

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

27.11.2008

Geschäftszahl

2006/07/0063

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Bumberger sowie die Hofräte Dr. Beck, Dr. Hinterwirth, Dr. Enzenhofer und Dr. Sulzbacher als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Jantschi, über die Beschwerde des Matthias M in A, vertreten durch Dr. Frank Kalman und Dr. Karlheinz De Cillia, Rechtsanwälte in 9020 Klagenfurt, Kraßniggstraße 46/1, gegen den Bescheid des Landesagarsenates beim Amt der Kärntner Landesregierung vom 15. März 2006, Zl. 11- FLG-189/5-2006, betreffend Anerkennung eines Kaufvertrages als Flurbereinigungsmaßnahme, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Kärnten hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Kaufvertrag vom 14. August 2002 erwarb der Beschwerdeführer von Dr. G. die Liegenschaft EZ 52, GB St. G., mit ihrem gesamten Gutsbestand im Ausmaß von 137,88 ha zum Kaufpreis von 1,3 Mio. EUR. Dabei handelt es sich um das sogenannte "Eigenjagdgebiet Badstuberhube".

Mit Anwaltsschriftsatz vom 9. Oktober 2002 stellte der Beschwerdeführer bei der Agrarbezirksbehörde Klagenfurt (im Folgenden: ABB) "im Sinne des § 3 Abs. 1 Ziff. 4 des Grunderwerbssteuergesetzes 1987" den Antrag auf bescheidmäßige Feststellung, "dass die kaufgegenständliche Liegenschaft EZ 52 (...) vom Käufer Grunderwerbssteuerfrei im Sinne der Zusammenlegung bzw. Flurbereinigung erworben werden kann".

Zur Begründung brachte der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, er betreibe gemeinsam mit seiner Ehefrau auf der angrenzenden und ihnen je zur Hälfte gehörigen Liegenschaft EZ 58 einen Bergbauernhof, der vor allem sehr steile land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen aufweise, wobei die Bewirtschaftung in der derzeitigen Form nicht rentabel sei. Die Liegenschaft EZ 52 weise weniger steile und besser zu bewirtschaftende landwirtschaftliche Nutz- und Waldflächen auf. Die Wasserversorgung erfolge derzeit aus einer Fremdquelle mit relativ geringer Schüttung über eine veraltete Wasserleitung mit schwachem Gefälle, sodass es ständig Wasserversorgungsprobleme gebe. Auf der Kaufliegenschaft befinde sich eine Quelle mit sehr hoher Wasserschüttung, sodass nach deren Fassung und Errichtung einer Leitung über näher bezeichnete zugekaufte Grundstücke nicht nur die Hofstelle, sondern auch das Weidevieh mit Eigenwasser versorgt werden könne. Zur EZ 58 gehörten unter anderem auch drei Waldgrundstücke, die zu zwei kaufgegenständlichen Grundstücken hin steil abfallen. Bisher sei die Holzbringung nur mit einer Seilbergung möglich gewesen. Nunmehr könnten diese Waldflächen auf einem über zugekaufte Grundstücke anzulegenden, näher beschriebenen und auch planlich dargestellten Weg erschlossen werden.

Nur die gemeinsame Bewirtschaftung beider Liegenschaften sei - so die weitere Antragsbegründung - rentabel und zielführend. Durch die Zusammenlegung der beiden Liegenschaften könne eine sinnvolle Aufschließung sowohl der landwirtschaftlichen als auch der Forstflächen erfolgen und für die Zukunft ein leistungsfähiger Vollerwerbsbetrieb geschaffen werden. In diesem Zusammenhang verwies der Beschwerdeführer noch darauf, dass sein Sohn, der die Agrarhandelsakademie besuche, diesen Bergbauernbetrieb "für die weitere Zukunft" als Vollerwerbslandwirt führen möchte und dazu aufgrund seiner Ausbildung bestens geeignet sei. Unter Berücksichtigung dieser Umstände - so der Beschwerdeführer abschließend - wolle die ABB "das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern verständigen, dass die Grunderwerbssteuerbefreiung erteilt wird". Die ABB wolle aussprechen, dass der Kaufvertrag "unmittelbar zur Durchführung einer Bodenreformmaßnahme dient, für eine Flurbereinigung bzw. Zusammenlegung erforderlich

ist und der Zielsetzung des § 1 des Kärntner Flurverfassungslandesgesetzes 1979 in der geltenden Fassung entspricht".

Mit Bescheid der ABB vom 09. Februar 2005 wurde über diesen Antrag wie folgt entschieden:

"Es wird festgestellt, dass der Erwerb

der Grundstücke 1679, 1682/2 sowie von Teilflächen aus den Grundstücken 1681 und 1674/1, je Wald und KG St. G., im Ausmaß von insgesamt 8 ha;

von Teilflächen aus den Grundstücken 1662, 1607, 1671, 1666, 1622, 1600 und 1602 im Ausmaß von 4,87 ha, sowie

von Teilflächen aus den Grundstücken 1630, 1634, 1635 und 1636 im Ausmaß von 2,32 ha,

somit eine Gesamtfläche von 15,19 ha unmittelbar zur Durchführung einer Flurbereinigung erforderlich ist.

Der darüber hinausgehende Antrag auf Feststellung, dass auch der Erwerb des restlichen Gutbestandes der EZ 52, GB St. G., im verbliebenen Ausmaß von 122,69 ha zur Durchführung einer Flurbereinigung erforderlich sei, wird als unbegründet abgewiesen."

Die ABB stellte nach zusammengefasster Darstellung des Antragsinhaltes, Wiedergabe der Stellungnahmen des landwirtschaftlichen und des forstwirtschaftlichen Amtssachverständigen und Zitierung der maßgeblichen Rechtsvorschriften unter Bezugnahme auf das Ergebnis einer Grundstücksdatenabfrage fest, der Beschwerdeführer sei noch Eigentümer weiterer, näher angeführter land- und forstwirtschaftlich genutzter Liegenschaften und dieser Altbesitz habe ein Ausmaß von insgesamt etwa 80 ha. Im Hinblick auf diese Größe sei das Vorbringen des Beschwerdeführers, dass dessen Bewirtschaftung unrentabel sei, wenig plausibel. Der Altbesitz des Beschwerdeführers weise mehr als die doppelte durchschnittliche Flächenausstattung eines österreichischen bäuerlichen Betriebes (laut Grünem Bericht 2002: 30,6 ha) auf, sodass von einer unwirtschaftlichen Betriebsgröße keinesfalls gesprochen werden könne. Da der Kaufgegenstand bei einer Umfanggrenze von etwa 6700 m nur auf einer Länge von 450 m an den Altbesitz angrenze, liege keine Arrondierung vor, zumal die EZ 58 bereits eine hinreichend arrundierte Einheit darstelle. Gegen eine Verbesserung der Grundstücksausformung spreche auch, dass der Kaufgegenstand dreimal so groß sei wie der angrenzende Altgrundkomplex.

