

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

03.07.1984

Geschäftszahl

84/07/0129

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Schima und die Hofräte Dr. Salcher, Dr. Hoffmann, Dr. Fürnsinn und Dr. Zeizinger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Müller, über die Beschwerde des AA in I, vertreten durch DDr. Jörg Christian Horwath, Rechtsanwalt in Innsbruck, Anichstraße 6, gegen den Bescheid des Landesagarsenates beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 26. Jänner 1984, Zl. LAS-359/4-83, betreffend Feststellung nach dem Tiroler landwirtschaftlichen Siedlungsgesetz, zu Recht erkannt:

Spruch**Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.**

Der Beschwerdeführer hat dem Land Tirol Aufwendungen in der Höhe von S 2.400,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer beantragte mit Eingabe vom 28. April 1983 im Hinblick auf die Bestimmungen des § 2 Abs. 4 (richtig: Z. 4) lit. a und b des Tiroler landwirtschaftlichen Siedlungsgesetzes LGBl. Nr. 49/1969, die Durchführung eines Siedlungsverfahrens für die von ihm durch Kauf um einen Kaufpreis von S 5.100.000,-- erworbene Liegenschaft EZ. 11 I KG X. Er begründete seinen Antrag damit, die Verkäufer seien wegen ihres hohen Alters und wegen Krankheit nicht mehr in der Lage, den landwirtschaftlichen Betrieb selbst zu bewirtschaften, so daß zur weiteren Existenz des Hofes und auch zur Sicherung ihres eigenen Lebensunterhaltes die Übergabe des Hofes in jüngere Hände dringend geboten sei. Der weitere Bestand des landwirtschaftlichen Betriebes der Verkäufer sei dadurch gesichert, daß der Käufer in der Lage sei, den Betrieb selbst als künftiger Eigentümer fortzuführen und das Anwesen selbst zu bewirtschaften und dies selbstverständlich auch tun werde. Der Beschwerdeführer sei Gärtnermeister und kraft seiner Ausbildung und beruflichen Tätigkeit bestens geeignet und erfahren, um die vertragsgegenständliche Landwirtschaft ordentlich zu führen und instandzuhalten. Dadurch werde die Gefahr der Vernachlässigung des Gebäudes und der landwirtschaftlichen Grundflächen, die infolge der verminderten Fähigkeiten der Verkäufer hiezu gegeben wäre, gebannt. Nach einem vom Amte der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde erster Instanz durchgeführten Ermittlungsverfahren stellte diese Behörde mit ihrem Bescheid vom 3. Oktober 1983 gemäß § 5 Abs. 3 Tiroler landwirtschaftliches Siedlungsgesetz 1969 (TLSG 1969), LGBl. Nr. 49, fest, daß der Kaufvertrag vom 26. April 1983, wonach der Beschwerdeführer den geschlossenen Hof "H" in EZ. 11 I KG X um den Kaufpreis von S 5.100.000,--, die Bezahlung einer monatlichen Leibrente von S 7.000,--, die Einräumung des Wohnungsrechtes im gesamten Wohnhaus des geschlossenen Hofes sowie die Erbringung von ausreichendem Hart- und Weichholz und die Lieferung von jährlich 200 kg Kartoffel erwirbt, den Grundsätzen der §§ 1 und 2 Abs. 4 lit. a und b TLSG nicht entspricht. In der Begründung dieses Bescheides wurde im wesentlichen ausgeführt, der geschlossene Hof in X umfasse eine Gesamteigentumsfläche von 16 ha 38 a und 88 m². Davon entfielen 6 ha, 53 a und 89 m² auf rein landwirtschaftliche Grundstücke. Die Restfläche von zirka 10 ha stellten Eigenwaldungen dar. Der Hof liege an der Gemeindegrenze X - Y, wobei sich Teile der Waldflächen auf das Gemeindegebiet von Y erstrecken. Sowohl die landwirtschaftlich als auch die forstwirtschaftlich genutzte Fläche liege arrondiert um den Hof. Der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung biete der Hof eine Grundlage für 15 Stück Großvieh und biete einschließlich der Erträge aus den Waldungen einer bäuerlichen Familie eine Existenzgrundlage. Der Beschwerdeführer sei Gärtnermeister in Innsbruck, dortselbst werde auf einem Areal von zirka 6000 m², welches größtenteils mit Glashäusern überbaut sei, Pflanzen- und Blumenproduktion betrieben. Auf zirka 2 ha Pachtfläche und einer im Industriegebiet am W-weg gelegenen Eigenfläche von zirka 5000 m² betreibe der Käufer intensiven Feld- und Gemüsebau. Der vorhandene Gärtnereibetrieb stelle sohin für den Beschwerdeführer und seine Familie eine

