

# TE Vwgh Erkenntnis 2003/11/6 2003/07/0026

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.11.2003

## Index

L61303 Kulturpflanzenschutz Pflanzenschutz Mindestpflanzabstände

Niederösterreich;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §37;

KulturflächenschutzG NÖ 1994 §1 Abs1;

KulturflächenschutzG NÖ 1994 §1;

KulturflächenschutzG NÖ 1994 §3 Abs1;

KulturflächenschutzG NÖ 1994;

Landw KulturflächenG NÖ 1977 §1 Abs3;

Landw KulturflächenG NÖ 1977 §2 Abs3;

Landw KulturflächenG NÖ 1977;

VwRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Fürnsinn und die Hofräte Dr. Bumberger, Dr. Beck, Dr. Hinterwirth und Dr. Enzenhofer als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Kante, über die Beschwerde 1.) der Gisela G und 2.) des Johann G, beide in T, beide vertreten durch Dr. Weinwurm und Dr. Leeb, Rechtsanwaltspartnerschaft in 2620 Neunkirchen, Triester Straße 8, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 19. Dezember 2002, Zl. LF1-LW-106/008-2002, betreffend Teilung landwirtschaftlicher Kulturflächen, zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Niederösterreich hat den beschwerdeführenden Parteien Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit Schreiben vom 8. April 2002 beantragten die Beschwerdeführer bei der Bezirkshauptmannschaft N (BH) auf Grundlage eines Teilungsentwurfes vom 8. April 2002 die Vorbegutachtung der projektierten Teilung des in ihrem Eigentum stehenden Grundstücks Nr. 1120 KG M (nach Vereinigung der Grundstücke Nr. 1119/2, 1120 und 1122/1)

hinsichtlich einer Ausnahmegenehmigung nach den Bestimmungen des NÖ Kulturlächenschutzgesetzes 1994, LGBl. 6145-2 (NÖ KFSchG 1994). Hintergrund dieser Maßnahme sei die als ein Teil der einvernehmlichen Scheidung der Beschwerdeführer bestehende Verpflichtung, ihren beiden Töchtern das Hälfteeigentum an den Grundstücken Nr. 1119/2, 1120 und 1122/1 zu übertragen. Aus Gründen künftiger Rechtssicherheit sei es der Wille der Eltern, ideelles Miteigentum zu vermeiden und jedem der beiden Kinder ein Grundstück mit gleichem Ausmaß - wie im beiliegenden Teilungsentwurf dargestellt - zu übergeben.

Die BH gab daraufhin die Erstellung eines landwirtschaftlichen Gutachtens in Auftrag. Dieses Gutachten vom 7. Mai 2002 hat folgenden Wortlaut:

"Auftrag und Befund:

Die BH übermittelt mit Schreiben vom 15. April 2002 einen Teilungsentwurf der Beschwerdeführer und ersucht um Begutachtung nach den Bestimmungen des NÖ KFSchG 1994. Der Entwurf sieht vor, dass die rund 10.850 m<sup>2</sup> große Parzelle Nr. 1120 in zwei gleich große Stücke geteilt wird.

Bei der am 24. April 2002 vorgenommenen örtlichen Erhebung wurde festgestellt, dass die zu teilende Parzelle im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde M zur Gänze als Grünland-Landwirtschaft ausgewiesen ist. Das Grundstück Nr. 1120 liegt im Bereich der Rotte Feldbauern auf einem Südosthang und wird überwiegend als Wiese genutzt. An der nordöstlichen Grundgrenze besteht ein Hohlweg mit einem daran anschließenden Gehölzstreifen (im Plan dargestellt). Die als eine Einheit bewirtschaftete Wiesenfläche ist großteils leicht bis mittelstark nach Südosten hin abfallend, der südöstlichste Teil weist eine sehr starke Hangneigung auf. Entlang der Teilungslinie sind weder Bewirtschaftungshindernisse oder natürliche Bewirtschaftungsgrenzen vorhanden.

