

**Gericht**

Verwaltungsgerichtshof

**Entscheidungsdatum**

19.12.2013

**Geschäftszahl**

2011/07/0165

**Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Bumberger und die Hofräte Dr. Hinterwirth, Dr. Enzenhofer, Dr. N. Bachler und Dr. Lukasser als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Pitsch, über die Beschwerde der H GmbH in G, vertreten durch Kodolitsch-Nopp-Kodolitsch Rechtsanwälte GmbH, 8010 Graz, Kaiserfeldgasse 1, gegen den Bescheid des Landesagrarsenates beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung vom 16. März 2011, Zl. FA10A-LAS15He3/2011-7, betreffend Feststellung in Bezug auf Flurbereinigungsverträge und Nichtigerklärung von Feststellungsbescheiden gemäß § 48 des Steiermärkischen Zusammenlegungsgesetzes 1982, zu Recht erkannt:

**Spruch**

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Das Land Steiermark hat der beschwerdeführenden Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Kostenmehrbegehren der beschwerdeführenden Partei wird abgewiesen.

**Begründung****I.**

Die beschwerdeführende Partei wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 25. Februar 2004 gegründet und ist seit 3. März 2004 im Firmenbuch (zur FN 245491t) eingetragen. Sie wird seit 3. März 2004 durch ihren (handelsrechtlichen) Geschäftsführer Dr. B. vertreten, der gemeinsam mit der H Privatstiftung Gesellschafter der beschwerdeführenden Partei ist (vgl. den in den Verwaltungsakten erliegenden Firmenbuchauszug vom 17. Juni 2010 zur FN 245491t). Im Gesellschaftsvertrag (Punkt 3.) sind als Gegenstand des Unternehmens der Erwerb, die Verwaltung und die Veranlagung von beweglichem und unbeweglichem Vermögen aller Art, die Übernahme der Geschäftsführung von anderen Unternehmen und Gesellschaften sowie alle damit zusammenhängenden Maßnahmen angeführt, wobei die Gesellschaft zu allen Handlungen, Geschäften und Maßnahmen berechtigt ist, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes förderlich erscheinen (ausgenommen Bankgeschäfte im Sinn der bankrechtlichen Bestimmungen; vgl. den in den Verwaltungsakten erliegenden Gesellschaftsvertrag).

Die beschwerdeführende Partei ist im Grundbuch der Kat. Gem. 66429 U auf Grund des zur TZ 6313/2009 verbücherten Kaufvertrages vom 25. Mai 2005 als Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 317, bestehend aus einer Reihe von Grundstücken mit land- oder forstwirtschaftlicher Nutzungsart, eingetragen, wobei am 12. November 2009 im Grundbuch eine Gesamtfläche dieser Liegenschaft von 2,5398 ha angeführt war (vgl. den in den Verwaltungsakten erliegenden Grundbuchauszug vom 12. November 2009).

In den Jahren 2009 und 2010 erwarb die beschwerdeführende Partei mit fünf Kaufverträgen eine Reihe von land- oder forstwirtschaftlich genutzten bzw. gewidmeten Grundstücken, nämlich:

1. Mit Kaufvertrag vom 2. November 2009: Von ihrem Geschäftsführer Dr. B. und dessen Vater Dr. H. die Liegenschaft EZ 272 sowie von Dr. H. die Liegenschaft EZ 274 im (grundbücherlichen) Gesamtausmaß von rund 21,5 ha zum Preis von EUR 240.000,--,

2. Mit (weiterem) Kaufvertrag vom 2. November 2009: Von S. das Grundstück Nr. 174 der EZ 26 im Ausmaß von 2.015 m<sup>2</sup> zum Preis von EUR 15.000,--,

3. Mit Kaufvertrag vom 8. Oktober 2009 samt Nachtragsvereinbarung zu diesem Vertrag vom 2./5. November 2009:

Von J. zahlreiche Grundstücke der Liegenschaft der EZ 298 im Gesamtausmaß von rund 128 ha zum Preis von EUR 2.500.000,--,

4. Mit Kaufvertrag vom 11. Februar 2010: Von J. weitere Grundstücke der Liegenschaft EZ 298 im Gesamtausmaß von 6.1901 ha zum Preis von EUR 270.000,--,

5. Mit Kaufvertrag vom 21./23. Dezember 2009: Von C. das Grundstück Nr. 47 der EZ 268 im Ausmaß von 0,6587 ha zum Preis von EUR 6.500,--.

Mit Eingabe vom 12. November 2009 stellte die beschwerdeführende Partei an die Agrarbezirksbehörde für Steiermark (im Folgenden: ABB) den Antrag, die (oben unter den Punkten 1., 2. und 3.) genannten Kaufverträge vom 2. November 2009 und 8. Oktober 2009 (Nachtragsvereinbarung vom 2./5. November 2009) einem Flurbereinigungsverfahren nach den §§ 46 ff des Steiermärkischen Zusammenlegungsgesetzes 1982 (StZLG) zugrunde zu legen. Dazu brachte sie vor, dass sie auf Grund des Kaufvertrages vom 25. Mai 2005 grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 317 mit land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Ausmaß von zusammen rund 2,5 ha sei, die unmittelbar an die mit dem Kaufvertrag vom 2. November 2009 erworbenen Grundstücke angrenze, wobei die von J. erworbenen Grundstücke an das gekaufte Grundstück Nr. 174 angrenzten. Alle diese Verträge seien mit den Bescheiden der Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz vom 11. November 2009 rechtskräftig genehmigt worden. Der Erwerb der Grundstücke diene der Schaffung eines leistungsfähigen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieses Betriebes werde durch den einzigen Geschäftsführer der beschwerdeführenden Partei (Dr. B.) gewährleistet, der als Wirtschaftsführer jahrzehntelange Erfahrung in der selbstständigen Bewirtschaftung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im umfangreichen Ausmaß besitze und schon bisher land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Ausmaß von rund 40 ha selbstständig bewirtschaftet habe. Der Erwerb durch die beschwerdeführende Partei solle sicherstellen, dass die teilweise schon seit Jahrzehnten im Eigentum der Familie F. stehenden Grundstücke längerfristig in einem Betrieb gemeinsam erhalten würden und keine unmittelbare Gefahr der Aufsplitterung durch Erbteilungen, Ehescheidungen etc. entstehe. Dr. B. sei "wirtschaftlicher Berechtigter" der beschwerdeführenden Partei und bleibe somit weiterhin bzw. werde neuer "mittelbarer Eigentümer" dieses land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, sodass auch die seinerzeitige Übertragung der Liegenschaft EZ 317 und die Übertragung der Liegenschaften gemäß dem (oben unter Punkt 1. genannten) Kaufvertrag vom 2. November 2009 von Dr. H. und Dr. B. an die beschwerdeführende Partei als "innerfamiliäre Veräußerung" zu betrachten seien. Durch die beschriebenen Grundstückserwerbe werde ein Mangel in der Agrarstruktur des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes der beschwerdeführenden Partei gemildert sowie eine Stärkung und bessere Bewirtschaftung dieses Betriebes ermöglicht, weil hiedurch eine zusammenhängende Fläche im Ausmaß von rund 152 ha entstehe.