Existenzgrundlage dar. Der Beschwerdeführer habe zwei Söhne im Alter von 23 und 11 Jahren sowie zwei Töchter im Alter von 19 Jahren. Der älteste Sohn arbeite im elterlichen Betrieb und werde diesen einmal auch übernehmen. Nach Übernahme des Betriebes in Innsbruck durch den Sohn und Freiwerden des Wohnhauses in X beabsichtige der Käufer auf den kaufgegenständlichen Hof zu übersiedeln. Eine Übersiedlung auf den Hof in X sei derzeit nicht möglich. Der Erwerber habe gemäß Punkt III Abs. 2 der Urkunde dem Verkäufer auf Lebensdauer und der Verkäuferin zwei weitere Jahre nach Ableben ihres Gatten das Wohnungsrecht im gesamten Wohnhaus eingeräumt. Ein Zimmer werde dem Beschwerdeführer zu seiner freien Verfügung gestellt. Im Sinne der Tiroler Landarbeitsordnung hätten als bäuerliche Betriebe jene zu gelten, in denen der Betriebsinhaber selbst sowie die im Familienverbande lebenden Familienangehörigen im Betrieb mitarbeiteten und mit eventuell vorhandenen Dienstnehmern in Hausgemeinschaft lebten. Wesentlich für die Führung eines bäuerlichen Familienbetriebes sei es nämlich, daß eine persönliche Beziehung der bäuerlichen Familie zu ihrem Betrieb gegeben sei. Dies sei dann der Fall, wenn der bäuerliche Hof den Mittelpunkt der Lebensinteressen der Familie und des Eigentümers, sohin auch ihren Wohnsitz bilde. Dies sei im vorliegenden Fall nicht gegeben, da der Erwerber in Innsbruck wohnhaft sei und auf Grund der getroffenen Vereinbarungen keine Möglichkeit besitze, auf den erworbenen Hof in X auszuziehen. Der Erwerb eines über 16 ha großen, für eine bäuerliche Familie existenzfähigen geschlossenen Hofes stelle keine förderungswürdige Ersatzbeschaffungsmaßnahme für einen in Innsbruck ansässigen Gärtnereibetrieb dar.

Gegen diesen Bescheid hat der Beschwerdeführer Berufung erhoben, in der er im wesentlichen ausführte, er habe durch Abtretungen von Grundstücken aus seinem Stammbetrieb einen Teil seines Ackergrundes in Innsbruck verloren. Damit stünde ihm eine erheblich verkleinerte Fläche zum Feld-Gemüsebau zur Verfügung. Es sei einleuchtend, daß eine derartig kleine Fläche keine ausreichende Existenzgrundlage auf Dauer bilden könnte, so daß die vom Beschwerdeführer vorgenommene Ersatzgrundbeschaffung nicht nur sinnvoll, sondern auch notwendig sei. Auf Grund der Abgassituation sei in den letzten Jahren in Innsbruck eine verschlechterte Luftqualität gegeben. Für den Feld-Gemüsebau seien nicht mehr jene idealen Voraussetzungen vorhanden, wie sie seit Generationen bestanden hätten. Die Liegenschaft in X sei zweifellos eine ideale Abstützung des bäuerlichen Betriebes des Beschwerdeführers. Entgegen den Behauptungen im Bescheid der Behörde erster Instanz habe der Beschwerdeführer auf Grund des abgeschlossenen Kaufvertrages die Möglichkeit, am Hof in X zu wohnen, da ihm laut Vertrag ein Zimmer zur alleinigen Benützung zur Verfügung stehe und dies zweifellos vorübergehend völlig ausreichend sei. Im übrigen seien auch die Voraussetzungen gemäß § 2 Abs. 1 Z. 4 lit. b TLGS 1969 gegeben. Es wäre gegen jegliche Moral und gegen die Interessen des Bauernstandes, wenn man einen Hofverkäufer im Alter der Verkäufer von der eigenen Scholle vertreiben müßte, um die geforderte Alleinbewohnung des angekauften Ersatzobjektes erreichen zu können. Bereits jetzt würde ein Teil der Kaufliegenschaft durch den Beschwerdeführer erfolgreich bewirtschaftet. Der Beschwerdeführer würde ab sofort die gesamten Ersatzgrundstücke bewirtschaften. Dies sei unschwer möglich, da die Entfernung von Innsbruck nach X nicht groß sei. Der Hinweis auf die Tiroler Landarbeitsordnung im angefochtenen Bescheid gehe ins Leere; gerade der Umstand, daß der älteste Sohn des Beschwerdeführers im bäuerlichen Betrieb tätig sein wolle und sich bereits dafür entschieden habe, zeige deutlich auf, daß die Existenzgrundlage des Betriebes des Beschwerdeführers abgesichert und vergrößert werden müsse, so daß die Ersatzgrundbeschaffung nicht mehr unabdingbar, sondern auch dringend notwendig sei.

