

BGer 2C_1028/2014 vom 20. Juli 2015

Bundesgericht, 2015-07-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_1028_2014

FR: TF 2C_1028/2014 du 20 juillet 2015

IT: TF 2C_1028/2014 del 20 luglio 2015

Erwägungen

E. 1.1

Die Vorinstanz ist kantonal letztinstanzlich auf das Rechtsmittel der Beschwerdeführerin nicht eingetreten. Dagegen ist die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten zulässig (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG ; Art. 89 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht [BGBB, SR 211.412.11]), und die Beschwerdeführerin ist hierzu legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG , vgl. im Übrigen zur Parteistellung der einzelnen Gesellschafter einer einfachen Gesellschaft beim Bundesgericht Urteil 2C_342/2014 vom 17. April 2005 E. 1 mit Hinweisen). Streitgegenstand ist einzig, ob die Vorinstanz zu Recht nicht auf die Beschwerde eingetreten ist. Das Eventualbegehren auf Verweigerung der Erwerbsbewilligung ist unzulässig, da die Vorinstanz auch nicht im Sinne einer Eventualbegründung die Sache materiell beurteilt hat (vgl. BGE 139 II 233 E. 3.2 S. 235f.).

E. 1.2

Das Bundesgericht prüft frei und vom Amtes wegen die richtige Anwendung des Bundesrechts (Art. 95 lit. a und Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist weder an die in der Beschwerde vorgebrachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann die Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen, und es kann eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen (Motivsubstitution; BGE 140 III 86 E. 2 S. 89 unten; 140 V 136 E. 1.1 S. 137 f.). Die Anwendung kantonalen Rechts prüft das Bundesgericht ausser in den Fällen von Art. 95 lit. c und d nicht als solche, sondern nur daraufhin, ob dadurch Bundesrecht verletzt wird, insbesondere ob es willkürlich angewendet worden ist, was entsprechend zu rügen ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 141 I 36 E. 1.3 S. 46). Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, soweit sie offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich, sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen (Art. 105 Abs. 2 BGG). Zudem muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein, was in der Beschwerde klar und substantiiert aufzuzeigen ist (Art. 97 Abs. 1 BGG ; BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 17 f.; 140 IV 97 E. 1.4.1 S. 100).

E. 1.3

Willkür in der Rechtsanwendung (Art. 9 BV) liegt vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist.

Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 137 I 1 E. 2.4 S. 5 mit Hinweisen). Eine Sachverhaltsfeststellung bzw. Beweiswürdigung erweist sich als willkürlich, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat. Dass die von Sachgerichten gezogenen Schlüsse nicht mit der eigenen Darstellung des Beschwerdeführers übereinstimmen, belegt keine Willkür (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 265 ff.).

E. 2.1

Nach Auffassung der Vorinstanz (angef. Urteil E. 1) handelt es sich bei den beiden Parzellen um landwirtschaftliche Grundstücke im Sinne des BGG, auch wenn das Grundstück Nr. xxx GB T. _____ zu 80-90 % in der Abbau- und Deponiezone liegt, da diese nach der kommunalen Nutzungsordnung die Landwirtschaftszone bzw. den Wald bloss überlagert und eine Nichtbauzone ist. Die Beschwerdegegnerin bestreitet dies mit der Begründung, die Abbau- und Deponiezone gemäss § 51 des luzernischen Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (SRL 735) sei eine Bauzone. Damit ist aber nicht rechtsgenügend dargelegt, dass die Vorinstanz das kantonale und kommunale Recht willkürlich angewendet hätte (vorne E. 1.2 und 1.3). Es ist somit davon auszugehen, dass es sich bei den beiden Parzellen um landwirtschaftliche Grundstücke handelt (vgl. Art. 2 Abs. 1 BGG).

