

Geschäftszeichen:

LVwG-2015/35/3011-3

Ort, Datum:

Innsbruck, am 08.02.2016

**A A, X - B B, Y;
Flurbereinigung – Beschwerde**

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat durch seinen Richter Dr. Peter Christ über die Beschwerde von Herrn B B, Adresse, Y, und von Herrn A A, Adresse, X, beide vertreten durch öffentlichen Notar1 in Z, Adresse, gegen den Bescheid der Landesregierung als Agrarbehörde vom 3.11.2015, ****,

zu Recht erkannt:

1. Gemäß § 28 Abs 1 und 2 VwGVG wird der Beschwerde **Folge gegeben** und der angefochtene Bescheid dahingehend **abgeändert**, als gemäß § 32 Abs 1 TFLG 1996 festgestellt wird, dass der Kaufvertrag vom 25.6.2015, mit welchem Herr A A, Adresse, X, von Herrn B B, Y Adresse,
 - den Hälfteanteil an der Liegenschaft in EZ ** Grundbuch **121 Y, bestehend aus den Grundstücken .**6/9 und **65, mit einer Katasterfläche im Gesamtausmaß von 12.629 m² samt den mit der EZ ** verbundenen 15,50 Anteilsrechten an der Agrargemeinschaft C-Alpe in EZ **,
 - den Hälfteanteil an der Liegenschaft in EZ ** Grundbuch **121 Y, bestehend aus den Grundstücken .**6/2, .**6/3 und **66, mit einer Katasterfläche im Gesamtausmaß von 15.700 m² samt den mit der EZ ** verbundenen 15,50 Anteilsrechten an der Agrargemeinschaft C-Alpe in EZ ** und

- den Viertelanteil an der Liegenschaft in EZ **2 Grundbuch **121 Y, bestehend aus dem Grundstück **62/2, mit einer Katasterfläche im Gesamtausmaß von 73.950 m², um den Barkaufpreis in Höhe von € 100.000,-- erwirbt, zur Durchführung einer Flurbereinigung erforderlich ist.
2. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Abs 1 VwGG eine **ordentliche Revision** an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG **unzulässig**.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Entscheidung kann binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, Freyung 8, 1010 Wien, oder außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof, Judenplatz 11, 1010 Wien, erhoben werden. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht einzubringen.

Die Beschwerde bzw. die Revision ist durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin einzubringen und es ist eine Eingabegebühr von Euro 240,00 zu entrichten.

Entscheidungsgründe

Vorab wird festgestellt, dass sich alle Angaben von Grundstücken und Einlagezahlen auf das Grundbuch **121 Y beziehen, sofern nicht eine andere KG angeführt ist.

I. Verfahrensablauf:

1. Zum angefochtenen Bescheid vom 3.11.2015, **:**

Mit Eingabe vom 17.7.2015 beantragten die Vertragsparteien A A und B B, beide vertreten durch Notar1, einen Kaufvertrag vom 25.6.2015 einem Flurbereinigungsverfahren zu Grunde zu legen und mit Bescheid festzustellen, dass dieser Vertrag zur Durchführung einer Flurbereinigung erforderlich ist.

Der vorgelegten Urkunde kann ua entnommen werden, dass das Hälfteeigentum an der Liegenschaft EZ ** (Gst .**6/9, Gst **65 sowie 15,50 Anteilsrechte an der Agrargemeinschaft C-Alpe), das Hälfteeigentum an der Liegenschaft EZ **9 (Gst .**6/2, Gst .**6/3, Gst **66 sowie 15,50 Anteilsrechte an der Agrargemeinschaft C-Alpe) sowie das Viertel Eigentum an der Liegenschaft EZ **2 (Gst **62/2), jeweils des B B, den Kaufgegenstand bilden.

Die Bezirkslandwirtschaftskammer W erstattete hierzu eine Stellungnahme vom 20.07.2015, in der diese zusammengefasst zum Ergebnis kam, dass die Zielsetzungen des TFLG 1996 erfüllt würden und aus diesem Grund sowohl das Rechtsgeschäft selbst als auch die Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens gemäß den Bestimmungen des TFLG 1996 befürwortet werde.

Mit Schreiben vom 24.7.2015 und vom 10.8.2015 erstattete der Parteienvertreter eine ergänzende Stellungnahme, in denen dieser unter anderem auf das Erkenntnis des LVwG Tirol, LVwG 2015/34/0020-8, und auf das Erkenntnis des VwGH vom 25.06.2015, Ra 2015/07/0058-3, verwies.

Mit dem in weiterer Folge erlassenen und nunmehr angefochtenen Bescheid sprach die belangte Behörde Folgendes aus:

„Die Landesregierung als Agrarbehörde stellt gemäß § 32 Abs. 1 Tiroler Flurverfassungslandesgesetz 1996 (TFLG 1996), LGBl. Nr. 74/1996, i.d.g.F., fest, dass der Kaufvertrag vom 25.06.2015, mit welchem Herr A A, Adresse, X, von Herrn B B, Y Adresse,

- den Hälfteanteil an der Liegenschaft in EZ ** Grundbuch **121 Y, bestehend aus den Grundstücken .**6/9 und **65, mit einer Katasterfläche im Gesamtausmaß von 12.629 m² samt den mit der EZ ** verbundenen 15,50 Anteilsrechten an der Agrargemeinschaft C-Alpe in EZ **,*
- den Hälfteanteil an der Liegenschaft in EZ ** Grundbuch **121 Y, bestehend aus den Grundstücken .**6/2, .**6/3 und **66, mit einer Katasterfläche im Gesamtausmaß von 15.700 m² samt den mit der EZ ** verbundenen 15,50 Anteilsrechten an der Agrargemeinschaft C-Alpe in EZ ** und*
- den Viertelanteil an der Liegenschaft in EZ **2 Grundbuch **121 Y, bestehend aus dem Grundstück **62/2, mit einer Katasterfläche im Gesamtausmaß von 73.950 m², um den Barkaufpreis in Höhe von € 100.000,-- erwirbt, zur Durchführung einer Flurbereinigung nicht erforderlich ist.“*

Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen wie folgt aus:

„Eine Maßnahme ist nur dann als ‚zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich‘ anzusehen, wenn der durch sie eintretende Erfolg (nach dem Zuerwerb) auch im Rahmen eines amtswegigen Zusammenlegungs- bzw. Flurbereinigungsverfahrens eintreten könnte, somit dann, wenn die Veränderung der Agrarstruktur mit dem Erfolg eines behördlich geleiteten Zusammenlegungsverfahrens annähernd vergleichbar ist (vgl. etwa Erkenntnis VwGH vom 23. September 2004, Zl. 2002/07/0015).

