

BGer 2C 747/2013 vom 8. September 2014

Bundesgericht, 2014-09-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_747_2013

FR: TF 2C 747/2013 du 8 septembre 2014

IT: TF 2C 747/2013 del 8 settembre 2014

Regeste

Bäuerliches Bodenrecht | Sachenrecht

Erwägungen

E. 1.1

Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit und die weiteren Eintretensvoraussetzungen von Amtes wegen (Art. 29 Abs. 1 BGG) und mit freier Kognition (Art. 95 lit. a BGG ; BGE 138 I 435 E. 1 S. 439).

E. 1.2

Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten wurde unter Einhaltung der gesetzlichen Frist (Art. 100 Abs. 1 BGG) und Form (Art. 42 BGG) eingereicht. Sie richtet sich gegen einen Entscheid einer letzten oberen kantonalen Instanz (Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 BGG) über eine gestützt auf das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB) erlassene Feststellungs- und Bewilligungsverfügung und ist somit zulässig (Art. 89 BGBB ; Art. 82 lit. a BGG ; Urteil 2C_1208/2012 vom 17. Juli 2013 E. 1, nicht publ. in BGE 139 III 327 ; STALDER, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2. Aufl. 2011, N. 8 zu Art. 88 und 89).

E. 1.3

Zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (Art. 89 Abs. 1 BGG). Vorausgesetzt wird neben der formellen Beschwer, dass ein Beschwerdeführender über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt und einen praktischen, bei ihm eintretenden Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführenden durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann (BGE 137 II 30 E. 2 S. 33 ff.). Als Parteien des vorinstanzlichen Verfahrens, welche mit ihren Anträgen unterlegen sind, sind die Beschwerdeführenden legitimiert, den vorinstanzlichen Entscheid anzufechten. Auf die Beschwerde ist, vorbehaltlich der nachfolgenden Ausführungen, einzutreten.

E. 1.4

Dem erstmals mit Beschwerde an das Bundesgericht ausdrücklich gestellten Antrag auf Feststellung, dass das Grundstück Nr. zzz U. _____ dem Zerstückelungsverbot unterliege, kommt keine selbstständige Bedeutung zu; die Fragewird im vorliegenden Beschwerdeverfahren im Zusammenhang mit der beantragten Abparzellierung

vorfrageweise zu entscheiden sein.

E. 1.5

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann eine Rechtsverletzung nach Art. 95 und Art. 96 BGG gerügt werden. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), doch prüft es, unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG), grundsätzlich nur die geltend gemachten Vorbringen, sofern allfällige weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 138 I 274 E. 1.6 S. 280 mit Hinweis). Die Verletzung von Grundrechten sowie von kantonalem und interkantonalem Recht untersucht es in jedem Fall nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 139 I 229 E. 2.2 S. 232; 134 II 244 E. 2.2 S. 246; 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254).

E. 1.6

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG), es sei denn, dieser sei offensichtlich unrichtig oder beruhe auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG (Art. 105 Abs. 2 BGG). Offensichtlich unrichtig festgestellt ist ein Sachverhalt, wenn er willkürliche Feststellungen beinhaltet (BGE 137 I 58 E. 4.1.2 S. 62).

E. 2

Die Beschwerdeführenden rügen, die Vorinstanz sei in unzutreffender Anwendung und Auslegung des Grundsatzes von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 BV) nicht auf die vorinstanzliche Beschwerde gegen die Bewilligung der Abparzellierung eingetreten. Die Eventualbegründung, die Beschwerde sei wegen Zulässigkeit der Abparzellierung gestützt auf Art. 60 Abs. 1 lit. a BGGB ohnehin abzuweisen, sei bundesrechtswidrig.