E. 2.2

Wer ein landwirtschaftliches Grundstück erwerben will, braucht dazu eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 61 Abs. 1, Art. 80 Abs. 1 und Art. 83 Abs. 1 BGG). Diese teilt ihren Entscheid den Vertragsparteien, dem Grundbuchverwalter, der kantonalen Aufsichtsbehörde, dem Pächter sowie Kaufs-, Vorkaufs- oder Zuweisungsberechtigten mit (Art. 83 Abs. 2 BGG). Gegen die Verweigerung der Bewilligung können die Vertragsparteien, gegen die Erteilung der Bewilligung die kantonalen Aufsichtsbehörde, der Pächter sowie Kaufs-, Vorkaufs- oder Zuweisungsberechtigte bei der kantonalen Beschwerdeinstanz Beschwerde führen (Art. 83 Abs. 3 BGG). Diese bundesrechtliche Legitimationsregel gilt auch für das kantonale Verfahren (Art. 111 Abs. 1 BGG ; Urteil 2C_964/2012 vom 10. Juni 2013 E. 4.1). Die Beschwerdeführerin beruft sich darauf, dass sie als Pächterin gemäss Art. 83 Abs. 3 BGG zur Beschwerde legitimiert sei.

E. 2.3

Die Vorinstanz hat festgestellt, die Beschwerdeführerin sei zusammen mit der V. _____ Pächterin der beiden Grundstücke. Sie hat aber die Beschwerdelegitimation mit der Begründung verneint, die Beschwerdeführerin bilde mit der V. _____ eine einfache Gesellschaft, deren Zweck nicht die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der im Streit liegenden Grundstücke sei. Beim Pachtvertrag handle es sich nicht um einen landwirtschaftlichen Pachtvertrag im Sinne des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG, SR 221.213.2). Die Beschwerdeführerin sei auch nicht Selbstbewirtschafterin.

Die Z. _____ AG bringt zudem vor, bei einer einfachen Gesellschaft müssten alle Gesellschafter gemeinsam Beschwerde führen; eine einzelne Gesellschafterin sei nicht

legitimiert.

E. 2.4

Im Folgenden ist zunächst zu prüfen, ob eine Mitpächterin einzeln Beschwerde gegen die Erwerbsbewilligung erheben kann (hinten E. 3). Sodann ist die Rechtsfrage zu prüfen, ob die Beschwerdelegitimation des Pächters voraussetzt, dass dieser Selbstbewirtschafter ist bzw. dass ein Pachtvertrag nach LPG vorliegt (hinten E. 4). Bejahendenfalls ist zu prüfen, ob die Vorinstanz mit Recht verneint hat, dass ein Pachtvertrag nach LPG vorliege und dass die Beschwerdeführerin Selbstbewirtschafterin sei (hinten E. 5).

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, dass sie mit der Mitpächterin V._____ eine einfache Gesellschaft bildet. Nach Art. 544 Abs. 1 OR gehören Sachen, dingliche Rechte und Forderungen, die an die Gesellschaft übertragen oder für sie erworben wurden, den Gesellschaftern gemeinschaftlich nach Massgabe des Gesellschaftsvertrags. Zivilprozessual können sie daher ihre Rechte nur als notwendige Streitgenossenschaft geltend machen (BGE 137 III 455 E. 3.4 und 3.5 S. 458 f.). Dies gilt auch im öffentlichen Recht, soweit es darum geht, die der Gesamthand zustehenden Rechte auszuüben (BGE 116 Ib 447 E. 2a S. 449 f.). Da aber die Parteistellung im öffentlichen Recht nicht auf die Ausübung subjektiver Rechte beschränkt ist, sondern auch dem Schutz tatsächlicher Interessen dient, können nach Rechtsprechung und Lehre die Mitglieder einer materiellen Streitgenossenschaft unter Umständen auch einzeln zur Beschwerde legitimiert sein, so wenn ein einzelnes Mitglied seine eigene Rechtsstellung gegen die anderen Mitglieder verteidigt (Urteile 2C_747/2013 vom 8. September 2014 E. 3.3; 1P.345/1994 vom 14. Dezember 1994 E. 2c, R DAT 1995 II S. 149) oder wenn es um die Abwehr belastender oder pflichtbegründender Anordnungen geht und die Durchsetzung des Rechtsstandpunkts die Interessen der Gemeinschaft oder der übrigen Streitgenossen nicht zu beeinträchtigen vermag (BGE 116 Ib 447 E. 2b S.450 f.; 119 Ib 56 E. 1a S. 57 f.; Urteile 1C_278/2011 vom 17. April 2012 E. 1.2; 1P.134/1997 vom 23. Juni 1997 E. 5a, ZBl 99/1998 S. 386; A.30/1986 vom 8. Juli 1987 E. 1d, ZBl 89/1988 S. 553; Benoît Bovay, Procédure administrative, 2000, S. 141; Fritz Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. Aufl. 1983, S. 182; Vera Marantelli-Sonanini/Said Huber, Praxiskommentar VwVG, 2009, Art. 6 N 11 ; Kölz/Häner/Bertschi, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Aufl. 2013, S. 326 Rz. 935).