In diesem Zusammenhang stellt nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht jeder Zukauf eines Grundstückes und auch nicht jede Vergrößerung eines Besitzes schon eine Flurbereinigung dar. Das Vorliegen einer solchen ist nur dann anzunehmen, wenn sie als eine Maßnahme im Sinne des TFLG 1996 zur Erreichung der im Abs. 1 dieser Gesetzesstelle genannten Ziele gewertet werden kann (vgl. etwa die zum Kärntner Flurverfassungslandesgesetz ergangenen Erkenntnisse vom 20. September 2001, 2001/07/0033, und vom 22. Februar 2001, 2000/07/0278, sowie die zum Tiroler Flurverfassungslandesgesetz ergangenen Erkenntnisse vom 23. November 2000, 97/07/0138, und vom 25.06.2015, Ra 2015/07/0058-3).

*Das Ermittlungsverfahren zum vorliegenden Antrag hat ergeben, dass laut Grundbuchsstand der Käufer A A Eigentümer zu ½ an der Liegenschaft EZ **, Eigentümer zu ½ an der Liegenschaft EZ ** und Eigentümer zu ¼ an der Liegenschaft EZ **2 ist.*

*Weiteres steht aufgrund der vorliegenden Auszüge aus tirisMaps fest, dass sämtliche Grundstücke aus EZ **, ** und **2 im Gesamtausmaß von 10,2279 ha einen zusammenhängenden Grundstückskomplex darstellen. Die diesem Grundstückskomplex ebenfalls einliegenden Gste **63, .**6/4 und .**6/5 in EZ **7 und Gste **64, .**6/6 und*

.**6/7 in EZ **3 stehen im Eigentum des D D. Letzterer ist auch Eigentümer zu ¼ an der Liegenschaft EZ **2.

Der Käufer A A ist alleiniger Eigentümer der EZ **015 Grundbuch **123 X ‚E‘ im Gesamtausmaß von insgesamt 11,1627 ha. Keine Grundstücke der Liegenschaft ‚E‘ im Alleineigentum des Erwerbers grenzen an die vertragsgegenständlichen Grundstücke unmittelbar an.

Fest steht weiteres, dass jedenfalls das Gebäude auf Gst .**6/3 in EZ ** als ‚Freizeitwohnsitz-Hütte‘ und damit in nicht landwirtschaftlicher Verwendung steht. Der Verkäufer B B behält sich diesbezüglich ein lebenslanges und unentgeltliches Wohnungsgebrauchsrecht vor und soll dieses Recht entsprechend grundbücherlich sichergestellt werden. Mit dem Wohnungsgebrauchsrecht verbunden ist das Recht der Mitbenützung des bestehenden Almweges für den bisherigen Eigentümer sowie auch für dessen Gäste.

Der Betrieb ‚E‘ des Erwerbers A A in der KG X stellt einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Rinderhaltung dar.

Der Verkäufer B B ist Eigentümer zu ½ an der Liegenschaft EZ **, Eigentümer zu ½ an der Liegenschaft EZ ** und Eigentümer zu ¼ an der Liegenschaft EZ **2. Der Verkäufer betreibt keine Landwirtschaft.

Wie bereits festgestellt, bilden die kaufgegenständlichen Grundstücke (mit den Liegenschaften EZ **3 und **7 des D D) für sich einen arrondierten Grundstückskomplex. D D bleibt weiterhin Eigentümer der Liegenschaften EZ **3 und **7 sowie zu 1/4 an EZ **2. Insoweit werden durch den gegenständlichen Rechtserwerb keine Mängel der Agrarstruktur z.B. ungünstige Grundstücksformen im Wege eines Flurbereinigungsverfahrens beseitigt und werden die Besitzverhältnisse nicht verbessert, zumal der Rechtserwerber A A auch nicht mit weiteren Grundstücken in seinem Eigentum an kaufgegenständliche Flächen angrenzt.

Infolge Erwerbes des Anteiles zu ½ an EZ ** wird der Rechtserwerber A A nunmehr Alleineigentümer an dieser Liegenschaft. Auch bezüglich der Liegenschaft EZ **9 wird A A infolge Erwerbes des Anteiles zu ½ Alleineigentümer. Die damit im Zusammenhang vorgesehene Einräumung eines Wohnungsgebrauchsrechtes an der ‚Freizeitwohnsitz-Hütte‘ auf Gst .**9/3 in EZ ** verbunden mit dem Recht der Mitbenützung des bestehenden Almweges als Zufahrtsweg auf Gst **65 in EZ ** und Gst **66 in EZ ** zugunsten des Verkäufers und seinen Besuchern für Zwecke der Freizeitwohnnutzung kann dabei keinesfalls eine agrarstrukturelle Verbesserung darstellen. Damit wird eine landwirtschaftsfremde Nutzung im angestrebten Flurbereinigungsgebiet durch Dritte in dem als Flurbereinigungsvertrag vorgelegten Kaufvertrag vorgesehen und perpetuiert. Durch derartige Dispositionen zugunsten Dritter werden die landwirtschaftlichen Benützungs- und Bewirtschaftungsverhältnisse, z.B. durch dadurch ausgelöste Nutzungskonflikte, tendenziell beeinträchtigt und können nicht Gegenstand einer Flurbereinigungsmaßnahme sein.

In Hinblick auf den Erwerb des Viertelanteiles an EZ **2 durch A A steht zudem fest, dass er damit Eigentümer zu ½ wird und D D wie bisher Hälfteeigentümer an dieser EZ bleibt. In der Schaffung von Eigentum zu je ½ an land- und forstwirtschaftlichem Besitz kann seitens der Agrarbehörde für sich gesehen keine agrarstrukturelle Verbesserung erkannt werden. Besitzverhältnisse dieser Art führen im Falle unterschiedlicher Vorstellungen über die Bewirtschaftung seitens gleichermaßen beteiligter Miteigentümer erfahrungsgemäß häufig zu Erschwernissen, mitunter sogar zum Bewirtschaftungsstillstand. Insoweit kann nicht von

einer Verbesserung der Besitz-, Benutzungs- und Bewirtschaftungsverhältnisse gesprochen werden.

Durch die mit dem vorliegenden Rechtserwerb eintretende Vergrößerung des Grundbesitzes bzw. der bewirkten Besitzaufstockung auf Käuferseite kann aufgrund des Gesagten nicht auf die Erforderlichkeit einer Flurbereinigung geschlossen werden. Insgesamt hat das Ermittlungsverfahren ergeben, dass durch den gegenständlichen Kaufvertrag keine Besitz-, Benutzungs- und Bewirtschaftungsverhältnisse im ländlichen Lebens- und Wirtschaftsraum durch Neueinteilung und Erschließung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes sowie Ordnung der rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe nach zeitgemäßen volks- und betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten im Wege eines Flurbereinigungsverfahrens verbessert oder neu gestaltet werden."