E. 2.1

Der Streitgegenstand des bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahrens bestimmt sich nach dem Dispositiv des angefochtenen Entscheids und den Beschwerdeanträgen (BGE 136 II 165 E. 5 S 174; Urteil 2C_961/2013 vom 29. April 2014 E. 3.3; Urteil 2C_930/2012 vom 10. Januar 2012 E. 1.1). Gegenstand des Beschwerdeverfahrens vor Bundesgericht kann nur sein, was bereits Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens war oder richtigerweise hätte sein sollen (BGE 136 II 457 E. 4.2 S. 463; 133 II 35 E. 2 S. 38; Urteil 2C_961/2013 vom 29. April 2014 E. 3.3). Wird ein Nichteintretensentscheid angefochten, bildet Streitgegenstand grundsätzlich nur die Frage, ob die Vorinstanz auf die Beschwerde hätte eintreten müssen (Urteil 2C_272/2012 vom 9. Juli 2012 E. 1.1). Vorliegend ist die Vorinstanz auf die im vorinstanzlichen Verfahren eingereichte Beschwerde, soweit sie sich auf den Grundsatz der Abparzellierung bezieht, nicht eingetreten. In einer Eventualbegründung hat die Vorinstanz aber erwogen, selbst wenn auf das Rechtsmittel einzutreten wäre, wäre es in materieller Hinsicht abzuweisen. In einer solchen Konstellation beurteilt das Bundesgericht auch die materielle Rechtslage und sieht aus prozessökonomischen Gründen davon ab, den angefochtenen Entscheid aufzuheben, wenn zwar zu Unrecht auf die Beschwerde nicht eingetreten wurde, die Eventualbegründung in der Sache aber zutreffend ist. Deshalb muss sich die Beschwerdebegründung (Art. 42 Abs. 2 BGG) in solchen Fällen sowohl mit dem Nichteintreten als auch mit der materiellrechtlichen Seite auseinandersetzen (BGE 139 II 233 E. 3.2 S. 236; 136 III 534 E. 2 S. 535; Urteil 2C_1018/2011 vom 9. Februar 2012 E. 2.2; MERZ, in: Basler Kommentar,

Bundesgerichtsgesetz, 2. Aufl. 2011, N. 73 zu Art. 42 BGG), was vorliegend der Fall ist. Erweist sich hingegen der Nichteintretensentscheid als richtig, so bleibt es dabei und das Bundesgericht hat sich mit der materiellen Seite nicht auseinanderzusetzen (BGE 139 II 233 E. 3.2 S. 236; 123 II 337 E. 9 S. 357 ; 121 I 1 E. 5a/bb S. 11).

E. 2.2

Die Beschwerdeführenden hatten im vorinstanzlichen Verfahren beantragt, es sei festzustellen, dass Dispositivziffer 1 des Präsidialentscheids der kantonalen Behörde für Grundstückverkehr vom 28. November 2011 in Rechtskraft erwachsen sei, wonach die Grundstücke U. _____ Nr. zzz, Nr. xxx und Nr. yyy kein landwirtschaftliches Gewerbe darstellten. Die Vorinstanz hat diesen Feststellungsantrag der Beschwerdeführenden ohne Begründung nicht behandelt, was mit der Beschwerde an das Bundesgericht nicht gerügt wird. Dieser Feststellungsantrag bildet nicht Gegenstand des bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahrens. Zu beurteilen ist hingegen die Rüge, die Vorinstanz sei auf die Beschwerde der Beschwerdeführenden auf Aufhebung der Bewilligung der Abparzellierung eines neuen Grundstücks vom Grundstück Nr. zzz U. _____ und gegen die Feststellung, dieses neue Grundstück unterstehe nicht dem Anwendungsbereich des BGGB zu Unrecht nicht eingetreten, zumal die Beschwerde sich auch mit der vorinstanzlichen materiellen Eventualbegründung für eine Abweisung auseinandersetzt. Inhaltlich mitangefochten ist die durch das angefochtene vorinstanzliche Urteil ersetzte (Devolutiveffekt) Verfügung der kantonalen Behörde für Grundstückverkehr vom 28. November 2011, ihrerseits teilweise abgeändert durch die Verfügung vom 14. März 2012, in dem Umfang, wie das angefochtene Urteil im bundesgerichtlichen Verfahren im Streit liegt (BGE 134 II 142 E. 1.4 S. 144).

