks E 2 und für die Abfindung E 1 einen Bauerwartungslandpreis in Höhe von S 200,-/m² anzusetzen. Zum einen sei der Begriff des Bauerwartungslandes sowohl dem Raumordnungs- als auch dem Flurverfassungsrecht fremd, weshalb die darauf gestützten Bewertungen schon deshalb gesetzwidrig wären. Es könnten aber auch die im Enteignungsrecht zum Begriff des Bauerwartungslandes herausgearbeiteten Grundsätze auf die von der Behörde als Bauerwartungsland beurteilten Flächen nicht angewendet werden. Es sei nämlich im Gemeindegebiet mehr als genug Bauland vorhanden, sodaß nicht gesagt werden könne, daß auf Grund der tatsächlichen Entwicklung mit einer Parzellierung und Aufschließung der von der Behörde als Bauerwartungsland beurteilten Flächen in absehbarer Zeit gerechnet werden könne. Es liege die als Bauerwartungsland angesehene Fläche zudem im Durchschnitt 2 m bis 3 m tiefer als die N.-Bundesstraße; eine Möglichkeit, diese Grundstücke von der Bundesstraße aus zu erreichen, fehle gänzlich, sodaß eine Aufschließung oder Erreichbarkeit dieser Grundstücke nur dann gegeben sei, wenn man durch den Hofkomplex der Beschwerdeführer mitten hindurchfahre. Dies sei in Wahrheit auch

der Grund gewesen, den Beschwerdeführern diese Grundstücke zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zuweisen zu wollen. Des weiteren führe in der Mitte dieses als Abfindungskomplex E 1 vorgesehenen Grundstücks senkrecht zur Bundesstraße ein offenes Wassergerinne, welches das Grundstück durchteile und mit einer Verrohrung mit Einlaufbauwerk unter der Bundesstraße durchgeführt werde. Bei stärkerem Regen und insbesondere zu Zeiten der Schneeschmelze trete das Wasser aus diesem Graben auf die umliegende Grundfläche aus. Insgesamt hätte bei den Grundstücken des Abfindungskomplexes E 1 und E 2 angesichts bestehender Widmung mit Grünland der Ertragswert der Grundstücke ermittelt werden müssen; es hätte aber auch die gesetzlich nicht vorgesehene Verkehrswertermittlung niemals einen Verkehrswert von S 200,--/m² ergeben können. Dies zeige schon die Wiedergabe der Verkehrswerte landwirtschaftlich genutzter Grundstücke durch die Behörde, angesichts deren für die als Abfindungsgrundstücke der Beschwerdeführer vorgesehenen Flächen eine Bewertung mit S 200,--/m² nicht nachvollziehbar sei. Die von der Behörde erwähnte Verbesserung der Besitzstruktur stehe im Widerspruch zur vorgenommenen Bewertung der Fläche als Bauerwartungsland, weil die betriebswirtschaftliche Seite denkmöglich nur bei einer Schätzung auf der reinen Basis des Ertragswertes Platz greifen könne.

Im Zuge des umfangreichen Berufungsverfahrens über das Rechtsmittel der Beschwerdeführer erstattete u.a. auch das landwirtschaftlich sachkundige Mitglied der belangten Behörde einen die angefochtene Bewertung überprüfenden Erhebungsbericht, in welchem folgendes ausgeführt wird (die in Klammer beige gesetzten Identifizierungshinweise stammen vom Gerichtshof):

Nördlich der Gabelung der N.-Bundesstraße und der A.-Bundesstraße (Altkomplex E 6 und Teil des Altkomplexes E 5) sei eine lockere Wohnbebauung mit Einzelhaus- bzw. Gruppenbauweise, ein- bis zweigeschossig vorzufinden, wobei das Bauland mit Straße, Strom, Telefon, öffentlichem Wasser und öffentlichem Kanal erschlossen sei. Südlich bzw. westlich der N.-Bundesstraße liege eine Widmung als Betriebsbaugelände bei den gewerblichen Liegenschaften L. und W. vor; zwischen diesen beiden Liegenschaften sei Grünlandwidmung (Abfindung E 1) vorhanden. Im Süden bei den landwirtschaftlichen Hofstellen in P. und teilweise zwischen der dort befindlichen Zufahrtsstraße und der A. sei die Widmung "Dorfgebiet" (Abfindung E 2) vorzufinden. Zu den Erschließungsverhältnissen sei auszuführen, daß der Betrieb W. alle öffentlichen Versorgungseinrichtungen besitze, während L. keinen öffentlichen Kanal habe, da dies derzeit technisch nicht möglich sei. Das zwischen beiden Betrieben liegende Grünland (Abfindung E 1) besitze keine Ausfahrt auf das öffentliche Gut, die Möglichkeit einer Ausfahrt auf die Bundesstraße sei nach Auskunft durch die Bundesstraßenverwaltung gegeben. Durch die letztgenannte Grünlandabfindung führe ein Hochwasserabflußgraben mit einer durchschnittlichen Breite von 7 m von der Bundesstraße in Richtung Süden. Hinsichtlich der Verwendungsmöglichkeit der im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Grünlandfläche werde in Abstimmung mit den Planungsabsichten der Gemeinde, nach Einschätzung der Lage und Beschaffenheit und den damit verbundenen Verwertungsmöglichkeiten sowie der Entwicklungstendenzen in diesem Gebiet (auch unter Einbeziehung bereits erfolgter Grundeinlösungen) den Bewertungsobjekten die Nutzungskategorie Bauland bzw. Bauerwartungsland zugesprochen. Für die Bewertung des Wohnbaulandes werde das Vergleichswertverfahren, für das Dorfgebiet und das Betriebsbaugelände das Ableitungsverfahren angewendet. Im Oktober 1984 sei ein Grundeinlösungsverfahren für den Ausbau der A.-Bundesstraße abgeführt worden, in welchem der Grundsachverständige aufgeschlossenes und parzelliertes Wohnbauland inklusive 2 % Wiederbeschaffungskosten mit S 415,--/m² bewertet habe, wobei es sich um anliegerbeitragsfreie Grundstücke gehandelt habe.

Einsichtnahmen in jüngere Grundverkehrsakte hätten ergeben, daß seither keine Wertsteigerungen der Grundstücke erfolgt seien.