Jene Grundstücke, die direkt zu einer Agrarstrukturverbesserung am Altbesitz führten, seien - so begründete die ABB weiter - vom landwirtschaftlichen Sachverständigen erhoben und auch im ersten Spruchpunkt berücksichtigt worden. Danach sei die erforderliche Fläche für das Quellschutzgebiet und die Wasserleitung, durch die der Wassermangel beim Altbesitz beseitigt werden könne, mit 2,32 ha ermittelt worden. Ebenso "akribisch" habe der Amtssachverständige die problemlos für eine Mähnutzung geeigneten Kaufflächen im Ausmaß von 4,87 ha erhoben, wodurch der Nachteil der ungünstigen Geländeformen am Altbesitz beseitigt oder gemildert werde. Der forstwirtschaftliche Sachverständige habe darüber hinaus festgestellt, dass über näher angeführte zugekaufte Parzellen unter Inanspruchnahme einer Fläche von 8 ha ein Weg errichtet werden könne, der auch zwei momentan schwer zu bewirtschaftende Waldgrundstücke des Altbesitzes gut erschließen könnte. Schließlich wies die ABB noch darauf hin, dass wohl jede Besitzaufstockung zu einer rationelleren Gestaltung der Arbeitsabläufe und zu einem besseren Einsatz der Betriebsmittel führe. Das reiche jedoch für sich genommen noch nicht, um einen Erwerbsvorgang als Flurbereinigungsmaßnahme anzuerkennen.

Gegen den abweisenden Teil dieser Entscheidung erhob der Beschwerdeführer fristgerecht Berufung. Zunächst bemängelte er, bei den Ausführungen zur Rentabilität des Altbesitzes habe die ABB nur auf Durchschnittswerte abgestellt und die konkreten Verhältnisse, insbesondere die Lage der Grundstücke und das Verhältnis der Waldflächen zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen, nicht berücksichtigt. Sowohl beim Altbesitz als auch bei der zugekauften Liegenschaft handle es sich um Bergbauernbetriebe, bei denen sämtliche Flächen überwiegend in steilem und unwegsamem Gelände gelegen seien. Ziel der Flurbereinigung sei die Schaffung und Erhaltung solcher bäuerlicher Betriebe, deren Erträge allein oder in Verbindung mit einem Nebenerwerb einer bäuerlichen Familie einen angemessenen Lebensunterhalt nachhaltig sichern könnten. Idealziel sei dabei sicherlich die Schaffung bäuerlicher Vollerwerbsbetriebe. Nach diesem Maßstab seien weder der Altbesitz noch die Zukaufsflächen allein rentabel zu führen. Damit habe sich die ABB aber nicht ausreichend auseinandergesetzt und sich lediglich auf den Grünen Bericht bezogen. Es hätte vielmehr durch ein Sachverständigengutachten erhoben werden müssen, welches Einkommen mit dem Altbesitz allein hätte erzielt werden können. Danach hätte sich eindeutig ergeben, dass die Bewirtschaftung des Altbesitzes durch eine Person unrentabel gewesen sei, durch den Erwerb der Zukaufsfläche es aber nunmehr möglich wäre, den Betrieb rentabel zu führen.

Es sei - so begründete der Beschwerdeführer die Berufung weiter - Tatsache, dass die Altfläche und die Zukaufsfläche über eine Länge von 450 m aneinander grenzten; dadurch komme es sehr wohl zu einer Arrondierung und zu einem Zusammenschluss der beiden Liegenschaftskomplexe. Durch die Zukaufsfläche werde der Nachteil ungünstiger Geländeformen am Altbesitz beseitigt und gemildert, sodass es teilweise wieder zu einer Mähnutzung kommen könne. Ebenso würden mehrere Waldparzellen des Altbesitzes durch die Zukaufsflächen besser aufgeschlossen und sie könnten damit auch besser bewirtschaftet werden. Darüber hinaus

werde die Wasserversorgung des Altbesitzes durch die Quelle auf den Zukaufsflächen verbessert und sichergestellt.

Es sei jedoch nicht zulässig, nur "genau jene Quadratmeter" für eine allfällige Wasserleitung und einen allfälligen Forstweg zu ermitteln und festzustellen, dass ausschließlich diese Flächen unmittelbar zur Durchführung einer Flurbereinigung erforderlich seien. Vielmehr müsse "der Gesamtkomplex" und der Umstand berücksichtigt werden, dass es nicht möglich gewesen wäre, nur einzelne Flächen der zugekauften Liegenschaft zu erwerben, weil der Verkäufer nur bereit gewesen sei, den gesamten Komplex zu veräußern. Hätte der Beschwerdeführer die Liegenschaft EZ 52 aber nicht erworben, so wären immanente und wesentliche Strukturmängel des Altbesitzes verblieben. Insbesondere wäre die Wasserversorgung in keiner Weise gesichert bzw. extrem gefährdet gewesen sowie die Erschließung größerer Forstflächen des Altbesitzes und die rentable Bearbeitung landwirtschaftlicher Nutzflächen wären nicht möglich gewesen.

Der Beschwerdeführer habe - so führte er in der Berufung abschließend aus - durch den Zukauf ausschließlich die Absicht verfolgt, den Altbesitz so aufzustocken, dass dieser wirtschaftlich und rentabel geführt werden könne und dass bestehende Strukturmängel des Altbesitzes (Wasserversorgung, Aufschließung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke) behoben werden könnten.

Diese Berufung wies der Landesagarsenat beim Amt der Kärntner Landesregierung (LAS) - nach Ergänzung des Ermittlungsverfahrens durch Einholung von forstfachlichen und landwirtschaftlichen Amtssachverständigengutachten sowie nach Durchführung von mündlichen Verhandlungen am 15. Dezember 2005 und am 23. Februar 2006 - mit dem vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid vom 15. März 2006 ab.