Gutachten:

Nach dem NÖ KFSchG 1994 bedarf die Teilung landwirtschaftlicher Kulturlächen - das sind Grundflächen, für die im örtlichen Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) überwiegend eine Widmungs- und Nutzungsart Grünland-Landwirtschaft festgelegt ist - einer Bewilligung der BH, wenn dadurch ein zusammenhängender Teil eines Grundbuchkörpers in der Größe von weniger als 1 ha entsteht. Die Bewilligung ist zu versagen, wenn sie nachteilige Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung erwarten lässt.

Die zu teilende Parzelle ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde M als Grünland-Landwirtschaft ausgewiesen und stellt somit im Sinne des NÖ KFSchG 1993 eine landwirtschaftliche Kulturläche dar.

Das Grundstück Nr. 1120 weist ein Flächenausmaß von ca. 1,08 ha auf und hat eine für die Bewirtschaftung günstige, annähernd rechteckige Ausformung. Es schließt an zwei Seiten direkt an einen öffentlichen Weg an (Parzelle Nr. 1277/1) und besitzt eine gute Erreichbarkeit. Das Grundstück ist daher vor der Teilung auf Grund der Ausformung, Erreichbarkeit und Größe für die landwirtschaftliche Nutzung als Wiese gut geeignet und sie wird in der Natur auch als solche bewirtschaftet.

An der angestrebten Teilungslinie bestehen weder Bewirtschaftungsgrenzen bzw. Bewirtschaftungshindernisse noch Widmungsgrenzen, sondern verläuft diese quer über die gesamte Wiese. Dadurch sind im Vergleich zum Urzustand (d.h. vor der Trennung) beträchtlich höhere Bewirtschaftungskosten und Bewirtschaftungszeiten pro Flächeneinheit infolge erhöhter Rüstzeiten, Wegstrecken, Wegzeiten und Bearbeitungszeiten zu erwarten. Durch die geplante Teilung sind daher nachteilige Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung zu erwarten.

Der im Antrag auf Vorbegutachtung gemachte Hinweis, dass die Teilung auf Grund einer Scheidung der Grundeigentümer durchgeführt wird, stellt ein rein subjektives Argument dar, welches in der Person des Grundeigentümers gelegen ist und bei einer objektiven Beurteilung nicht in Erwägung zu ziehen ist."

Dieses Gutachten wurde den Beschwerdeführern im Rahmen des Parteiengehörs zur Stellungnahme übermittelt.

Die Beschwerdeführer nahmen (durch ihren Vertreter im Verwaltungsverfahren, den Zivilgeometer Dipl.-Ing. Hans P.) mit Schreiben vom 21. Mai 2002 zu dem Gutachten Stellung. Grundsätzlich entspreche es den Tatsachen, dass an der geplanten neuen Grenze derzeit weder Bewirtschaftungs- noch Widmungsgrenzen bestünden. Der Schlussfolgerung, die Teilung würde im Vergleich zum Urzustand höhere Bewirtschaftungskosten und Bewirtschaftungszeiten pro Flächeneinheit mit sich bringen, sei jedoch entgegenzuhalten, dass dies nur für den Fall unterschiedlicher Bewirtschaftung zum Tragen komme, an die derzeit überhaupt nicht gedacht sei. Mit der Teilung solle den künftigen

Eigentumsverhältnissen Rechnung getragen werden; die künftigen Eigentümerinnen seien nicht landwirtschaftlich tätig, die Bewirtschaftung werde im Pachtwege erfolgen. Nach Hinweis auf den Vorteil einer Teilung in zwei Grundbuchskörper (je einer für eine der beiden Töchter) im Vergleich zur Schaffung ideellen Miteigentums verwiesen die Beschwerdeführer auf die Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofes in seinem Erkenntnis vom 27. Juni 1990, 90/18/0010, wonach es nicht Aufgabe der Behörde sei, dem Eigentümer eine bestimmte Art und Nutzung vorzuschreiben.

Mit Bescheid vom 19. Juli 2002 versagte die BH die Bewilligung zur Teilung der landwirtschaftlichen Kulturläche, Grundstück Nr. 1120, KG M.

Nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und der Zitierung des § 3 NÖ KFSchG 1994 wurde begründend ausgeführt, das Ziel des NÖ KFSchG 1994 liege darin, dass im öffentlichen Interesse an der Erhaltung einer gesunden und leistungsfähigen Landwirtschaft dafür gesorgt werde, dass bei Kulturmwandlungen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Ertragsstruktur entstünden; insbesondere sollten Grundstücke nicht durch Teilung derart zersplittert werden, dass eine rationelle Bewirtschaftung nicht mehr möglich sei. Den Ausführungen des Vertreters der Beschwerdeführer sei hinsichtlich seiner Feststellungen über das praktische Rechtsgeschehen beizupflichten, jedoch habe sich die Behörde in ihren Entscheidungen ausschließlich an den vom Gesetzgeber vorgegebenen Kriterien bzw. Zielsetzungen zu orientieren. Eine Beurteilung nach subjektiven Kriterien, wie von den Beschwerdeführern vorgebracht, sei somit nach dem NÖ KFSchG 1994 nicht vorgesehen, sondern es habe die Beurteilung nach objektiven Kriterien zu erfolgen. Im konkreten Fall habe der Amtssachverständige schlüssig dargelegt, dass die Bewirtschaftung des Grundstücks im ursprünglichen Zustand auf Grund von Ausformung, Erreichbarkeit und Größe am besten möglich sei und die gegenständliche Teilung nur negative Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks zeitige.

Die Beschwerdeführer beriefen. In der Berufung rügten sie, dass das von ihnen zitierte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes (90/18/0010) in die Erwägungen der BH überhaupt nicht mit einbezogen worden sei. Dieses Erkenntnis, welches auszugsweise wörtlich zitiert wird, habe sich zwar noch mit der Rechtslage nach dem Gesetz betreffend landwirtschaftliche Kulturlächen 1977, LGBl. 6145-2, befasst, es sei aber dennoch eine deckungsgleiche Problematik gegeben. Demnach sei die Versagung einer Bewilligung einer Grundstücksteilung nicht mit betriebswirtschaftlichen Nachteilen zu begründen, sondern nur mit anderen nachteiligen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung. Bei Berücksichtigung und Würdigung dieses Erkenntnisses im laufenden Verfahren wäre die Behörde zwangsläufig zu einer positiven Entscheidung gelangt.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die Berufung der Beschwerdeführer gemäß § 66 Abs. 4 AVG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und § 3 NÖ KFSchG 1994 abgewiesen und der Bescheid der BH bestätigt.

Nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und der Zitierung der einschlägigen Gesetzesstellen wird begründend ausgeführt, der Argumentation der Beschwerdeführer, wonach sich aus dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 27. Juni 1990, 90/18/0010, ergebe, dass die Teilung im konkreten Fall zu genehmigen sei, könne seitens der belangten Behörde nicht gefolgt werden. Dem zitierten Erkenntnis sei eine wesentlich andere Rechtslage zu Grunde gelegen. Die zum Zeitpunkt der Erlassung dieses Erkenntnisses in Geltung gestandene Bestimmung des § 2 Abs. 3 des Gesetzes betreffend landwirtschaftliche Kulturlächen, LGBl. 6145-2, habe vorgesehen, dass eine Teilung dann zu versagen sei, wenn "sie dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung einer gesunden und leistungsfähigen Landwirtschaft widerspricht." Nach der derzeit in Geltung stehenden Fassung des NÖ KFSchG 1994, LGBl. 6145-3, sei die Bewilligung der Teilung jedoch dann zu versagen, wenn "sie nachteilige Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung erwarten lässt." Daraus ergebe sich, dass im gegenständlichen Fall bei der Prüfung eventueller negativer Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung ein objektiver Prüfungsmaßstab anzulegen sei. Es sei auch nicht Aufgabe des NÖ KFSchG 1994, Eigentümer landwirtschaftlicher Kulturlächen zu betriebswirtschaftlich rationaler Bewirtschaftung anzuhalten. Vielmehr liege der Sinn des Gesetzes darin, eine leistungsfähige Landwirtschaft zu erhalten. Dies könne aber in den meisten Fällen nur durch möglichst große Bewirtschaftungseinheiten erreicht werden.

Im Gegensatz zu jener Rechtslage, die der oben angeführten Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes zu Grunde gelegen sei, sei nach der derzeitigen Rechtslage auch eine Bewilligung einer Teilung möglich. Eine Bewilligung zur Teilung werde z.B. dann möglich sein, wenn es sich um eine Grundfläche handle, die eine niedrige Bonität aufweise

und dadurch nur ein sehr geringer Ertrag erzielt werden könne.