Im einzelnen ergäben sich folgende Bewertungen:

Für den Altkomplex E 6 sei ausgehend vom Quadratmeterpreis von S 415,-- nach Abzug der 2 %igen Wiederbeschaffungskosten und der mit S 15,--/m² zu veranschlagenden Vermessungskosten ein Preis für unvermessenes Nettobauland in Höhe von S 392,--/m² zu ermitteln. Von diesem Preis sei ein 10 %iger Freilegungsanteil laut Auskunft durch den Architekten abzuziehen, was zu einem Preis von S 353,--/m² zu führen habe. Im alten Besitzkomplex E 5 sei ein Grundstücksteil mit einer Breite von rund 19 m und einer Fläche von 2.360 m² als Grünland ausgewiesen; dieser Flächenteil, der nach Umlegung aber als Bauland genutzt werden könnte, sei somit als Bauerwartungsland anzusprechen. Von dem für den Altkomplex E 6 ermittelten Quadratmeterpreis von S 353,-- sei ein Drittel als Umlegungsrisiko abzuziehen und der Differenzbetrag mit dem Faktor von 1,04-5 (Erwartungsland) zu multiplizieren, was zu einem Quadratmeterpreis von S 193,-- führe. Es gliedere sich der alte Besitzkomplex E 5 wertmäßig somit in eine Fläche von

7.609 m² zu einem Preis von S 353,--/m² und in eine Fläche von

2.360 m² zu einem Preis von S 193,--/m². Für das Abfindungsgrundstück E 4 sei ausgehend von einem Quadratmeterpreis von S 392,-- für unvermessenes Bauland nach Multiplikation mit einem Faktor von 0,95 (teils brutto, teils netto) ein Quadratmeterpreis von S 372,-- zu veranschlagen. Entlang der Bundesstraße müsse auf dieser Parzelle ein rund 3 m hoher Lärmschutzwall angelegt werden, der eine Breite von rund 15 m auf die Grundstückslänge beanspruche. Hiedurch würden rund 20 % der Fläche benötigt, was zur Folge habe, daß lediglich ein Flächenanteil von 7.744 m² zu einem Preis von S 372,--/m² zu veranschlagen sei, während der Quadratmeterpreis für die Dammfläche mit dem Faktor von 0,35 zu vervielfachen sei, woraus sich für eine

Fläche von 1.936 m² ein Preis von S 130,--/m² ergebe. Für die Neuabfindungsfläche E 1 sei auf das Einverständnis der Bundesstraßenverwaltung mit der Einrichtung einer Zufahrt zur neuen N.-Bundesstraße zu verweisen, eine Entsorgung der Fläche könne allenfalls über eine Pumpanlage erfolgen. Ausgehend von einem Quadratmeterpreis von S 300,-- wie für das anschließende Dorfgebiet seien der Widmungslage und Erschließung entsprechend 80 % dieses Wertes anzusetzen und mit dem Faktor von 1,04-5 zu multiplizieren, was aufgerundet einen Quadratmeterpreis von S 200,-- ergebe. Mit Kaufvertrag vom 4. November 1988 hätten die Ehegatten W. von Ludwig B. zwar ein danebengelegenes Grundstück um einen Quadratmeterpreis von S 32,43 käuflich erworben, wobei der Kaufpreis nach Einwendung der Bezirksgrundverkehrskommission auf rund S 65,--/m² wieder erhöht worden sei, es sei dieser Kaufpreis aber wesentlich geringer als der landwirtschaftliche Verkehrswert in der Gegend und es seien nach Informationen dem Geschäft auch noch andere Gegenleistungen zugrunde gelegen, sodaß es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zugeordnet werden könne und als Vergleichspreis auszuschneiden habe. Für den die Abfindungsfläche E 1 querenden Graben sei ein Drittel des Quadratmeterpreises von S 200,--, somit ein Betrag von S 67,--/m² anzusetzen. Für das als Dorfgebiet gewidmete Abfindungsgrundstück E 2 sei auszuführen, daß Vergleichspreise für mit Wasser und Straße erschlossene und vermessene Flächen im Dorfgebiet Werte zwischen S 250,--/m² und S 319,--/m² ergeben hätten; auf Grund dieser Vergleichspreise könne gesagt werden, daß das Dorfgebiet der Abfindung E 2 mit S 300,--/m² zu bewerten sei, wobei diese Flächen unvermessen, aber als Nettoflächen ausgewiesen seien; der Kanal liege entlang der Straße. Diese Bewertung gelte allerdings nur für einen Flächenanteil von 6.120 m², da eine Fläche von 1.200 m² auf Grund der Wasserverhältnisse im Flächenwidmungsplan als Grünland eingetragen sei; für das höherwertige Grünland gelte hier der halbe Preis, das seien S 150,--/m². Zusammenfassend ergebe sich folgende Gegenüberstellung:

Grundabfindung vor der Zusammenlegung:

E 5	7.609 m ² x S 353, --	S 2,685.977, --
	2.360 m ² x S 193, --	S 455.480, --
E 6	17.597 m ² x S 353, --	S 6,211.741, --
insgesamt		S 9,353.198, --

Grundwert nach der Zusammenlegung:

E 4	7.744 m ² x S 372, --	S 2,880.768, --
	1.936 m ² x S 130, --	S 251.680, --
E 1		
a)	16.859 m ² x S 200, --	S 3,371.800, --
b)	1.050 m ² x S 67, --	S 70.350, --
c)	2.000 m ² (Grünzug zwischen D und B) x S 150, -- (S 300/2)	S 300.000, --
E 2	6.120 m ² x 300, --	S 1,836.000, --
	1.200 m ² x 150, --	S 180.000, --

Summe entsprechend angefochtenem S 8,890,598, --

Flurbereinigungsverfahren

Abschließend nahm das landwirtschaftlich sachkundige Mitglied der belangten Behörde noch Bezug auf zwei weitere, den Beschwerdeführern voraussichtlich noch zuzurechnende Grundstücke und setzte für diese auch Quadratmeterpreise von S 353,-- an, wodurch es nach der Größe dieser zusätzlich den Beschwerdeführern noch zuzuweisenden Grundstücke auf eine Abfindungswertsumme von S 9,596.598,-- kam. Die auf Grund der Erklärung des Johannes W. den Beschwerdeführern künftig noch zuzuweisende Teilfläche sei mit einer 30 kV-Leitung überspannt, welche die Verbauung wesentlich beeinträchtige, was aber nicht zu berücksichtigen sei, weil dieselbe Beeinträchtigung auch im Altbesitz der Beschwerdeführer gegeben gewesen und dort gleichfalls nicht in Rechnung gestellt worden sei.