In der Begründung dieses Bescheides gab der LAS unter anderem den Inhalt des forstfachlichen Sachverständigengutachtens vom 7. Juni 2005 wieder, das in seinen wesentlichen Passagen lautet:

"Wie bereits im Befund erwähnt, grenzen die im Altbesitz stehenden Waldparzellen 1702 und 1703 mit einer Fläche von rund 2,3 Hektar an die Zukaufsfläche an. Die restliche Waldfläche des Altbesitzes, im Wesentlichen bestehend aus den Parzellen 1725/1 und 1716/1, liegt weiter westlich davon und bildet einen eigenen Waldkomplex, der erschließungstechnisch nicht mit den an den Zukauf angrenzenden Waldparzellen zusammenhängt. Allgemein wird festgestellt, dass eine Waldfläche von rund 20 Hektar und einem, bei mittleren Bonitäten daraus abzuleitenden, nachhaltigen Hiebsatz von rund 150 Festmeter pro Jahr keinesfalls eine unwirtschaftliche Betriebsgröße darstellt.

Daraus ergibt sich, dass im Sinne der Bestimmungen des Flurverfassungs- Landesgesetzes ein möglicher Mangel nur in den an den Zukauf angrenzenden Waldparzellen bestehen kann, der im Zuge einer Flurbereinigung beseitigt werden könnte. Wie bereits in der Befundaufnahme dargelegt, ist eine Bewirtschaftung der Waldgrundstücke 1702 und 1703 des Altbesitzes auf Grund der Steilheit und des Fehlens eines Feinerschließungsweges nur durch Seilbringung mittels Kippmastseilverfahrens im Bergauftransport möglich. Dabei müsste sowohl der Kippmastseilkran auf dem asphaltierten Güterweg aufgebaut, als auch das anfallende Holz dort gelagert werden. Daraus resultieren unvermeidlich Fahrbahnschäden, die bei einer Asphaltdecke einen hohen monetären Schaden bedeuten würden. Aus der Sicht der Landesforstdirektion ist deshalb davon auszugehen, dass zumindest unzulängliche Bringungsverhältnisse im Sinne des K-FLG vorliegen.

Bei dem durchgeführten Ortsaugenschein wurden daher alternative Bringungsmöglichkeiten über die zugekauften Waldgrundstücke untersucht. Nachdem eine Erschließung in diesem Bereich des Zukaufes fehlt, ergibt sich die Möglichkeit, eine Forststrasse über die Parzellen 1674/1, 1681 und 1682/2 des Zukaufes anzulegen, wobei nach Trassierung mittels Höhenschichtlinien diese eine Längsneigung von rund 10% aufweisen würde. Das dabei notwendige Flächenausmaß beträgt entsprechend der nebenanstehenden Lageskizze rund 12 Hektar und umfasst die westlich der möglichen Forststrasse gelegenen Flächen des Zukaufes und einen rund 20 Meter breiten Streifen östlich der Forststrasse. Angemerkt wird, dass sich das Flächenausmaß gegenüber dem erstinstanzlichen Bescheid durch die Berücksichtigung der Neigungsverhältnisse um rund 4 Hektar vergrößert. Die Anlage dieser Forststrasse würde dazu führen, dass neben der notwendigen Erschließung der Zukaufsfläche in diesem Bereich die unzulängliche Bringungssituation der im Altbesitz stehenden Parzellen 1702 und 1703 beseitigt werden würde und dies den Zielsetzungen des Flurverfassungs- Landesgesetzes entspricht.

Zweifelsfrei gibt es durch das große Flächenausmaß des Zukaufes noch weitere Bringungsvarianten, die eine höhere Flächeninanspruchnahme der Zukaufsfläche zur Folge haben würden. Nachdem jedoch ein geeignetes, bestehendes Wegesystem nicht existiert, kann seitens der Landesforstdirektion nur jene Variante ausgewählt werden, die eine hohe Effizienz bei möglichst geringen Kosten zur Folge hat. Zusammenfassend wird somit festgestellt, dass die Waldparzellen 1702 und 1703 des Altbesitzes unzulängliche Bringungsverhältnisse aufweisen. Für die Beseitigung dieser Mängel ist eine Fläche von rund 12 Hektar der Zukaufsfläche erforderlich."

Im Hinblick auf eine Stellungnahme des Beschwerdeführers zu diesem Gutachten habe der forstfachliche Amtssachverständige am 13. September 2005 zu der vom Beschwerdeführer vorgeschlagenen Wegvariante Folgendes ergänzend ausgeführt:

"Die im seinerzeitigen Amtssachverständigengutachten festgelegte und dokumentierte Aufschließungsvariante wurde mittels Höhengschichtlinien ermittelt. Anlässlich der neuerlichen Begehung wurde die Variante in der Natur grob austrassiert und ergab, dass die Weganlage knapp unter dem seinerzeitigen Steinbruch im Süden der Kaufparzelle 1674/1 beginnt und die Parzellen 1702 und 1703 des Altbesitzes mit rund 10 % Steigung leicht erreicht werden können. Durch die Anlage im beginnenden Hangbereich kann den monierten Feuchtstellen ausgewichen werden. Dabei wird mittelsteiles, für den Forststraßenbau fast ideales Gelände durchfahren. Lediglich vor Erreichen des Altbesitzes wird auf kurzen Abschnitten feuchteres Terrain berührt, wobei festgehalten wird, dass dies technisch kein Hindernis darstellen kann. Jene tiefgründigen und vernässten Bereiche, die sich im Grabenbereich zwischen Altbesitz und Zukauf befinden, müssen sowohl bei dieser als auch bei der durch den Berufungswerber vorgeschlagenen Variante durchfahren werden.

Die vom Berufungswerber vorgesehene Variante sieht vor, dass diese von einem bestehenden, in nördliche Richtung verlaufenden Forstweg abzweigt und nach einer Grabenquerung zunächst in überwiegend südwestliche, später in nordwestliche Richtung über die Kaufparzellen 1673, 1674/1, 1691 und 1682/2 verläuft, um die Waldparzellen des Altbesitzes zu erreichen. Dabei wird zuerst ein relativ feuchter Hangbereich durchfahren, um in weiterer Folge bestehende alte, zum Großteil verwachsene Rückewege mitzuverwenden. In der Natur ist die Variante offensichtlich nicht austrassiert. Dies ergibt sich auch aus der Tatsache, dass jener Teil, der über die Parzelle 1681 führt, eine Steigung (in Abfuhrrichtung) von mehr als 20 % nach einer Höhengschichtlinientrassierung zur Folge hätte.