Die ABB holte das Gutachten des land- und forstwirtschaftlichen Amtssachverständigen Ing. B. vom 22. Jänner 2010 ein, der in Bezug auf den Betrieb der beschwerdeführenden Partei u.a. Folgendes ausführte:

Von der Liegenschaft der beschwerdeführenden Partei EZ 317 im katastralen Gesamtausmaß von 2.5398 ha entfielen 1.4499 ha auf Wald. Wirtschaftsführer der beschwerdeführenden Partei sei Dr. Bernhard F., der überdies zu 9/10 Anteilen Eigentümer der Liegenschaft EZ 652 im Gesamtausmaß von ca. 3,5 ha (Wald) sei. Zusätzlich zu den Eigenflächen würden von ihm noch ca. 20 ha Eigentumsflächen seiner Eltern bewirtschaftet. Die vorhandenen Ackerflächen seien verpachtet. "Der Antragsteller" bewirtschaftete den Betrieb im Nebenerwerb. Der Hauptproduktionszweig sei die Nutz- und Brennholzproduktion.

Weiters vertrat der Amtssachverständige die Auffassung, dass die von Dr. H. und Dr. B. erworbenen Liegenschaften, das von S. erworbene, neu vermessene Grundstück und ein Teil der von J. erworbenen Grundstücke (im Gesamtausmaß von ca. 28,91 ha) an Eigentumsflächen der Käuferin (beschwerdeführenden Partei) angrenzten und es dadurch zur Schaffung von vergrößerten Bewirtschaftungseinheiten sowie in weiterer Folge zur Verbesserung der Besitz-, Benützung- und Bewirtschaftungsverhältnisse für den Eigengrund komme. In Bezug auf den restlichen Teil der vom J. erworbenen Flächen im Ausmaß von ca. 120,89 ha komme es zu keiner Verbesserung der Benützungs- oder Bewirtschaftungsverhältnisse, sondern es handle sich dabei um eine reine Besitzaufstockung der Käuferin.

Mit Schreiben vom 3. Februar 2010 gab die beschwerdeführende Partei zu diesem Amtssachverständigengutachten eine Stellungnahme ab. U.a. brachte sie vor, dass sie mit dem (oben unter Punkt 5. genannten) Kaufvertrag vom 21./23. Dezember 2009 das unmittelbar in voller Länge angrenzende Grundstück Nr. 47 im Ausmaß von

6.587 m<sup>2</sup> erworben habe, wodurch sich eine wesentliche Verbreiterung des Zusammenhanges zwischen den (im Amtssachverständigengutachten genannten) Grundstückskomplexen I und II und somit eine Verbesserung der Agrarstruktur ergäben.

Mit Bescheid der ABB ("Stempelbescheid" auf dem Kaufvertrag) vom 1. März 2010 wurde gemäß § 48 Abs. 1 StZLG rechtskräftig festgestellt, dass der (oben unter Punkt 2. genannte) Kaufvertrag vom

2. November 2009 (Verkäuferin S.) den Zielsetzungen der §§ 1 und 46 (leg. cit.) entspreche, zur Flurbereinigung erforderlich sei und somit unmittelbar zur Durchführung einer Bodenreformmaßnahme diene.

Mit weiterem Bescheid der ABB ("Stempelbescheid") vom 1. März 2010 wurde gemäß § 48 Abs. 1 leg. cit. derselbe Ausspruch in Bezug auf den (oben unter Punkt 1. genannten) Kaufvertrag vom 2. November 2009 (Verkäufer Dr. B. und Dr. H.) mit der Einschränkung hinsichtlich des Grundstückes Nr. 16/3 getroffen.

Der Amtssachverständige gab in weiterer Folge die ergänzende gutachterliche Stellungnahme vom 18. März 2010 ab.

Mit zwei Eingaben vom 23. März 2010 stellte die beschwerdeführende Partei an die ABB die Anträge, die (oben unter den Punkten 4. und 5. genannten) Kaufverträge vom 21./23. Dezember 2009 (Verkäuferin C.) und vom 11. Februar 2010 (Verkäufer J.) einem Flurbereinigungsverfahren nach den §§ 46 ff StZLG zugrunde zu legen. Dazu brachte sie (u.a.) vor, dass diese Rechtsgeschäfte mit den Bescheiden der Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz vom 10. Februar 2010 und 4. März 2010 rechtskräftig genehmigt worden seien, die beschwerdeführende Partei bereits grundbücherliche Alleineigentümerin von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken der Liegenschaften EZ 319 im Ausmaß von zusammen rund 136 ha sei, die Kaufgrundstücke bereits dieser Liegenschaft grundbücherlich zugeschrieben seien und durch diese Grundstückserwerbe ein Mangel in der Agrarstruktur des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes der beschwerdeführenden Partei gemildert sowie eine Stärkung und bessere Bewirtschaftung dieses Betriebes ermöglicht werde.