Die belangte Behörde hat das Ermittlungsverfahren durch einen Lokalausgutschein sowie durch Einholung einer agrartechnischen Stellungnahme durch das agrartechnische Senatsmitglied ergänzt und das Parteiengehör gewahrt.

Mit dem nun vor dem Verwaltungsgerichtshof bekämpften Bescheid der belangten Behörde vom 26. Jänner 1984 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. In der Begründung dieses Bescheides wird zunächst feststellend ausgeführt, der H-Hof bestehe aus den Liegenschaften EZ. 11 I KG X und 20 II KG Y. Gegenstand des Kaufvertrages sei die Liegenschaft EZ. 11 I KG X mit Wohn- und Wirtschaftsgebäude, einem Geräte- und Maschinenabstellraum und einer Waschküche, 5,4619 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche und 10,8506 ha Wald. Von dieser Waldfläche lägen 3,3044 ha in der KG Y. Unmittelbar daran angrenzend lägen die zum Betriebsverband des H-Hofes gehörigen vier Waldgrundstücke der EZ. 20 II KG Y mit 2,8321 ha. Diese Waldflächen seien von den Verkäufern zurückbehalten worden. Nach dem vorliegenden Kaufvertrag zwischen dem Beschwerdeführer und den Verkäufern werde die zum Betriebsverband des H-Hofes gehörige Liegenschaft EZ. 20 II KG Y herausgelöst. Mit der Abtrennung dieser vier Waldgrundstücke aus dem Hof- und Betriebsverband des H-Hofes trete eine wirtschaftliche Schwächung dieses Hofes ein. Darüber hinaus werde mit der Zurückbehaltung durch die Verkäufer eine bestehende Arrondierung zerstört und eine nachhaltige Bewirtschaftung von Waldgrundstücken im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes vereitelt. Hierzu komme noch, daß die Verkäufer infolge ihres hohen Alters auch nicht in der Lage seien, die Liegenschaft EZ. 20 II KG Y selbst zu bewirtschaften. Der H-Hof, bestehend aus den Liegenschaften EZ. 11 I KG X und 20 II KG Y stelle zweifelsohne einen solchen Landwirtschaftsbetrieb dar, aus dessen Erträgen allein oder in Verbindung mit einem Nebenerwerb der bäuerlichen Familie ein angemessener Lebensunterhalt nachhaltig gesichert werden könne. Durch den Kaufvertrag würden die vier Waldgrundstücke in der KG Y losgelöst von einem Betrieb in "privater Hand" bleiben. Dadurch werde der gesetzlichen Forderung nach Erhaltung bäuerlicher Familienbetriebe nicht entsprochen. Vielmehr werde ein Sachverhalt herbeigeführt, der tatsächlich eine

wirtschaftliche Schwächung des H-Betriebes darstelle. Dies sei keine Verbesserung der Agrarstruktur und entspreche nicht dem Ziel eines Siedlungsverfahrens.

Der Beschwerdeführer sei Alleineigentümer der Liegenschaft in EZ. 2285 II KG Z. Diese Liegenschaft habe ein Gesamtausmaß von 6276 m² und werde als Gärtnereibetrieb genutzt. Von der Gesamtfläche würden rund 80 % intensiv gärtnerisch genutzt, die restliche Fläche sei mit einem Wohnhaus mit Garage und landwirtschaftlichen Lagerräumen bebaut. Von den rund 5000 m² sei wiederum zirka die Hälfte mit Hochglas (Glashäusern) verbaut. Das Wohnobjekt sei ein großzügiger, gut eingerichteter Neubau. Der Gärtnereibetrieb werde vom Beschwerdeführer, der verheiratet sei und vier Kinder habe, hauptberuflich geführt. Der älteste Sohn sei 23 Jahre alt und arbeite voll im elterlichen Betrieb mit. Die beiden nächsten Kinder seien bei der TIWAG beschäftigt und der jüngste Sohn, 12 Jahre alt, besuche die Hauptschule. Bei der gegebenen Situation und Betriebsform sei der landwirtschaftliche Gärtnereibetrieb als Haupterwerbsbetrieb anzusehen, da er einer bäuerlichen Familie einen angemessenen Lebensunterhalt ohne Nebenerwerb nachhaltig sichern könne. Auf die Tiroler Verhältnisse bezogen, sei ein jährliches Durchschnittseinkommen von S 150.000,--