Wie bereits im seinerzeitigen Gutachten angeführt, sind durch das große Flächenausmaß des Zukaufes viele Bringungsvarianten möglich. Die vom Berufungswerber vorgelegte Variante bewirkt jedenfalls einen hohen Erschließungseffekt für den Zukauf, der in diesem Bereich keine zeitgemäße Erschließung aufweist. Aus technischer Sicht ist jedoch diese Variante keinesfalls günstiger als die durch den Amtssachverständigen festgelegte anzusehen, da neben einer Grabenquerung am Beginn ebenfalls vernässte und tiefgründige Bereiche durchfahren werden müssen. Auch das Durchfahren von vernässten Bereichen vor Erreichen des Altbesitzes ist unvermeidlich.

Prinzipiell haben beide Varianten den Effekt, dass sie neben den Parzellen des Altbesitzes auch Zukaufsflächen erschließen. Die Variante des Berufungswerbers bewirkt eine Erschließung von zusätzlichen Flächen des Zukaufes, wobei allerdings die südwestlichen Bereiche der Parzellen 1674/1, 1681 und 1682/2, sowie die Parzellen 1679, 1680, 1677 und der Nordteil der Parzelle 1708 unerschlossen blieben. Dafür müsste jedenfalls eine Weganlage errichtet werden, die im Wesentlichen der vorgeschlagenen Variante durch den Amtssachverständigen entspricht. Zudem muss festgestellt werden, dass die angegebene, benötigte Fläche von 24 Hektar bei der Variante des Berufungswerbers nicht der Realität entspricht, da üblicherweise nicht die gesamte Fläche aller beanspruchten Parzellen, sondern nur jener Teil einzurechnen ist, der wirklich für die Anlage beansprucht wird. Auch bei großzügiger Betrachtung, die vorsieht, die talseitigen Flächen der beanspruchten Parzellen zur Gänze einzurechnen und einen Streifen von rund 10 Meter über der geplanten Weganlage einzubeziehen, würde die Fläche maximal 15 Hektar betragen. Dabei können die in die Variante des Amtssachverständigen einbezogenen Parzellen 1679 und 1708 auf Grund der hohen Entfernung nicht mit eingerechnet werden. Zusammenfassend wird festgestellt, dass aus der Sicht der Landesforstdirektion die (vom Beschwerdeführer) vorgelegte Variante keine bessere Erschließung des Altbesitzes bewirkt."

Im Rahmen der Begründung des bekämpften Bescheides gab der LAS auch den Inhalt des von ihm eingeholten landwirtschaftlichen Amtssachverständigengutachtens vom 11. Juli 2005 (im Wesentlichen) wie folgt wieder:

"Das Flächenausmaß des Altbesitzes beträgt insgesamt rund 91 ha. Davon entfallen rund 38 ha auf landwirtschaftliche Nutzflächen und 52 ha auf Wald, die Restflächen sind Bauflächen.

Die **Bewirtschaftung der angeführten Flächen** erfolgt nach eigenen Angaben überwiegend durch den Berufungswerber, seine Frau und seinen Sohn. Obwohl förder technisch zwei Betriebe vorhanden sind, erfolgt die tatsächliche Bewirtschaftung sämtlicher Flächen gemeinsam durch das Ehepaar M. und deren Sohn. Das Bewirtschaftungszentrum bildet die auf ca. 840 m Seehöhe gelegene Hofstelle vlg. A. in O. und besteht aus einem Wohngebäude, einem Stall- und Wirtschaftsgebäude sowie dem bereits sehr desolaten alten Wohnhaus. Die Hofstelle ist nicht ganzjährig bewohnt und bewirtschaftet, der Hauptwohnsitz der Familie M. befindet sich im ca. 15 km entfernt gelegenen A. Der Berufungswerber gibt an, (in seinem Beruf als Direktor einer Sparkasse) demnächst in Ruhestand zu gehen und seinen Hauptwohnsitz nach O. verlegen zu wollen. Die Hauptproduktionszweige des Altbesitzes sind die Mutterkuhhaltung mit Einstellerproduktion sowie die Forstwirtschaft, die Erträge aus dem Ackerbau werden größtenteils am Betrieb veredelt. Zum Zeitpunkt der örtlichen Besichtigung wurden 21 Mutterkühe, 19 Kälber sowie ein Stier am Betrieb gehalten.

Auf der Liegenschaft befindet sich **keine eigene Quelle zur Wasserversorgung**. Vom Nachbarn, Herrn B. wird - nach Angabe des Berufungswerbers ohne rechtliche Absicherung - das Überwasser von dessen Quelle für das Vieh und auch für das Wohnhaus des Berufungswerbers zur Verfügung gestellt. Die Quelle ist nach Angabe des Herrn M. (des Beschwerdeführers) nicht sehr ergiebig, in Zeiten längerer Regenspauzen können demnach Wasserversorgungsprobleme auftreten.

Der **Altbesitz** verfügt über landwirtschaftliche Nutzflächen von insgesamt rund 38 ha. Davon werden ca. 17 ha als Ackerland genutzt, rund 21 ha entfallen auf Grünland. Hinsichtlich der Grünlandnutzung ist auf Basis

der Angaben zum Mehrfachantrag festzustellen, dass 15,41 ha als mehrmähdige Wiesen oder Kulturweiden (Beweidung und mindestens eine Mähnutzung) genutzt werden, 5,44 ha sind Hutweide (extensive Weideflächen ohne Mähnutzung). Die aufgrund der Steilheit nicht mähfähigen und daher als Hutweide genutzten Flächen liegen vornehmlich in der EZ 58 (KG St. G.) und belaufen sich auf 4,84 ha, die restlichen 0,6 ha Hutweide befinden sich in der EZ 35 (KG Gr.).