E. 3.2

Im Einzelnen ist massgebend, was mit der Beschwerde angestrebt wird bzw. angestrebt werden kann. Verneint wurde in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung die Beschwerdelegitimation einzelner Miterben für die Geltendmachung einer Entschädigung aus materieller Enteignung, da gemäss dem anwendbaren Recht das Gemeinwesen die Zusprechung des betreffenden Landes zu Eigentum verlangen konnte, wenn die Entschädigungsforderung einen bestimmten Betrag überschritt, was die anderen Miterben beeinträchtigen konnte (Urteil A.30/1986 vom 8. Juli 1987 E. 1d, ZBl 89/1988 S. 553). Bejaht wurde die Legitimation einzelner Mitglieder einer Erbengemeinschaft, um einen das gemeinsame Grundstück belastenden Wanderweg (Urteil 1C_278/2011 vom 17. April 2012 E. 1.2) oder eine Denkmalschutzunterstellung abzuwehren (Urteil 1P.134/1997 vom 23. Juni 1997 E. 5), verneint aber, wenn der einzelne noch eingreifendere Schutzmassnahmen beantragt (a.a.O.). Im öffentlichen Beschaffungsrecht können die Mitglieder einer einfachen

Gesellschaft nur gemeinsam Beschwerde gegen einen Vergabeentscheid führen und den Zuschlag an sich verlangen, da sie nur gemeinsam die offerierte Arbeit ausführen können (BGE 131 I 153 E. 5.4 S. 160 f.). Ist aber der Vertrag abgeschlossen und der Zuschlag an die einfache Gesellschaft ohnehin nicht mehr möglich, kann jeder einzelne Gesellschafter die Feststellung der Rechtswidrigkeit beantragen (Urteil 2P.130/2005 vom 21. November 2005 E. 2, RtiD 2006 I S. 130). Einzelne Gesamteigentümer eines landwirtschaftlichen Grundstücks können nicht gültig ein Gesuch um Ausnahme vom Zerstückelungsverbot (Art. 58 Abs. 2 BGG) stellen, wohl aber eine erteilte Bewilligung anfechten mit der Begründung, sie hätten ihre Zustimmung zum Gesuch nicht erteilt (Urteil 2C_747/2013 vom 8. September 2014 E. 1.3 und 3.3; vgl. auch BGE 116 Ib 447 E. 2c S. 451).

E. 3.3

Der Erwerber eines Pachtgrundstücks tritt grundsätzlich in den Pachtvertrag ein, kann diesen aber unter bestimmten Voraussetzungen vorzeitig kündigen oder auflösen (Art. 261 i.V.m. Art. 290 OR bzw. Art. 14 und 15 LPG). Mit der Beschwerde gegen die Erwerbsbewilligung kann der Pächter diese Gefahr einer vorzeitigen Auflösung des Pachtvertrags abwenden (Herrenschwand/Stalder, in: Schweizerischer Bauernverband, Kommentar BGG, 2. A. 2011, Art. 83 N 16). Solange vorliegend die einfache Gesellschaft besteht, ist davon auszugehen, dass auch die Mitpächterin den Gesellschaftszweck, nämlich die gemeinsame Ausübung der Pacht, anstrebt (Art. 530 OR). Die Beschwerdeführerin beantragt mit ihrem Begehren auf Verweigerung der Erwerbsbewilligung nichts, was sich gegen die Mitpächterin richtet oder die Pacht in Frage stellt oder belastet, sondern sie wehrt sich im Gegenteil gegen eine potenzielle Beeinträchtigung des Pachtvertrags und damit des Gesellschaftszwecks. Sie ist unter diesen Umständen auch einzeln zur Beschwerde gegen die Erteilung der Erwerbsbewilligung legitimiert.