Mit Bescheid vom 17. Mai 2010 stellte die ABB gemäß § 48 Abs. 1 StZLG fest, dass der zwischen J. und der beschwerdeführenden Partei (oben unter Punkt 3. genannte) abgeschlossene Kaufvertrag vom 8. Oktober 2009 nicht den Zielsetzungen der §§ 1 und 46 leg. cit. entspreche. Dazu vertrat die ABB gestützt auf das genannte Amtssachverständigengutachten die Auffassung, dass durch den vorliegenden Zukauf der Stammbesitz der beschwerdeführenden Partei für die zukünftige Bewirtschaftung weder günstiger ausgeformt noch regelmäßig besser erschlossen werden könne, sodass kein wie auch immer gearteter Mangel der Agrarstruktur im Sinne der Bestimmungen des StZLG behoben oder gemildert werden könne.

Mit den beiden weiteren Bescheiden vom 17. Mai 2010 traf die ABB gemäß § 48 Abs. 1 StZLG jeweils einen gleichlautenden Ausspruch in Bezug auf den zwischen C. und der beschwerdeführenden Partei (oben unter Punkt 5. genannten) abgeschlossenen Kaufvertrag vom 21./23. Dezember 2009 sowie auf den zwischen J. und der beschwerdeführenden Partei (oben unter Punkt 4. genannten) abgeschlossenen Kaufvertrag vom 11. Februar 2010. Diese beiden Bescheide begründete die ABB im Wesentlichen damit, dass die beschwerdeführende Partei bereits grundbücherliche Eigentümerin dieser erworbenen Grundstücke sei, weshalb sich keine Neueinteilung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes im Sinn des § 1 leg. cit. ergebe. Diese Kaufverträge stellten in Anbetracht der bereits erfolgten Verbücherung keine verbücherungsfähigen Verträge im Sinn des § 48 Abs. 1 leg. cit. dar und könnten damit nicht Gegenstand des beantragten Flurbereinigungsverfahrens sein.

Gegen diese drei Bescheide vom 17. Mai 2010 erhob die beschwerdeführende Partei in einem gemeinsamen Schriftsatz Berufung.

Die belangte Behörde holte das landwirtschaftliche Gutachten des Amtssachverständigen DI K. vom 7. Jänner 2011 ein. Dieser führte nach Darstellung der Ergebnisse der örtlichen Erhebung vom 26. August 2010 und Hinweis auf den im Gesellschaftsvertrag der beschwerdeführenden Partei angeführten, eingangs wiedergegebenen Unternehmensgegenstand der beschwerdeführenden Partei aus, dass in diesem Vertrag die Führung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes nicht genannt sei. Sollten die Grundstücke der beschwerdeführenden Partei nicht im Rahmen eines von ihr betriebenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet werden dürfen, könnten aus fachtechnischer Sicht mit dem Zukauf von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken durch sie von vornherein weder die land- und forstwirtschaftlichen Besitzverhältnisse noch die Benützung- und Bewirtschaftungsverhältnisse verbessert werden, weil sich diese Verhältnisse nur im land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieb auswirkten. Sollte die beschwerdeführende Partei dennoch auch einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb nach dem von ihrem Geschäftsführer bei der örtlichen Erhebung angegebenen Betriebskonzept führen dürfen, sei zu prüfen, inwieweit sich mit den vorgelegten Verträgen diese Verhältnisse veränderten. Nach diesem Betriebskonzept solle die Bewirtschaftung über zugekaufte Dienstleistungen erfolgen. Dazu sei zu bemerken, dass Kennzeichen jeglichen Betriebes die eigenständige Bewirtschaftung, gegebenenfalls unter Auslagerung einzelner Bewirtschaftungsvorgänge, zur Erzielung eines besseren Betriebsergebnisses sei. Die Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke ausschließlich durch zugekaufte Dienstleistungen lasse eine gewisse Betriebsorganisation gänzlich vermissen und beschränke sich ausschließlich auf Verwaltungstätigkeiten. Der beschwerdeführenden Partei seien land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Ausmaß von rund 2,5 ha nach dem im Kaufvertrag vom 2. November 2009 (Verkäufer Dr. B. und Dr. H.) dargestellten Grundbuchsatzzug hinsichtlich der Liegenschaft der Verkäufer mit der dazugehörigen Tagebuchzahl erst am 20. Oktober 2009 übertragen worden. Schon zuvor, am 8. Oktober 2009, habe die beschwerdeführende Partei einen Kaufvertrag mit J. über Grundflächen im Ausmaß von rund 127,5 ha abgeschlossen, wobei in der Nachtragsvereinbarung vom 2./5. November 2009 die Grundstücke nach Vermessung konkretisiert worden seien. Mit dem Kaufvertrag vom 2. November 2009 (Verkäufer Dr. B. und Dr. H.), dem (weiteren) Kaufvertrag vom 2. November 2009 (Verkäuferin S.) und den