bis S 200.000,-- als Jahreseinkommen zu bezeichnen, welches eine nachhaltige Lebensunterhaltsicherung für eine bäuerliche Familie darstelle. Dies sei auch durch die Angaben des Beschwerdeführers aus Anlaß der örtlichen Erhebung am 6. Dezember 1983 bestätigt worden. Der Beschwerdeführer sei dabei von der realistischen Annahme ausgegangen, daß nach der gegebenen Bewirtschaftungsform ein jährliches Durchschnittseinkommen von etwa S 200.000,-- erzielbar erscheine. Die örtlichen Erhebungen hätten ergeben, es entspreche nicht den Tatsachen, daß die Bewirtschaftung des Betriebes des Beschwerdeführers in absehbarer Zeit wegen der Lage im Industriegebiet aufgegeben werden müsse. Der Beschwerdeführer beabsichtige, seinen Betrieb einmal seinem ältesten Sohn, der eine einschlägige Ausbildung erfahren habe, als lebensfähige Existenzgrundlage zu übergeben. Nach der Sachlage müsse davon ausgegangen werden, daß es sich bei dem vom Beschwerdeführer selbst mit seiner Familie bewirtschafteten Gärtnereibetrieb um einen schätzenswerten bäuerlichen Familienbetrieb im Sinne des § 1 Abs. 2 TLSG 1969 handle. Durch "die Zusammenführung des H-Hofes neben dem bäuerlichen Familienbetrieb" des Beschwerdeführers in Innsbruck gehe für den geschlossenen Hof die mögliche Funktion verloren, als existenzfähige Wirtschaftseinheit nachhaltig den Lebensunterhalt für eine bäuerliche Familie zu sichern. Die belangte Behörde schließe sich daher den Ausführungen des agrartechnischen Senatsmitgliedes vom 7. Dezember 1983 vollinhaltlich an, wonach nach dem der Agrarbehörde vorliegenden Sachverhalt mit dem Erwerb des Hofes durch den Beschwerdeführer sogar ein Familienbetrieb weniger werde. Der Beschwerdeführer könne mit seiner Familie nur einmal das personale Element des Familienbetriebes sein. Durch die Zusammenführung von zwei Betrieben in eine Hand gehe daher ein bäuerlicher Familienbetrieb im Sinne des Siedlungsgesetzes verloren. Als bäuerlicher Betrieb könne nur derjenige Betrieb gelten, in dem der Betriebsinhaber selbst sowie seine im Familienverband lebenden Familienangehörigen mitarbeiten und der bäuerliche Hof der Mittelpunkt der Lebensinteressen der Familie bilde, ohne daß allerdings alle Familienmitglieder dauernd auf dem Hof anwesend sein müßten, wie dies bei Nebenerwerbslandwirten gar nicht möglich sei. Der Beschwerdeführer mit seiner Familie könne nicht gleichzeitig personale Komponente zweier verschiedener landwirtschaftlicher Betriebe sein. Unter bäuerlichem Familienbetrieb sei eben der Betrieb mit der bäuerlichen Familie zu verstehen. Da der Beschwerdeführer einen Betrieb als bäuerlichen Familienbetrieb bewirtschaftete, würde durch den Zuerwerb des geschlossenen Hofes dieser seine mögliche Funktion verlieren, als bäuerlicher Familienbetrieb für eine bäuerliche Familie nachhaltig angemessenen Unterhalt zu sichern. Dies zeige, daß durch den der Agrarbehörde vorgelegten Kaufvertrag vom 26. April 1983 nicht das Ziel der Erhaltung bäuerlicher Familienbetriebe erreicht werden könne. Bei der Beurteilung dieser Rechtsfrage sei von der zum Entscheidungszeitpunkt gegebenen Sachlage auszugehen. Es sei insbesondere nicht auf das vom Beschwerdeführer vorgetragene Sachverhaltselement abzustellen, daß der Betrieb in Innsbruck von seinem Sohn übernommen werden solle. Der Beschwerdeführer sei 1936 geboren. Schon wegen seines Lebensalters sei anzunehmen, daß die beabsichtigte Übergabe noch in weiterer Zukunft liege. Bei dieser Entscheidung könne daher nicht von einem in der Zukunft gelegenen ungewissen Ereignis ausgegangen werden. Derzeit sei es noch ungewiß, wann der Beschwerdeführer auf den H-Hof ziehen könne, da dieser nach den derzeitigen Verhältnissen nicht Mittelpunkt der Lebensinteressen der Familie des Beschwerdeführers sein könne; dem Beschwerdeführer stünde dort nur ein einziger Wohnraum zur Verfügung; das Wohnhaus sei im übrigen renovierungsbedürftig. Der Beschwerdeführer beabsichtige nach seinen eigenen Angaben etwa 4 ha der landwirtschaftlichen Nutzfläche des Hofes für Gemüseanbau und die restlichen landwirtschaftlichen Grundstücke als Grünland mit Viehhaltung zu nutzen. Der H-Hof liege 21 km vom Gärtnereibetrieb in Innsbruck entfernt. Eine zweckmäßige Bewirtschaftung dieses Hofes, so habe der Beschwerdeführer im Verfahren ausgeführt, könne durch seine Familie nur bei dauerndem Aufenthalt auf diesem Hof erfolgen; ein solcher sei aber derzeit nicht möglich.

