

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

20.05.2009

Geschäftszahl

2006/07/0072

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Bumberger und die Hofräte Dr. Beck, Dr. Hinterwirth, Dr. Enzenhofer und Dr. Sulzbacher als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Jantschi, über die Beschwerde des H L in F, vertreten durch Muhri & Werschitz, Partnerschaft von Rechtsanwälten GmbH, in 8010 Graz, Neutorgasse 47/I, gegen den Bescheid des Landesagarsenates beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung vom 29. März 2006, Zl. FA10A-LAS 15 La 2/06-7, betreffend Flurbereinigung, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen .

Der Beschwerdeführer hat dem Land Steiermark Aufwendungen in der Höhe von EUR 57,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Eingabe vom 7. Juli 2004 beantragte der Beschwerdeführer bei der Agrarbezirksbehörde für Steiermark (kurz: ABB), über einen näher bezeichneten Teil der EZ 247, KG D., (nunmehr Grundstück Nr. 1284/2, KG D.) ein Flurbereinigungsverfahren einzuleiten und mit Bescheid festzustellen, dass ein von ihm vorgelegter Vertrag im Sinne des § 48 des Steiermärkischen Zusammenlegungsgesetzes 1982 (StZLG 1982), LGBI. Nr. 82, zur Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens erforderlich ist.

Zur Begründung dieses Antrages wurde ausgeführt, der Beschwerdeführer habe mit Kaufvertrag vom 10. November 2003 samt Nachtrag vom 10. Mai 2004 bzw. 24. Juni 2004 von U. B. H. Grundflächen im Ausmaß von 3,0000 ha um den Gesamtkaufpreis von EUR 153.000.-- erworben.

Die ABB holte ein Gutachten eines Amtssachverständigen für Landwirtschaft ein. Dieser führte in seinem Gutachten vom 25. Februar 2005 aus, ein am 21. Dezember 2004 durchgeführter Ortsaugenschein habe ergeben, dass die gegenständliche Kauffläche eine ebene bis leicht geneigte landwirtschaftliche Nutzfläche sei, die nicht an eine eigene landwirtschaftliche Nutzfläche des Flurbereinigungswerbers arrondiere (die Fläche befinde sich wegemäßig rund 10,5 km von der eigenen Hofstelle des Beschwerdeführers entfernt) und sei ausgehend vom öffentlichen Wegenetz im letzten Abschnitt über Fremdgrund erschlossen. In diesem Zusammenhang sei eine Wegeservitut neu errichtet worden. Aus fachtechnischer Sicht könne durch den gegenständlichen Erwerb Eigengrund des Antragstellers für die zukünftige Bewirtschaftung weder günstiger ausgeformt noch wegemäßig besser erschlossen werden, sodass durch den vorliegenden Zukauf in technischer Hinsicht kein wie immer gearteter Mangel der Agrarstruktur im Sinne der Bestimmungen des StZLG 1982 behoben oder gemildert werden könne.

In seiner Stellungnahme zu diesem Gutachten vertrat der Beschwerdeführer die Auffassung, der Gutachter gehe von einer Betrachtungsweise aus, die den tatsächlichen positiven Auswirkungen des Zukaufes für die Bewirtschaftung des land- und forstwirtschaftlichen Besitzes des Beschwerdeführers nicht gerecht werde. Es sei zwar richtig, dass das kaufgegenständliche Grundstück Nr. 1284/2, KG D., rund 10,5 km von der Hofstelle des Beschwerdeführers entfernt sei, der Beschwerdeführer habe aber in der KG D. direkt angrenzend an das Kaufgrundstück bereits Grundstücke im Ausmaß von ca. 10 ha. Das kaufgegenständliche Grundstück grenze an eine Waldfläche (Grundstück Nr. 1288, KG D.) an, die im Eigentum des Beschwerdeführers stehe. Diese sei von der Ackerfläche des Grundstücks Nr. 1309, KG D., nur durch den G.-Bach getrennt. Dadurch trete eine wesentlich bessere und leichtere Bewirtschaftungsmöglichkeit ein. Durch die aufgrund des Zukaufes neu geschaffene Zufahrtsmöglichkeit von der D.-Straße sei auch eine leichtere Bewirtschaftung der anderen Flächen des Beschwerdeführers möglich, die dahinter lägen. Dies stelle eine Verbesserung der Agrarstruktur im Sinne

der Bestimmungen des StZLG 1982 mit Erleichterung und Verbesserung der Besitz-, Bewirtschaftungs- und Benützungsverhältnisse für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb des Beschwerdeführers dar.