E. 3.1

Das BGGB ist anwendbar auf einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb der Bauzone liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (örtlicher Geltungsbereich; Art. 2 Abs. 1 BGGB). Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist (Art. 6 Abs. 1 BGGB ; so auch die Definition der Landwirtschaftszone in Art. 16 Abs. 1 lit. a RPG ; sachlicher Geltungsbereich; BGE 128 III 229 E. 2 S. 230 f.). Gemäss der vorinstanzlichen und für das Bundesgericht verbindlichen Sachverhaltsfeststellung liegt das Grundstück Nr. zzz U. _____ in der Landwirtschaftszone. Das BGGB ist anwendbar.

E. 3.2

Der 3. Titel des BGGB enthält öffentlich-rechtliche Beschränkungen des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken und unterstellt gesetzlich definierte privatrechtliche Rechtsgeschäfte einer Bewilligungspflicht. Die erteilte Bewilligung bewirkt die Gültigkeit des privatrechtlichen Rechtsgeschäfts und ist eine privatrechtsgestaltende Verwaltungsverfügung (STALDER, a.a.O., N. 16 ff. zu Vorbem. zu Art. 61-69 BGGB). Die Befugnis, ein Grundstück in mehrere Grundstücke aufzuteilen, ist Ausfluss des Grundeigentums und wird mit einer einseitigen Willenserklärung des Grundeigentümers ausgeübt (DONZALLAZ, Commentaire de la Loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, 1993, N. 512 zu Art. 58 BGGB). Diese einseitige Willenserklärung bildet das Verpflichtungsgeschäft für die Abparzellierung (MOULLET AUBERSON, La division des bien-fonds, Diss. Freiburg 1993, S. 19). Soll von einem

landwirtschaftlichen Grundstück ein neues Grundstück so abparzelliert werden, dass nach der Aufteilung das eine Grundstück dem Geltungsbereich des BGGB untersteht und das andere nicht, ist eine Ausnahmegewilligung vom Zerstückelungsverbot gemäss Art. 58 Abs. 2 BGGB erforderlich (Art. 60 Abs. 1 lit. a BGGB ; Urteil 5A.22/2003 vom 11. März 2004 E. 4.1.3). Dies gilt selbst für den Fall, dass die neuen Grundstücke flächenmässig mehr als 25 Aren betragen. Art. 58 Abs. 2 BGGB bezweckt nicht, jegliche Aufteilung von Grundstücken in Flächen über 25 Aren zu ermöglichen, wenn nach der Teilung ein Grundstück nicht mehr dem Geltungsbereich des BGGB unterstehen soll (Urteil 5A.6/2002 vom 11. Juni 2001 E. 4.1).