Den Argumenten der Beschwerdeführer könne daher nicht gefolgt werden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften vorgebracht wird.

Die Beschwerdeführer machen geltend, die belangte Behörde erachte zwar eine Bewilligung zur Teilung z.B. dann als möglich, wenn es sich um eine Grundfläche handle, die eine niedrige Bonität aufwiese. Zur Bonität des gegenständlichen Grundstücks enthalte der angefochtene Bescheid aber keinerlei Feststellungen. Auch im gesamten Verfahren seien diesbezügliche Erhebungen nicht angestellt worden. Wie aus der Bescheidebegründung ersichtlich sei, erachte die belangte Behörde jedoch diesen Umstand als rechtlich erheblich und entscheidungswesentlich. Der angefochtene Bescheid leide daher unter einer sekundären Mangelhaftigkeit, da die belangte Behörde den von ihr selbst als rechtlich erheblich beurteilten Sachverhalt nicht erhoben habe.

Aber auch unabhängig davon sei der angefochtene Bescheid rechtlich unrichtig, da der Gesetzesbegriff "nachteilige Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung" falsch ausgelegt worden sei. Zu der vor 1994 bestehenden Rechtslage liege ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vor, wonach die Art der unternehmerischen Nutzung oder Nichtnutzung im Belieben des Grundeigentümers stehe und es nicht Aufgabe des KFSchG sei, die Eigentümer zu betriebswirtschaftlich rationaler Bewirtschaftung durch Versagung einer Teilungsbewilligung anzuhalten. Es liege im Wesen einer Teilung, dass die Flächen dadurch kleiner würden und es sei naturgemäß beim Einsatz von Maschinen klar, dass damit gewisse betriebswirtschaftliche Nachteile verbunden seien. Genau darauf solle es bei der Teilung jedoch nicht ankommen. Weiters sei auch ausschließlich die gegenwärtige Widmung des Grundstücks relevant und es habe außer Betracht zu bleiben, was in Zukunft - mit oder ohne Teilung - das rechtliche Schicksal des Grundstücks sein könnte.

Die belangte Behörde vermeine, dass sich durch die Rechtsänderung 1994 der Inhalt des Gesetzes dahingehend geändert hätte, dass nunmehr eine Untersagung der Teilung auf eben diese - vom Verwaltungsgerichtshof ausdrücklich verworfenen - wirtschaftlichen Argumente zu stützen sei.

Stelle man die beiden Formulierungen des Versagungsgrundes gegenüber, so sei eindeutig ersichtlich, dass mit der Neuformulierung nicht der Regelungsinhalt geändert werden sollte, sondern lediglich eine sprachliche Straffung erzielt worden sei. Ganz im Gegensatz zur Argumentation der belangten Behörde lasse sogar die Bestimmung des LGBI. 6145-2 vielmehr den Schluss zu, dass hier wirtschaftliche Faktoren in die Beurteilung einfließen sollten. Die Formulierung "leistungsfähige Landwirtschaft" deute darauf hin, dass es hier darum gehe, Flächen wirtschaftlich im Sinne von betriebswirtschaftlich ertragreich zu halten. Wenn der Gesetzgeber bei der Neufassung der entsprechenden Norm auf den Begriff "leistungsfähig" verzichte, dürfe man ihm nicht unterstellen, dass er damit eine Verschärfung der wirtschaftlichen Betrachtungsweise im Auge habe, sondern müsse vielmehr davon ausgegangen werden, dass dieses Kriterium letztendlich ganz wegfallen solle. Dies sei auch nachvollziehbar, da zur alten Formulierung des Gesetzes das oben zitierte Verwaltungsgerichtshof-Erkenntnis vorgelegen sei, in dem betriebswirtschaftliche Überlegungen bei der Auslegung des Gesetzes ausdrücklich verworfen worden seien. Hätte der Gesetzgeber gerade derartige Erwägungen der Behörde gewünscht, so wäre es ihm bei der Neufassung des Gesetzes ohne weiteres möglich gewesen, durch eine andere Formulierung diesem Wunsch Ausdruck zu verleihen. Durch die Weglassung jenes Begriffes, der noch am ehesten in Richtung betriebswirtschaftliche Erwägungen gehe ("leistungsfähig") könne ein derartiger gesetzgeberischer Wille gerade nicht erkannt werden.