Der Amtssachverständige äußerte sich dazu wiederum negativ und bemerkte, dass für die Erschließung der gegenständlichen Kauffläche eine Wegeservitut neu errichtet worden sei, deren Gegenstand aber die Erschließung weiterer Grundstücke über das Kaufgrundstück hinaus nicht umfasse.

Mit Bescheid vom 22. April 2004 wies die ABB gemäß § 48 Abs. 1 StZLG 1982 den Antrag des Beschwerdeführers vom 7. Juli 2004 auf bescheidmäßige Feststellung ab. Der vom Beschwerdeführer vorgelegte Kaufvertrag vom 10. November 2003 samt Nachtrag vom 10. Mai 2004 bzw. 24. Juni 2004 entspreche nicht den Zielsetzungen der §§ 1 und 46 des StZLG 1982.

In der Begründung heißt es, dem eingeholten Gutachten des Amtssachverständigen sei zu entnehmen, aufgrund des Bewirtschaftungshindernisses des Grabens mit Gerinne (G.-Bach) und des Umstandes, dass die angrenzende Eigenfläche des Beschwerdeführers als Wald bewirtschaftet werde, könne die eigene Nutzfläche des Beschwerdeführers zukünftig in seiner Bewirtschaftung weder günstiger ausgeformt, noch gemeinsam mit dem angrenzenden Eigenwald bewirtschaftet werden. Wodurch sich die behauptete bessere und leichtere Bewirtschaftungsmöglichkeit der bisherigen Eigenflächen ergebe, könne nicht nachvollzogen werden. Hinsichtlich der verbesserten Zufahrtsmöglichkeit sei auszuführen, dass die vom Beschwerdeführer dargelegte neu geschaffene Zufahrtsmöglichkeit (die neu errichtete Wegeservitut) nur für die Erschließung der gegenständlichen Kauffläche vorgesehen sei und weitere Grundstücke (bisherige Eigengrundstücke) über das Kaufgrundstück nicht erschlossen werden dürften. Nicht jeder Grunderwerb und somit jede Neueinteilung eines land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes sei eine Flurbereinigung, sondern es müsse jedenfalls durch diesen Grunderwerb entweder ein Mangel der Agrarstruktur behoben werden oder die Maßnahme im allgemeinen öffentlichen Interesse liegen; ein solcher Fall liege aber nicht vor.

Der Beschwerdeführer berief.

Er vertrat die Auffassung, durch den Zukauf betrage das land- und forstwirtschaftliche Eigentum in der KG D. nahezu 15 ha in arrondierter Lage und werde auch in Bezug auf die kaufgegenständliche Grundfläche eine leichtere und ökonomischere Benutzung gegenüber den bisherigen Besitzverhältnissen (bisher Pachtfläche in Streulage) bewirkt. Es sei nicht richtig, dass das kaufgegenständliche Grundstück nur an den Wald des Beschwerdeführers (Grundstück Nr. 1288, KG D.) angrenze und dieses durch einen Graben mit Gerinne (G.-Bach; Grundstück Nr. 1267, KG D.) getrennt sei. Der Beschwerdeführer habe eine behördlich bewilligte Brücke in einer Breite von ca. 3 m errichtet, die für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge geeignet sei, weshalb eine komplette und tadellose Zufahrt bestehe. Diese führe vom öffentlichen Weg (D.-Straße) ausgehend über einen kurzen Abschnitt eines Servitutsweges (Grundstück Nr. 1284/1, KG D.) zum kaufgegenständlichen Grundstück und verlaufe durch den Wald des Beschwerdeführers (Grundstück Nr. 1288, KG D.) zu weiteren land- und forstwirtschaftlichen Grundflächen in der KG D. (Grundstücke Nrn. 1309, 1290, 1291, 1292).