Die Beschwerdeführer traten in ihrer Stellungnahme zu dem ihnen übersandten Erhebungsbericht des landwirtschaftlich sachkundigen Mitglieds der belangten Behörde dessen Ausführungen vehement entgegen. Hinsichtlich des Abfindungskomplexes E 1 wiederholten sie ihren Standpunkt, daß es sich bei dieser Fläche weder um Bauerwartungsland, noch um Grundstücke von besonderem Wert handle. Abgesehen davon, daß Bauerwartungsland schon grundsätzlich nicht als Grundstück von besonderem Wert angesehen werden könne, treffe die Beurteilung dieser Abfindungsfläche als Bauerwartungsland auch nicht zu. In welcher Weise die vom sachkundigen Mitglied behauptete Möglichkeit einer Ausfahrt auf die Bundesstraße realisierbar sein sollte, sei nicht erkennbar. Das Vorhandensein erheblicher Baulandreserven im Gemeindegebiet stehe der vorgenommenen Bewertung mit S 200,--/m² entgegen. Die vom landwirtschaftlich sachkundigen Mitglied wiedergegebene Zusage der Bundesstraßenverwaltung sei offensichtlich nur im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Verfahren zu sehen, der Begriff einer "hoheitlichen Zusage" sei nicht gesetzeskonform. Der Vergleichspreis des

Kaufvertrages zwischen den Ehegatten W. und Ludwig B. bewiese eindeutig, daß die unmittelbar danebenliegenden Abfindungsflächen E 1 keinesfalls S 200,-/m² wert sein könnten. Dieser Vergleichspreis decke sich aber genau mit jenen Vergleichspreisen, welche schon im Bescheid der AB über landwirtschaftliche Nutzgründe angeführt seien. Zu Unrecht sei dieses Rechtsgeschäft aus dem Vergleichsverfahren ausgeschieden worden; welche konkreten Fakten über die vom landwirtschaftlich sachkundigen Mitglied behaupteten zusätzlichen Gegenleistungen erweislich seien, unterlasse der Sachverständige darzutun. Zusätzlich ergebe sich noch, daß die dem Vertrag zwischen den Ehegatten W. und Ludwig B. zugrunde gelegenen Flächen fast am Niveau der Bundesstraße lägen, während das vorgesehene Abfindungsgrundstück E 1 dieser gegenüber einen Niveauabfall bis zu 2 m aufweise. Die angeführten Vergleichspreise hinsichtlich des Dorfgebiets eigneten sich wegen der Entfernung dieser Grundstücke von der fraglichen Abfindungsfläche nicht zum Vergleich. Hinsichtlich der Abfindungsfläche E 4 lasse der Sachverständige unberücksichtigt, daß auch die Kosten für einen 3 m hohen Lärmschutzwall den Baulandpreis entsprechend verringern müßten. Die vom landwirtschaftlich sachkundigen Mitglied angestellten Berechnungen seien hypothetischer Natur, durch Vergleichspreise nicht gedeckt, ihr Ergebnis sei unzutreffend. Es seien auch die Baugrundstücke der Beschwerdeführer in deren Altbesitz nicht richtig bewertet worden; seien doch schon im Jahr 1988 bei Einlöseverhandlungen für Bauland Preise von zumindest S 400,- bezahlt worden. Zu den Ausführungen des Sachverständigen über den ihnen aus dem Besitz des Johannes W. noch zuzuweisenden Grundstücksteil verwiesen die Beschwerdeführer auf den Umstand, daß die übriggebliebene Parzelle ohnedies wegen der darüberführenden Hochspannungsleitung nicht verbaut werden könne; tatsächlich komme somit nicht Baugrund, sondern der nicht mehr verwertbare Rest des Baugrundes zurück. Es könne hinsichtlich dieses Grundstückes von Baugrundwert nicht ausgegangen werden.

Im Zuge einer Erhebung durch Mitglieder der belangten Behörde bekundete der Bürgermeister der Gemeinde H., daß eine Umwidmung des Hofkomplexes der Beschwerdeführer zu Betriebsbaugebiet beschlossen würde, wenn die Beschwerdeführer bei der Gemeinde einen entsprechenden Antrag einbrächten; diese Änderung würde eine Fläche von rund 1,2 ha umfassen, es sollte jedoch dazu die Frage der Ausfahrt auf die Bundesstraße aus diesem Hofkomplex mit der Straßenverwaltung besprochen werden. Der Bürgermeister verwies des weiteren darauf, daß die Gemeinde auf Grund der noch nicht völlig geklärten Grundverhältnisse eine Bausperre verfügt habe, wobei es allerdings höchste Zeit sei, diese aufzuheben. In bezug auf die Situation des derzeitigen Grundverkehrs im Flurbereinigungsgebiet sei zu sagen, daß die Nachfrage nach Wohngebiet nicht vorhanden sei; derzeit würden jedoch (?) keine Käufe getätigt, weil die Gemeinde eben ein Bauverbot verfügt habe und dadurch bei den bau- und kaufwilligen Personen eine Verunsicherung eingetreten sei.

Mit Schreiben vom 7. April 1989 teilte der Bürgermeister der Gemeinde H. der belangten Behörde mit, daß der Gemeinderat in seiner letzten Sitzung vom 21. März 1989 den Beschluß gefaßt habe, grundsätzlich einer Umwidmung im Bereich der Liegenschaft Nr. 3270 KG H. (= Neuabfindung E 1) von Grünland in Betriebsbauland zuzustimmen, da das Umwidmungsgebiet zwischen den beiden bestehenden Kfz-Werkstätten L. und W. liege. Die Umwidmung werde jedoch nur unter der Voraussetzung durchgeführt, daß die Aufschließung des Betriebsbaulandes nicht wie geplant über den Grund von L., sondern direkt von der Bundesstraße erfolgen müsse; weits sei ein Grünzug von rund 40 m vom landwirtschaftlichen Anwesen der Beschwerdeführer einzuhalten.

In einer weiteren am 7. Juni 1989 durchgeführten Besprechung von Mitgliedern der belangten Behörde mit Bediensteten der Bundesstraßenverwaltung und der Raumordnung des Landes sowie Vertretern der Gemeinde wurde von einem Vertreter der Straßenverwaltung erklärt, daß die Einrichtung einer Zufahrt zum Grundstück Nr. 3270 (= Abfindung E 1) von der neuen Bundesstraße möglich sei; ob weitere Maßnahmen zu treffen seien, hänge von den jeweiligen Betriebsansiedlungen ab und sei mit den künftigen Betrieben zu besprechen. Vom Vertreter der örtlichen Raumordnung des Landes wurde der belangten Behörde mit Schreiben vom 16. Juni 1989 in Ergänzung dazu mitgeteilt, daß aus ihrer Sicht die Baulandeignung als Betriebsbaugebiet nicht von der Möglichkeit einer Zufahrt zur N.-Bundesstraße abhängig gemacht werden könnte, da auch andere Erschließungsmöglichkeiten vorhanden seien.

In der am 28. September 1989 stattgefundenen mündlichen Verhandlung vor der belangten Behörde erläuterten die in agrartechnischen und in landwirtschaftlichen Angelegenheiten sachkundigen Mitglieder der belangten Behörde ihre Erhebungsberichte. Das landwirtschaftlich sachkundige Mitglied wies noch darauf hin, daß als weitere Vergleichswerte die in den Enteignungsverfahren 1979 und 1984 festgesetzten Entschädigungen anzusehen seien. Der beigezogene Bürgermeister der Gemeinde H. erklärte, es habe der Gemeinderat beschlossen, daß einer Umwidmung (der Abfindung E 1) in Betriebsbaugebiet zugestimmt werde, wenn die Beschwerdeführer einen entsprechenden Antrag stellten; die Voraussetzungen einer Zufahrtsmöglichkeit von der neuen Bundesstraßen seien gegeben. Das landwirtschaftlich sachkundige Mitglied der belangten Behörde berichtete des weiteren, daß die Firma E. im Gemeindegebiet von H. in Bahnnähe sehr viel Grund um S 225,-/m² kaufen wolle, welche Äußerung vom Bürgermeister und seinem Amtsleiter bestätigt wurde. Die Beschwerdeführer verwiesen auf den Vergleichspreis W. - B. von rund S 65,-/m², wobei diese Vertragsfläche an die Abfindung direkt angrenze, welche durch einen Graben getrennt sei und unterhalb der Bundesstraße liege. L. habe, um bauen zu können, aufgeschüttet. Sämtliche Argumente der Berufung würden aufrechterhalten.