Erstmals in der mündlichen Verhandlung vor der belangten Behörde am 26. Jänner 1984 sei durch den Beschwerdeführer ausgeführt worden, der H-Hof würde zur Aufstockung des Landwirtschaftsbetriebes in Innsbruck und zur Existenzsicherung der bäuerlichen Familie des Beschwerdeführers erworben. Hiezu sei zunächst festzustellen, daß sowohl der Gärtnereibetrieb Innsbruck wie auch der genannte Hof bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung solche Betriebe seien, aus dessen Erträgen allein oder in Verbindung mit einem Nebenerwerb einer bäuerlichen Familie ein angemessener Lebensunterhalt nachhaltig gesichert werden könne. Bezugnehmend auf den Betrieb des Beschwerdeführers in Innsbruck habe das agrartechnische

Senatsmitglied bei der mündlichen Verhandlung ausgeführt, daß für die Existenzfähigkeit eines bäuerlichen Familienbetriebes nicht nur die Produktionsfläche, sondern auch die Lage und Bonität sowie die Bewirtschaftungsform und das daraus erzielbare Einkommen maßgeblich sei. Einkommensmäßig liege der Beschwerdeführer mit seinem Betrieb in Innsbruck, auch ohne Pachtflächen, wesentlich über dem durchschnittlichen Jahreseinkommen bäuerlicher Familienbetriebe in Tirol. Der Beschwerdeführer habe bei den örtlichen Erhebungen vorgebracht, daß sein Betrieb in Innsbruck als selbständiger Betrieb weitergeführt werde. Werde nun der H-Hof zur Aufstockung des Gärtnereibetriebes des Beschwerdeführers in Innsbruck erworben, so gehe die selbständige Bewirtschaftung des existenzfähigen H-Hofes verloren; dies widerspreche dem Zweck der Verbesserung der Agrarstruktur und insbesondere dem Ziel der Erhaltung bäuerlicher Familienbetriebe. Von einer wirtschaftlichen Aufstockung des Gärtnereibetriebes in Innsbruck durch den Zukauf könne nicht gesprochen werden, weil der Kaufpreis von S 5,100.000,-

- sowie die monatliche Leibrente von S 7.000,- aus den Erträgen des Landwirtschaftsbetriebes H-Hof niemals erwirtschaftet werden könnten. Der Kauf könne vielmehr nur aus finanziellen Mitteln gedeckt werden, die weder aus den Erträgen des Gärtnereibetriebes in Innsbruck noch aus den künftigen Erträgen des H-Hofes erzielt werden könnten. Der Beschwerdeführer habe auch bestätigt, der Kauf des Hofes werde mit jenem Käuferlös finanziert, welchen er durch Abverkauf von Grundstücken in der Industriezone an die Stadtgemeinde Innsbruck erzielt habe. Die Behauptung, die Grundstücke seien von der Stadtgemeinde Innsbruck enteignet worden, widerspreche einerseits den ursprünglichen Erklärungen des Beschwerdeführers, andererseits den tatsächlichen Gegebenheiten.