Kaufgegenstand ist die sogenannte 'Badstuberhube' in der KG St. G. im Ausmaß laut Grundstücksverzeichnis von 137,8809 ha, davon 103,7720 ha Wald, 33,8176 ha LN und 0,2913 ha Baufläche. Der Kaufgegenstand ist zusammenhängend und stellt ein Eigenjagdgebiet dar, welches im südwestlichen Teil entlang eines Grabens auf einer Länge von rund 440 Metern an den Altbesitz EZ 58 (KG St. G.) angrenzt. Die Gebäude auf den Bauflächen sind zerfallen. Aufgrund der Angaben des Mehrfachantrages können die rund 33 ha LN unterteilt werden in rund 14 ha mehrmähdige Wiesen und Kulturweiden sowie rund 19 ha Hutweiden.

Im nördlichen Bereich des Grundstückes 1636 liegt eine **Quelle**, die der Berufungswerber seinen Angaben zufolge zur Verbesserung der Wasserversorgung seiner Hofstelle am Altbesitz nutzen will. Derzeit besteht noch keine normgerechte Quelfassung, das Wasser fließt lediglich über eine Rinne in einen Holztrog und dient als Viehtränke. Die Schüttung der Quelle wird als gut bezeichnet, über die Wasserqualität wurden keine Unterlagen vorgelegt und können dahingehend keine Aussagen getätigt werden.

Vom unterfertigten Sachverständigen wurde mit Hilfe des Betriebsverbesserungsplanes eine Einkommensberechnung durchgeführt. Der Betriebsverbesserungsplan ist ein EDVunterstütztes Berechnungsschema zur Ermittlung der jährlichen Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft und wird österreichweit zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit landwirtschaftlicher Betriebe im Zusammenhang mit der Gewährung von Investitionsbeihilfen eingesetzt. Die Berechnung erfolgt auf Basis einer Vollkostenrechnung. Für den gegenständlichen Zweck wurden zwei Varianten berechnet: die erste Variante 'Altbesitz' geht von der Betriebsorganisation vor dem Grundzukauf aus, die zweite Variante 'Besitzaufstockung' berücksichtigt zusätzlich den getätigten Grundzukauf. Um die Situation des Betriebes möglichst konkret zu erfassen, wurden als Datengrundlage für die Kalkulationen die bei der örtlichen Besichtigung getätigten Angaben des Berufungswerbers herangezogen. Waren keine betriebspezifischen Daten verfügbar, wurden Daten aus dem Standarddeckungsbeitragskatalog verwendet.

Die Variante 'Altbesitz' bezieht sich auf das Flächenausmaß des Altbesitzes von insgesamt rund 91 ha. Davon entfallen rund 52 ha auf Wald und rund 38 ha auf landwirtschaftliche Nutzflächen. Ca. 17 ha werden als Ackerland genutzt, 21 ha entfallen auf Grünland. Hauptproduktionszweig ist die Mutterkuhhaltung mit Einstellerproduktion. Der Arbeitskräftebedarf der Variante beträgt 1,1 Akh. Der Gesamtdeckungsbeitrag dieser Variante beläuft sich auf knapp EUR 29.000,--, als jährliche Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft dieses Betriebes errechnen sich EUR 7.007,--. Die Variante 'Besitzaufstockung' berücksichtigt den getätigten Grundzukauf und geht von einem Gesamtflächenausmaß von rund 228 ha aus. Weiters wurden die beabsichtigte Ausweitung der Mutterkuhhaltung, Einnahmen aus dem Auftrieb von Zinsvieh sowie Einnahmen aus dem Holzverkauf berücksichtigt. Dem gegenüber steht der Kapitaldienst für den Liegenschaftszukauf. Diese Betriebsausrichtung erfordert einen Arbeitskräftebedarf von 1,5 Akh, der Gesamtdeckungsbeitrag liegt bei knapp EUR 60.000,--. Die jährlichen Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft dieses Betriebes belaufen sich auf EUR 15.387,--.

Obigen Berechnungen zufolge ist festzustellen, dass die Bewirtschaftung des Altbetriebes aufgrund der praktizierten Betriebsorganisation rentabel erfolgte. Die Betriebsaufstockung von rund 91 ha auf 228 ha verbessert zweifelsfrei den wirtschaftlichen Erfolg des Berufungswerbers.

Das Ausmaß der Flächen, die auf dem Altbesitz steil und ungünstig und gefahrvoll mit dem Traktor bearbeitbar sind und somit einen Mangel am Altbesitz darstellen, beträgt 5,44 ha. Dem gegenüber steht ein Flächenausmaß von 14,13 ha an problemlos mähfähigen Flächen, die den Nachteil der ungünstigen Geländeform am Altbesitz mildern.

Die Fassung der Quelle und Errichtung einer Wasserleitung zum Altbesitz sowie die Errichtung von Viehtränken erfordert eine Fläche von 9,85 ha. Dadurch können die ungünstigen Wasserverhältnisse am Altbesitz gemildert werden.

Es ist festzuhalten, dass im gegenständlichen Fall keine beengte Hoflage vorliegt."

In der weiteren Begründung des angefochtenen Bescheides ging der LAS noch auf ergänzende Ausführungen des landwirtschaftlichen Amtssachverständigen in der (abschließenden) mündlichen Verhandlung am 23. Februar 2006 ein. Danach stellte der Sachverständige zu den Einwendungen des Beschwerdeführers, der vor allem die Rentabilität des Altbesitzes im Hinblick auf die errechnete, unter dem Existenzminimum liegende Gewinnsumme bestritt und auf die durch den Liegenschaftszukauf bewirkte Erhöhung der Rentabilität des landwirtschaftlichen Betriebes um 100 % verwies, noch einmal klar, dass der Altbesitz schon seiner Größe (ca. 91 ha, davon ca. 38 ha LN) wegen keineswegs unrentabel gewesen sei. Beim "Nettoeinkommen" handle es sich um den sogenannten "Unternehmergewinn", von dem der Landwirt seine Lebenshaltungskosten zu bestreiten habe. Der besagte Gewinn verbleibe im konkreten Fall vor allem für die Abdeckung der Kosten für 1,1 Arbeitskräfteeinheiten bei 2000 Arbeitsstunden pro Arbeitskraft und Jahr. Der Amtssachverständige erläuterte weiters, dass es sich im Gegenstand um eine sogenannte "Vollkostenrechnung" handle, in der die AfA

(Abschreibung für Abnutzung) samt Investitionskosten sowie auch die Kosten für die Krankenkassa berücksichtigt seien. Die Rentabilität von Betrieben an sich sei jedoch vor allem von der Betriebsausstattung sowie Betriebsführung abhängig. Bei der vorliegenden Betriebsstruktur bzw. Betriebssituation habe nur ein Gewinn von ca. EUR 7.000,-- errechnet werden können. Den Betrieb könne man jedenfalls wirtschaftlicher führen. Der Kauf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft bewirke zwar die Erhöhung der Einkommenssituation auf ca. EUR 15.000,--, habe allerdings auch einen größeren Arbeitskräfteaufwand zur Folge.