übrigen genannten Kaufverträgen vom 21./23. Dezember 2009 und 11. Februar 2010 seien der beschwerdeführenden Partei weitere Grundstücke übertragen worden. Mit den innerhalb des Zeitraums von fünf Monaten abgeschlossenen Kaufverträgen und Eigentumsübertragungen an die beschwerdeführende Partei seien aus landwirtschaftlich-technischer Sicht die gegebenen Bodenbesitz-, Benützungs- und Bewirtschaftungsverhältnisse den geänderten wirtschaftlichen Bedürfnissen angepasst worden, indem diese Grundstücke von den Verkäufern weg der beschwerdeführenden Partei zugeführt worden seien. Mit diesen Vorgängen sei eine neue Bewirtschaftungseinheit geschaffen worden, die aus technisch-wirtschaftlicher Sicht mit der im "Siedlungsgesetz" aufgezählten Neuerrichtung von Betrieben vergleichbar sei, wobei die neue Eigentümerin keine natürliche Person zur Führung eines bäuerlichen, das heiße, von der Eigentümerin selbst bewirtschafteten, Familienbetriebes sei. Da die beschwerdeführende Partei bis zum Abschluss der gegenständlichen Verträge und bis zu den erfolgten Grundstücksübertragungen über keine land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sowie keine Betriebsorganisation verfügt habe, könnten aus technisch-wirtschaftlicher Sicht mangels Vorliegens eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes keine vorfindbaren Besitz-, Benützungs- und Bewirtschaftungsverhältnisse geändert und daher auch nicht verbessert werden. Hinsichtlich der vorgelegten Kaufverträge vom 8. Oktober 2009, 21./23. Dezember 2009 und 11. Februar 2010 könnten somit aus fachtechnischer Sicht keine flurbereinigende Wirkung und mangels Schaffung eines bäuerlichen Familienbetriebes auch keine Maßnahme nach dem Siedlungsgesetz erkannt werden.

In der von der belangten Behörde am 16. März 2011 durchgeführten Berufungsverhandlung gab der Geschäftsführer der beschwerdeführenden Partei, Dr. B., über Befragen hinsichtlich der von ihm nach Abschluss der Kaufverträge gesetzten Bewirtschaftungsmaßnahmen an, dass sich die bisherigen Bewirtschaftungsmaßnahmen primär darauf bezogen hätten, Ordnung in den Betrieb zu bringen, also all das aufzuräumen, was bisher nicht geschehen sei. Er habe die Pachtverträge freiwillig in Schriftform gekleidet, befristet verlängert und sei dabei, einen Waldwirtschaftsplan zu erstellen. Sie hätten angefangen, überall dort, wo Unordnung im Betrieb gewesen sei - dieser sei seit 40 Jahren nicht so bewirtschaftet worden, wie er sich die Bewirtschaftung vorstelle -, das verfaulte Holz zu häckseln sowie alte Obstbäume umzuschneiden und (ab dem Frühjahr 2010) Wiesenflächen aufzuforsten. Alte kaputte Anlagen, wie ein altes Gatter, seien abgetragen und beseitigt worden, damit die restlichen Wiesen ordentlich bewirtschaftbar würden. Alte Ackerflächen seien reaktiviert worden. Er habe einen Traktor und eine Kippmulde gekauft, womit Stauden abgeführt worden seien. Käferholz im Ausmaß von ungefähr 100 fm sei zu schlägern gewesen, und bei den Wirtschaftsgebäuden seien teilweise Ausbesserungen vorgenommen worden, so auch beim Dach. Der Waldwirtschaftsplan werde zusammen mit der Bezirkskammer für Land- und Forstwirtschaft Leibnitz erstellt werden und solle bis Ende März 2011 fertiggestellt sein. Dieser solle auch ein Wegerschließungskonzept beinhalten. Über auszubauende Forstwege sollten zwei Äcker mit Mähdrescher erreicht werden können, die bisher nicht erreichbar gewesen seien. Selbstverständlich sei er daran interessiert, zu wissen, wie hoch der jährliche Zuwachs sei, und er beschäftige sich praktisch bereits seit 40 Jahren mit der Forstwirtschaft in seinen obersteirischen Betrieben, natürlich immer in Begleitung von forstlichen Experten. Damit könne die nachhaltige Nutzung des Waldes als Grundlage für eine Gewinnerzielung abgeschätzt werden.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid der belangten Behörde vom 16. März 2011 wurde unter Spruchpunkt A) die Berufung gegen die drei Bescheide der ABB vom 17. Mai 2010 gemäß § 66 Abs. 4 AVG iVm § 1 Agrarverfahrensgesetz 1950 als unbegründet abgewiesen. Unter Spruchpunkt B) sprach die belangte Behörde aus, gemäß § 68 Abs. 4 Z 4 AVG iVm § 48 Abs. 3 StZLG die beiden Bescheide der ABB ("Stempelbescheide") vom 1. März 2010 als nichtig zu erklären und aus dem Rechtsbestand zu entfernen.

Dies begründete die belangte Behörde im Wesentlichen damit, dass zur Durchführung einer Flurbereinigung nur ein Vertrag geeignet sein könne, mit dem eine Änderung der Besitzverhältnisse erst erwirkt werden könne, mit dem also der Eigentumsübergang durch Intabulierung nicht bereits erwirkt worden sei. Das zu § 4 Abs. 2 des Niederösterreichischen landwirtschaftlichen "Siedlungslandsgesetzes" 1972 (NÖ landwirtschaftliches Förderungsfonds- und Siedlungsgesetz 1972) ergangene hg. Erkenntnis vom 13. Jänner 1987, Zl. 86/07/0242, und die darin zitierte Judikatur seien hiebei nicht einschlägig. Darüber hinaus müsse die mit einem Vertrag beabsichtigte Veränderung der Agrarstruktur mit dem Erfolg eines behördlich eingeleiteten Zusammenlegungsverfahrens annähernd vergleichbar sein, und es sei die Agrarstruktur im Bereich der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe (sowohl auf der Verkäuferseite als auch auf der Käuferseite) zu beachten. Wenn also vor Beginn des Verfahrens der Eigentumsübergang bereits bewirkt sei, könne mit dem zu beurteilenden Vertrag die Agrarstruktur nicht mehr verändert werden. Mit diesem Vertrag sei dann bereits jene Sach- und Rechtslage geschaffen worden, von der im Verfahren auszugehen sei, nämlich der dem Flurbereinigungsverfahren zugrunde zu legende Besitzstand. Zwar sei die Argumentation der beschwerdeführenden Partei, dass Kaufverträge nach ihrer Verbücherung weiterhin über eine verbücherungsfähige Form verfügten, richtig. Da mit der Intabulation jedoch der Eigentumsübergang bereits bewirkt worden sei, könne mit diesen Verträgen ein Flurbereinigungsverfahren nicht mehr durchgeführt werden. Im Ergebnis habe die ABB daher zu Recht die Anerkennung der Verträge als zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich verweigert. Zu bemerken sei, dass mit einer Vormerkung im Grundbuch die Entscheidung der Agrarbehörde rangwahrend abgewartet werden könne, ohne dass das Grundstück bereits übereignet werden müsste.