Nach der dargestellten Sach- und Rechtslage erschiene die Einholung eines weiteren landwirtschaftlichen Gutachtens zum Beweis dafür, daß die Bewirtschaftung der Liegenschaft in X eine wesentliche Existenzgrundlage für die Familie des Beschwerdeführers darstelle und daß die Bewirtschaftung trotz der 21 km Entfernung von Innsbruck aus möglich sei und daß die Bewirtschaftung einwandfrei durch den Beschwerdeführer erfolge und der Erwerb überdies der Erhaltung und Verbesserung des Betriebes des Beschwerdeführers diene, nicht erforderlich. Rechtsens erscheine nämlich nicht wesentlich, ob die Bewirtschaftung des Hofes in X aus einer Entfernung von 21 km von Innsbruck aus möglich sei und ob die Bewirtschaftung durch den Beschwerdeführer derzeit einwandfrei erfolge. Daß die Bewirtschaftung der Liegenschaft in X eine wesentliche Existenzgrundlage für die Familie des Beschwerdeführers darstelle, sei schon bisher im Ermittlungsverfahren dadurch widerlegt worden, daß der Beschwerdeführer aus der Bewirtschaftung seines Betriebes in Innsbruck ein betriebliches Einkommen erziele, das über dem landesweiten Durchschnitt bäuerlicher Familienbetriebe liege und überdies zur nachhaltigen Lebensunterhaltssicherung für eine bäuerliche Familie ausreiche. Daß der Zukauf des Hofes in X eine Vergrößerung der Existenzbasis des nunmehr in der Hand des Beschwerdeführers befindlichen Betriebes darstelle, sei unbestritten, jedoch nach der dargestellten Sach- und Rechtslage mit den Zielsetzungen eines landwirtschaftlichen Siedlungsgesetzes nicht vereinbar.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erhobene Beschwerde. Der Beschwerdeführer erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid insofern in seinen Rechten verletzt, als nicht eindeutig festgestellt worden sei, daß sämtliche im Gesetz aufgezählten Voraussetzungen für die Anwendung des Tiroler landwirtschaftlichen Siedlungsgesetzes vorlägen; insbesondere sei durch die Abweisung verschiedener Beweisanträge, wie eines ergänzenden Gutachtens aus dem Landwirtschaftsfach und "Abweisung des Gutachtens über die Luftqualität im Raum des Betriebes des Beschwerdeführers" dieser in seinem Recht auf Abführung eines ordnungsgemäßen Verfahrens vor dem Landesagarsenat erheblich beeinträchtigt worden. Weiters wird vom Beschwerdeführer geltend gemacht, daß er auch diskriminiert worden sei, da entgegen vielen anderen Fällen von Bauern ihm der Zukauf des geschlossenen Hofes nicht als Siedlungsmaßnahme im Sinne der angezogenen Gesetzesstelle zugerechnet worden sei.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 TLGS 1969 können zum Zweck der Verbesserung der Agrarstruktur landwirtschaftliche Siedlungsverfahren durchgeführt werden. Nach Abs. 2 desselben Paragraphen ist das Ziel dieser Verfahren die Schaffung und Erhaltung solcher bäuerlicher Betriebe, deren Erträge allein oder in Verbindung mit einem Nebenerwerb einer bäuerlichen Familie einen angemessenen Lebensunterhalt nachhaltig sichern. Gemäß § 2 TLGS 1969 ist unter anderem - soweit für den vorliegenden Fall von Bedeutung - Gegenstand des Siedlungsverfahrens 2. die Verlegung von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden außerhalb eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens aus wirtschaftlich ungünstigen Orts- oder Hoflagen; 4. die Übertragung von Betrieben, deren Eigentümer

a) sie selbst nicht mehr bewirtschaften wollen oder b) wegen Krankheit oder Alters nicht mehr bewirtschaften können, in das Eigentum von Personen, die für die Führung bäuerlicher Betriebe geeignet sind, insbesondere von weichenden Bauernkindern oder von land- oder forstwirtschaftlichen Dienstnehmern, sofern es sich hierbei nicht um Verwandte in gerader Linie, um den Ehegatten, ein Stiefkind, Wahlkind, Schwiegerkind oder um ein in Erziehung genommenes Kind handelt; 6. die Aufstockung bestehender, vom Eigentümer selbst bewirtschafteter Betriebe mit Grundstücken, Gebäuden, agrargemeinschaftlichen Anteilsrechten oder Nutzungsrechten.

Nach § 3 Abs. 1 leg. cit. sind Siedlungsverfahren nur auf Antrag durchzuführen. Nach § 5 Abs. 1 leg. cit. hat die Agrarbehörde die Parteien im Hinblick auf das Ziel dieses Gesetzes (§ 1 Abs. 2) zu beraten.