2. Beschwerde:

Gegen den unter Z 1 genannten Bescheid erhoben die Herren B B und A A, beide vertreten durch Notar1, Beschwerde, welche am 25.11.2015 per Fax an die belangte Behörde übermittelt wurde.

Laut dem im Akt beiliegenden Rückschein wurde der im vorliegenden Fall angefochtene Bescheid am 11.11.2015 zugestellt.

In der gegenständlichen Beschwerde wird zunächst ausgeführt, dass die gegenständlichen Grundstücke Almgrundstücke bilden würden. Dass diese nicht an den Hof des Verkäufers in X angrenzen würden, sei für eine Flurbereinigung nicht abträglich, da Almgrundstücke üblicherweise nicht an Hofgrundstücke im Tal angrenzen würden.

Sodann wurde auf das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes vom 27.2.2015 zu Zahl LVwG 2015/34/0020 verwiesen, wonach allein die quantitative Minderung der Zahl der Miteigentümer bzw. eine teilweise Bereinigung von Miteigentum eine agrarstrukturelle Verbesserung darstelle. Die Sinnhaftigkeit der geplanten Flurbereinigung werde auch durch die Stellungnahme der Bezirkslandwirtschaftskammer W vom 20.7.2015 bestätigt.

Zudem würden agrarstrukturelle Mängel auch dadurch beseitigt, indem künftig die Almhütte und der Zufahrtsweg im alleinigen Eigentum des Käufers stünden und damit jahrelange Streitereien bezüglich der Benützung des Weges ausgeräumt werden könnten. Auch würde durch die geplante Flurbereinigung die erforderliche Wasserversorgung der beiden Hütten auf den Grundstücken .**6/3 und .**6/2 gesichert. Schließlich sei durch die Aufhebung des Miteigentums auch eine bessere und leichtere Bewirtschaftung der kaufgegenständlichen Grundstücke gewährleistet.

3. Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol:

Vom Landesverwaltungsgericht wurde in der gegenständlichen Angelegenheit mit Schreiben vom 7.12.2015 eine agrarfachliche Stellungnahme eingeholt. In dieser Stellungnahme vom 13.1.2016, ****, führt die agrarfachliche Amtssachverständige im Wesentlichen wie folgt aus:

„Die kaufgegenständlichen Liegenschaften in EZ ** und in EZ ** beide KG Y befinden sich je im Hälfteeigentum von Herrn A A und Herrn B B. Die Liegenschaft in EZ **2 KG Y ist im Eigentum von Herrn A A und Herrn B B zu je $\frac{1}{4}$ und von Herrn D D zu $\frac{1}{2}$. Mit der Liegenschaft in EZ ** ist ein Flächenausmaß von 34 m² Gebäudenebenflächen, 183 m² Bauflächen (Gebäude) und 12.412 m² Alpen sowie das Mitgliedschaftsrecht an der Agrargemeinschaft C-Alpe in EZ **2 mit 15,50 Anteilsrechten und ein Brenn-, Bau-, Nutz-, Zaun- und Elementarholzbezugsrecht aus EZ ** verbunden. EZ ** besteht aus 144 m² Bauflächen (Gebäude) und 15.556 m² Alpen, zudem ist mit dieser EZ ebenfalls die Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft C-Alpe in EZ ** mit 15,50 Anteilsrechten verbunden. EZ **2 umfasst 5.605 m² Alpen und 68.345 m² Wald. Bei den drei Liegenschaften handelt es sich um almwirtschaftlich genutzte Grundstücke, sie liegen arrondiert unterhalb des Weidegebietes der C-Alpe.

(...)

Herr F A führte im Zuge des Lokalausweisens aus, dass in früherer Zeit die Liegenschaften in EZ ** und ** im Alleineigentum und die Liegenschaft in EZ **2 im Hälfteeigentum eines Verwandten mütterlicherseits standen. Durch verschiedene Besitzübertragungen gelangte schlussendlich das Hälfteeigentum an der EZ ** und der EZ ** bzw. das Miteigentum an der EZ **2 in den Besitz der Familie A. Herr F A sagte zudem, dass Herr B kein praktizierender Landwirt mehr sei. Dies führte im Zuge der Bewirtschaftung der kaufgegenständlichen Flächen immer wieder zu schwerwiegenden Auseinandersetzungen und zu einer starken Beeinträchtigung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen. So wurde die Instandsetzung des Zufahrtsweges, die Sanierung des Alpstalles und der ehemals gemeinschaftlich genutzten Almhütte zum Teil sehr erschwert bzw. zeitlich außerordentlich hinausgezögert. Weiters teilte er mit, dass seine Familie aktiv einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Milchviehhaltung und Jungviehaufzucht in X betreibt. Es werden ca. 60 Milchkühe und ca. 40 Stück Jungvieh der Rasse Holstein gehalten. Die Milchkühe bleiben den ganzen Sommer über im Stall in X. Das Jungvieh wird gealpt. Die Bewirtschaftung der Weide erfolgt vom Tal aus – es wird zwei- bis dreimal wöchentlich bzw. bei Bedarf auch öfter eine Viehnachschau gehalten. Auch spricht sich Familie A mit der Familie D in dieser Hinsicht ab, und die beiden Familien verständigen sich bei Bedarf gegenseitig, wenn hinsichtlich der geweideten Tiere Handlungsbedarf besteht. Die kaufgegenständlichen Flächen in EZ **, ** und **2 KG Y dienen dem Betrieb A als Vorweide vor der Alpung und als Nachweide nach der Alpung des Jungviehs auf der nahe gelegenen C-Alpe. Ein Unterstand (Almstall) wurde von der Familie A auf Gst. **65 KG G vor ca. 6 Jahren auf eigene Kosten errichtet, Herr B beteiligte sich hierbei nicht. Ebenfalls wurde von der Familie A die Almhütte auf Gst. **6/9 saniert und wieder bewohnbar gemacht. Nach Auskunft von Herrn F A ist die Almhütte auf Gst. **6/3 stark sanierungsbedürftig und wurde von Herrn B an Touristen vermietet. Weiters wurde der Zufahrtsweg zu den kaufgegenständlichen Flächen von der Familie A und der Familie D saniert, Herr B willigte zwar hierzu ein, beteiligte sich aber ebenfalls nicht an den Kosten. Der ehemalige Stall auf Gst. **6/2 wurde wegen Gefahr im Verzug abgerissen, dieses Gebäude existiert in der Natur nicht mehr. Das Gebäude war nach Auskunft von Herrn A in einem dermaßen schlechten Zustand, dass sich die weidenden Tiere verletzen hätten können, wenn der Stall nicht geschliffen worden wäre.