Die belangte Behörde holte ergänzend ein Gutachten eines Amtssachverständigen für Landwirtschaft ein. Dieser führte aus, ein am 22. September 2005 durchgeführter Ortsaugenschein habe ergeben, dass das kaufgegenständliche Grundstück des Beschwerdeführers aus der ursprünglichen EZ 247, KG D., herausgemessen worden sei und die Bezeichnung Grundstück Nr. 1284/2, KG D., erhalten habe. Dieses sei eben, habe eine rechteckige Form und im südwestlichen Teil eine Einbuchtung. Auf dem Grundstück befänden sich zwei Holzmasten einer Stromleitung. Das Grundstück sei im nordöstlichen Teil über den miterworbenen Servitutsweg, der an das Grundstück Nr. 1273, KG D., (öffentlicher Weg) anstoße, zu erreichen. Der Weg bilde die Grenze zum Grundstück Nr. 1285, KG D., der nicht im Eigentum des Beschwerdeführers stehe. Die Nutzung dieses Weges beschränke sich nicht auf das kaufgegenständliche Grundstück. Im westlichen Teil des Grundstückes befänden sich zwei Baumreihen, die als Energiewald dienten; dieser Energiewald sei ca. 6 m breit und bestehe aus Eichen und Eschen. Direkt im Südwesten angrenzend liege ein Waldstück (Grundstück Nr. 1288, KG D.) im Ausmaß von 2,0705 ha. Durch ein öffentliches Gewässer, den G.-Bach (Grundstück Nr. 1267, KG D.), sei das Grundstück Nr. 1309, KG D., im Ausmaß von 6,1233 ha (davon 4,5688 ha landwirtschaftlich genutzt und 1,5545 ha Wald) vom Kaufgegenstand getrennt. Der G.-Bach habe eine Breite von etwa 2 m. Im Süden an das Grundstück Nr. 1288, KG D., angrenzend befänden sich die Grundstücke Nrn. 1290, 1291 und 1292, alle KG D., im Ausmaß von 3,2601 ha, die ebenfalls im Eigentum des Beschwerdeführers stünden. Insgesamt befänden sich diese Flächen im Eigentum des Beschwerdeführers in einem Ausmaß von 11,4539 ha (davon 3,6250 ha Wald) anschließend bzw. in unmittelbarer Nähe zum kaufgegenständlichen Grundstück. Wegemäßig sei das kaufgegenständliche Grundstück einerseits von Nordosten erreichbar, als auch über den öffentlichen Weg Grundstück Nr. 1251, KG D. (über die im Eigentum des Beschwerdeführers befindlichen Grundstücke Nrn. 1309 und 1288, beide KG D.). Dieser Weg sei mittels gebrochener Ziegelreste befestigt und verlaufe entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Nr. 1309, KG D., der nach Osten abbiege und schließlich über eine behördlich genehmigte und statisch berechnete (vom Beschwerdeführer errichtete) Holzbrücke den G.-Bach quere und ca. 10 m vom G.-Bach entfernt nach Norden verlaufend an das kaufgegenständliche Grundstück anstoße. Bei der Abbiegung nach Norden verlaufe ein weiterer Weg bogenförmig nach Südosten weiter und schließe an den öffentlichen Weg Grundstück Nr. 1289, KG D., an.

Aufgrund der verbesserten wegemäßigen Erschließung der bestehenden Grundstücke und weil das kaufgegenständliche Grundstück bzw. die angrenzenden im Eigentum des Beschwerdeführers befindlichen Grundstücke über den neuen nicht auf den Kaufgegenstand beschränkten Servitutsweg erreicht werden könnten, werde ein Besitzkomplex vergrößert und günstiger geformt. In Zukunft könnten aufgrund dieser Tatsache die landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte vorteilhafter eingesetzt und die Benützungs- und Besitzverhältnisse verbessert werden. Aus technischwirtschaftlicher Sicht stelle daher der gegenständliche Erwerb eine Flurbereinigungsmaßnahme dar.