Mit dem vor dem Verwaltungsgerichtshof allein noch beschwerdegegenständlichen (siehe den hg. Beschluß vom 14. September 1993 in dieser Beschwerdesache) Spruchpunkt 1. des angefochtenen Erkenntnisses traf die belangte Behörde in inhaltlicher Erledigung der Berufung der Beschwerdeführer gegen den Neuberwertungsplan

der AB vom 16. Juli 1986 eine als Abänderung des Bewertungsplans zu beurteilende (hg. Erkenntnis vom 22. Juni 1993, 91/07/0154) Entscheidung folgenden Wortlautes:

"Auf Grund der Berufung wird Abschnitt B. II. des Flurbereinigungsplanes H. wie folgt geändert:

a) Altkomplex E 1

Wertabschnitte 585, 586, 587, 588 im Ausmaß von 3.310 m²

..... S 300,--/m² (Anmerkung des Gerichtshofs:

Hofstelle)

b) Altkomplex E 6

Wertabschnitte 644 und 645 im Ausmaß von 17.597 m²

S 353,--/m²

c) Altkomplex E 5

Wertabschnitte 642, Teil 641 im Ausmaß von 7.609 m²

S 353,--/m²

Wertabschnitt Teil 641 im Ausmaß von 2.360 m²

S 193,--/m²

d) Altkomplexe AY 2 und AD 1 (Anmerkung des Gerichtshofs:

Neuabfindung E 4)

Teile der Wertabschnitte 636, 637 und 639 im Ausmaß von

7.744 m² S 372,--/m²

Teile der Wertabschnitte 636 und 637 im Ausmaß von 1.936 m²

..... S 130/m²

e) Altkomplexe A 5, F 4 und AM 1 (Anmerkung des Gerichtshofs: Neuabfindung E 1)

Teile der Wertabschnitte 612, 614, 615, 616, 619, 620 und 621 im Ausmaß von 16.859 m² wie bisher S 200,--/m² Teile der genannten Wertabschnitte im Ausmaß von 1.050 m² (Wasserabflußgraben) S 67,--/m²

Teile der genannten Wertabschnitte im Ausmaß von 2.000 m² (Grünzug zwischen Hof und Bauerwartungsland)

S 150,--/m²

f) Altkomplexe R 1 und A 6 (Anmerkung des Gerichtshofs:

Neuabfindung E 2)

Teile der Wertabschnitte 560, 561, 562, 563, 564, 565 und

566 im Ausmaß von 6.120 m² S 300,-- /m²

1.200 m² S 150,-- /m²."

Begründend führte die belangte Behörde nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und der maßgeblichen Rechtsvorschriften im hier interessierenden Umfang im wesentlichen aus, daß man die Rechtsansicht vertreten könne, daß Bodenwertänderungen nach der vorläufigen Übernahme dann keinen Einfluß auf den Abfindungsanspruch einer Partei nehmen könnten, wenn deren vorläufige Grundabfindung voll und ganz den ausdrücklich erklärten und niederschriftlich festgehaltenen bedingungslosen Abfindungswünschen dieser Partei entspreche. Die belangte Behörde vertrete jedoch "angesichts der besonderen Lage des Berufungsfalles die - rechtsschutzfreundliche -" gegenteilige Ansicht und sehe also die Voraussetzungen für eine Neubewertung als gegeben an. Unrichtig sei die Auffassung der Beschwerdeführer, Bauerwartungsland sei nach § 12 Abs. 6 O.ö. FLG 1979 kein Grund von besonderem Wert. Die in dieser Bestimmung angeführten wertvollen Flächen seien nämlich nicht erschöpfend aufgezählt, sondern nur beispielhaft angegeben; daß bei bloß demonstrativer Aufzählung von Grundstücken von besonderem Wert im Gesetz zu diesen auch das sogenannte Bauhoffnungs- oder Bauerwartungsland gehöre, sei durch die Judikatur der Höchstgerichte klargestellt. Unter Bauerwartungsland seien dabei Flächen zu verstehen, die im Bewertungszeitpunkt zwar noch nicht in Bauland umgewidmet seien, deren Umwidmung und Verbauung aber nach ihrer Lage und Aufschließungsmöglichkeit nach den Grundsätzen der Raum- und Bauordnung in nächster Zeit möglich sei. Im weiteren Verlauf der Begründung des angefochtenen Erkenntnisses gab die belangte Behörde den Inhalt des Erhebungsberichtes ihres landwirtschaftlich sachkundigen Mitglieds wieder und ergänzte dessen Ausführungen noch durch folgende zusätzliche Darlegungen:

Die Richtigkeit der Beurteilung der Neuabfindung E 1 als Bauerwartungsland folge aus dem Schreiben der Gemeinde H. über den Beschluß des Gemeinderates, der Umwidmung des Grundstücks zuzustimmen, weil diese Flächen zwischen den bestehenden Werkstätten L. und W. lägen; da auch die Zufahrt zur Bundesstraße eingerichtet werden könne - was vom Gemeinderat als Bedingung für die Umwidmung genannt worden sei -, könne diese Fläche jederzeit z.B. auf Grund eines Antrages der Beschwerdeführer in Bauland (Betriebsbaugebiet) umgewidmet werden; auch die beim Amt der O.ö. Landesregierung zuständige Abteilung sei mit einer derartigen Umwidmung einverstanden. Daß diese Fläche als besonders hochwertig einzustufen sei, gehe auch daraus hervor, daß bereits im Jahre 1974 anlässlich einer Einlösung für Straßenbauzwecke ein Teil der nunmehr den Beschwerdeführern zugewiesenen Fläche (Neuabfindung E 1) bereits als Bauerwartungsland entschädigt worden sei. Ebenso seien im Zuge weiterer Straßenbauvorhaben vergleichbare Grundstücke als Bauerwartungsland zu S 160,--/m² im Jahre 1979 und zu S 197,50/m² im Jahre 1984 entschädigt worden. Der