"Landwirtschaftliche Nutzung" sei im konkreten Fall so zu verstehen, dass die Bewirtschaftung an sich (sei sie nun betriebswirtschaftlich günstig oder nicht) durch die beabsichtigte Teilung nicht beeinträchtigt werden dürfe. Im konkreten Fall werde die Liegenschaft so geteilt, dass für beide zukünftigen Teilflächen ein ungehinderter Zugang vom öffentlichen Gut bestehe. Bei dem oben zitierten Verwaltungsgerichtshof-Erkenntnis sei es sogar notwendig gewesen, bei einer Teilfläche eine Servitut auf der anderen Teilfläche einzuräumen, sodass hier sogar ein Teil der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung weitestgehend entzogen worden sei. Das gegenständliche Grundstück werde als Wiese genutzt, an der angestrebten Teilungslinie bestünden weder Bewirtschaftungsgrenzen noch Bewirtschaftungshindernisse oder Widmungsgrenzen. Zu prüfen wäre im Sinne des Gesetzes, ob bei diesem vorliegenden Sachverhalt im Falle der Teilung eine landwirtschaftliche Nutzung behindert werde. Da für die

Bewirtschaftung einer Wiese keine besonderen Erntemaschinen etc. notwendig seien und ein Zugang zu beiden beabsichtigten Teilflächen vom öffentlichen Gut ohne weiteres möglich sei, sei eine nachteilige Auswirkung nicht zu befürchten.

Bezeichnenderweise stütze sich die belangte Behörde in Verkennung der Rechtslage lediglich auf das vom Sachverständigen ausgeführte betriebswirtschaftliche Argument.

Dem von der belangten Behörde genannten objektiven Prüfungsmaßstab stimmten die Beschwerdeführer zu. Den objektiven Prüfungsmaßstab sehe die belangte Behörde aber bezeichnenderweise in der Erhaltung einer leistungsfähigen Landwirtschaft. Sie greife damit erkennbar auf jene Formulierung zurück, die die alte Fassung des Gesetzes verwendet habe. Eben zu dieser Fassung liege jedoch das klare und eindeutige Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vor, das jedoch von der belangten Behörde trotz der oben genannten eigenen Argumentation in keiner Weise berücksichtigt worden sei.

Bei der oben zitierten Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes seien aus der Teilung zwei Grundstücke mit jeweils nur 1.042 m<sup>2</sup> entstanden. Im konkreten Fall würde sich eine Fläche ergeben, die fast fünfmal so groß sei. Die belangte Behörde stelle zwar die relevanten Grundflächen richtig fest, lasse diese Überlegungen aber letztlich in ihre Entscheidung nicht einfließen. Das Argument der belangten Behörde würde letztlich dazu führen, dass Teilungen nie zu genehmigen seien.

Selbst der eigenen Argumentation folgend hätte die belangte Behörde zumindest feststellen müssen, in welchem Ausmaß und wodurch tatsächlich Nachteile eintreten würden, da bei der gegebenen Grundstücksfläche (über 5.000 m<sup>2</sup>) eine sinnvolle Nutzung jedenfalls noch möglich sei. Diesbezügliche Erhebungen seien jedoch nicht angestellt worden, sodass das Verfahren auch diesbezüglich unter einer sekundären Mangelhaftigkeit leide.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und beantragte in der Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die §§ 1 Abs. 1 und 3 Abs. 1 NÖ KFSchG 1994 in der geltenden

Fassung lauten:

"§ 1. (1) Landwirtschaftliche Kulturflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundflächen, für die im örtlichen Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) überwiegend die Widmungs- und Nutzungsart Grünland-Landwirtschaft festgelegt ist. Ist im Flächenwidmungsplan innerhalb der Widmungsart Grünland keine landwirtschaftliche Nutzung festgelegt, dann sind für die Einstufung der betreffenden Grundflächen als landwirtschaftliche Kulturflächen deren Beschaffenheit und tatsächliche Verwendung maßgebend.