Nach Darstellung der Rechtslage bezog sich der LAS in der weiteren Bescheidebegründung zunächst auf das wiedergegebene landwirtschaftliche Sachverständigengutachten, in dem festgestellt worden sei, dass durch den Erwerb der kaufgegenständlichen Liegenschaft Mängel der Agrarstruktur gemildert oder beseitigt würden, und zwar in dem Ausmaß, als 5,44 ha Steiflächen am Altbesitz nun 14,13 ha problemlos mähfähiger Fläche gegenüberstünden. Die Fassung der Quelle und die Errichtung einer Wasserleitung zum Altbesitz sowie die Errichtung von Viehtränken erfordere eine Fläche von 9,85 ha. Dadurch könnten die ungünstigen Wasserverhältnisse am Altbesitz gemildert werden. Splitterbesitz im Ausmaß von 3,57 ha sei bereits verkauft worden. Über den Verkauf von 9,07 ha liege ein einseitig (vom Käufer) unterschriebenes Kaufanbot vor. Weiters werde festgehalten, dass die Bewirtschaftung des Altbetriebes aufgrund der praktizierten Betriebsorganisation rentabel erfolgt sei. Das Vorhandensein einer beengten Hoflage habe nicht festgestellt werden können. Darüber hinaus sei vom beigezogenen forstfachlichen Amtssachverständigen ermittelt worden, dass die Waldparzellen 1702 und 1703 des Altbesitzes unzulängliche Bringungsverhältnisse aufwiesen und für die Beseitigung dieses Mangels eine Fläche von rund 12 ha der Zukaufsfläche erforderlich sei.

Daran anknüpfend führte die belangte Behörde aus, da von insgesamt 137,88 ha Gesamterwerbsfläche nur 39,55 ha ($14,13 + 9,85 + 3,57 + 12$) flurbereinigungsrelevant seien, entspreche der gegenständliche Erwerbsvorgang in flächenmäßig überwiegendem Ausmaß weder den Zielsetzungen des K-FLG noch dem Zweck des § 3 Abs. 1 Z 4 des Grunderwerbsteuergesetzes. Dabei bezog sich die belangte Behörde auf die ständige Spruchpraxis des Unabhängigen Finanzsenates, wonach es für die Anwendung der "begehrten" Befreiungsbestimmung des GrESTG allein auf das flächenmäßige Überwiegen der für eine Flurbereinigung erforderlichen Grundstücke ankomme. Die Berufung sei daher (zur Gänze) als unbegründet abzuweisen. Eine Feststellung, dass zumindest 39,55 ha zur Durchführung einer Flurbereinigung erforderlich seien, habe nicht getroffen werden können, weil bei Feststellungsbescheiden - wie dem vorliegenden - eine Entscheidung nur im Sinne des Begehrens, das auf "Feststellung, dass der mit Kaufvertrag vom 14.08.2002 getätigte Grunderwerb zur Durchführung einer Flurbereinigung erforderlich sei" gerichtet gewesen sei, erfolgen könne. Jedoch sei die Feststellung, dass der (gesamte) mit diesem Kaufvertrag getätigte Grunderwerb zur Durchführung einer Flurbereinigung erforderlich sei, "im Hinblick auf die im Gegenstand vorliegende Sach- und Rechtslage" nicht möglich gewesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, über die der Verwaltungsgerichtshof nach Vorlage der Verwaltungsakten und Erstattung einer Gegenschrift durch die belangte Behörde erwogen hat:

Nach § 1 Abs. 1 des Kärntner Flurverfassungs-Landesgesetzes 1979 (K-FLG), LGBI. Nr. 64, können im Interesse der Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen Landwirtschaft die Besitz-, Benützungs- und Bewirtschaftungsverhältnisse im ländlichen Lebens- und Wirtschaftsraum durch Neueinteilung und Erschließung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes sowie durch Ordnung der rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe nach zeitgemäßen volks- und betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten im Wege eines Zusammenlegungsverfahrens verbessert oder neu gestaltet werden. Anstelle eines Zusammenlegungsverfahrens kann ein Flurbereinigungsverfahren (unter anderem) dann durchgeführt werden, wenn dadurch 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 (§ 44 Abs. 1 Z 1 K-FLG). Nach § 46 Abs. 1 K-FLG sind dem Flurbereinigungsverfahren Verträge, die von den Parteien in verbüchertungsfähiger Form abgeschlossen werden (Flurbereinigungsverträge), oder Parteiübereinkommen, die von der Agrarbehörde in einer Niederschrift beurkundet wurden (Flurbereinigungsübereinkommen), zugrunde zu legen, wenn die Behörde bescheidmäßig feststellt, dass sie zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich sind.

Mit dem gegenständlichen Antrag begehrte der Beschwerdeführer die Erlassung eines solchen Feststellungsbescheides in Bezug auf den Kaufvertrag über die Liegenschaft EZ 52 mit dem ausdrücklich angeführten Ziel, die Ausnahme von der Grunderwerbsbesteuerung nach § 3 Abs. 1 Z 4 GrESTG 1987 in Anspruch nehmen zu können. Nach dieser Bestimmung ist nämlich der Erwerb eines Grundstückes im Wege eines Zusammenlegungsverfahrens im Sinne des I. Hauptstückes,

1. Abschnitt, und im Wege eines Flurbereinigungsverfahrens im Sinne des II. Hauptstückes des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951 von der Besteuerung ausgenommen.