E. 4.1

Die Vorinstanz setzt mit ihrer Argumentation (vorne E. 2.3) ohne nähere Begründung voraus, dass die Legitimation des Pächters nach Art. 83 Abs. 3 BGG nur dem Pächter zukommt, der als Selbstbewirtschafter eine landwirtschaftliche Pacht im Sinne des LPG betreibt. Dies wird von der Beschwerdeführerin bestritten und ist im Folgenden zu prüfen.

E. 4.2

Ausgangspunkt jeder Gesetzesauslegung ist der Wortlaut. Vom klaren, d.h. eindeutigen und unmissverständlichen Wortlaut darf nur abgewichen werden, wenn triftige Gründe dafür vorliegen, dass er nicht den wahren Sinn der Norm wiedergibt. Solche Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte der Bestimmung, aus ihrem Sinn und Zweck oder aus dem Zusammenhang mit anderen Vorschriften ergeben (BGE 140 III 616 E. 3.3 S. 620 f.).

E. 4.3

Nach dem Wortlaut von Art. 83 Abs. 3 BGG ist "der Pächter" zur Beschwerde legitimiert. Eine Einschränkung auf den selbstbewirtschaftenden Pächter oder einen Pächter nach LPG ist dem Wortlaut nicht zu entnehmen. Zur hier streitigen Frage lässt sich auch den Materialien nichts abgewinnen.

E. 4.4

Nach der Rechtsprechung liegt die ratio legis von Art. 83 Abs. 3 BGG darin, dass sich nicht Dritte in das Vertragsverhältnis drängen sollen; das mit der Bewilligungspflicht

verbundene öffentliche Interesse soll von den Behörden wahrgenommen werden, nicht von Drittbeschwerdeführern. Die Sonderregelung will zudem nur die Beschwerdelegitimation einschränken, aber nicht die allgemeine Voraussetzung ausser Kraft setzen, wonach nur Beschwerde erheben kann, wer ein besonderes, schutzwürdiges praktisches Interesse hat. So kann der Vorkaufsberechtigte die Bewilligung nicht schon mit Hinweis auf sein Vorkaufsrecht anfechten, da er dieses auf dem Zivilweg durchsetzen kann; um beschwerdelegitimiert zu sein, bedarf er eines Rechtsschutzbedürfnisses, welches über den im Vorkaufsrecht begründeten Anspruch auf das Grundstück oder das Gewerbe hinausgeht (BGE 139 II 233 E. 5.2.1 S. 236 f. mit Hinweis auf Lehre und Rechtsprechung). Demgegenüber ist nach Rechtsprechung und Lehre für den Pächter nicht vorausgesetzt, dass er ein Vorkaufsrecht ausüben will oder kann; er ist auch unabhängig vom Vorkaufsrecht zur Beschwerde legitimiert (STEPHAN WOLF [HRSG.], Landwirtschaftliches Bodenrecht - eine Standortbestimmung aus der Sicht des Praktikers nach 20 Jahren BGBB, 2013, S. 34; HERRENSCHWAND/STALDER, a.a.O., Art. 83 N. 16; YVES DONZALLAZ, Pratique et jurisprudence de droit foncier rural 1994-1998, 1999, S. 267 f., m.H. auf kantonale Entscheide). Das ergibt sich schon daraus, dass die Pächter im Gesetzestext ausdrücklich neben den Vorkaufsberechtigten genannt sind, was überflüssig wäre, wenn nur die vorkaufsberechtigten Pächter gemeint wären. Erforderlich ist nur - aber immerhin - dass effektiv ein Pachtverhältnis besteht; ein anderes Bewirtschaftungsrecht wie z.B. eine (unentgeltliche) Gebrauchsleihe legitimiert nicht zur Beschwerde (Urteile 5A.5/1999 vom 8. Juli 1999 E. 2b; 5A.10/1997 vom 23. Oktober 1997 E. 3b; HERRENSCHWAND/ STALDER, a.a.O., Art. 83 N. 16). Die Rechtsprechung hat sich zur hier streitigen Frage noch nie ausdrücklich geäußert, scheint aber davon auszugehen, dass es sich um eine landwirtschaftliche Pacht im Sinne des LPG handeln muss (Urteile 5A.10/1997 E. 3b; 5A.5/1999 E. 6).