Dem von der belangten Behörde eingeholten Amtssachverständigengutachten sei zu entnehmen, dass die Ausstattung einer juristischen Person mit land- und forstwirtschaftlichen Immobilien die Voraussetzung zur Schaffung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes sei. Ein Mangel in der Agrarstruktur im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 1 StZLG liege nur dann vor, wenn durch ihn die Bewirtschaftung des "Altbesitzes" behindert werde. Gerade diese Voraussetzung sei bei der beschwerdeführenden Partei bisher nicht gegeben gewesen. Diese bringe vor, dass sie aus erb- und pflichtteilsrechtlichen sowie ehedüterrechtlichen Überlegungen gegründet worden sei, ihr Grundstücke des Hauptstifters durch Kauf zugeführt worden seien und dies mit von Familienfremden zugeführten Grundstücken eine Verbesserung der Besitz-, Benützungs- und Bewirtschaftungsverhältnisse mit sich bringe. Nach den Schlussfolgerungen des beigezogenen Amtssachverständigen sei bisher ein "Altbesitz" der beschwerdeführenden Partei nicht vorgelegen, weil erst innerhalb eines Zeitraumes von fünf Monaten sämtliche Grundstücke an die beschwerdeführende Partei übertragen worden seien. Die beschwerdeführende Partei habe durch ihren Vertreter in der Berufungsverhandlung vorgebracht, dass bisher erst versucht worden sei, Ordnung in den Betrieb zu bringen, und ein Waldwirtschaftsplan erst erstellt werde. Demnach sei die beschwerdeführende Partei nicht Eigentümerin von Grundstücken gewesen, die der Flurbereinigung hätten unterzogen werden können. Sie habe also bisher über keine Grundstücke verfügt, die mit den kaufgegenständlichen Grundstücken hätten zusammengelegt werden können. Da gemäß § 8 Abs. 1 StZLG Parteien im Zusammenlegungs- und Flurbereinigungsverfahren nur die Eigentümer der Grundstücke, die der Zusammenlegung unterzogen werden könnten, seien, habe die beschwerdeführende Partei bislang von keinen agrarstrukturellen Nachteilen betroffen sein können. Ihr komme daher gemäß § 8 StZLG keine Parteistellung zu. Da, wie die ABB in ihrem Bescheid vom 17. Mai 2010 betreffend den Kaufvertrag vom 8. Oktober 2009 (Verkäufer J.) richtig erkannt habe, keine Flurbereinigung durchgeführt worden könne, sei die in Bezug darauf erhobene Berufung als unbegründet abzuweisen.

Die vom Amtssachverständigen in seinem Gutachten auf das Steiermärkische Landwirtschaftliche Siedlungs-Landesgesetz (StLSG) bezogenen Aussagen seien irrelevant, weil die beschwerdeführende Partei keinen Antrag auf Durchführung eines Siedlungsverfahrens gestellt habe. Ob sich der Amtssachverständige dabei lediglich zur Darstellung seiner Schlussfolgerungen der vom Gesetzgeber verwendeten Ausdrücke bedient oder tatsächlich rechtliche Schlüsse gezogen habe, wie die beschwerdeführende Partei in der Berufungsverhandlung vorgebracht habe, brauche daher nicht beurteilt zu werden.

Im Berufungsverfahren sei hervorgekommen, dass die beiden Kaufverträge vom 2. November 2009 nicht zur Milderung bzw. Behebung eines Agrarstrukturmangels führten, weil auch mit diesen Verträgen die beschwerdeführende Partei erst mit land- und forstwirtschaftlichen Immobilien ausgestattet worden sei und demnach bisher kein Agrarstrukturmangel habe vorliegen können. Demnach seien die Bescheide der ABB ("Stempelbescheide") vom 1. März 2010 rechtswidrig, weil bisher kein "Altbesitz" der beschwerdeführenden Partei vorgelegen sei. Beide Bescheiden litten daher an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler und könnten durch die sachlich in Betracht kommende Oberbehörde, das sei gemäß § 2 Abs. 2 Agrarverfahrensgesetz 1950 der Landesagrarsenat, auf Grund des § 48 Abs. 3 StZLG gemäß § 68 Abs. 4 Z 4 AVG aufgehoben werden. Mit der Aufhebung dieser bereits rechtskräftigen Bescheide werde die rechtswidrige Annahme der ABB, dass die gegenständlichen Kaufverträge zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich seien, dahingehend korrigiert, dass die Bescheide aus dem Rechtsbestand entfernt würden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes, in eventu wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

II.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 68 Abs. 4 Z 4 AVG können Bescheide von Amts wegen in Ausübung des Aufsichtsrechtes von der sachlich in Betracht kommenden Oberbehörde als nichtig erklärt werden, wenn der Bescheid an einem durch gesetzliche Vorschrift ausdrücklich mit Nichtigkeit bedrohten Fehler leidet.

Gemäß § 2 Abs. 2 Agrarverfahrensgesetz, BGBl. Nr. 173/1950, idF BGBl. I Nr. 158/1998 ist der Landesagrarsenat im Verhältnis zu den Agrarbezirksbehörden die sachlich in Betracht kommende Oberbehörde im Sinne des AVG.

Die §§ 1, 2 und 8 sowie 46 bis 48 StZLG, LGBL. Nr. 82/1982, idF LGBL. Nr. 72/2010 haben folgenden Wortlaut:

"Ziele und Aufgaben der Zusammenlegung

§ 1

(1) Im Interesse der Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen und umweltverträglichen Landwirtschaft sind 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.