Soweit sich die Parteien auf einen Übergang von Rechten oder auf die Gestaltung von Rechtsverhältnissen geeinigt haben, diese Einigung dem Ziel des Verfahrens (§ 1 Abs. 2) und den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 27/1966, des Hofgesetzes, LGBl. Nr. 147/1900 in der Fassung der Gesetze LGBl. Nr. 16/1928, LGBl. Nr. 38/1934 und LGBl. Nr. 36/1962 (Art. III), und des Flurverfassungs-Landesgesetzes, LGBl. Nr. 34/1969, entspricht, hat die Agrarbehörde die entsprechenden Rechte mit Bescheid zuzuteilen. Nach Abs. 3 desselben Paragraphen hat, sofern die Parteien in verbücherungsfähiger Form abgeschlossene Verträge vorlegen, die den im Abs. 1 genannten Erfordernissen entsprechen und einen der in § 2 aufgezählten Vorgänge zum Gegenstand haben, dies die Agrarbehörde anstelle der Zuteilung (Abs. 1) mit Bescheid festzustellen.

Eine Feststellung gemäß § 5 Abs. 3 TLSG, wie sie im Beschwerdefall von den Beschwerdeführern beantragt wurde, hat somit immer zur Voraussetzung, daß der abgeschlossene Vertrag dem in § 1 Abs. 2 dieses Gesetzes zwingend vorgesehenen Ziel des Verfahrens entspricht. Schon aus diesem Grund kann entgegen der vom Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren vertretenen Auffassung keiner der in § 2 TLSG beschriebenen Vorgänge isoliert von den Zielen des § 1 TLSG betrachtet werden (vgl. dazu die hg. Erkenntnisse vom 20. April 1978, Zl. 2654/76, vom 30. Oktober 1979, Zl. 3428/78, und vom 24. März 1981, Slg. N. F. Nr. 10.406/A).

Um die Frage beantworten zu können, ob der im Beschwerdefall vorgelegte Kaufvertrag der gesetzlichen Zielsetzung eines landwirtschaftlichen Siedlungsverfahrens entspricht, ist zu prüfen, ob der Gesetzgeber in § 1 Abs. 2 TLSG nur objektiv auf die Schaffung und Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe einer bestimmten Größenordnung und Art, oder aber - wie dies die belangte Behörde angenommen hat -, darüber hinaus auch auf in der Person des Inhabers des geschaffenen oder erhaltenen Betriebes gelegene Umstände abstellt. Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits in seinem Erkenntnis vom 24. März 1981, Slg. N.F. Nr. 10.406/A, des näheren ausgeführt hat, hat die belangte Behörde durch ihre Rechtsauffassung, § 1 TLSG knüpfe nicht nur an den Betrieb als solchen an, sondern enthalte auch eine wesentliche personale Komponente, Rechte des Beschwerdeführers im Sinne der Beschwerdeausführungen nicht verletzt.