Herr F A erklärte, dass er bzw. sein Vater sich mit Herrn D bzw. dessen Familie ausgenommen gut verstehe und es hinsichtlich der Nutzung bzw. Bewirtschaftung der im Miteigentum stehenden EZ **2 und der Wegerhaltung und Wegbenützung keinerlei Probleme oder Unstimmigkeiten gebe. Weiters führte er aus, dass er bzw. sein Vater kein Problem damit habe, dass Herr B künftig den Weg bis zu jener Almhütte auf Gst. .**6/3 wo dieser ein Wohnungsgebrauchsrecht eingeräumt bekommt, mitbenutzt und auch jene Hütte nutzen kann. Wie bereits ausgeführt befindet sich diese Hütte in einem sehr schlechten Zustand und die Familie A verfügt über eine allenfalls nötige sanierte Hirtenunterkunft. Herr B störe oder erschwere durch das eingeräumte alleinige Wohnungsgebrauchsrecht und dem damit verbundenen Recht der Mitbenützung des bestehenden Almweges demnach die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Alm nicht, so Herr A. Vielmehr sei er und seine Familie froh darüber, dass durch den vorliegenden Kaufvertrag endlich eine Bereinigung hinsichtlich des Miteigentums durchgeführt werden konnte, da Entscheidungen über notwendigen Instandsetzungen und die Bewirtschaftung nun nicht mehr mit Herrn B abgeklärt werden müssen und so unnötig verzögert und in die Länge gezogen werden. Mit Herrn D bestehe hinsichtlich der EZ **2 diesbezüglich kein Problem, da dieser ja ohnehin an einer ordnungs- und zeitgemäßen Bewirtschaftung seiner im Miteigentum stehenden Flächen interessiert sei, da er ja auch praktizierender Bauer sei.

Bisher verfügte die Familie A über lediglich 15,50 Anteilsrechte an der C-Alpe. Dies bedeutete, dass nicht alle Jungtiere mit den eigentümlichen Grasrechten gealpt werden konnten. Herr A berichtete weiters, dass aufgrund dieses Umstandes sowohl die Grasrechte als auch die anteilige Weide in EZ **, ** und **2 von Herrn B schon seit etlichen Jahren gepachtet werden mussten. Nur durch die Zupachtung konnten alle Jungrinder auf derselben Alpe, der C-Alpe und den eigentümlichen (anteiligen) Weiden gesömmert werden.

Laut den Schilderungen von Herrn F A kam es in der Vergangenheit durch das ideelle Miteigentum des Herrn B immer wieder zu Konflikten die die ordentliche Bewirtschaftung der gegenständlichen Grundstücke durch den Käufer bzw. auch für die Familie D über Gebühr erschwerten (z.B. Sanierung des notwendigen Zufahrtsweges, Errichtung des neuen Almstalles, Sanierung der Almhütte, etc.). So kann aus fachlicher Sicht bestätigt werden, dass durch das Miteigentum bedingt, durchaus gravierende Agrarstrukturmängel bestanden.

Durch den Erwerb der gegenständlichen Liegenschaftsanteile wird der aktive Landwirt A A in EZ ** und EZ ** zum Alleineigentümer und in EZ **2 erhöht sich dessen Miteigentumsanteil um $\frac{1}{4}$ auf $\frac{1}{2}$ und die Anzahl der Miteigentümer verringert sich dadurch von drei auf zwei. Durch die Bereinigung des Miteigentums bzw. die Verringerung der Zahl der Miteigentümer wird die Bewirtschaftung der Gst. in EZ **, ** und **2 erheblich vereinfacht und erleichtert. Schwierige Diskussionen und Auseinandersetzung hinsichtlich notwendiger Investitionen und Erhaltungsmaßnahmen entfallen und eine ordnungsgemäße, gesicherte und nachhaltige Bewirtschaftung der Flächen wird erreicht. Das ideelle Miteigentum in EZ **2 wird fachlich nicht kritisch gesehen, da der andere Hälfteigentümer, Herr D, ebenfalls aktiver Landwirt ist und sich die beiden Familien A und D durchaus gut verstehen und grundsätzlich dieselben Interessen hinsichtlich der Nutzung der Flächen verfolgen. Seit etlichen Jahren bewirtschaftete der Käufer die kaufgegenständlichen Flächen im Pachtwege. Die Flächen sind für den Käufer von großer Bedeutung, weil nur so das gesamte Jungvieh auf derselben Alm und derselben Vor- bzw. Nachweide gesömmert werden kann, so können Betriebsmittel,

Arbeitszeit und Pachtzins bzw. die Ausgaben für den Lehnviehzins gespart und die Bewirtschaftung des Hofes der Familie A erleichtert werden. Durch den Kaufvertrag werden diese wichtigen Pachtflächen ins Alleineigentum bzw. Miteigentum übernommen und die weitere Alpfung des Jungviehs gesichert. Zudem wird Besitz aufgestockt und so der Betrieb der Familie A gestärkt. Entscheidungen hinsichtlich anstehende Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bzw. notwendiger Investitionen können künftig einfacher und schneller gefasst werden, weil Alleineigentum besteht bzw. gleiche Interessen der Miteigentümer verfolgt werden.

Durch den vorliegenden Kaufvertrag werden bestehende erhebliche Mängel in der Agrarstruktur beseitigt, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung wird erleichtert und gesichert. Die Stellungnahme des Bezirksstellenleiters Ing. H H vom 20.7.2015 ist für die Amtssachverständige plausibel."

Diese agrarfachliche Stellungnahme wurde vom Landesverwaltungsgericht zum Parteiengehör versandt, woraufhin seitens der belangten Behörde die Einholung einer fachlichen Stellungnahme der Abteilung Bodenordnung zur Frage, ob die Rechtserwerbe im Sinne des vorliegenden Kaufvertrages als Maßnahme zur Erreichung der Ziele nach § 1 Abs 1 TFLG 1996 mit den dort genannten Mitteln gewertet werden können, beantragt wurde.

II. Rechtliche Erwägungen:

1. Zur Zulässigkeit der vorliegenden Beschwerde:

Die Zuständigkeit des Landesverwaltungsgerichts Tirol, in der vorliegenden Rechtssache zu entscheiden, gründet in der Bestimmung des Art 130 Abs 1 Z 1 B-VG, wonach über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit die Verwaltungsgerichte erkennen.

Das Landesverwaltungsgericht ist in der gegenständlichen Angelegenheit gem Art 131 Abs 1 B-VG zuständig, zumal sich aus den Abs 2 und 3 dieser Bestimmung keine Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts des Bundes ergibt.

Die Beschwerde wurde auch innerhalb der vierwöchigen Beschwerdefrist eingebracht und ist insofern rechtzeitig.

Mangels gegenteiliger Anhaltspunkte ist die vorliegende Beschwerde auch zulässig. Zwar richtet sich die vorliegende Beschwerde gegen einen Bescheid „des Amtes der Tiroler Landesregierung“. In Anbetracht der näheren Bezeichnung dieses Bescheides mittels Geschäftszahl handelt es sich dabei aber offenkundig um eine bloße Fehlbezeichnung und besteht für das Landesverwaltungsgericht kein Zweifel, dass sich die im vorliegenden Fall erstattete Beschwerde gegen den Bescheid der Landesregierung als Agrarbehörde vom 3.11.2015, ****, richtet.