(2) Zur Erreichung dieser Ziele sind 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 Hoflagen, 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)."

"§ 2

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 zum Beispiel Bestandteile von Biotopverbundsystemen, Böschungsflächen, Heckenstreifen, Feldraine, Feldgehölze und landschaftsgestaltende Einzelbäume). Hierzu zählen auch Grundstücke, die ohne erheblichen Aufwand diesen Zwecken zugeführt werden können, sowie Wohn- und Wirtschaftsgebäude samt Hofräumen."

"Parteien

§ 8

(1) Parteien im Zusammenlegungsverfahren sind die Eigentümer der Grundstücke, die der Zusammenlegung unterzogen werden, und die Zusammenlegungsgemeinschaft.

(2) Anderen Personen kommt Parteistellung nur insoweit zu, als ihnen in diesem Gesetz oder im Flurverfassungs-Grundsatzgesetz 1951, BGBl. Nr. 103, i. d. F. des Gesetzes BGBl. Nr. 903/1993, Rechte eingeräumt oder Pflichten auferlegt sind."

"Flurbereinigung

§ 46

(1) An Stelle eines Zusammenlegungsverfahrens kann 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.

(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 allfällige nachteilige Folgen zu beseitigen."

"Flurbereinigungsverfahren

§ 47

Im Flurbereinigungsverfahren sind die Bestimmungen für die Zusammenlegung 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 werden, zu bezeichnen.

3. Die Flurbereinigungsgemeinschaft wird mit Bescheid begründet und aufgelöst.

4. Die gesonderte Erlassung des Besitzstandsausweises oder Bewertungsplanes kann entfallen.

5. Über das Ergebnis der Flurbereinigung ist ein Bescheid (Flurbereinigungsplan) zu erlassen."

"Flurbereinigungsverträge und -übereinkommen

§ 48

(1) Dem Flurbereinigungsverfahren sind Verträge, die von den Parteien in verbücherungsfähiger Form abgeschlossen wurden (Flurbereinigungsverträge), oder Parteienübereinkommen, die von der Agrarbehörde in einer Niederschrift beurkundet wurden (Flurbereinigungsübereinkommen), zugrunde zu legen, wenn die

Agrarbehörde bescheidmäßig feststellt, dass sie zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich sind. In einem solchen Fall kann von der Erlassung des Einleitungsbescheides und des Flurbereinigungsplanes Abstand genommen werden.

(2) Der Bescheid nach Abs. 1 ist nach Rechtskraft dem für die Erhebung der Grunderwerbsteuer zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Die Agrarbehörde hat von Amts wegen die Durchführung der Flurbereinigungsübereinkommen im Grundbuch und im Grundsteuer oder Grenzkataster zu veranlassen (§ 61).

(3) Bescheide nach Abs. 1, die den Bestimmungen dieses Gesetzes widersprechen, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler (§ 68 Abs. 4 Z. 4 AVG)."

Voraussetzung für eine Feststellung nach § 48 Abs. 1 StZLG 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 in § 46 leg. cit. 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 in § 46 leg. cit. genannten Voraussetzungen für ein Flurbereinigungsverfahren stets auch die in § 1 leg. cit. verankerten Ziele mitzuberechnen sind. Das Flurbereinigungsverfahren stellt ein "vereinfachtes Zusammenlegungsverfahren" dar. Im Übrigen erfüllen nicht jeder Zukauf eines angrenzenden Grundstückes und nicht jede Vergrößerung eines Besitzes bereits die Voraussetzungen für eine Flurbereinigung, und das Vorliegen einer solchen Flurbereinigungsmaßnahme ist nur dann anzunehmen, wenn sie als eine Maßnahme im Sinn des § 1 Abs. 2 leg. cit. zur Erreichung der in § 1 Abs. 1 leg. cit. genannten Ziele gewertet werden kann (vgl. zum Ganzen etwa das hg. Erkenntnis vom 20. Mai 2009, Zl. 2006/07/0072, mwN).

Die Beschwerde wendet sich gegen die Auffassung der belangten Behörde, dass es vor dem Abschluss der gegenständlichen Kaufverträge - wie sich aus dem im Berufungsverfahren eingeholten Gutachten ergebe - keinen "Altbesitz" der beschwerdeführenden Partei, dessen Bewirtschaftung durch Agrarstrukturmängel im Sinn des § 1 Abs. 2 Z 1 StZLG hätte behindert werden können, gegeben und die beschwerdeführende Partei über keine Grundstücke verfügt habe, die der Flurbereinigung hätten unterzogen sowie mit den zugekauften Grundstücken hätten zusammengelegt werden können. Die Beschwerde bringt vor, dass, wie aus dem Antrag der beschwerdeführenden Partei vom 12. November 2009 und dem beigelegten Grundbuchsatzug betreffend die Liegenschaft EZ 317 zweifelsfrei hervorgehe, ein "Altbesitz" von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Ausmaß von rund 2,5 ha bestanden habe. Darüber hinaus sei bei Erlassung des angefochtenen Bescheides ein (demgegenüber vergrößerter) "Altbesitz" von rund 24,5 ha vorgelegen, weil die ersten beiden Liegenschaftskäufe im Jahr 2009 bereits grundbücherlich durchgeführt gewesen seien, woran die spätere Nichtigerklärung in Spruchpunkt B) des angefochtenen Bescheides nichts ändere. Im Übrigen stünden die insoweit unrichtigen Ausführungen des Amtssachverständigen, dass die beschwerdeführende Partei über keine land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke verfüge, in Widerspruch zu dessen Befund.

Mit diesem Vorbringen zeigt die Beschwerde eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf.