Der Verwaltungsgerichtshof vermag aber eine Verletzung von Rechten des Beschwerdeführers auch darin nicht zu erblicken, daß die belangte Behörde, ausgehend von dem von ihr ermittelten Sachverhalt, im Beschwerdefall angenommen hat, daß der dem Beschwerdefall zugrunde liegende Vertrag dem Ziel eines landwirtschaftlichen Siedlungsverfahrens nicht entspricht. Selbst wenn man nämlich im Sinne der Beschwerdeausführungen mit Rücksicht auf das Alter des ältesten Sohnes des Beschwerdeführers davon ausgeht, daß eine Übernahme des Hofes in X durch jenen alsbald erfolgen soll, geht doch aus den insoweit unbestrittenen Sachverhaltsfeststellungen der belangten Behörde, aber auch aus dem Vorbringen des Beschwerdeführers selbst hervor, daß die Führung eines "bäuerlichen Familienbetriebes im Sinne der oben angeführten Definition (§ 1 Abs. 2 TLSG 1969) auf dem Hof in X deshalb nicht möglich ist, weil nur ein einziges Zimmer am Hof zur Verfügung steht und der älteste Sohn noch selbst keine Familie hat. Wesentlich für die Führung eines solchen Betriebes ist es nämlich, daß eine persönliche Beziehung der bäuerlichen Familie zu diesem Betrieb gegeben ist. Dies ist dann der Fall, wenn der bäuerliche Hof den Mittelpunkt der Lebensinteressen der Familie, also ihren Wohnsitz, bildet, ohne daß dies voraussetzen würde, daß alle Familienmitglieder dauernd auf dem Hof anwesend sein müssen. Selbst wenn man berücksichtigt, daß der vom Beschwerdeführer geführte Gartenbetrieb in Innsbruck eine gemäß den Jahreszeiten unterschiedliche Belastung darstellt, läßt doch deren Ausmaß die Annahme der belangten Behörde gerechtfertigt erscheinen, daß der Beschwerdeführer weitgehend durch seine Tätigkeit in diesem Betrieb, der offenkundig auch für die Wahl des derzeitigen Wohnsitzes des Beschwerdeführers bestimmend ist, von der Führung eines räumlich entfernten bäuerlichen Betriebes abgehalten wird. Kann aber bei der gegebenen Sachlage nicht davon ausgegangen werden, daß durch den Ankauf des Hofes in X durch den Beschwerdeführer ein neuer Betrieb im Sinne des § 1 Abs. 2 TLSG geschaffen oder ein bestehender Betrieb erhalten werden soll, dann erübrigt sich auch ein näheres Eingehen auf die Frage, ob dieser Hof als Vollerwerbsbetrieb angesehen werden kann und ob allenfalls durch diesen Betrieb eine nachhaltige Sicherung des angemessenen Lebensunterhaltes im Sinne des § 1 Abs. 2 TLSG 1969 möglich wäre - abgesehen davon, daß eine Aufstockung des bestehenden Gartenbaubetriebes in Innsbruck schon deshalb nicht vorliegt, weil bereits die Erträge dieses Betriebes allein unbestrittenmaßen schon jetzt einen angemessenen Lebensunterhalt für eine bäuerliche Familie nachhaltig zu sichern vermögen und daher die Zielsetzung des § 1 Abs. 2 TLSG 1969 nicht gegeben ist. Auch der Fall des § 2 Z. 4 lit. a und b TLSG liegt nicht vor, weil der Betrieb in X nicht zur Gänze übergeben werden soll, sondern durch die Zurückbehaltung von Waldflächen und die überwiegende Weiterbenützung der Hofstelle durch die Verkäufer wesentlich geschwächt wird und dadurch der Voraussetzung der "Erhaltung bäuerlicher Betriebe" im Sinne des § 1 Abs. 2 TLSG 1969 nicht entspricht. Denn der Verwaltungsgerichtshof hat in ständiger Rechtsprechung (vgl. unter anderem Verwaltungsgerichtshof-Erkenntnis vom 12. Oktober 1977, Zl. 1572/77, ausgesprochen, daß auch jener landwirtschaftliche Betrieb, von dem Teile abgetrennt werden sollen, bei der Prüfung der Frage "Erhaltung bäuerlicher Betriebe" in den Kreis der Erwägungen einzubeziehen ist. Denn die Gefährdung der Existenz eines unter § 1 Abs. 2 TLSG 1969 zu subsumierenden Betriebes zugunsten eines bereits den Erfordernissen dieser Gesetzesstelle entsprechenden Betriebes ist nicht Zweck dieses Gesetzes. Die belangte Behörde hat nicht

rechtswidrig gehandelt, wenn sie in dem hier in Betracht kommenden Rechtsgeschäft keine Verbesserung der Agrarstruktur im Sinne des § 1 TLSG 1969 erblickt hat.

Der Beschwerdeführer vertritt auch die Ansicht, daß der Erwerb des Hofes in X dem Tatbestand des § 2 Z. 2 TLSG entspreche. Dem ist entgegenzuhalten, daß der Beschwerdeführer weder aus diesem Grunde die Durchführung eines landwirtschaftlichen Siedlungsverfahrens beantragt noch im gesamten Verwaltungsverfahren für das Vorliegen dieser Tatsachen irgend welche Ausführungen gemacht hat noch im Ermittlungsverfahren Sachverhaltselemente hervorgekommen sind, die für das Vorliegen des Tatbestandes des § 2 Z. 2 TLSG 1969 sprächen; die erstmals in der Beschwerde vorgetragene Behauptung, es läge eine Siedlungsmaßnahme im Sinne dieser Gesetzesstelle vor, ist daher eine unbeachtliche Neuerung.

Da die Beschwerde sich sohin als unbegründet erweist, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG 1965 abzuweisen.

Der Spruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 und 48 Abs. 2 VwGG 1965 in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers vom 7. April 1981, BGBl. Nr. 221.

Wien, am 3. Juli 1984