Umwidmung der Abfindungsfläche E 1 stehe nichts mehr im Wege, diese könne auf Grund eines Antrages der Beschwerdeführer jederzeit durchgeführt werden. Wenn diese auf die Baulandreserven der Gemeinde H. verwiesen hätten, sei ihnen zu entgegen, daß die Gemeinde rechtsverbindlich die Umwidmung der genannten Fläche zugesagt und auch die zuständige Fachabteilung des Amtes der O.ö. Landesregierung einer derartigen Änderung zugestimmt habe. Daß im übrigen ein Bedarf an Bauland im Gemeindegebiet von H. gegeben sei, könne daraus ersehen werden, daß nach den Angaben der Gemeinde in der Nähe der Lokalbahn größere Grundkäufe um einen Preis von rund S 225,-/m² durchgeführt werden sollten. Weiters sei auf das von der Gemeinde auf Grund des gegenständlichen Verfahrens hinsichtlich der Altflächen der Beschwerdeführer erlassene Bauverbot hinzuweisen. Zum Einwand der Beschwerdeführer, daß beim Neukomplex E 4 die Kosten des erforderlichen Lärmschutzes den Baulandpreis verringern würden, sei festzustellen, daß beim Bauen genug Aushubmaterial anfallt, das für derartige Zwecke verwendet werden könne. Durch die Verwendung der Aushubmenge an Ort und Stelle fielen im übrigen die ansonsten durch den Abtransport dieses Materials entstehenden Kosten weg. Eine Verringerung des Baulandpreises sei daher nicht gegeben. Die Bemängelung der für die Bewertung der Abfindungsfläche E 2 herangezogenen Vergleichspreise durch die Beschwerdeführer sei unberechtigt; die von den zum Vergleich herangezogenen Geschäften betroffenen Flächen befänden sich durchaus in einer Lage, welche einen Preisvergleich zulasse, es wiesen die Vergleichsflächen auch die gleiche Nutzungsmöglichkeit wie die zu bewertenden Grundstücke auf. Es sei somit Abschnitt B II des bekämpften Bescheides spruchgemäß abzuändern gewesen. In der Begründung zu dem hier nicht mehr verfahrensgegenständlichen Spruchpunkt 2. des angefochtenen Erkenntnisses findet sich eine in Spruchpunkt 1. des Erkenntnisses nicht aufgenommene, anders als bisher gestaltete Bewertung des den Beschwerdeführern im Spruchpunkt 2. des angefochtenen Erkenntnisses zusätzlich zugewiesenen Grundstücks aus dem vormaligen Besitz des Johannes W.

Gegen den dargestellten Inhalt des Spruchpunktes 1. des angefochtenen Erkenntnisses richtet sich der nun noch zur Erledigung anstehende Teil der vorliegenden Beschwerde, in welcher die Beschwerdeführer die Aufhebung des angefochtenen Erkenntnisses auch in diesem Umfang aus dem Grunde der Rechtswidrigkeit seines Inhaltes oder jener infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften beantragen. Die Beschwerdeschrift enthält im Umfang ihrer Bekämpfung des Neubewertungsplanes der belangten Behörde die im § 28 Abs. 1 Z. 4 VwGG vorgeschriebene Angabe des Beschwerdepunktes nicht, was ihrer sachlichen Behandlung aber deswegen nicht entgegensteht, weil sich die Beschwerdepunkte aus den Beschwerdegründen konkret ableiten lassen (siehe die dazu erfolgte Klarstellung im hg. Beschluß vom 14. September 1993, 93/07/0099, 0102). Den Beschwerdegründen ist zu entnehmen, daß die Beschwerdeführer sich in ihrem Recht auf gesetzmäßige Bewertung der in das Flurbereinigungsverfahren einbezogenen Grundstücke, in ihrem Recht auf sachlich richtige Bewertung solcher Grundstücke und in ihren im Zusammenhang mit der Bewertung bestehenden Verfahrensrechten, insbesondere im Recht auf Berücksichtigung ihrer gegen die Bewertung vorgetragenen Einwendungen als verletzt erachten.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in welcher sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 14 Abs. 1 O.ö. FLG 1979 sind Bodenwertänderungen, die sich im Laufe des Verfahrens ergeben, zu berücksichtigen. Nehmen sie auf den Abfindungsanspruch Einfluß, so ist eine Neubewertung durchzuführen, wenn nicht die Bestimmungen des Abs. 2 - deren Voraussetzungen auf den Beschwerdefall nicht zutreffen - anzuwenden sind. Ausgehend von dieser Rechtslage ist im Zusammenhang mit den einleitenden Ausführungen der Begründung des angefochtenen Erkenntnisses zunächst klarzustellen, daß die Rechtsansicht der belangten Behörde, daß im Beschwerdefall die Voraussetzungen für eine Neubewertung vorliegen, zutrifft.

Soweit die Beschwerdeführer die Auffassung vortragen, daß als Bauerwartungsland zu beurteilende Flächen nicht als Grundstücke von besonderem Wert im Sinne des § 12 Abs. 6 O.ö. FLG 1979 gelten könnten, sind sie, wie die belangte Behörde ihnen zutreffend entgegenhält, nicht im Recht. Daß es infolge der nur beispielsweise Aufzählung im § 12 Abs. 6 O.ö. FLG 1979 grundsätzlich zulässig ist, sogenanntes Bauerwartungsland ebenfalls als Grundfläche mit besonderem Wert zu betrachten, hat der Gerichtshof bereits wiederholt ausgesprochen (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 25. Februar 1988, 83/07/0228, mit weiterem Nachweis). Zutreffend umschreibt das angefochtene Erkenntnis mit dem Begriff des Bauerwartungslandes solche Flächen, die im Bewertungszeitpunkt zwar noch nicht in Bauland umgewidmet sind, deren Umwidmung und Verbauung aber nach ihrer Lage und Aufschließungsmöglichkeit nach den Grundsätzen der Raum- und Bauordnung in nächster Zeit möglich ist. Ob eine Grundfläche wegen ihrer Beschaffenheit als Bauerwartungsland als Grundstück von besonderem Wert beurteilt werden kann, ist eine Rechtsfrage. Diese Rechtsfrage ist zu lösen auf der Basis solcher Sachverhaltsfeststellungen, welche über Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, seine Eignung zur Verbauung, seine Aufschließungsmöglichkeiten und das Vorliegen aller sonstigen tatbestandsmäßigen Voraussetzungen für seine rechtliche Umwidmung ausreichend Aufschluß geben. Während nach § 12 Abs. 3 O.ö. FLG 1979 bei der amtlichen Bewertung landwirtschaftlicher Grundstücke jedes Grundstück nach dem Ertragswert zu schätzen ist, worunter der kapitalisierte zukünftige Ertrag verstanden wird, den das Grundstück bei üblicher Bewirtschaftung jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann, gebietet § 12 Abs. 6 leg. cit., daß den der Zusammenlegung unterzogenen Grundstücken von besonderem Wert jener Wert zuzuschlagen ist, der dem Unterschied zwischen dem Ertragswert (Abs. 3) und dem Verkehrswert entspricht,

wobei solche Grundstücke nach dem Verkehrswert zu schätzen sind, wenn ein landwirtschaftlicher Ertrag nicht anfällt. Unter dem Verkehrswert versteht § 12 Abs. 6 letzter Satz O.ö. FLG 1979 den Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit der Grundstücke ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sowie ohne Rücksicht auf die Zusammenlegung bei einer Veräußerung ortsüblich zu erzielen wäre.