In der Verhandlung vor der belangten Behörde führte der Beschwerdeführer aus, er sei, als der Nachtrag zum Kaufvertrag (gemeint ist das Schreiben mit der Überschrift "Ergänzung zum Kaufvertrag vom 10. November 2003", dem ein handschriftlicher Zusatz angefügt ist) verfasst worden sei, der Meinung gewesen, dass die Wegeservitut schon für den Gesamtbesitz des Käufers gedacht gewesen sei; der Verkäufer habe auch definitiv erklärt, dass dies für fünf Jahre unbeschränkt zu gelten habe. Der Verkäufer habe sich für den Fall, dass er mit einem Rechtsnachfolger nicht harmoniere, gewisse Vorbehalte schaffen wollen. Zugunsten des Gesamtbesitzes sei eine Verbücherung nicht erfolgt und sei dies auch vom Beschwerdeführer nicht in Anspruch genommen worden.

Mit dem nunmehr vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid vom 29. März 2006 wies die belangte Behörde die Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet ab.

In der Begründung stützte sie sich im Wesentlichen auf das von ihr ergänzend eingeholte Amtssachverständigengutachten. Überdies führte sie aus, die mündliche Verhandlung habe ergeben, der mit gegenständlichem Kaufvertrag eingeräumte Servitutsweg könne vom Beschwerdeführer ausschließlich zur Bewirtschaftung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes auf Dauer genutzt werden, nicht aber zur Bewirtschaftung anderer angrenzender oder in der Nähe befindlicher Grundstücke des Beschwerdeführers. Durch den gegenständlichen Erwerb ergebe sich keine dauernde, vorteilhaftere Flureinteilung aufgrund einer sich ergebenden verbesserten Verkehrerschließung des angrenzenden oder in der Nähe liegenden Eigengrundes des Beschwerdeführers. Ebenfalls seien durch den vorliegenden Grunderwerb auch die Besitzverhältnisse im Interesse der Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen Landwirtschaft nicht verbessert oder neu gestaltet worden. Damit sei ein Mangel in der Agrarstruktur nicht wie mit dem Zusammenlegungsverfahren vergleichbar auf Dauer gemildert oder behoben worden und sei den im Flurbereinigungsverfahren zu berücksichtigenden Zielen des § 1 StZLG 1982 nicht entsprochen worden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht wird.

Der Beschwerdeführer bringt u.a. vor, die Einschätzung der belangten Behörde erscheine nach Sach- und Rechtslage nicht richtig. Der Verkäufer habe erklärt, dass der Beschwerdeführer entsprechend der getroffenen Servitutsvereinbarung und dem beiderseitigen Vertragswillen berechtigt sei, den gegenständlichen Zufahrtsweg (Grundstück Nr. 1284/1, KG D.) für Zwecke des Gehens und Befahrens mit Fahrzeugen aller Art auch zu seinen bisherigen Grundstücken im Rahmen des jeweils erforderlichen Umfanges für land- und forstwirtschaftliche Zwecke zu benützen. Dies umfasse auch das bisherige Eigentum des Beschwerdeführers. Dieses Recht sei auf fünf Jahre unwiderruflich erteilt worden. Aus einem Verzicht des Widerrufes auf fünf Jahre ergebe sich keineswegs, dass dieses Recht nicht weiter bestehen werde. Desweiteren habe der Urkundenverfasser Dr. H. P. als Vertreter beider Kaufvertragsparteien vor der belangten Behörde erläutert, dass das Servitutsrecht "grundsätzlich auf Dauer" auch für die angrenzenden Grundstücke des Beschwerdeführers eingeräumt worden sei. Der Beschwerdeführer habe somit jedenfalls glaubhaft gemacht, dass die Einräumung des Wegeservituts für den angrenzenden Besitz des Beschwerdeführers auf Dauer vorgesehen sei.