2. Zur Sache:

Die im vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen des TFIG 1996 (§§ 1, 30, 31 und 32) lauten wie folgt:

„§ 1

Ziele und Aufgaben der Zusammenlegung

(1) Im Interesse der Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen und umweltverträglichen Landwirtschaft können die Besitz-, Benützungs- und Bewirtschaftungsverhältnisse im ländlichen Lebens- und Wirtschaftsraum durch Neueinteilung und Erschließung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes sowie Ordnung der rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe nach zeitgemäßen betriebs- und volkswirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten im Wege eines Zusammenlegungsverfahrens 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:

a) Mängel der Agrarstruktur (wie zB zersplitterter Grundbesitz, ideell oder materiell geteiltes Eigentum, ganz oder teilweise eingeschlossene Grundstücke, ungünstige Grundstücksformen, unwirtschaftliche Betriebsgrößen, beengte Orts- und Hoflage, unzulängliche Verkehrserschließung, ungünstige Geländeformen, ungünstige Wasserverhältnisse, unzureichende naturräumliche Ausstattung) oder

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

(3) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, die im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes der Erzeugung von Pflanzen, ihrer Bringung oder ihrer Verwertung dienen, einschließlich naturnaher Strukturelemente der Flur (wie zB Böschungsflächen, Heckenstreifen, Feldraine). Hierzu zählen auch Grundstücke, die ohne erheblichen Aufwand diesen Zwecken zugeführt werden können, sowie Wohn- und Wirtschaftsgebäude samt Hofräumen.“

„§ 30

Voraussetzungen

(1) Anstelle eines Zusammenlegungsverfahrens kann ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt werden, wenn im Sinne des § 1 die Besitz-, Benützungs- oder Bewirtschaftungsverhältnisse in einem kleineren Gebiet oder bei einer kleineren Anzahl land-

oder forstwirtschaftlicher Betriebe oder lediglich durch einzelne Maßnahmen verbessert oder neu gestaltet werden.

(2) Ein Flurbereinigungsverfahren kann weiters durchgeführt werden, um Maßnahmen, die auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften der Bodenreform oder im allgemeinen öffentlichen Interesse getroffen werden, vorzubereiten, zu unterstützen oder deren nachteilige Folgen zu beseitigen."

„§ 31

Flurbereinigungsverfahren

Im Flurbereinigungsverfahren sind die Bestimmungen des ersten Abschnittes mit nachstehenden Abänderungen sinngemäß anzuwenden:

- 1. Das Verfahren ist von Amts wegen mit Bescheid einzuleiten und abzuschließen.*
- 2. Im Einleitungsbescheid sind die Grundstücke oder Grundbuchskörper, die der Flurbereinigung unterzogen wurden, zu bezeichnen.*
- 3. An die Stelle der Zusammenlegungsgemeinschaft tritt die Flurbereinigungsgemeinschaft.*
- 4. Die Flurbereinigungsgemeinschaft wird mit Bescheid gegründet und aufgelöst.*
- 5. Die Wahl eines Ausschusses entfällt. An die Stelle des Ausschusses tritt die Vollversammlung der Mitglieder der Flurbereinigungsgemeinschaft. Diese hat aus ihrer Mitte den Obmann und dessen Stellvertreter zu wählen, wenn es die Agrarbehörde verlangt.*
- 6. Die Bewertung der Grundstücke nach § 13 Abs. 2 und 3 entfällt, wenn sämtliche Parteien erklären, daß die Grundstücke gleichwertig seien.*
- 7. Besitzstandsausweis- und Bewertungsplan können auch gemeinsam mit dem Flurbereinigungsplan erlassen werden.*
- 8. Über das Ergebnis der Flurbereinigung ist ein Bescheid (Flurbereinigungsplan) zu erlassen."*

„§ 32

Flurbereinigungsverträge und -übereinkommen

(1) Dem Flurbereinigungsverfahren sind Verträge, die von den Parteien in verbücheringfähiger Form abgeschlossen wurden (Flurbereinigungsverträge), oder Parteienübereinkommen, die von der Agrarbehörde in einer Niederschrift beurkundet werden

(Flurbereinigungsübereinkommen), zugrunde zu legen, wenn die Agrarbehörde mit Bescheid feststellt, dass sie zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich sind. Vor Erlassung eines solchen Bescheides ist bei Flurbereinigungsverträgen der Obmann der Bezirkslandwirtschaftskammer zu hören.

(2) Bei Zutreffen der Voraussetzungen des Abs 1 kann von der Erlassung der im Flurbereinigungsverfahren sonst vorgesehenen Bescheide Abstand genommen werden.

(3) Der Bescheid nach Abs 1 ist nach Rechtskraft dem für die Erhebung der Grunderwerbssteuer zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Die Agrarbehörde hat von Amts wegen die Durchführung der Flurbereinigungsübereinkommen im Grundbuch zu veranlassen.

(4) Die Flurbereinigungsverträge und -übereinkommen bedürfen keiner auf Landesgesetzen beruhenden sonstigen Genehmigungen.

(5) Bescheide nach Abs 1, die den Bestimmungen des § 1 widersprechen, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler."

Entsprechend den oben wiedergegebenen Bestimmungen sieht das TFLG 1996 zwei unterschiedliche Varianten des Flurbereinigungsverfahrens vor. In § 31 TFLG 1996 ist die amtswegige Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens mittels Einleitungsbescheides und der Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens mittels Flurbereinigungsplan geregelt, wobei in diesem Verfahren die Bestimmungen für die Zusammenlegung mit den Vereinfachungen des § 31 TFLG 1969 anzuwenden sind. § 32 TFLG 1996 stellt eine weitere Vereinfachung eines solchen Flurbereinigungsverfahrens insofern dar, als diesem auch bereits vorhandene, von den Parteien in verbücherungsfähiger Form abgeschlossene Verträge oder von der Agrarbehörde in einer Niederschrift beurkundete Parteienübereinkommen zu Grunde gelegt werden können. Ein Verfahren nach § 32 TFLG 1996 ist an noch geringeren formalen Erfordernissen als ein Flurbereinigungsverfahren nach § 31 TFLG 1996 orientiert; so kann in diesen Fällen die Erlassung des Einleitungsbescheides und des Flurbereinigungsplanes entfallen.

An Stelle des Flurbereinigungsplanes tritt in diesen Fällen die von der Agrarbehörde zu treffende Feststellung, dass der Flurbereinigungsvertrag oder das Parteienübereinkommen zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich ist.