...

§ 3. (1) Die Teilung von landwirtschaftlichen Kulturflächen, bedarf einer Bewilligung der Bezirksverwaltungsbehörde, wenn dadurch ein zusammenhängender Teil eines Grundbuchkörpers in der Größe von weniger als 1 ha entsteht. Die Bewilligung ist zu versagen, wenn sie nachteilige Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung erwarten lässt.

..."

Gemäß § 1 Abs. 3 des Gesetzes betreffend landwirtschaftliche Kulturflächen 1977, LGBl. Nr. 6145-2, welches mit Inkrafttreten des NÖ KFSchG 1994 außer Kraft trat, bedurfte die Teilung von Grundstücken, für die eine landwirtschaftliche Nutzung festgelegt ist, einer Bewilligung der Bezirksverwaltungsbehörde, wenn durch die Teilung eine Teilfläche in der Größe von weniger als 1 ha entstand. Nach § 2 Abs. 3 dieses Gesetzes war die Bewilligung zur Teilung eines Grundstückes, aus der Teilflächen von weniger als 1 ha entstanden, zu versagen, wenn sie dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung einer gesunden und leistungsfähigen Landwirtschaft widersprach.

In dem mehrfach zitierten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 27. Juni 1990, das noch zu § 2 Abs. 3 des letztgenannten Gesetzes erging, ging der Verwaltungsgerichtshof davon aus, dass es allgemein bekannt sei, dass die Bewirtschaftung großer Flächen im Verhältnis zur Bewirtschaftung kleiner Flächen rationeller, das heißt kostengünstiger für den Bewirtschafter sei, insbesondere, was den Einsatz von Maschinen anlange. Wendete man dieses betriebswirtschaftliche Argument auf die Frage der Teilungsbewilligung an, so könnte in der Regel eine Teilung nie bewilligt werden, weil es ihrem Wesen entspreche, dass aus größeren Kulturflächen kleinere Kulturflächen würden.

Da die Art der unternehmerischen Nutzung oder Nichtnutzung grundsätzlich im Belieben des Grundeigentümers stehe, könne es nicht Aufgabe des anzuwendenden Kulturflächengesetzes sein, die Eigentümer zu betriebswirtschaftlich rationaler Bewirtschaftung durch Versagung einer Teilungsbewilligung anzuhalten (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. Juni 1990, 90/18/0010, VwSlg 13.241 A/1990).

Im hg. Erkenntnis vom 10. März 1992, 92/07/0010, wurde vom Verwaltungsgerichtshof unter Bezugnahme auf das oben zitierte Erkenntnis vom 27. Juni 1990 zur selben Gesetzeslage ergänzt, dass sich aus der dortigen Argumentation ergebe, dass generell teilungsbedingte Nachteile bei der Beurteilung der Zulässigkeit einer Teilung außer Betracht zu bleiben haben; vielmehr müssten zur Versagung der Bewilligung einer beantragten Teilung nachgewiesenermaßen weitere, spezifisch das zu teilende Grundstück betreffende Nachteile hinzukommen.

Das Kriterium für die Versagung einer beantragten Teilung einer landwirtschaftlichen Kulturfläche, nämlich der "Widerspruch zu öffentlichen Interessen an der Erhaltung einer gesunden und leistungsfähigen Landwirtschaft" im Gesetz betreffend landwirtschaftliche Kulturflächen 1977, LGBl. Nr. 6145-2, wurde im NÖ KFSchG 1994 durch das "Erwartenlassen von nachteiligen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung" ersetzt.