Weiters werde geltend gemacht, § 46 StZLG 1982 sehe keine "Behaltefrist" vor, woraus sich ergebe, dass das gegenständliche Grundstück jederzeit trotz Vorliegens eines Bescheides nach §§ 1 und 46 StZLG 1982 verkauft werden könne. Es bestehe keine Behaltefrist in Bezug auf Besitzverhältnisse und somit könne auch keine Behaltefrist für damit in Zusammenhang stehende Dienstbarkeiten abgeleitet werden. Der Sinn des Gesetzes liege darin, dass die Verbesserung der Besitz-, Benützungs- oder Bewirtschaftungsverhältnisse auf Dauer erwartet werden könne. Dieses Erfordernis erscheine beim gegenständlichen Erwerb und der im Zuge dessen erfolgten Servituteinräumung nach den umfangreichen Erhebungen und der gutachtlichen Stellungnahme des Amtssachverständigen jedenfalls gegeben.

Die belangte Behörde hat unter Verzicht auf die Erstattung einer Gegenschrift die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und den Antrag auf Abweisung der Beschwerde gestellt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach § 46 Abs. 1 Steiermärkisches Zusammenlegungsgesetz 1982 -

StZLG 1982, LGBI. Nr. 82, kann anstelle des Zusammenlegungsverfahrens ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt werden, wenn dadurch

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

2. eine zweckmäßige Zwischenlösung bis zur späteren Durchführung eines Zusammenlegungsverfahrens erreicht wird.

Nach § 46 Abs. 2 leg. cit. kann ein Flurbereinigungsverfahren weiters durchgeführt werden, um Maßnahmen, die auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften der Bodenreform oder im allgemeinen öffentlichen Interesse getroffen werden, vorzubereiten, zu unterstützen oder allfällige nachteilige Folgen zu beseitigen.

Nach § 47 StZLG 1982 sind im Flurbereinigungsverfahren die Bestimmungen für die Zusammenlegung mit einigen im vorliegenden Zusammenhang nicht bedeutsamen Abänderungen sinngemäß anzuwenden.

Nach § 48 Abs. 1 StZLG 1982 sind den Flurbereinigungsverfahren Verträge, die von den Parteien in verbücherungsfähiger Form abgeschlossen wurden (Flurbereinigungsverträge), oder Parteienübereinkommen, die von der Agrarbehörde in einer Niederschrift beurkundet wurden (Flurbereinigungsübereinkommen), zu Grunde zu legen, wenn die Agrarbehörde nach grundverkehrsbehördlicher Zustimmung bescheidmäßig feststellt, dass sie zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich sind.

Voraussetzung für eine Feststellung nach § 48 Abs. 1 StZLG 1982 ist, dass der vorgelegte Flurbereinigungsvertrag zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich ist. Erforderlich zur Durchführung der Flurbereinigung ist ein Vertrag nur dann, wenn er den Bestimmungen über die Flurbereinigung, insbesondere deren Zielsetzungen entspricht. Mit einem solchen Vertrag müssen demnach die im § 46 StZLG 1982 angesprochenen Ziele erreicht werden, wobei die Anordnung des § 47 leg. cit. zu berücksichtigen ist, dass im Flurbereinigungsverfahren die Bestimmungen für das Zusammenlegungsverfahren sinngemäß anzuwenden sind. Dies bedeutet, dass bei den im § 46 StZLG 1982 genannten Voraussetzungen für ein Flurbereinigungsverfahren stets auch die im § 1 leg. cit. verankerten Ziele mit zu berücksichtigen sind. Das Flurbereinigungsverfahren stellt ein "vereinfachtes Zusammenlegungsverfahren" dar (vgl. dazu u.a. das hg. Erkenntnis vom 10. Juni 1999, Zl. 99/07/0051).