Bezogen auf den Beschwerdefall bedeutet dies, daß die von der belangten Behörde - ohne den Umweg über den Zuschlag des Differenzbetrages zwischen Ertragswert und Verkehrswert auf den Ertragswert vorgenommene - Bewertung der für die Beschwerdeführer vorgesehenen Abfindungsfläche E 1 nach dem Verkehrswert anstatt nach dem Ertragswert dann gesetzmäßig war, wenn sie die Rechtsfrage, daß es sich bei dieser Fläche wegen ihrer Eigenschaft als Bauerwartungsland um ein Grundstück von besonderem Wert handelt, richtig gelöst hatte, was wiederum voraussetzt, daß die Sachverhaltsannahmen der Behörde, welche ihrer Rechtsfragenlösung zugrundeliegen, der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle standhalten können. Der Verwaltungsgerichtshof hat gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 VwGG zu prüfen, ob die im angefochtenen Bescheid getroffenen Feststellungen den Kriterien insbesondere der Widerspruchsfreiheit im Verhältnis zum Akteninhalt, der Vollständigkeit der Sachverhaltsfeststellung und der Schlüssigkeit der Beweiswürdigung standhalten (vgl. die bei Dolp, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit³, 592, wiedergegebene hg. Judikatur). Halten die im angefochtenen Bescheid getroffenen Feststellungen diesen Kriterien nicht stand, dann leidet die angefochtene Entscheidung an Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften ebenso wie dann, wenn eine Mangelhaftigkeit der Begründung des Bescheides seine Nachprüfung auf seine inhaltliche Gesetzmäßigkeit hindert, oder wenn entscheidungswesentliche Sachverhaltselemente nicht festgestellt wurden (vgl. die bei Dolp, a.a.O., 600 f und 594 f, angeführte hg. Rechtsprechung).

Der sich schon im Erhebungsbericht des landwirtschaftlich sachkundigen Mitgliedes der belangten Behörde findende und in das angefochtene Erkenntnis übernommene Satz, wonach "auf Grund der Verwendungsmöglichkeit der im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Grünlandflächen in Abstimmung mit den Planungsabsichten der Gemeinde, nach Einschätzung der Lage und Beschaffenheit und den damit verbundenen Verwertungsmöglichkeiten sowie der Entwicklungstendenzen in diesem Gebiet diesem Grundstück die Widmungskategorie Bauland bzw. Bauerwartungsland zugesprochen werden könne", ist in seiner Aussage eine Leerformel, die erst der Füllung durch ein sachliches Substrat bedurft hätte. Eine solche ist aber nicht zureichend gelungen. Zuzugeben ist der belangten Behörde, daß die Lage des Grundstückes links und rechts von anderen als Betriebsbaugebiet gewidmeten Grundflächen ihre Annahme stützt. Anders schon verhält es sich mit der Beschaffenheit des Grundstückes hinsichtlich seiner Aufschließungsmöglichkeiten. Während nämlich die links und rechts der Fläche E 1 gelegenen Betriebsbaugebiete über Anschluß an das Straßennetz verfügen, wie sich den in den Verwaltungsakten einliegenden Plänen entnehmen läßt, trifft dies nach dem unwidersprochen gebliebenen Vorbringen der Beschwerdeführer auf die Abfindungsfläche E 1 nicht zu. Die Beschwerdeführer haben wiederholt den Niveauunterschied dieser Fläche zur Bundesstraße ins Treffen geführt und eingewendet, daß sie sich die Möglichkeit einer Zufahrt von der Bundesstraße zu dieser Fläche nicht vorstellen könnten. Die belangte Behörde ist auf dieses Vorbringen mit der gebotenen sachlichen Erläuterung nicht eingegangen, sondern hat sich auf die Wiedergabe der Behauptung beschränkt, daß die Bundesstraßenverwaltung erklärt habe, die Einrichtung einer Zufahrt zu diesem Grundstück von der neuen Bundesstraße sei möglich, ohne den Beschwerdeführern Gestalt und möglichen Zeitpunkt der Realisierung der behaupteten Möglichkeit darzustellen. Daß diese Umstände im Zusammenhang mit der Frage von Ausmaß und Tragung der damit verbundenen Kosten auch auf die Höhe des geschätzten Verkehrswerts nicht ohne Einfluß hätten bleiben dürfen, kommt dazu und wäre der Nachvollziehbarkeit der Begründung des gefundenen Schätzungsergebnisses auch dann entgegengestanden, wenn die Voraussetzungen einer Zulässigkeit der Schätzung nach dem Verkehrswert ordnungsgemäß ermittelt worden wären. Die Beschwerdeführer haben darüber hinaus aber auch ins Treffen geführt, daß einer Umwidmung der Umstand entgegenstehen müsse, daß im Gemeindegebiet H. ausreichend ungenutztes Bauland vorhanden sei. Diesem Einwand begegnet die belangte Behörde mit dem Hinweis darauf, daß die Gemeinde "rechtsverbindlich" die Umwidmung der genannten Fläche zugesagt und auch die zuständige Fachabteilung des Amtes der O.ö. Landesregierung einer derartigen Änderung zugestimmt habe. Diese Begründung ist nicht geeignet, den die Erfolgsaussichten einer Umwidmung der in Rede stehenden Fläche bestreitenden Einwand der Beschwerdeführer nachprüfbar zu entkräften. Zum einen ist nicht erkennbar, welche Art von Rechtsverbindlichkeit dem von der belangten Behörde erwähnten Beschluß des Gemeinderates zukommen sollte. Abgesehen davon, daß der Gemeinderat seine "grundsätzliche Zustimmung" an die Bedingung der Herstellung einer Zufahrt von der Bundesstraße geknüpft hat, deren Erfüllbarkeit die belangte Behörde, wie dargestellt, nicht ausreichend begründet hat, vermag der Gerichtshof nicht zu sehen, daß den Beschwerdeführern aus diesem Gemeinderatsbeschluß irgendwelche Rechte erwachsen wären. Auch die von der belangten Behörde gesehene "Zustimmung" der in Angelegenheiten der Raumordnung zuständigen Aufsichtsbehörde ist ihrem Aussagewert nach nicht mehr als eine unverbindliche Bereitschaftsbekundung; ob die Aufsichtsbehörde einen die Umwidmung tatsächlich verfügenden Beschluß des Gemeinderates in zu unterstellender gesetzmäßiger Vorgangsweise tatsächlich genehmigen dürfte, kann aus einer solchen unverbindlichen Zusage nicht, sondern könnte nur dann beurteilt werden, wenn entsprechende Sachverhaltsfeststellungen über das Vorliegen der tatbestandsmäßigen Voraussetzungen der erforderlichen aufsichtsbehördlichen Genehmigung eines Umwidmungsbeschlusses getroffen worden wären. Dazu wäre es aber erforderlich gewesen, den von den Beschwerdeführern ausdrücklich bestrittenen Baulandbedarf im Gemeindegebiet festzustellen. Der im angefochtenen Erkenntnis getroffene Hinweis darauf, daß nach den Angaben der Gemeinde größere Grundkäufe