Voraussetzung für eine Feststellung nach § 46 Abs. 1 K-FLG 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 Flurbereinigungsvertrag müssen demnach die im § 44 K-FLG angesprochenen Ziele erreicht werden, wobei die Anordnung des § 45 K-FLG zu berücksichtigen ist, dass im

Flurbereinigungsverfahren die Bestimmungen für das Zusammenlegungsverfahren sinngemäß anzuwenden sind. Dies bedeutet, dass bei den im § 44 K-FLG genannten Voraussetzungen für ein Flurbereinigungsverfahren stets auch die in § 1 K-FLG verankerten Ziele mit zu berücksichtigen sind. Das Flurbereinigungsverfahren stellt nämlich ein "vereinfachtes Zusammenlegungsverfahren" dar (vgl. zum Ganzen etwa das hg. Erkenntnis vom 20. September 2001, Zl. 2001/07/0033, und daran anschließend das Erkenntnis vom 23. September 2004, Zl. 2002/07/0015).

Nach § 1 Abs. 2 K-FLG sind zur Erreichung dieser Ziele in erster Linie die Nachteile abzuwenden, zu mildern oder zu beheben, die verursacht werden,

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

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

Aus dieser Bestimmung 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 (vgl. auch dazu das schon genannte Erkenntnis vom 20. September 2001, Zl. 2001/07/0033).

In der Beschwerde werden - wie schon in der Berufung - neuerlich die Strukturängel des Altbesitzes releviert und in diesem Zusammenhang (mehrfach wiederholend) auf die nicht mähfähigen und nur als Hutweide nutzbaren Steilflächen, auf die schlechten Bringungsverhältnisse in Bezug auf die Waldparzellen 1702 und 1703 und auf die mangels eigener Quelle bestehende unzureichende Wasserversorgung hingewiesen. Diese Mängel seien auch von den Sachverständigen festgestellt und durch den Zukauf gemildert und behoben worden. Berücksichtige man die Ziele des K-FLG so sei eindeutig davon auszugehen, die belangte Behörde hätte aussprechen müssen, dass der gegenständliche Kaufvertrag zur Gänze der Flurbereinigung diene.

Diesem Vorbringen ist zu entgegnen, dass die von der belangten Behörde beigezogenen Sachverständigen zu dem Ergebnis kamen, zur Beseitigung der genannten Agrarstrukturängel seien lediglich Flächen der zugekauften Liegenschaft EZ 52 im Ausmaß von insgesamt 39,55 ha erforderlich. Dem ist die belangte Behörde in der Begründung des bekämpften Bescheides gefolgt und sie hat dort zum Ausdruck gebracht, dass sie den Erwerb der zugekauften Liegenschaft in diesem Umfang für flurbereinigungsrelevant ansieht. Dabei ist der vom Beschwerdeführer ins Treffen geführte Umstand, dass der Verkäufer nur bereit gewesen sei, die gesamte Liegenschaft EZ 52 und nicht einzelne Teile zu verkaufen, ohne Relevanz (vgl. das zuletzt genannte Erkenntnis Zl. 92/07/0194; siehe dazu etwa auch das Erkenntnis vom 13. Juni 1989, Zl. 89/07/0019). Für die Feststellung nach § 46 K-FLG ist nur wesentlich, in welchem Umfang der Zukauf den Zielen des K-FLG, insbesondere der Beseitigung oder Milderung von durch Agrarstrukturängel bewirkten Nachteilen, diene, also zur Flurbereinigung erforderlich war.

In der Beschwerde kommt der Beschwerdeführer auch auf die von ihm im Berufungsverfahren vorgeschlagene Trassenführung zur Erschließung der genannten Waldgrundstücke mit einem Flächenbedarf von 24 ha zurück und bezeichnet sie als die "effektivste Wegvariante". Mit diesem Vorbringen setzt er sich allerdings über die oben wiedergegebenen Ausführungen des forstfachlichen Sachverständigen hinweg, ohne diesen jedoch argumentativ entgegen zu treten. Damit vermag er somit die dazu erstatteten und ausreichend begründeten gutachterlichen Ausführungen nicht wirksam zu entkräften. Abgesehen davon, dass danach die für diese Anlage wirklich beanspruchte Fläche auch bei großzügiger Betrachtung maximal 15 ha betragen hätte, ist wesentlich, dass sie auch keine bessere Erschließung des Altbesitzes bewirken würde. Die belangte Behörde ist daher zu Recht von der vom Sachverständigen vorgeschlagenen Trassenführung mit einem Flächenbedarf von 9 ha ausgegangen.

Mit dem Beschwerdevorbringen zum Vorliegen einer beengten Hoflage ist für den Beschwerdeführer schon deshalb nichts zu gewinnen, weil nicht dargetan wird, dass insoweit durch den Zukauf der Liegenschaft EZ 52 eine Verbesserung eingetreten wäre. Im Übrigen hat der landwirtschaftliche Amtssachverständige in seinem Gutachten - im Einklang mit der sich aus den Fotos ergebenden örtlichen Situation im Bereich der auf einem Plateau gelegenen Hofstelle - nachvollziehbar dargelegt, dass Richtung Süden ausreichend Platz für eine Neuerrichtung eines Stall- und Wirtschaftsgebäudes samt dazugehöriger baulicher Anlagen bestehe. Im Vergleich zu anderen Bergbauernbetrieben bestünden mehrere Möglichkeiten für eine bauliche Erweiterung des Betriebes, sodass in diesem Zusammenhang nicht von einem bestehenden Mangel am Altbesitz ausgegangen werden könne. Entgegen der Meinung in der Beschwerde kann daher nicht davon die Rede sein, die Neuerrichtung des Stallgebäudes müsste "direkt angrenzend an das Wohnhaus" erfolgen.

Soweit der Beschwerdeführer auch noch auf den Verkauf von weiterem Streubesitz im Ausmaß von etwa 9 ha im September 2005 verweist, wird nicht konkret aufgezeigt, worin der flurstrukturelle Zusammenhang mit dem gegenständlichen - bereits im August 2002 getätigten - Zukauf bestehen soll (vgl. auch in diesem Zusammenhang das schon erwähnte Erkenntnis vom 23. September 2004, Zl. 2002/07/0015). Dafür genügt es für sich genommen aber noch nicht, dass der Verkaufserlös - wie der Beschwerdeführer im

Verwaltungsverfahren vorgebracht hatte - für die Tilgung von für den Erwerb der Liegenschaft EZ 52 aufgenommenen Krediten verwendet worden sei.

Schließlich bestreitet der Beschwerdeführer neuerlich die Rentabilität des Altbesitzes und verweist wiederum auf die durch den Zukauf bewirkte Erhöhung des jährlichen Nettoeinkommens um mehr als 100 %.