E. 4.5

Das BGBB ist ein Sonderrecht für die Landwirtschaft und verfolgt landwirtschaftspolitische Zielsetzungen (vgl. Art. 1 BGBB). Die Bestimmungen über die Beschwerdelegitimation sollen dazu dienen, die landwirtschaftspolitischen Anliegen besser durchzusetzen und sind im Lichte dieser Zielsetzung auszulegen (HERRENSCHWAND/STALDER, a.a.O., Art. 83 N 12 a). Im Zusammenhang mit dem Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, SR 211.412.41), wo die allgemeine Legitimationsvoraussetzung gilt (Art. 20 Abs. 2 lit. a BewG), hat das Bundesgericht dem Mieter der veräußerten Liegenschaft die Beschwerdelegitimation gegen die Erteilung der Bewilligung abgesprochen mit der Begründung, der Mieter strebe mit seiner Beschwerde nicht die bodenpolitischen Ziele des Gesetzes an, sondern eine Regelung seiner vertraglichen Beziehungen zum Vermieter, was ausserhalb der Zielsetzung des Gesetzes liege (BGE 131 II 649 E. 3.4 S. 653 ff.). Analoges muss erst recht im Rahmen von Art. 83 Abs. 3 BGBB gelten, welcher die allgemeine Legitimationsregel einschränken will: Das Beschwerderecht des Pächters dient diesem dazu, die drohende Auflösung seiner Pacht nach Art. 15 LPG abzuwehren (HERRENSCHWAND/STALDER, a.a.O., Art. 83 N. 16). Die landwirtschaftspolitische Komponente liegt darin, dass durch den Verkauf des Grundstücks und die Auflösung des Pachtvertrags eine bisherige landwirtschaftliche Nutzung beendet und dadurch ein bestehender Landwirtschaftsbetrieb beeinträchtigt werden könnte. Nutzt aber der bisherige Pächter das Grundstück ohnehin nicht landwirtschaftlich, wird durch eine allfällige Auflösung des Pachtvertrags seitens des Erwerbers kein landwirtschaftspolitisches Anliegen tangiert. Das Interesse des Pächters an

einer Verhinderung des Erwerbs liegt einzig in seinem persönlichen vertraglichen Interesse; es ist gegebenenfalls mit den Mitteln des Privatrechts zu schützen und begründet im Lichte von Art. 83 Abs. 3 BGG keine Beschwerdelegitimation des Pächters gegen die Erwerbsbewilligung. Eine solche ist bloss dann zu bejahen, wenn der Pachtvertrag der landwirtschaftlichen Nutzung dient, mithin dem LPG untersteht.

E. 4.6

Hingegen setzt der Pachtvertrag im Sinne des LPG nicht voraus, dass der Pächter Selbstbewirtschafter im Sinne von Art. 9 BGG ist (BENNO STUDER/EDUARD HOFER ET AL, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, 2. Aufl. 2014, S. 157 Art. 4 N. 159; YVES DONZALLAZ, Traité de droit agraire suisse, T. 2, 2006, S. 638 f.; vgl. auch Art. 21a Abs. 2 LPG). Dient das Beschwerderecht nach Art. 83 Abs. 3 BGG dazu, dem Pächter eine Auflösung des Pachtvertrags nach Art. 15 LPG abzuwehren, so muss das deshalb unabhängig davon gelten, ob er Selbstbewirtschafter ist. Nur das Vorkaufsrecht bzw. Vorpachtrecht des Pächters bzw. seiner Nachkommen für ein landwirtschaftliches Gewerbe setzen Selbstbewirtschaftung voraus (Art. 47 Abs. 1 lit. a BGG ; Art. 5 Abs. 1 LPG); da aber für den Pächter ein Vorkaufsrecht nicht Voraussetzung ist für die Beschwerdelegitimation (vorne E. 4.4), kann auch nicht indirekt aus den Voraussetzungen für ein Vorkaufsrecht auf Selbstbewirtschaftung als Legitimationsvoraussetzung geschlossen werden. Daran ändert entgegen der Auffassung der Beschwerdegegner auch die Zweckbestimmung gemäss Art. 1 Abs. 1 lit. b BGG nichts: Demnach bezweckt das Gesetz u.a., "die Stellung des Selbstbewirtschafters einschliesslich diejenige des Pächters beim Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke zu stärken". Auch soweit überhaupt aus den Zielbestimmungen Schlüsse für die Auslegung einzelner Gesetzesbegriffe gezogen werden können, ist die Folgerung nicht eindeutig: Zum einen ist sprachlich unklar, ob damit nur die selbstbewirtschaftenden Pächter oder auch die Pächter neben den Selbstbewirtschaftern gemeint sind; zum andern bezieht sich diese Zweckbestimmung primär darauf, dass Selbstbewirtschafter einen Vorrang haben sollen, wenn sie selber landwirtschaftliche Grundstücke erwerben wollen. Daraus kann nicht ohne weiteres umgekehrt gefolgert werden, dass auch diejenigen, die mittels Beschwerde einen Erwerb durch einen Nicht-Selbstbewirtschafter verhindern wollen, selber Selbstbewirtschafter sein müssen.