"in der Nähe der Lokalbahn" durchgeführt werden sollen, reichte nicht aus, nachvollziehbare Feststellungen über den tatsächlichen Baulandbedarf im Gemeindegebiet zu ersetzen. Die Schlußfolgerung der belangten Behörde, wonach es somit nur mehr im Belieben der Beschwerdeführer stehe, die Umwidung der für sie vorgesehenen Abfindungsfläche E 1 in Betriebsbaugebiet zu erwirken, basiert somit auf unzureichenden Sachverhaltsfeststellungen und kann der rechtlichen Beurteilung der belangten Behörde, daß diese Fläche als Bauerwartungsland mit dem Verkehrswert zu bewerten sei, keine tragfähige Grundlage bieten.

Darüber hinaus erwiesen sich aber auch die von den Beschwerdeführern gegen das Ergebnis der zulässigenfalls nach dem Verkehrswert ermittelten Bewertung dieser Fläche vorgetragenen Einwände gegen die Nachvollziehbarkeit der Begründung dieses Ergebnisses als berechtigt. Das landwirtschaftlich sachkundige Mitglied der belangten Behörde ist in der Bewertung dieser Fläche von einem Ansatz von 80 % des Dorfgebietquadratmeterpreises mit dem Hinweis auf Widmungslage und Erschließung ausgegangen und hat diesen Ansatz mit dem Faktor von 1,04-5 vervielfacht, um so auf einen aufgerundeten Quadratmeterpreis von S 200,- zu gelangen. Eine Begründung für den Ansatz von 80 % des Dorfgebietpreises findet sich im angefochtenen Erkenntnis ebensowenig wie für den Vervielfältigungsfaktor von 1,04-5. Einer solchen Begründung der vom landwirtschaftlich sachkundigen Mitglied der belangten Behörde angewandten Wertermittlungsmethode hätte es aber im vorliegenden Fall umso mehr bedurft, als die belangte Behörde zu demselben, von den Beschwerdeführern in ihrer Berufung gegen den Neubewertungsbescheid der AB bekämpften Ergebnis auf allerdings gänzlich anderem Weg als die AB gelangt war. Diese ging zwar von einem Ansatz von S 400,-/m² aus, halbierte diesen Preis aber unter dem Titel des Vorliegens bloßen Bauerwartungslandes anstatt Wohngebietes. Wenn die belangte Behörde, der Beurteilung ihres landwirtschaftlich sachkundigen Mitglieds folgend, den Umstand des Vorliegens von Bauerwartungsland anstatt von Dorfgebiet nicht mehr, wie die AB, durch Halbierung des Ausgangspreises, sondern durch dessen Vervielfachung mit dem Faktor von 1,04-5 berücksichtigen zu müssen glaubte, wäre es ihr oblegen, die von ihr angewandte Wertermittlungsmethode entsprechend nachvollziehbar zu begründen, was in gleicher Weise für ihre Entscheidung zu gelten hat, einen Ansatz von 80 % des Dorfgebietspreises aus dem nicht näher erläuterten Titel der "Widmungslage und Erschließung" als Ausgangswert der Vervielfachung zu wählen.

Ebenso hätte die vorgenommene Verkehrswertermittlung einer Auseinandersetzung mit jenem Einwand der Beschwerdeführer erfordert, welcher sich auf die nachteiligen Auswirkungen des die Fläche durchteilenden Wassergrabens bezogen hatte. Die rein flächenmäßige Berücksichtigung des Wassergrabens trug dem nicht ausreichend Rechnung. Vielmehr wäre darzustellen gewesen, ob und gegebenenfalls mit welchen Auswirkungen für den Verkehrswert der links und rechts des Wassergrabens gelegenen Flächen sich das Vorliegen der von den Beschwerdeführern behaupteten Wasseraustritte oder sonstiger Benützungerschwernisse der Flächen feststellen läßt. Insoweit die belangte Behörde den Hinweis ihres landwirtschaftlich sachkundigen Mitgliedes darauf, daß eine Entsorgung der Fläche allenfalls über eine Pumpanlage erfolgen könne, in die Begründung des angefochtenen Erkenntnisses aufgenommen hat, wird aus diesem Hinweis weder klar, ob die ordnungsgemäße Benützung der Liegenschaft als Betriebsbaugebiet ihre Entsorgung über eine Pumpanlage im gegebenen Zusammenhang tatsächlich erfordert, noch gibt das angefochtene Erkenntnis eine Erklärung dafür, weshalb dieser Umstand gegebenenfalls nicht geeignet wäre, den Verkehrswert des Grundstückes entsprechend zu senken. Daß es des weiteren entsprechender Erläuterungen der im angefochtenen Erkenntnis offenbar verneinten Auswirkung des Problems der Zufahrt zur Grundfläche E 1 von der Bundesstraße auf den Verkehrswert bedurft hätte, wurde schon an früherer Stelle angemerkt. Schließlich überzeugen auch die Argumente nicht, mit denen die belangte Behörde den im Kaufvertrag zwischen den Ehegatten W. und Ludwig B. über ein unmittelbar neben der Fläche E 1 gelegenes Grundstück ausgehandelten Preis als Vergleichspreis für die Verkehrswertermittlung auszuscheiden befand. Daß dieser Preis nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Sinne des § 12 Abs. 6 letzter Satz O.ö. FLG 1979 erzielt worden war, hätte sich erst nach der angesichts der unmittelbaren Nachbarschaft des kaufgegenständlichen Grundstückes zur bewertenden Fläche gebotenen zeugenschaftlichen Vernehmung der Partner dieses Rechtsgeschäfts beurteilen lassen; auf bloße Spekulationen durfte die belangte Behörde die Ausscheidung des in diesem Vertrag ausgehandelten Preises als Vergleichspreis nicht gründen. Der Vollständigkeit halber sei in Ansehung dieser für die Abfindung der Beschwerdeführer vorgesehenen Fläche E 1 noch erwähnt, daß das angefochtene Erkenntnis - ebenso wie schon der Erhebungsbericht des landwirtschaftlich sachkundigen Mitgliedes der belangten Behörde - für die Bewertung eines Anteiles von 2.000 m² dieser Fläche (Grünzug) mit S 150,-/m² jede Begründung vermissen läßt.