Wie oben erwähnt, sind für ein Flurbereinigungsverfahren stets auch die Ziele des § 1 StZLG zu berücksichtigen, wozu u. a. gehört, dass der Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes im Interesse der Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen Landwirtschaft erfolgt. Entscheidend für die Beurteilung einer flurbereinigenden Maßnahme als im Einklang mit diesen gesetzlichen Vorgaben stehend sind daher (in einem Fall wie dem vorliegenden) der landwirtschaftliche Betrieb, seine vor der Maßnahme oder vor dem Vertrag oder Übereinkommen gegebene Situation und der danach dadurch eingetretene Erfolg. Der landwirtschaftliche Betrieb und die Beurteilung der mit der Maßnahme einhergehenden Verbesserung seines Erfolges stehen im Mittelpunkt des genannten Verfahrens. Gegenstand der bodenreformatischen Angelegenheit "Flurbereinigung" ist somit der landwirtschaftliche Betrieb, bei dem der Effekt der flurbereinigenden Maßnahme eintritt (vgl. dazu etwa das zum NÖ FLG ergangene hg. Erkenntnis vom 29. März 2007, Zl. 2006/07/0010, das in Anbetracht der insoweit gleichgelagerten Regelungen des StZLG, die als landesgesetzliche Ausführungsbestimmungen zum Flurverfassungs-Grundsatzgesetz 1951 ergangen sind, herangezogen werden kann; ferner in diesem Zusammenhang etwa das hg. Erkenntnis vom 17. Dezember 2008, Zl. 2007/07/0107, mwN, worin darauf hingewiesen wurde, dass Maßnahmen der Bodenreform im Sinn des Art. 12 Abs. 1 Z 3 B-VG nicht auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im engeren Sinn beschränkt sind, sondern sich auch auf forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke erstrecken).

Gemäß § 47 StZLG sind im Flurbereinigungsverfahren die Bestimmungen für die Zusammenlegung - mit Ausnahme der in dieser Gesetzesbestimmung angeführten verfahrensrechtlichen Regelungen - sinngemäß anzuwenden. In einem Zusammenlegungsverfahren knüpft der Abfindungsanspruch allein an das Eigentumsrecht an den der Zusammenlegung unterzogenen Grundstücken - und nicht an den Umstand deren faktischen Bewirtschaftung - an (vgl. dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 27. Juni 2013, Zl. 2012/07/0228, mwN). Dies bedeutet, dass ein Antrag im Sinn des § 48 Abs. 1 StZLG zulässigerweise nur von einer Person gestellt werden kann, die Eigentümer eines mit land- oder forstwirtschaftlichem Grundeigentum (vgl. in diesem Zusammenhang das zur insoweit vergleichbaren Rechtslage nach dem Salzburger Flurverfassungs-Landesgesetz 1973 ergangene hg. Erkenntnis vom 16. Dezember 2010, Zl. 2009/07/0044, mwN, worin ausgeführt wird, dass der "Besitzstandsausweis" nach zivilrechtlicher Terminologie richtigerweise als

"Eigentumsausweis" zu bezeichnen wäre) ausgestatteten land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes (vgl. dazu §§ 1 und 2 StZLG) ist. Die - insoweit von der Beschwerde nicht bekämpfte - Auffassung der belangten Behörde, dass ein Antragsteller im Sinn des § 48 Abs. 1 leg. cit. Eigentümer von Grundstücken sein muss, die mit den gekauften Grundstücken zusammengelegt und einer Flurbereinigung unterzogen werden sollen, daher ein land- oder forstwirtschaftlicher "Altbesitz" des Käufers vorliegen muss, ist somit nicht zu beanstanden.

Gemäß § 48 Abs. 1 StZLG sind dem Flurbereinigungsverfahren (u.a.) "Verträge, die in verbücherungsfähiger Form abgeschlossen wurden", wenn sie festgestelltermaßen zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich sind, zugrunde zu legen. Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem zur gleichen, ebenso in Ausführung des § 50 Flurverfassungs-Grundsatzgesetz 1951 erlassenen Bestimmung des § 42 NÖ FLG ergangenen Erkenntnis vom 21. Oktober 2010, Zl. 2008/07/0119, unter Hinweis auf Vorjudikatur ausgeführt hat, kommt es nach dieser Regelung nicht darauf an, ob ein solcher Vertrag bereits grundbücherlich durchgeführt worden ist, weshalb es im Anwendungsbereich dieser Regelung nicht schadet, wenn der Vertrag bereits verbüchert ist. Demzufolge ist es - anders als für die Frage, ob der Antragsteller im Sinn des § 48 Abs. 1 StZLG überhaupt Eigentümer eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes mit land- oder forstwirtschaftlichem Grundeigentum (Altbesitz) ist - nicht von Bedeutung, ob auf Grund des vorliegenden verbücherungsfähigen Vertrages bereits durch Eintragung im Grundbuch das Eigentum auf den Erwerber übergegangen ist. Die von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid zum Ausdruck gebrachten Überlegungen stellen nicht in überzeugender Weise Gründe dar, die es geboten erscheinen ließen, von der genannten Judikatur abzugehen.

Mit der im angefochtenen Bescheid vertretenen Ansicht, dass zur Durchführung einer Flurbereinigung im Sinn des § 48 Abs. 1 StZLG nur ein Vertrag erforderlich sein könne, mit dem der Eigentumsübergang durch Intabulation nicht bereits erwirkt worden sei, verkannte die belangte Behörde somit das Gesetz.

Auch ihre weitere, im angefochtenen Bescheid mit den Schlussfolgerungen des von ihr beigezogenen Amtssachverständigen begründete Ansicht, dass ein "Altbesitz" der beschwerdeführenden Partei nicht vorliege, weil erst innerhalb eines Zeitraumes von fünf Monaten (gemeint: von Oktober 2009 bis Februar 2010) sämtliche Grundstücke der beschwerdeführenden Partei übertragen worden seien und weil die beschwerdeführende Partei durch ihren Vertreter in der Berufungsverhandlung angegeben habe, es werde erst versucht, Ordnung in den Betrieb zu bringen, und es werde ein Waldwirtschaftsplan erst erstellt, sodass sie "demnach" nicht Eigentümerin von Grundstücken gewesen sei, die mit den kaufgegenständlichen Grundstücken zusammengelegt werden könnten, vermag einer Überprüfung nicht standzuhalten.