E. 4.7

Als Folgerung ergibt sich, dass für die Legitimation des Pächters nach Art. 83 Abs. 3 BGG vorausgesetzt ist, dass es sich um einen Pachtvertrag im Sinne des LPG handelt, nicht aber, dass der Pächter Selbstbewirtschafter ist. Die Ausführungen in den Rechtsschriften zur Frage, ob die Beschwerdeführerin Selbstbewirtschafterin sei, sind damit gegenstandslos.

E. 5

Zu prüfen ist weiter, ob die Vorinstanz mit Recht den von der Beschwerdeführerin und der V._____ mit C._____ geschlossenen Vertrag nicht als landwirtschaftlichen Pachtvertrag im Sinne des LPG qualifiziert hat.

E. 5.1

Das LPG gilt für die Pacht von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung (Art. 1 Abs. 1 lit. a LPG). Wird ein landwirtschaftliches Grundstück zu einer nicht landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet, so findet es nicht Anwendung, wobei dann die nicht landwirtschaftliche Nutzung gegebenenfalls einer raumplanungsrechtliche

Bewilligung bedarf (STUDER/HOFER, Kommentar LPG, 2. Aufl. 2014, Art. 1 N. 7). Massgebend ist die vertraglich vereinbarte und nicht eine allenfalls vertragswidrige tatsächliche Nutzung (STUDER/HOFER, a.a.O., Art. 1 N. 7). Für die Auslegung des Vertrags gelten folgende Grundsätze: In erster Linie ist auf den übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien abzustellen; die allenfalls unrichtige Bezeichnung durch die Parteien ist nicht massgebend (Art. 18 Abs. 1 OR; empirische oder subjektive Vertragsauslegung). Die subjektive Vertragsauslegung bezieht sich auf den Willen der Vertragsparteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Nachträgliches Parteiverhalten kann berücksichtigt werden, wenn es Rückschlüsse auf den tatsächlichen Willen der Parteien zulässt (BGE 132 III 626 E. 3.1 S. 632; 129 III 675 E. 2.3 S. 680). Lässt sich ein übereinstimmender Parteiwille nicht feststellen, ist der Vertrag so auszulegen, wie er nach dem Vertrauensgrundsatz verstanden werden durfte und musste (normative oder objektive Vertragsauslegung; BGE 137 III 145 E. 3.2.1 S. 148; 136 III 186 E. 3.2.1 S. 188; 135 V 237 E. 3.6 S. 241; 133 III 406 E. 2.2 S. 409; 121 II 81 E. 4a S. 85). Was die Parteien beim Vertragsabschluss gewusst, gewollt oder tatsächlich verstanden haben, ist Tatfrage (BGE 133 III 675 E. 3.3 S. 681; 131 III 606 E. 4.1 S. 610); die tatsächliche Ermittlung dieses subjektiven Parteiwillens (subjektive Vertragsauslegung) beruht auf Beweiswürdigung, die der bundesgerichtlichen Überprüfung nur in den Schranken von Art. 105 BGG zugänglich ist (BGE 133 III 675 E. 3.3 S. 681; 132 III 626 E. 3.1 S. 632; 126 II 171 E. 4c/bb S. 182; 118 II 365 E. 1 S. 366). Die Vertragsauslegung nach dem Vertrauensgrundsatz ist demgegenüber Rechtsfrage, die vom Bundesgericht bei bundesrechtlichen Verträgen frei überprüft wird (BGE 136 III 186 E. 3.2.1 S. 188; 133 III 675 E. 3.3 S. 181; 132 III 626 E. 3.1 S. 632; 131 III 606 E. 4.1 S. 610).