E. 3.3

Eigentümerin des Grundstücks Nr. zzz U._____ ist die Erbengemeinschaft A._____, bestehend aus den Beschwerdeführenden und den Beschwerdegegnerinnen. Eine unverteilte Erbschaft steht im Gesamteigentum der Erbengemeinschaft, bestehend aus sämtlichen Miterben (Art. 602 Abs. 1 und 2 ZGB), wobei das Recht eines jeden Miterben auf die ganze Sache geht (Art. 652 ZGB). Mit Präsidialentscheid vom 28. November 2011 genehmigte die kantonale Behörde für Grundstückverkehr die Grundstücksteilung als einseitiges privatrechtliches Rechtsgeschäft, das nicht auf einer Willenserklärung des Gesamteigentümers - der Erbengemeinschaft, bestehend aus den Beschwerdeführenden und den Beschwerdegegnerinnen - beruhte, sondern auf derjenigen von C._____ und damit eines für die Erbengemeinschaft nicht handlungsberechtigten Vertreters. Die nachfolgende Gewährung des rechtlichen Gehörs an die Beschwerdegegnerinnen und die wiedererwägungsweise erlassene Verfügung vom 20. Februar 2012 vermochte diesen Mangel bereits deswegen nicht zu heilen, weil B._____ das Gesuch um Erlass der Verfügung der kantonalen Behörde für Grundstückverkehr nicht gestellt und sich der für das Bundesgericht verbindlichen vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung seine Zustimmung zu einer Abparzellierung nicht entnehmen lässt. Fehlt es an einem zivilrechtlichen Verpflichtungsgeschäft für die Abparzellierung, kann eine Ausnahmegewilligung vom Zerstückelungsverbot gemäss Art. 58 Abs. 2 BGGB nicht gültig erteilt werden. In einer solchen Konstellation macht der einzelne Miterbe bei einer Anfechtung der bundesrechtswidrig erteilten Bewilligung eine Beeinträchtigung seiner eigenen Rechtsstellung - seine fehlende Zustimmung zum Verpflichtungsgeschäft - geltend und hat damit ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Anfechtung der bundesrechtswidrig erteilten Bewilligung (vgl. zur Notwendigkeit für eine Gesamthandschaft, auch im öffentlichen Verfahrensrecht als Streitgenossenschaft aufzutreten, BGE 131 I 153 E. 5.4 S. 160; 116 Ib 447 E. 2 und zur Legitimation für die Durchsetzung eines Rechtsstandpunktes einzelner Miterben Urteil 1C_278/2011 vom 17. April 2012 E. 1.2). Das Kantonsgericht hätte die erteilte Bewilligung wegen Verletzung von Art. 58 Abs. 2 BGGB beanstanden sollen.

E. 4

Das angefochtene vorinstanzliche Urteil ist auch deswegen aufzuheben, weil eine Abtrennung des Teilgrundstücks mangels Vorliegen der Voraussetzungen von Art. 60 Abs. 1 lit. a BGGB Bundesrecht verletzt.

E. 4.1

Die Vorinstanz ist auf das Rechtsmittel der Beschwerdeführenden mit der Hauptbegründung nicht eingetreten, deren Verhalten sei treuwidrig. Das kantonale Amt für

Grundstückverkehr habe deren Rechtsbegehren entsprochen, weshalb es nicht angehe, den Grundsatz der Abparzellierung jetzt wieder in Frage zu stellen. Der Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 BV) als allgemeiner, sich auf die Verfassung stützender Rechtsgrundsatz gebietet dem Staat und den Privaten ein loyales und vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr (Urteil 1P.701/2004 vom 7. April 2005 E. 4.1; HANGARTNER, in: St. Galler Kommentar zur Schweizerischen Bundesverfassung, 2. Aufl. 2008, N. 43 zu Art. 5 BV). Vorliegend ist der Anwendungsbereich des Vertrauensgrundsatzes indes nicht eröffnet, weil jedenfalls B._____ im Zusammenhang mit dem interessierenden Grundstück nie ein Rechtsbegehren gestellt hat (vgl. oben, E. 3.3). In seiner Anfechtung der erstinstanzlichen Verfügung vom 28. November 2011, teilweise abgeändert durch die Verfügung vom 14. März 2012, liegt daher zum Vorherein kein widersprüchliches Verhalten. Die Vorinstanz ist somit mit dieser Begründung zu Unrecht auf den Antrag nicht eingetreten, die angefochtene Verfügung sei in dem Umfang aufzuheben, als mit ihr eine Abparzellierung bewilligt wird.

E. 4.2

Da die Vorinstanz die Zulässigkeit der Abparzellierung auch materiell beurteilt hat, ist, wie weiter oben ausgeführt, auch hierauf einzugehen (E. 2.1 f.).