Die beschwerdeführende Partei weist in der Beschwerde darauf hin, dass sie, wie bereits aus ihrem Antrag vom 12. November 2009 und dem damit vorgelegten Grundbuchsatzug betreffend die Liegenschaft EZ 317 hervorgehe, vor Erwerb der Grundstücke mit den Kaufverträgen vom 2. November 2009 bereits über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Ausmaß von rund 2,5 ha ("Altbesitz I") verfügt habe. Abgesehen davon habe im Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides zweifelsfrei ein (weiterer) "Altbesitz" ("Altbesitz II") aus land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Ausmaß von rund 24,5 ha bestanden. Wenn die beschwerdeführende Partei in der Berufungsverhandlung angegeben habe, dass erst versucht worden sei, Ordnung in den Betrieb zu bringen, und ein Waldwirtschaftsplan erst erstellt werde, so hätten sich diese Angaben ausschließlich auf die mit den Verträgen vom 8. Oktober 2009 (samt Nachtragsvereinbarung vom 2./5. November 2009), vom 21./23. Dezember 2009 und vom 11. Februar 2010 zugekauften Liegenschaften und jedenfalls nicht auf den "Altbesitz I" sowie den "Altbesitz II" bezogen.

Dazu ist Folgendes auszuführen:

In dem von der ABB eingeholten Amtssachverständigengutachten vom 22. Jänner 2010 ist davon die Rede, dass von der im Eigentum der beschwerdeführenden Partei stehenden Liegenschaft EZ 317 im katastralen Gesamtausmaß von 2,5398 ha 1,4499 ha auf Wald entfielen, die vorhandene Ackerflächen verpachtet seien, "der Antragsteller" den "Betrieb" im Nebenerwerb bewirtschafte und der Hauptproduktionszweig die Nutz- und Brennholzproduktion sei. Weiters führte dieser Amtssachverständige aus, dass es durch die von Dr. H. und Dr. B., S. und J. erworbenen, an Eigentumsflächen der beschwerdeführenden Partei angrenzenden Grundflächen im Gesamtausmaß von insgesamt ca. 28,91 ha zur Schaffung von "vergrößerten Bewirtschaftungseinheiten" komme. Die ABB führte in ihrem (den mit J. abgeschlossenen Kaufvertrag vom 8. Oktober 2009) betreffenden Bescheid vom 17. Mai 2010 aus, dass durch den Zukauf der "Stammesbesitz" der beschwerdeführenden Partei weder günstiger ausgeformt noch wegemäßig besser erschlossen werde könne.

Auch vor diesem Hintergrund stellen die im angefochtenen Bescheid getroffenen Feststellungen keine tragfähige Grundlage für die Beurteilung der belangten Behörde dar, dass die beschwerdeführende Partei über keine Grundstücke verfügt habe, die mit den kaufgegenständlichen zusammengelegt werden könnten. Insbesondere steht der Begründung der belangten Behörde für diese Annahme, dass "erst innerhalb eines Zeitraumes von fünf Monaten sämtliche Grundstücke" der beschwerdeführenden Partei übertragen worden seien, der oben genannte Grundbuchsatzug vom 12. November 2009 betreffend die Liegenschaft EZ 317 entgegen. Für die Beurteilung der Frage, ob die beschwerdeführende Partei bei Abschluss des ersten hier in Rede stehenden Kaufvertrages vom 8. Oktober 2009 (bereits) Eigentümerin eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes mit land- oder forstwirtschaftlichem Grundeigentum war, fehlt es im angefochtenen Bescheid an konkreten, nachvollziehbar begründeten Feststellungen. In dieser Hinsicht wäre auch zu klären, ob und in

wessen Namen die von der beschwerdeführenden Partei für die Behauptung ihres "Altbesitzes" ins Treffen geführten Flächen der Liegenschaft EZ 317 im Rahmen einer selbstständigen organisatorischen Betriebseinheit land- und forstwirtschaftlich bewirtschaftet wurden.

Im Übrigen kann aus dem StZLG nicht abgeleitet werden, dass bei Vorliegen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes erst nach einer bestimmten Dauer dessen Bestehens eine flurbereinigende Maßnahme im Sinn des § 48 Abs. 1 StZLG durchgeführt werden könne. Sofern daher nicht bereits bei Abschluss des Kaufvertrages vom 8. Oktober 2009 ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb der beschwerdeführenden Partei (mit land- und forstwirtschaftlichem Grundeigentum) vorgelegen sein sollte, wäre auch zu klären, ob nicht spätestens bei Abschluss eines der folgenden, im Beschwerdefall in Rede stehenden Kaufverträge ein solcher Betrieb vorgelegen ist.

Der von der belangten Behörde festgestellte Sachverhalt erweist sich daher als ergänzungsbedürftig und der angefochtene Bescheid als mangelhaft begründet, sodass dieser gemäß § 42 Abs. 2 Z 3 lit. b und c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften zur Gänze aufzuheben war. Damit erübrigte es sich, auf das weitere Beschwerdevorbringen in Bezug auf Spruchpunkt B) des angefochtenen Bescheides, dass die belangte Behörde gemäß § 68 Abs. 4 Z 4 AVG eine Ermessensübung und Verhältnismäßigkeitsprüfung hätte vornehmen müssen (vgl. dazu etwa die in *Hengstschläger/Leeb*, AVG, zu § 68 Rz 106 zitierte hg. Judikatur), näher einzugehen.

Der Spruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Das Kostenmehrbegehren der beschwerdeführenden Partei war abzuweisen, weil die angesprochene Umsatzsteuer bereits mit dem pauschaliert festgelegten Schriftsatzaufwand abgegolten ist.

Wien, am 19. Dezember 2013