Das angefochtene Erkenntnis weist aber auch in der Bewertung anderer Flächen erhebliche Begründungsmängel auf, welche den Verwaltungsgerichtshof an der Nachprüfung der Gesetzmäßigkeit der von der belangten Behörde gefundenen Bewertungsergebnisse hindern. So fehlt es in der Bewertung der Altgrundstücke der Beschwerdeführer an einer nachvollziehbaren Begründung für den Abzug eines 10 %igen "Freilegungsanteils" vom Quadratmeterpreis für unvermessenes Nettobauland ebenso wie für den Abzug eines Drittelanteils von diesem Wert unter dem Titel "Umlegungsrisiko" beim Altgrundstück E 5. In der Bewertung des als weitere Abfindungsfläche E 4 vorgesehenen Grundstückes bleibt der Ansatz von 95 % des Quadratmeterpreises für unvermessenes Nettobauland mit dem Hinweis "teils brutto, teils netto" ebenso unzureichend erklärt, wie nicht ausgeführt wird, aus welchem Grund der bei den Altgrundstücken E 6 und E 5 vorgenommene Abzug von 10 % unter dem Titel des "Freilegungsanteils" hier zu unterbleiben habe. Vollständig unterbleibt in der Bewertung der Fläche E 4 eine Auseinandersetzung mit den Berufungsargumenten der

Beschwerdeführer über die ungleich ungünstigere Lage der Fläche E 4 im Vergleich zu ihren Altflächen E 5 und E 6 hinsichtlich der Entfernung von der Bundesstraße, der Lage der Fläche E 4 im Krümmungsbereich der Rechtskurve der Bundesstraße und des Niveauabfalls von dieser auf die Fläche E 4 mit den darauf für dieses Grundstück zu besorgenden Nachteilen. Die Berücksichtigung eines zu errichtenden Dammes trägt den Berufungseinwendungen der Beschwerdeführer nur unzureichend Rechnung. Daß dieser Damm allein geeignet sein sollte, den lagemäßigen Nachteil der Fläche E 4 gegenüber den von der Bundesstraße deutlich weiter entfernt gelegenen Altgrundstücken der Beschwerdeführer in einer Weise auszugleichen, die es rechtfertigt, der Fläche E 4 im Ergebnis einen sogar höheren Quadratmeterpreis zuzubilligen als den Altgrundstücken der Beschwerdeführer, widerstreitet offensichtlich der Lebenserfahrung und ist im angefochtenen Erkenntnis in keiner Weise einleuchtend begründet. Insoweit die belangte Behörde dem Einwand der Beschwerdeführer, daß zudem die Kosten für einen 3 m hohen Lärmschutzwall den Baulandpreis der Fläche E 4 entsprechend verringern müßten, im angefochtenen Erkenntnis mit dem Argument entgegentritt, daß beim Bauen ohnehin genug Aushubmaterial anfallt, das für derartige Zwecke verwendet werden könne, wobei die Verwendung der Aushubmenge an Ort und Stelle auch die mit dem Abtransport dieses Materials entsprechenden Kosten wegfallen ließe, erscheinen diese Ausführungen eher spekulativ als fundiert zu sein. Auch dieser Einwand der Beschwerdeführer hätte einer auf nachprüfaren Feststellungen aufbauenden Erwiderung bedurft und war nicht mit bloßen Vermutungen abzutun. In der Bewertung des als weitere Abfindungsfläche E 2 vorgesehenen Grundstücks schließlich fehlt dem angefochtenen Erkenntnis eine Begründung für die angenommene Höherwertigkeit der mit S 150,-/m² bewerteten Grünlandfläche im Ausmaß von 1.200 m².

Wenn die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift wiederholt die Sachkunde und Erfahrung ihres landwirtschaftlich sachkundigen Mitglieds betont, dann sei ihr dazu folgendes erwidert: Sachkunde und Erfahrung ihres Mitglieds bleibe unbestritten. Gegenstand der verwaltungsgerichtlichen Prüfung war aber nicht die Sachkunde des Mitglieds der belangten Behörde, sondern die Gesetzmäßigkeit ihres auf dem Erhebungsbericht ihres Mitglieds aufbauenden Erkenntnisses. Dieses Erkenntnis hatte in seiner Begründung gemäß § 60 AVG i. V.m. § 1 AgrVG 1950 die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens, die bei der Beweiswürdigung maßgebenden Erwägungen und die darauf gestützte Beurteilung der Rechtsfrage klar und übersichtlich zusammenzufassen. Wenn eine Partei konkrete Einwände gegen die Vollständigkeit und/oder Richtigkeit der Ermittlungsergebnisse erhebt, dann muß die Behörde die Erwägungen, die sie veranlaßten, die Ermittlungsergebnisse als ausreichend zu erachten, auf Grund dieser Ermittlungsergebnisse Tatsachen als erwiesen anzunehmen und die gegenteiligen Behauptungen der Partei als bedeutungslos abzutun, klar und übersichtlich zusammenzufassen, wobei sich die Begründungspflicht nicht nur auf Erwägungen erstreckt, die aus Tatsachen gezogen werden, die im Ermittlungsverfahren mit Zuziehung der Parteien festgestellt worden sind, sondern auch auf Schlüsse aus Tatsachen, die zwar der Behörde offenkundig sind, von denen aber nicht von vornherein angenommen werden kann, daß sie auch den Parteien offenkundig sein müssen (vgl. die bei Ringhofer, Verwaltungsverfahrensgesetze I, ENr 41 und 42 zu § 60 AVG wiedergegebene hg. Judikatur). Der Verwaltungsgerichtshof verkennt nicht, daß in Bewertungsfragen mit dem solchen Fragen innewohnenden Element der schätzungsweisen Ermittlung von Sachverhalten der Erfahrung eines Sachverständigen besondere Bedeutung für die Annäherung des gefundenen Ergebnisses an die Lebenswirklichkeit zukommt. Das entbindet aber den Sachverständigen nicht von der Obliegenheit, die von ihm oder anderen gefundenen oder sonst innerhalb des Fachgebietes allgemein anerkannten Erfahrungssätze in ihrer konkreten Anwendung im Einzelfall in einer für den nicht Sachkundigen einsichtigen Weise darstellend offenzulegen. Erfolgt, wie durch § 12 O.ö. FLG 1979 geboten, der der Bewertung zugrundeliegende Schätzungsakt durch behördliche Entscheidung, dann lastet diese Begründungspflicht auf der Behörde.

Das angefochtene Erkenntnis ist hinter den an diese Begründungspflicht zu stellenden Anforderungen in der oben aufgezeigten Weise aber mehrfach zurückgeblieben. Die belangte Behörde hat damit Verfahrensvorschriften verletzt, bei deren Einhaltung sie zu einem anderen Bescheid gelangen hätte können, sodaß das angefochtene Erkenntnis in seinem der Anfechtung noch unterliegenden Teil gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. b und c VwGG aufzuheben war.

Die Entscheidung über den Aufwandsersatz gründet sich auf die §§ 47 ff, insbesondere § 50 VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 104/1991; das Mehrbegehren an Stempelgebühren war abzuweisen, weil die Beschwerdeschrift in lediglich zweifacher Ausfertigung überreicht werden mußte.