Voraussetzung für eine solche Feststellung nach § 32 Abs 1 TFLG 1996 ist, dass der betreffend Vertrag den Bestimmungen über die Flurbereinigung, insbesondere den Zielsetzungen entspricht. Aus § 1 Abs 2 TFLG 1996 ergibt sich, dass von einer Flurbereinigung nur dann gesprochen werden kann, wenn Nachteile abgewendet, gemildert oder behoben werden, wobei der dort demonstrativ angeführte Katalog einen Rahmen von solchen zu beseitigenden Nachteilen und Mängeln vorgibt.

Nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes wird eine Maßnahme nur dann als „für die Flurbereinigung erforderlich“ anzusehen sein, wenn der durch sie eingetretene Erfolg (hier: die Situation nach dem Zuerwerb) auch im Rahmen eines amtswegigen

Zusammenlegungs- bzw. Flurbereinigungsverfahrens eintreten könnte, somit dann, wenn die Veränderung der Agrarstruktur mit dem Erfolg eines behördlich geleiteten Zusammenlegungsverfahrens annähernd vergleichbar ist (vgl. etwa das VwGH-Erkenntnis vom 24.5.2012, 2010/07/0188, mwN).

Laut *Lang*, *Tiroler Agrarrecht I* (1989) 122 f, müssen folgende typische Voraussetzungen vorliegen, damit die Agrarbehörde – ohne Gefahr der Sanktion nach § 32 Abs 5 TFLG 1996 – die Feststellung treffen kann, dass der Inhalt des Flurbereinigungsverfahrens zur Durchführung einer Flurbereinigung erforderlich ist

- Angrenzende land- und forstwirtschaftliche Grundstücke;
- Verbücherungsfähiger Vertrag;
- Rechtsgeschäft muss einem Flurbereinigungsverfahren funktionsgleich sein, das heißt, den Zielen nach § 1 und § 30 entsprechen;
- kein Widerspruch zu den Zielsetzungen der landesrechtlichen Vorschriften, deren Bewilligung ersetzt wird.

Die belangte Behörde kam im angefochtenen Bescheid zusammengefasst zum Ergebnis, dass der gegenständliche Kaufvertrag zu keiner Verbesserung der Besitz-, Benutzungs- und Bewirtschaftungsverhältnisse führe und dieser Kaufvertrag daher zur Durchführung einer Flurbereinigung nicht erforderlich sei. Aus der Sicht des Landesverwaltungsgerichtes ist die belangte Behörde mit dieser Auffassung aufgrund folgender Erwägungen nicht im Recht:

Zunächst ist festzuhalten, dass im vorliegenden Fall kein Zweifel daran besteht, dass ein verbücherungsfähiger Vertrag vorliegt und im durchgeführten Verfahren auch kein Widerspruch zu den Zielsetzungen landesrechtlicher Vorschriften hervorgekommen ist, sodass jedenfalls insofern die Voraussetzungen für eine Feststellung nach § 32 Abs 1 TFLG 1996, dass der gegenständliche Kaufvertrag für die Durchführung einer Flurbereinigung erforderlich ist, vorliegen würden.

Darüber hinaus ist aber grundsätzlich zu klären, ob der gegenständliche Kaufvertrag einem Flurbereinigungsverfahren funktionsgleich ist und damit den Zielen nach § 1 und § 30 TFLG 1996 entspricht.

Unbestritten steht fest, dass die verfahrensgegenständlichen Grundstücke nicht an Grundstücke des Erwerbers angrenzen. Diesbezüglich geht das Landesverwaltungsgericht allerdings davon aus, dass dieser Umstand kein Ausschlusskriterium für die Feststellung der Erforderlichkeit eines Kaufvertrages für die Durchführung einer Flurbereinigung bildet. Zwar spricht *Lang*, wie oben ausgeführt, ausdrücklich davon, dass die Voraussetzung „Angrenzende land- und forstwirtschaftliche Grundstücke“ vorliegen „muss“; diese Annahme deckt sich allerdings keineswegs mit dem Wortlaut des § 1 Abs 2 TFLG 1996, der nur eine demonstrative Aufzählung jener Ziele enthält, die durch ein Flurbereinigungs- bzw. Zusammenlegungsverfahren erreicht werden sollen. Anders als etwa § 43 Abs 1 Z 2 NÖ FLG 1975, wonach es im Falle des Grunderwerbes durch Kauf eine Voraussetzung im Sinne des § 42 NÖ FLG 1975 ist, dass die erworbene Grundfläche an eine Grundfläche des Erwerbers angrenzt, enthält das TFLG 1996 keine vergleichbare Regelung. Auch der Ausspruch des VwGH im Erkenntnis vom 21.10.2010, 2008/07/0119, wonach § 43 Abs 1 Z 2 NÖ FLG 1996

Alleineigentum des Erwerbers auch an den benachbarten Grundstücken voraussetzt, ist somit auf das TFLG 1996 nicht übertragbar (siehe in diesem Sinn etwa auch VwGH 25.6.2015, Ra 2015/07/0058).

Allein aus dem Umstand, dass im vorliegenden Fall die zu erwerbenden Grundstücke nicht an die Grundstücke des Erwerbers angrenzen, kann somit nicht auf die mangelnde Erforderlichkeit zur Durchführung einer Flurbereinigung geschlossen werden. Dies umso mehr, als es sich gegenständlich um Almflächen handelt, die – wie in der Beschwerde zu Recht aufgezeigt wird – typischerweise nicht an Hofflächen im Tal angrenzen.

Von der belangten Behörde wird die Erforderlichkeit zur Durchführung einer Flurbereinigung unter anderem deshalb verneint, weil in einer – wie im gegenständlichen Fall zT geplanten - Schaffung von Eigentum zu je ½ an land- und forstwirtschaftlichem Besitz für sich gesehen keine agrarstrukturelle Verbesserung erkannt werden könne, da solche Besitzverhältnisse erfahrungsgemäß häufig zu Erschwernissen, mitunter sogar zum Bewirtschaftungsstillstand führen würden.

In diesem Zusammenhang ist der belangten Behörde – wie schon vom Landesverwaltungsgericht im Erkenntnis vom 27.2.2015, LVwG-2015/34/0020, betreffend einen vergleichbaren Fall ausgesprochen wurde (eine außerordentliche Revision gegen dieses Erkenntnis wurde mit Beschluss des VwGH vom 25.6.2015, Ra 2015/07/0058, zurückgewiesen) – Folgendes zu entgegnen:

Indem § 1 Abs 2 lit a TFLG 1996 ausdrücklich „ideell oder materiell geteiltes Eigentum“ als Mangel der Agrarstruktur, den es im Flurbereinigungsverfahren abzuwenden, zu mildern oder zu beheben gilt, nennt, ist davon auszugehen, dass Kaufverträge, die die Nachteile von Miteigentum teilweise bereinigen bzw mildern, dann zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich sind, wenn eine agrarstrukturelle Verbesserung dahingehend bewirkt wird, dass arrondierte und besser bewirtschaftbare Grundstücke geschaffen werden (vgl *Lang*, Tiroler Agrarrecht I [1989] S 125). Dass ausschließlich eine gänzliche Bereinigung von Miteigentum zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich sein kann, ist mit dem Wortlaut des § 1 Abs 2 TFLG 1996 nicht in Einklang zu bringen. Vielmehr steht die Annahme, dass die gegenständlichen Grundstücke ins Alleineigentum des beschwerdeführenden Käufers übertragen werden müssten, um zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich zu sein, im Widerspruch zu § 1 Abs 2 Einleitungssatz TFLG 1996, der ausdrücklich normiert, dass eine Milderung der Nachteile von Miteigentum Gegenstand eines Flurbereinigungsverfahrens sein kann.