Dem ist zu entgegnen, dass nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht jeder Zukauf eines angrenzenden Grundstückes und nicht jede Vergrößerung eines Besitzes schon eine Flurbereinigungsmaßnahme darstellt. Das Vorliegen einer solchen ist - wie erwähnt - nur dann anzunehmen, wenn sie als eine Maßnahme im Sinne des § 1 Abs. 2 K-FLG zur Erreichung der im Abs. 1 dieser Gesetzesstelle genannten Ziele gewertet werden kann. Der Umstand allein, dass sich durch den Zukauf angrenzender Grundstücke die Bewirtschaftung eines nunmehr größeren Grundkomplexes rationeller gestaltet, lässt keineswegs als zwingend erscheinen, dass vor diesem Grundstückserwerb eine unwirtschaftliche Betriebsgröße anzunehmen gewesen sei. Es kommt nicht darauf an, dass vorher der Zustand "schlechter", also die Bearbeitung weniger wirtschaftlich war, schließt dies doch nicht aus, dass die Bewirtschaftung auch schon vor dem Zukauf durchaus rationell - nur eben nicht so günstig wie nach dem Erwerb der angrenzenden Grundstücke - gestaltet werden konnte (vgl. zum Ganzen etwa das schon mehrfach genannte Erkenntnis vom 20. September 2001, Zl. 2001/07/0033; siehe beispielsweise auch zum OÖ FLG 1979 das ebenfalls schon zitierte Erkenntnis vom 8. Juli 2004, Zl. 2003/07/0077).

Dass der Altbesitz in seiner bisherigen Größe für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und die Hervorbringung eines ausreichenden Ertrages ungeeignet gewesen sei, hat der Amtssachverständige unter Bedachtnahme auf die Einwände des Beschwerdeführers aber widerlegt. Seiner gutachterlichen Schlussfolgerung, dass der Altbesitz schon seiner Größe wegen keineswegs unrentabel gewesen sei, wurde vom Beschwerdeführer mit auf gleicher fachlicher Ebene stehenden Ausführungen, mit denen die Unrichtigkeit dieser Sachverständigenaussage hätte belegt werden müssen, nicht entgegen getreten.

In diesem Zusammenhang ist im Übrigen noch klarzustellen, dass - entgegen der Meinung des Beschwerdeführers - das Ziel, "Schaffung und Erhaltung solcher bäuerlicher Betriebe, deren Erträge allein oder in Verbindung mit einem Nebenerwerb einer bäuerlichen Familie einen angemessenen Lebensunterhalt nachhaltig sichern", nicht im K-FLG genannt ist. Damit wird vielmehr der in § 1 Abs. 2 des Kärntner Landwirtschaftlichen Siedlungsgesetzes (K-LSG), LGBl. Nr. 122/1970, angeführte Zweck eines landwirtschaftlichen Siedlungsverfahrens angesprochen. Aus der Verwirklichung eines Tatbestandes des K-LSG kann aber - ungeachtet der Ähnlichkeit des mit dem Siedlungsrecht verfolgten Zweckes mit den Zielsetzungen der Flurbereinigung - auf das Vorliegen eines zur Flurbereinigung erforderlichen Geschäftes im Sinne des § 46 K-FLG noch nicht zwingend geschlossen werden (vgl. auch dazu das schon genannte, zum OÖ FLG 1979 ergangene Erkenntnis vom 8. Juli 2004, Zl. 2003/07/0077, mit dem Hinweis auf das Erkenntnis vom selben Tag, Zl. 2003/07/0145, das sich ausführlich mit dem Mangel "unwirtschaftliche Betriebsgröße" befasst).

Letztlich wird in der Beschwerde gerügt, die belangte Behörde hätte ihren eigenen Ausführungen zufolge zumindest feststellen müssen, dass eine Fläche von 39,55 ha der kaufgegenständlichen Grundstücke unmittelbar zur Durchführung einer Flurbereinigung erforderlich sei. Damit ist der Beschwerdeführer im Recht:

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die Teilung eines Erwerbsvorganges in einen als Flurbereinigungsmaßnahme anerkannten und einen als solchen nicht anerkannten Teil rechtlich zulässig (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 8. Juli 2004, Zl. 2003/07/0077, mit dem Hinweis auf die zum K-FLG ergangenen Erkenntnisse vom 20. September 2001, Zl. 2001/07/0033, und vom 14. März 1995, Zl. 92/07/0194, mwN). Vor diesem Hintergrund kann der Antrag des Beschwerdeführers - anders als die belangte Behörde meint - mangels einer diesbezüglichen eindeutigen Erklärung nicht einschränkend dahin gedeutet werden, es sei nur die Feststellung begehrt worden, dass der gesamte mit dem in Rede stehenden Kaufvertrag getätigte Grunderwerb zur Durchführung einer Flurbereinigung erforderlich sei. Die belangte Behörde durfte somit nicht unterstellen, der Antrag des Beschwerdeführers schließe eine teilweise Stattgebung aus.

Die belangte Behörde argumentiert in diesem Zusammenhang auch damit, dass es nach der "ständigen Spruchpraxis des Unabhängigen Finanzsenates" für die Anwendung der "begehrten" Befreiungsbestimmung des GrESTG allein auf das flächenmäßige Überwiegen der für eine Flurbereinigung erforderlichen Grundstücke ankomme (siehe dazu allerdings jüngst das hg. Erkenntnis vom 8. Mai 2008, Zl. 2007/16/0019). Dem ist zu entgegnen, dass die Agrarbehörden - auch wenn der Beschwerdeführer im vorliegenden Fall das Motiv für den gegenständlichen Antrag offengelegt hatte - keine Überlegungen in diese Richtung anzustellen, sondern nur in Anwendung des K-FLG über den Feststellungsantrag nach § 46 Abs. 1 leg.cit. zu entscheiden haben. Demnach hätte die belangte Behörde ausgehend von ihren - vom Verwaltungsgerichtshof (wie dargestellt) gebilligten - Annahmen in Abänderung des erstinstanzlichen Bescheides feststellen müssen, dass der gegenständliche Kaufvertrag in Bezug auf näher bezeichnete Flächen im Gesamtausmaß von 39,55 ha zur Durchführung einer Flurbereinigung erforderlich ist.

Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Der Kostenzuspruch gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2003.

Wien, am 27. November 2008