Diese neue Formulierung wurde vom NÖ Landesgesetzgeber aus den in den Materialien zur Regierungsvorlage zum NÖ KFSchG 1994 vom 8. Februar 1994, ZI. VI/4-A-62/23A, zu § 3, genannten folgenden Motiven heraus gewählt:

"Nach dem bisherigen Wortlaut des § 2 Abs. 3 ist die Teilung eines Grundstücks, aus der Teilflächen von weniger als 1 ha entstehen, zu versagen, wenn sie dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung einer gesunden und leistungsfähigen Landwirtschaft widerspricht. Hiezu hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 27. Juni 1990, 90/18/0010, die zu dieser gesetzlichen Bestimmung bestehende Vollzugspraxis bzw. Begutachtung durch die landwirtschaftlichen Amtssachverständigen bemängelt. Er hat insbesondere festgestellt, dass durch jede Teilung eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks deren Bewirtschaftung erschwert und damit praktisch jeder Teilung, durch welche Grundstücke mit einer Größe von weniger als 1 ha entstehen, die Bewilligung versagt werden müsste. Durch die vorgesehene Änderung soll derartigen Teilungen künftig nur mehr dann die Bewilligung versagt werden können, wenn hierdurch nachteilige Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung zu erwarten sind. Außerdem wird angeführt, welche Grundstücksteilungen nicht einer Bewilligungspflicht nach diesem Gesetz unterliegen."

Der NÖ Landesgesetzgeber wollte sichtlich - folgt man den Erläuterungen - den Vorgaben der Rechtsprechung folgen; durch die neue Formulierung sollte bewirkt werden, dass die generelle betriebswirtschaftliche Problematik einer Teilung ("Erschwerung der Bewirtschaftung") bei der Beurteilung außer Betracht bleiben solle, entscheidend sollte (nur mehr) die Erwartung von nachteiligen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung sein. Dabei war dem Gesetzgeber bewusst, dass sich durch die Schaffung dieses neuen Beurteilungsmaßstabes die Zahl der nicht zu bewilligenden Teilungen verringern werde (arg.: "nur mehr dann versagt werden können").

Unabhängig von Nachteilen für den landwirtschaftlichen Betrieb sollten Teilungen, die Nachteile für die landwirtschaftliche Nutzung dieses Grundstückes erwarten ließen, nicht bewilligt werden. Ein Vergleich der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung vor der Teilung mit der nach der Teilung möglichen landwirtschaftlichen Nutzung der Teilflächen kann das Vorliegen solcher "nachteiliger Auswirkungen für die landwirtschaftliche Nutzung" des zur Teilung anstehenden Grundstückes aufzeigen.

Wenn die belangte Behörde beim Vergleich der beiden Gesetzesstellen meint, (nunmehr) sei ein objektiver Prüfungsmaßstab anzulegen, so ist dies nicht recht verständlich; auch das Vorliegen des Versagungsgrundes nach der alten Rechtslage war an Hand eines objektiven Prüfungsmaßstabes zu beurteilen. Was neu ist, ist die Unbeachtlichkeit der Auswirkungen der Teilung auf die generellen, mit jeder Teilung einhergehenden betriebswirtschaftlichen Aspekte. Daher erweisen sich auch die Ausführungen der belangten Behörde, wonach der Sinn des Gesetzes die Erhaltung einer leistungsfähigen Landwirtschaft sei, die in den meisten Fällen nur durch möglichst große Bewirtschaftungseinheiten erreicht werden könne, als verfehlt, weil es bei der Zulässigkeit von Teilungen gerade auf diesen betriebswirtschaftlichen Aspekt nicht mehr ankommen soll. Ansonsten wäre die Neuformulierung des Versagungsgrundes mit dem Entfall des zuvor zu prüfenden "Widerspruches zu den Interessen einer leistungsfähigen Landwirtschaft" nicht notwendig gewesen.

Die belangte Behörde zog im vorliegenden Fall (implizit durch den Verweis auf das im Verfahren erster Instanz eingeholte landwirtschaftliche Gutachten) als Begründung für die Versagung der Teilungsbewilligung das Vorliegen von

(im Vergleich zum Urzustand) teilungsbedingt beträchtlich höheren Bewirtschaftungskosten und Bewirtschaftungszeiten pro Flächeneinheit infolge erhöhter Rüstzeiten, Wegstrecken, Wegzeiten und Bearbeitungszeiten heran.

Diese Argumentation folgt erkennbar dem Grundsatz, dass in landwirtschaftlichen Betrieben bei Bewirtschaftung großer Flächen der Betriebsmitteleinsatz verhältnismäßig geringer gehalten werden kann als bei der Bewirtschaftung kleiner Flächen. Dieser Grundsatz ergibt - auf die gegenständliche Fläche angewandt - die Schlussfolgerung, dass die gemeinsame ungeteilte Bewirtschaftung der Fläche vom betriebswirtschaftlichen Standpunkt aus kostengünstiger wäre als die getrennte Bewirtschaftung.