E. 5.2

Die Vorinstanz hat das Vorliegen einer landwirtschaftlichen Pacht mit folgender Argumentation verneint: Die Mitpächterin V. _____ beabsichtige aufgrund ihres Gesellschaftszwecks nicht eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung der im Streit liegenden Grundstücke. Das zeige auch ein vor Kantonsgericht hängiges Verfahren, in dem sich die V. _____ bzw. die von den im Wesentlichen gleichen Personen beherrschte W. _____ AG gegen die Rekultivierung des Grundstücks Nr. xxx T. _____ und damit gegen die landwirtschaftliche Nutzung zur Wehr gesetzt habe. Diese aus einem anderen Verfahren gerichtsnotorische Tatsache dürfe auch im vorliegenden Verfahren berücksichtigt werden, zumal vor dem Hintergrund der Ehe zwischen der Beschwerdeführerin und dem einzelzeichnungsberechtigten Geschäftsführer der V. _____. Es sei demnach davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerin und die V. _____ die gepachteten streitbetroffenen Grundstücke nicht landwirtschaftlich nutzen wollten, sondern vielmehr dem Unternehmenszweck der V. _____ entsprechend. Die Vorinstanz hat damit auf den subjektiven Parteiwillen der Vertragsparteien, namentlich der Mitpächterin, abgestellt, und diesen als nicht-landwirtschaftlich qualifiziert.

E. 5.3

Was die Beschwerdeführerin gegen diese Qualifikation vorbringt, ist nicht geeignet, sie als willkürlich (vorne E. 1.3 und 5.1) erscheinen zu lassen:

E. 5.3.1

Dass der Pachtvertrag auf dem Vertragsformular des Schweizerischen Bauernverbands für landwirtschaftliche Gewerbe (mit der handschriftlichen Korrektur, dass es um Grundstücke

gehe) abgeschlossen wurde und darin die Geltung des LPG vereinbart wurde, ist nicht entscheidend, da die Bezeichnung des Vertrags durch die Parteien nicht massgeblich ist. Dass im Vertrag in der Rubrik "Bodennutzung im Zeitpunkt des Pachtantritts" als Art der Nutzung "Hofraum, Garten, Acker, Wiese, Wald, Strassen, Wege" aufgeführt werden, ist für sich allein ebenfalls nicht ausschlaggebend, da es nicht auf die Nutzung bei Pachtantritt, sondern auf die vertraglich vorgesehene Nutzung ankommt. Aus dem gleichen Grund unerheblich ist, dass sich auch die Beschwerdegegner in einzelnen von der Beschwerdeführerin angeführten Aktenstellen auf das LPG bezogen haben.

E. 5.3.2

Unbegründet ist die Rüge, die Vorinstanz habe nicht gesagt und abgeklärt, welches der Gesellschaftszweck sei: Wenn die Vorinstanz ausführt, dass die Beschwerdeführerin und die V._____ die Grundstücke dem Unternehmenszweck der V._____ entsprechend nutzen wollen, dann geht daraus klar hervor, dass damit der im Handelsregister genannte Zweck dieser Gesellschaft gemeint ist, also im Wesentlichen Abbau, Aufbereitung und Transport von Sand- und Kiesmaterialien. Es mag zutreffen, dass die vorinstanzliche Argumentation etwas knapp erscheint. Insbesondere wäre es zu kurz gegriffen, aus dem Gesellschaftszweck der Mitpächterin allein abzuleiten, dass keine landwirtschaftliche Nutzung beabsichtigt ist; denn es kommt häufig vor, dass auch ein Kiesabbauunternehmen bestimmte Grundstücke vor oder nach einer Kiesabbaunutzung für längere Zeit landwirtschaftlich nutzt, namentlich wenn es ein Grundstück als längerfristige Kiesabbaureserve erworben hat. Vorliegend kann jedoch ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass dem Kantonsgericht wie auch den Parteien zahlreiche Fakten bekannt waren, die zwar nicht alle im Urteil aufgeführt sind, die sich aber aus den Akten ergeben und vom Bundesgericht ergänzend zum vorinstanzlich Festgestellten berücksichtigt werden können (Art. 105 Abs. 2 BGG).