Diese Sichtweise wird auch durch § 2 Abs 1 und § 3 Abs 1 Z 4 GrEStG 1987 gestützt. Diese Bestimmungen lauten wie folgt:

„Grundstücke

§ 2. (1) Unter Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen. Was als Zugehör des Grundstückes zu gelten hat, bestimmt sich nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes. Zum Grundstück werden jedoch nicht gerechnet:

1. *Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören,*
2. *Gewinnungsbewilligungen nach dem Berggesetz 1975, BGBl. Nr. 259, in der jeweils geltenden Fassung sowie Apothekengerechtigkeiten.*

(2) Den Grundstücken stehen gleich:

1. Baurechte,

2. Gebäude auf fremdem Boden.

(3) Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf mehrere Grundstücke, die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören, so werden diese Grundstücke als ein Grundstück behandelt. Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf einen oder mehrere Teile eines Grundstückes, so werden diese Teile als ein Grundstück behandelt."

„Ausnahmen von der Besteuerung

§ 3. (1) Von der Besteuerung sind ausgenommen:

1. (...)

4. der Erwerb eines Grundstückes im Wege eines Zusammenlegungsverfahrens im Sinne des I. Hauptstückes, I. Abschnitt, und im Wege eines Flurbereinigungsverfahrens im Sinne des II. Hauptstückes des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951, BGBl. Nr. 103, in der jeweils geltenden Fassung, (...)"

Laut VfGH 28.06.1996, B 1525/94, ist unter einem Grundstück im Sinne des § 2 Abs 1 GrEStG 1987 auch ein Miteigentumsanteil zu verstehen. Wenn § 3 Abs 1 Z 4 GrEStG sohin normiert, dass der Erwerb eines Grundstückes im Wege eines Flurbereinigungsverfahrens im Sinne des II. Hauptstückes des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951 von der Besteuerung ausgenommen ist, so umfasst dies auch den Erwerb von Miteigentumsanteilen.

Wie schon oben erwähnt, wurden diese Erwägungen vom VwGH in seinem auch von den Beschwerdeführern schon im behördlichen Verfahren mit Schriftsatz vom 10.8.2015 in diesem Zusammenhang zu Recht ins Treffen geführten VwGH-Erkenntnis vom 25.6.2015, Ra 2015/07/0058, bestätigt. Darin hat der VwGH unter anderem ausgesprochen, dass der Erfolg eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens die Beseitigung materiell oder ideell geteilten Eigentums nicht zwingend voraussetzt und dass die Ziele der Zusammenlegung auch dann erreicht werden, wenn es gelingt, Nachteile, welche durch Agrarstrukturmängel im Altbestand verursacht werden, wenigstens zu mildern, ohne dass es gegen das Gesetz verstößt, wenn im Einzelfall nicht alle Agrarstrukturmängel zur Gänze erfasst werden. Insofern könne ein Kaufvertrag auch - ungeachtet einer nicht zur Gänze beseitigten Miteigentümerschaft an den kaufvertragsgegenständlichen Liegenschaften - eine agrarstrukturelle Verbesserung bewirken und besser bewirtschaftbare Grundstücke schaffen.

Dass im vorliegenden Fall Mängel der Agrarstruktur verbessert werden, erweist sich vor diesem Hintergrund umso mehr, als nur hinsichtlich einer Liegenschaft, nämlich jener in EZ **2, Eigentum zu je ½ an land- und forstwirtschaftlichem Besitz geschaffen wird, hinsichtlich der übrigen verfahrensgegenständlichen Grundstücke dagegen sogar Alleineigentum.

Dass durch den gegenständlichen Kaufvertrag auch weitere Mängel der Agrarstruktur beseitigt bzw. verbessert werden, ergibt sich schließlich aus den schlüssigen und widerspruchsfreien Ausführungen der agrarfachlichen Amtssachverständigen in ihrem Gutachten vom 13.1.2016, in welchem diese nachvollziehbar darlegt, dass und aus welchen Gründe durch den vorliegenden Kaufvertrag bestehende erhebliche Mängel in der Agrarstruktur beseitigt werden und dass dadurch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erleichtert und gesichert wird.

Diese bestätigte insbesondere auch das Beschwerdevorbringen, wonach durch den gegenständlichen Kaufvertrag Streitereien beim Zufahrtsweg beseitigt und die Wasserversorgung zweier Hütten sichergestellt werden könne, womit jeweils weitere Mängel der Agrarstruktur beseitigt würden.

Diesen zum Parteiengehör übermittelten Ausführungen der agrarfachlichen Amtssachverständigen wurde nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten, weshalb das Landesverwaltungsgericht von deren Richtigkeit ausgehen konnte. Insbesondere ist der Hinweis der belangten Behörde im Schreiben vom 27.1.2016 auf die Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung, wonach die fachlichen Angelegenheiten der agrarischen Operationen in den Zuständigkeitsbereich der Abteilung Bodenordnung fallen, nicht geeignet, die Aussagen der agrarfachlichen Amtssachverständigen zu entkräften, weshalb auch dem Antrag auf Einholung einer fachlichen Stellungnahme der Abteilung Bodenordnung nicht stattgegeben wurde.

Auch der laut § 32 Abs 1 TFLG 1996 zu hörende Obmann der Bezirkslandwirtschaftskammer hat in seiner Stellungnahme vom 20.7.2015 schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, dass das vorliegende Rechtsgeschäft mehrere agrarstrukturelle Verbesserungen bewirkt. Der bestehende Mangel der Agrarstruktur werde hinsichtlich des vorhandenen ideellen Miteigentums in der EZ ** und EZ ** ganz behoben; betreffend der EZ **2 verringere sich die Anzahl der Miteigentümer. Zu berücksichtigen sei, dass nur der Erwerber einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftete und dass die gegenständlichen Flächen bereits seit vielen Jahren durch den nunmehrigen Käufer bewirtschaftet würden.

Die Ausführungen der belangten Behörde, wonach der vorliegende Kaufvertrag zur Durchführung einer Flurbereinigung nicht erforderlich ist, erweisen sich vor diesem Hintergrund als unzutreffend.