Nach § 1 Abs. 1 StZLG 1982 sind im Interesse der Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen und umweltverträglichen Landwirtschaft die Besitz-, Benützungs- und Bewirtschaftungsverhältnisse im ländlichen Lebens- und Wirtschaftsraum nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Gesetzes durch Neugestaltung und Erschließung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes sowie Ordnung der rechtlichen, wirtschaftlichen und naturräumlichen Grundlagen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe nach zeitgemäßen volks- und betriebswirtschaftlichen sowie ökologischen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung der nachhaltigen Gestaltung des ländlichen Raumes im Wege eines Zusammenlegungsverfahrens zu verbessern oder neu zu gestalten.

Nach § 1 Abs. 2 leg. cit. sind zur Erreichung dieser Ziele unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte in erster Linie die Nachteile abzuwenden, zu mildern oder zu beheben, die verursacht werden durch

1. Mängel der Agrarstruktur (wie z.B. zersplitterter Grundbesitz, ganz oder teilweise eingeschlossene Grundstücke, ungünstige Grundstücksformen, unwirtschaftliche Betriebsgrößen, beengte Orts- und Hoflage, unzulängliche Verkehrserschließung, ungünstige Geländeformen, ungünstige Wasserverhältnisse, unzureichende naturräumliche Ausstattung) oder

2. Maßnahmen im allgemeinen öffentlichen Interesse (wie z. B. Errichtung, Änderung oder Auflassung von Eisenbahnen, Straßen und Wegen, Wasserläufen, Wasserversorgungs-, Energieversorgungs- oder Abwasseranlagen, Hochwasser-, Wildbach- oder Lawinenschutzbauten).

Nicht jeder Zukauf eines angrenzenden Grundstückes und nicht jede Vergrößerung eines Besitzes stellt schon eine Flurbereinigung dar (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 10. Juni 1999, Zl. 99/07/0051, sowie vom 17. Dezember 1991, Zl. 88/07/0088, und die dort angeführte Vorjudikatur).

Dem Gutachten des erstinstanzlichen Amtssachverständigen ist zu entnehmen, dass durch den verfahrensgegenständlichen Zukauf von Grundstücken keines der Ziele eines Flurbereinigungsverfahrens, wie sie im § 46 in Verbindung mit § 1 StZLG 1982 festgeschrieben sind, verwirklicht wird.

Dem Gutachten des von der belangten Behörde beigezogenen Amtssachverständigen hingegen ist zu entnehmen, dass ein Besitzkomplex vergrößert und günstiger geformt worden sei, sodass in Hinkunft landwirtschaftliche Maschinen und Geräte vorteilhafter eingesetzt werden könnten, weshalb sich die Benützungs- und Besitzverhältnisse verbessert hätten. Aus technischwirtschaftlicher Sicht stelle der gegenständliche Erwerb daher eine Flurbereinigungsmaßnahme dar. Der Amtssachverständige ging dabei ausdrücklich von einem nicht auf den Kaufgegenstand (Grundstück Nr. 1284/1, KG D.) beschränkten Servitutsweg aus.

Das Ermittlungsverfahren der belangten Behörde hat aber ergeben, dass der dem Gutachten unterstellte Fall, der Servitutsweg sei nicht auf den Kaufgegenstand beschränkt, in dieser Form nicht vorliegt. Der mit gegenständlichem Kaufvertrag eingeräumte Servitutsweg kann vom Beschwerdeführer auf Dauer ausschließlich zur Bewirtschaftung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes genutzt werden, nicht aber zur Bewirtschaftung anderer angrenzender oder in der Nähe befindlicher Grundstücke des Beschwerdeführers.

Dies deckt sich zunächst mit dem Kaufvertrag vom 10. November 2003, der in seinem Punkt 4 einen Servitutsweg lediglich "im Umfang und Ausmaß der möglichen Bebauungsdichte des herrschenden Grundstückes" einräumt. Zu prüfen ist allerdings, ob mit Nachtrag vom 10. Mai 2004 bzw. 24. Juni 2004 eine Erweiterung der Dienstbarkeit vorgenommen wurde.