E. 5.3.3

Nach den Akten hat die Y._____ AG (heute: W._____ AG) im Jahre 1986 einen Dienstbarkeitsvertrag geschlossen, worin sie sich vom Eigentümer B._____ ein Kiesabbaurecht für das Grundstück Nr. xxx T._____ einräumen liess. Weitere aktenkundige Vereinbarungen regeln Details des Kiesabbaus. Aus den aktenkundigen Plänen und Abbildungen und den von der Beschwerdeführerin eingereichten Unterlagen ergibt sich zudem, dass auf dem grössten Teil des Grundstücks Nr. xxx T._____ in den vergangenen Jahrzehnten sukzessive Kies abgebaut wurde, wofür gerichtsnotorisch der Y._____ AG in den Jahren 2001 und 2007 Bewilligungen erteilt wurden (vgl. Urteile 1A.172/2002 vom 31. Januar 2003; 1C_300/2009 vom 7. Juni 2010). Die nicht-landwirtschaftliche Nutzung ist demnach bewilligt, was einen entsprechenden nicht-landwirtschaftlichen Vertrag auch als zulässig erscheinen lässt.

E. 5.3.4

Das von der Beschwerdeführerin angerufene aktenkundige Urteil des Bezirksgerichts S._____ vom 2. Oktober 2012 bestätigt die Gültigkeit des Pachtvertrags vom 12. September 2007, ist aber nicht präjudiziell für die Frage, ob es sich dabei um eine Pacht zur landwirtschaftlichen Nutzung handelt.

E. 5.3.5

Es ist auch nicht Ausdruck einer unzulässigen Sippenhaft, sondern zulässige Beweiswürdigung, wenn die Vorinstanz berücksichtigt, dass der Ehemann der

Beschwerdeführerin Geschäftsführer der V. _____ ist und dass auch die W. _____ AG im Wesentlichen von den gleichen Personen beherrscht wird, was die Beschwerdeführerin als solches nicht in Abrede stellt.

E. 5.3.6

Zwar kann ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass vor, nach oder zwischen den einzelnen Kies-Abbauetappen Teile des Grundstücks auch landwirtschaftlich genutzt wurden. Die Abbau- und Deponiezone überlagert denn auch bloss die Landwirtschaftszone und den Wald, und die Vorinstanz geht selber davon aus, dass nach dem Abbau eine Rekultivierung erfolgen muss. Das schliesst aber nicht aus, dass der Pachtvertrag als nicht-landwirtschaftlich qualifiziert wird: Entscheidend ist nämlich der Regelungsschwerpunkt des Vertrags (vgl. BGE 131 III 528 E. 7.1.1 S. 531 f.; 118 II 157 E. 3a S. 161 f.). Angesichts der bisherigen Geschichte des Standorts konnte die Vorinstanz im Ergebnis jedenfalls willkürfrei davon ausgehen, dass der Regelungsschwerpunkt nicht bei der landwirtschaftlichen Nutzung liegt. Damit ist die Folgerung der Vorinstanz nicht zu beanstanden, wonach der Vertrag vom 12. September 2007 kein Pachtvertrag im Sinne des LPG ist.

E. 6

Die Beschwerdeführerin rügt schliesslich, die Vorinstanz habe die alternative Beschwerdebegründung der Vorkaufsberechtigung gar nicht geprüft. Nach Art. 83 Abs. 3 BGG sind neben dem Pächter auch die Vorkaufsberechtigten zur Beschwerde legitimiert. Indessen steht das Vorkaufsrecht des Pächters (Art. 47 f. BGG) und damit auch das entsprechende Beschwerderecht nur demjenigen Pächter zu, der das Grundstück im Sinne des LPG zur landwirtschaftlichen Nutzung pachtet (STREBEL/HOTZ, in Kommentar BGG, Art. 47 N. 9; vgl. Urteil 5A_659/2012 vom 25. Januar 2013 lit. A.d und E. 2.2). Ist dies zu verneinen (E. 5.3), so ist die Beschwerdeführerin auch nicht als Vorkaufsberechtigte beschwerdelegitimiert.

E. 7

Die Vorinstanz hat somit die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin mit Recht verneint. Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführerin trägt die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens (Art. 66 Abs. 1 BGG) und hat der obsiegenden Beschwerdegegnerin 2 eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 68 BGG). Der nicht anwaltlich vertretene Beschwerdegegner 1 hat keinen Anspruch auf Parteientschädigung.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.