Die belangte Behörde führt unter Hinweis auf die diesbezüglich ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zwar zu Recht aus, dass nicht jeder Zukauf eines Grundstückes und auch nicht jede Vergrößerung eines Besitzes schon eine Flurbereinigung darstelle, und dass das Vorliegen einer solchen nur dann anzunehmen sei, wenn sie als eine Maßnahme im Sinne des TFLG 1996 zur Erreichung der im Abs 1 dieser Gesetzesstelle genannten Ziele gewertet werden kann.

Das durchgeführte Verfahren hat aber gerade dieses Ergebnis erbracht, dass nämlich der gegenständliche Kaufvertrag den Zielen nach § 1 TFLG 1996 dient.

Das Landesverwaltungsgericht kam insbesondere zum Schluss, dass auch ein Vertrag, der eine quantitative Minderung der Zahl der Miteigentümer bzw eine teilweise Bereinigung von Miteigentum vorsieht, zur Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens erforderlich ist, wenn eine agrarstrukturelle Verbesserung bewirkt wird. Dass diese Voraussetzung vorliegen, wurde bereits dargelegt und konnte insbesondere aus dem eingeholten agrarfachlichen Gutachten vom 13.1.2016, dessen Inhalt nicht fundiert bestritten wurde, geschlossen werden.

Dass es im vorliegenden Fall keine entscheidende Rolle in agrarstruktureller Hinsicht spielt, dass die gegenständlichen Grundstücke nicht an die Grundstücke des Erwerbers angrenzen, wurde ebenfalls bereits dargelegt.

Aber auch das durch den gegenständlichen Vertrag eingeräumte Wohnungsgebrauchsrecht des Verkäufers an der „Freizeitwohnsitz-Hütte“ auf Grundstück .**6/3 in EZ ** ändert entgegen der Auffassung der belangten Behörde nichts an der grundsätzlichen Annahme des Landesverwaltungsgerichtes, dass der gegenständliche Kaufvertrag den Zielen der Flurbereinigung dient. Diese Nutzung als Freizeitwohnsitz durch den Verkäufer bewirkt zwar keine agrarstrukturelle Verbesserung, führt umgekehrt aber auch nicht dazu, dass die bereits festgestellten agrarstrukturellen Verbesserungen durch den entsprechenden Vertragsinhalt unterlaufen würden oder deshalb zu verneinen wären. Insbesondere trifft die diesbezügliche Auffassung der belangten Behörde nicht zu, dass derartige Dispositionen zugunsten Dritter nicht Gegenstand einer Flurbereinigungsmaßnahme sein können, da dadurch die landwirtschaftlichen Benützungs- und Bewirtschaftungsverhältnisse beeinträchtigt würden. Diesbezüglich sei wiederum auf die Ausführungen der agrarfachlichen Amtssachverständigen verwiesen. Zudem ist auch wiederum auf die schon angeführte Rechtsprechung des VwGH zu verweisen (insbes VwGH 25.6.2015, 2015/07/0058), wonach nicht alle Agrarstrukturmängel zur Gänze erfasst werden müssen, um von einer agrarstrukturellen Verbesserung sprechen und insofern zum Ergebnis der Erforderlichkeit einer Flurbereinigung kommen zu können.

Insgesamt geht das Landesverwaltungsgericht somit davon aus, dass durch den vorliegenden Kaufvertrag mehrere Mängel der Agrarstruktur beseitigt und arrondierte und besser bewirtschaftbare Grundstücke geschaffen werden. Insofern besteht kein Zweifel, dass der gegenständliche Kaufvertrag den Zielen nach § 1 und § 30 TFLG 1996 entspricht und damit einem Flurbereinigungsverfahren funktionsgleich ist.

Zumal die für eine Feststellung gemäß § 32 Abs 1 TFLG 1996 erforderlichen Voraussetzungen entgegen der Auffassung der belangten Behörde vorliegen, war der angefochtene Bescheid spruchgemäß abzuändern.

3. Zum Entfall einer öffentlichen mündlichen Verhandlung:

Die vorliegende Entscheidung konnte im Sinn des § 24 VwGVG ohne Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung getroffen werden. Nach Abs 4 leg cit kann das Verwaltungsgericht trotz eines Parteienantrags von einer Verhandlung absehen, soweit durch Bundes- oder Landesgesetz nicht anderes bestimmt ist und wenn die Akten erkennen lassen,

dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Art 6 Abs 1 der EMRK noch Art 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen. Im vorliegenden Fall wurde zwar ein Antrag auf Durchführung einer Verhandlung gestellt; eine solche Verhandlung wird vom Landesverwaltungsgericht aber nicht für erforderlich erachtet, zumal der entscheidungswesentliche Sachverhalt, insbesondere im Hinblick auf das zum Parteiengehör versandte agrarfachliche Sachverständigengutachten vom 13.1.2015, feststeht und darüber hinaus für die Entscheidung über die vorliegende Beschwerde lediglich rechtliche Fragen zu klären waren. Der EGMR hat etwa anerkannt (Urteil vom 18.7.2013, 56422/09, Schädler-Eberle/Liechtenstein), dass eine Verhandlung dann nicht geboten ist, wenn keine Fragen der Beweiswürdigung auftreten oder die Tatsachenfeststellungen nicht bestritten sind, sodass eine Verhandlung nicht notwendig ist und das Gericht aufgrund des schriftlichen Vorbringens und der schriftlichen Unterlagen entscheiden kann. Auch aus diesen Gründen ist im vorliegenden Fall eine Verhandlung nicht geboten. In diesem Zusammenhang betont der VwGH in ständiger Rechtsprechung (siehe etwa VwGH 27.9.2013, 2012/05/0212, oder VwGH 29.1.2014, 2013/03/0004) außerdem, dass die staatlichen Behörden auch auf Aspekte der Effizienz und Verfahrensökonomie Rücksicht und auf das Gebot der angemessenen Verfahrensdauer Bedacht nehmen können.

Insofern konnte im vorliegenden Fall nach § 24 Abs 4 VwGVG aufgrund des Vorliegens der darin genannten Voraussetzungen trotz eines Parteienantrages von der Durchführung einer Verhandlung abgesehen werden.

4. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Gemäß § 25a Abs 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art 133 Abs 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

Im vorliegenden Fall ist die ordentliche Revision unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd 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 Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu den vom Landesverwaltungsgericht Tirol im gegenständlichen Fall zu beurteilenden Rechtsfragen ist auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen.

Die im vorliegenden Fall wesentliche Rechtsfrage, ob der gegenständliche Kaufvertrag für die Durchführung einer Flurbereinigung erforderlich ist, hat das Landesverwaltungsgericht in Übereinstimmung mit der Judikatur des VwGH gelöst.

Landesverwaltungsgericht Tirol

Dr. Peter Christ
(Richter)