Eine Erweiterung der Dienstbarkeit zur Bewirtschaftung anderer angrenzender oder in der Nähe befindlicher Grundstücke des Beschwerdeführers wird darin nicht vorgenommen. Dieser Nachtrag dient zur Herstellung der Grundbuchsordnung und es wird darin die genaue Bezeichnung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes - die im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses noch unbekannt war - nachgereicht. Zu Umfang und Ausmaß wird darin festgehalten, dass die Servitut "im Umfang und im Ausmaß der möglichen Bebauungsdichte des herrschenden Grundstückes eingeräumt" werde.

Als Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens steht daher fest, dass der Servitutsweg nur dem herrschenden, hier verfahrensgegenständlichen Grundstück dient.

Eine mögliche Erweiterung könnte allerdings in der Ergänzung vom 14. November 2003 zum Kaufvertrag vom 10. November 2003 gesehen werden. Diese wurde der belangten Behörde vom Beschwerdeführer anlässlich der mündlichen Verhandlung am 29. März 2006 vorgelegt. Darin wird Umfang und Ausmaß des Servitutsweges insoweit erweitert, als "der Käufer auch berechtigt ist, den gegenständlichen Zufahrtsweg für Zwecke des Gehens und Befahrens mit Fahrzeugen aller Art auch zu seinem bisherigen Besitz in D., Überlandgrundstücke 1288, 1309, 1290, 1291, 1292, KG D., ... im Rahmen des jeweils erforderlichen Umfanges für land- und forstwirtschaftliche Zwecke zu benützen". In einem handschriftlichen Zusatz ist weiters vermerkt, "Die

Wegdienstbarkeit wird bis zum Widerruf, vorerst auf fünf ... Jahre gewährt".

Von der Verwirklichung der durch § 1 iVm § 46 StZLG 1982 für ein Flurbereinigungsverfahren vorgegebenen Ziele kann nur dann die Rede sein, wenn die Neugestaltung auf Dauer gesichert ist. Das trifft im Beschwerdefall aber nicht zu. Wie sich aus der Ergänzung zum Kaufvertrag vom 14. November 2003 ergibt, steht der Servitutsweg für andere Liegenschaften des Beschwerdeführers als das Kaufgrundstück nur auf Widerruf zur Verfügung. Der vom Beschwerdeführer zur Genehmigung vorgelegte Kaufvertrag könnte nur unter der Voraussetzung als zur Durchführung einer Flurbereinigung erforderlich angesehen werden, dass die Benutzung des Servitutswegsweges nicht nur zu Gunsten des Kaufgrundstückes benutzt werden darf. Bei dieser Fallkonstellation könnte aber von einem (die Flurbereinigung regelnden) verbücherungsfähigen Vertrag nur die Rede sein, wenn dieser auch die Sicherung des Servitutsweges für die anderen Grundstücke des Beschwerdeführers erfasste, was aber nicht der Fall ist.

Es ist somit der belangten Behörde zu folgen, die in dem verfahrensgegenständlichen Erwerb keine dauernde, vorteilhaftere Flureinteilung aufgrund einer sich ergebenden verbesserten Verkehrserschließung des angrenzenden oder in der Nähe liegenden Eigengrundes des Beschwerdeführers angenommen hat, weil der Servitutsweg nur dem herrschenden, hier verfahrensgegenständlichen Grundstück diene.

Ebenfalls ist der belangten Behörde darin zu folgen, es sei nicht erkennbar, dass durch den vorliegenden Grunderwerb auch die Besitzverhältnisse im Interesse der Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen Landwirtschaft verbessert oder neu gestaltet worden seien. Die Grundstücke des Beschwerdeführers sind - wie dem Akteninhalt zu entnehmen ist - unabhängig vom verfahrensgegenständlichen Grundstück erschlossen, weshalb der Verwaltungsgerichtshof einen Mangel der Agrarstruktur nicht zu erkennen vermag.

Der Beschwerde ist es daher nicht gelungen, eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen. Sie war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Entscheidung über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008, BGBl. II Nr. 455.

Wien, am 20. Mai 2009