Doch haben - wie dargestellt - gerade diese betriebswirtschaftlichen Argumente bei der Beurteilung der geplanten Teilung außer Betracht zu bleiben, weil sie auf jede Teilung von landwirtschaftlichen Nutzflächen zutreffen. Diese Nachteile sind daher für sich allein - ohne Erhebung von zusätzlichen Nachteilen für die konkrete landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes als Wiese - nicht dazu geeignet, um darauf aufbauend eine Bewilligung gemäß § 3 Abs. 1 NÖ KFSchG 1994 zu versagen. Vielmehr wären die behördlichen Ermittlungen darauf auszurichten gewesen, ob hier - zusätzlich zu den allgemeinen Nachteilen einer Teilung für einen landwirtschaftlichen Betrieb - allfällige konkrete Beeinträchtigungen der Nutzung des Wiesengrundstückes, bedingt durch die Teilung in der speziell geplanten Form, zu erwarten sind.

Dem Gutachten ist diesbezüglich zwar zu entnehmen, dass das zu teilende Grundstück derzeit als Wiese genutzt werde und dafür gut geeignet sei, zumal es an zwei Seiten direkt an einen öffentlichen Weg anschließe und gut erreichbar sei; an der Teilungslinie seien weder Bewirtschaftungshindernisse noch Bewirtschaftungsgrenzen vorhanden. Ausführungen über die Art und Gestaltung der landwirtschaftlichen Nutzung nach der Teilung fehlen aber. Diesbezüglich haben die Beschwerdeführer dargelegt, dass die Liegenschaft so geteilt werde, dass für jede der beiden Teilflächen ein ungehinderter Zugang vom öffentlichen Gut bestehe und dass die jeweils verbleibende Größe eine Bewirtschaftung als Wiese gut ermögliche. Träfe dies zu, wären Nachteile in der landwirtschaftlichen Nutzung aber nicht zu erwarten.

Ausgehend von einer unzutreffenden Rechtsansicht zu § 3 Abs. 1 NÖ KFSchG 1994 hat es die belangte Behörde aber unterlassen, Ermittlungen in die oben dargestellte Richtung durchzuführen und keine Feststellungen dazu getroffen, ob und warum im gegenständlichen Fall bei der Teilung spezifisch nachteilige Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes zu erwarten wären. Sie hat dadurch den angefochtenen Bescheid mit einer inhaltlichen Rechtswidrigkeit belastet.

Ergänzend wird bemerkt, dass es auch nicht richtig ist, wie die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift meint, dass bei Zugrundelegung des oben dargestellten Verständnisses der Rechtslage jede Teilung zu bewilligen wäre. Ausgehend von der konkreten landwirtschaftlichen Nutzung eines zu teilenden Grundstückes sind Fälle denkbar, wo zB. wegen ungenügender Erschließungsverhältnisse eines Teilgrundstückes, ungünstiger Bewässerungsverhältnisse eines Teilgrundstückes, wegen technischer Besonderheiten der konkreten und dann nicht mehr möglichen landwirtschaftlichen Nutzungsart, oder wegen des zu geringen Ausmaßes eines verbliebenen Teilgrundstückes etc., die vom Gesetz geforderten Nachteile für die landwirtschaftliche Nutzung zu erwarten sind, was dann zu einer Versagung der Bewilligung zu führen hätte.

Der angefochtene Bescheid war daher aus den oben aufgezeigten Gründen gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Der Ausspruch über den Kostenersatz stützt sich auf die §§ 47ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Wien, am 6. November 2003

### **Schlagworte**

Anzuwendendes Recht Maßgebende Rechtslage VwRallg2 Sachverhalt Sachverhaltsfeststellung Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2 Auslegung unbestimmter Begriffe VwRallg3/4

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2003:2003070026.X00

### **Im RIS seit**

03.12.2003

**Zuletzt aktualisiert am**

07.10.2008

**Quelle:** Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)