E. 4.2.1

Die Beschwerdeführenden wenden sich mit verschiedenen Argumenten gegen die Abparzellierung eines Areals in der Grösse von 4500 m². von der Parzelle U._____ Nr. zzz. Die Aufteilung eines landwirtschaftlichen Grundstückes in einen Teil innerhalb und einen Teil ausserhalb des Geltungsbereichs des BGGB setzt eine Ausnahmegewilligung vom Zerstückelungsverbot voraus (Art. 60 Abs. 1 lit. a BGGB ; vgl. oben, E. 3.2). Die angestrebte Nichtunterstellung der abparzellierten Teilfläche unter das BGGB wirft die Frage nach dessen künftiger Nutzung auf. Die Ausnahmegewilligung gemäss Art. 60 Abs. 1 lit. a BGGB weist damit nicht nur einen bodenrechtlichen, sondern auch einen raumplanerischen Aspekt auf und begründet ein Bedürfnis nach deren verfahrensrechtlicher Koordination (BGE 125 III 175 E. 2c S. 180). Seit Inkrafttreten am 1. September 2000 sieht Art. 4a VBB und die analoge Bestimmung von Art. 49 RPV eine solche Verfahrenskoordination bei der Bewilligung von Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot ausdrücklich vor, wenn auf dem betroffenen Grundstück eine Baute oder Anlage besteht und sich diese ausserhalb der Bauzone im Sinne des RPG befindet. In diesen Fällen kann eine Ausnahmegewilligung vom Zerstückelungsverbot erst erteilt werden, wenn eine rechtskräftige raumplanungsrechtliche Verfügung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 25 Abs. 2 RPG) vorliegt, in der die Rechtmässigkeit der künftigen Nutzung der betreffenden Baute oder Anlage festgestellt wird (Art. 4a Abs. 2 VBB ; Urteil 5A.14/2006 vom 16. Januar 2007 E. 2.2.6, in: RNRF 89/2008 S. 224; Urteil 5A.32/2004 vom 4. Februar 2005 E. 4.2, in: ZBGR 86/2005 S. 360; Urteil 5A.22/2003 vom 11. März 2004 E. 4.1.3; HERRENSCHWAND/BANDLI, in: Kommentar zum BGGB, 2. Aufl. 2011, N. 2a zu Art. 60 BGGB). Die Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht nur unter Berücksichtigung objektiver Kriterien, sondern auch des subjektiven Kriteriums der langjährigen tatsächlichen Nutzung zu beurteilen. Auf das subjektive Kriterium kann jedoch nur unter den kumulativen Voraussetzungen der Langjährigkeit der tatsächlichen Nutzung, eines auch in Zukunft nicht bestehenden Bedarfs für die landwirtschaftliche Nutzung und der Rechtmässigkeit der Erstellung der auf dem Grundstück errichteten Bauten und Anlagen abgestellt werden (BGE 139 III 327 E. 3 S.

331 ff.).

E. 4.3

Gemäss der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung teilte das kantonale Bau- und Raumplanungsamt mit Schreiben vom 17. Juni 2010 die Auffassung der kantonalen Behörde für Grundstückverkehr, wonach die auf dem Grundstück Nr. zzz U. _____ erstellten Gebäude für die landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet seien. Weder aus dem erstellten Sachverhalt noch aus den Akten ergibt sich jedoch, dass dem kantonalen Bau- und Raumplanungsamt die beabsichtigte künftige Nutzung der abzuparzellierenden Fläche unterbreitet und dieses deren Rechtmässigkeit mit einer rechtskräftigen Verfügung festgestellt hätte. Die mit erstinstanzlicher Verfügung vom 28. November 2011, teilweise abgeändert durch die Verfügung vom 14. März 2012, erteilte bodenrechtliche Ausnahmegewilligung vom Zerstückelungsverbot ist damit bundesrechtswidrig. Der Antrag auf Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils erweist sich als begründet, und die Beschwerde ist in diesem Punkt gutzuheissen.

E. 5

Die Beschwerde ist somit gutzuheissen, soweit die Aufhebung des angefochtenen vorinstanzlichen Urteils beantragt wird. Das Urteil vom 11. Juni 2013 des Kantonsgerichts Freiburg als Verwaltungsgericht wird aufgehoben. Die Gerichtskosten des bundesgerichtlichen Verfahrens von Fr. 4'000.- - werden den unterliegenden Beschwerdegegnerinnen auferlegt (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdegegnerinnen haben die Beschwerdeführenden für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 6'000.-- zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 BGG).

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