

BGer 5A 626/2022 vom 17. Juli 2023

Bundesgericht, 2023-07-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_626_2022

FR: TF 5A 626/2022 du 17 juillet 2023

IT: TF 5A 626/2022 del 17 luglio 2023

Regeste

Vorkaufsrecht nach Art. 42 Abs. 2 BGGB | Sachenrecht

Erwägungen

E. 1.1

Das angefochtene Urteil betrifft die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts eines Nachkommen an landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 42 Abs. 2 BGGB) und damit eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit, deren Streitwert gemäss den unbestritten gebliebenen kantonsgerichtlichen Feststellungen Fr. 589'122.-- beträgt und damit die gesetzlich vorausgesetzte Mindestsumme von Fr. 30'000.-- übersteigt (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG; BGE 97 II 277 E. 1). Es ist kantonal letzt- und oberinstanzlich (Art. 75 BGG), lautet zum Nachteil der Beschwerdeführer (Art. 76 Abs. 1 BGG) und schliesst das kantonale Verfahren ab (Art. 90 BGG). Die fristgerecht erhobene (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 Bst. b BGG) Beschwerde in Zivilsachen erweist sich als zulässig.

E. 1.2

Die Beschwerde in Zivilsachen ist ein reformatorisches Rechtsmittel. Entsprechend muss grundsätzlich ein Antrag in der Sache gestellt werden (BGE 137 II 313 E. 1.3; 133 III 489 E. 3.1). Ein blosser Rückweisungsantrag reicht ausnahmsweise aus, wenn das Bundesgericht im Falle einer Gutheissung in der Sache naturgemäss nicht selbst entscheiden könnte (BGE 134 III 379 E. 1.3). Diese Situation ist hier gegeben: Sollte sich die Beschwerde als begründet erweisen, könnte das Bundesgericht nicht abschliessend selbst über die Sache entscheiden. Namentlich bliebe der Übernahmepreis (Art. 44 BGGB) zu ermitteln, den die Beschwerdeführer im Falle einer erfolgreichen Geltendmachung des Vorkaufsrechts zu bezahlen hätten. Ein entsprechendes Beweisverfahren führt das Bundesgericht nicht durch, entscheidet es doch gestützt auf den Sachverhalt, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Der Antrag auf Rückweisung der Angelegenheit und Weiterbehandlung der Klage ist damit nicht zu beanstanden.

E. 2.1

Mit der Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen gemäss Art. 95 f. BGG geltend gemacht werden. Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG) und prüft mit freier Kognition, ob der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Es befasst sich aber nur mit formell ausreichend begründeten Einwänden (Art. 42 Abs. 2 BGG ; BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2). Soweit die beschwerdeführende Partei die Verletzung verfassungsmässiger Rechte geltend macht, gilt das strenge Rügeprinzip (vgl. Art. 106 Abs. 2 BGG und dazu BGE 143 II 283 E. 1.2.2 ; 141 I 36 E. 1.3). Diesfalls ist klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen

Entscheidendes darzulegen, inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt worden sein sollen (BGE 135 III 232 E. 1.2).

E. 2.2

Was den Sachverhalt angeht, legt das Bundesgericht seinem Urteil die vorinstanzlichen Feststellungen zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Diesbezüglich kann die rechtsuchende Partei nur vorbringen, die vorinstanzlichen Feststellungen seien offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich (s. BGE 140 III 264 E. 2.3; 135 III 127 E. 1.5 mit Hinweis), oder würden auf einer anderen Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG (z.B. Art. 29 Abs. 2 BV oder Art. 8 ZGB) beruhen (Urteil 5A_374/2010 vom 9. Juli 2010 E. 1). In der Beschwerde ist überdies darzutun, inwiefern die Behebung der gerügten Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG ; BGE 135 I 19 E. 2.2.2).

E. 3.1

Wird ein landwirtschaftliches Grundstück veräussert, so hat jeder Nachkomme des Veräusserers ein Vorkaufsrecht daran, wenn er Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Ob Letzteres zutrifft, ist vorliegend umstritten. Das BGG präzisiert nicht, was unter dem ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich zu verstehen und wie er zu bemessen ist. Es handelt sich um eine konkretisierungsbedürftige Generalklausel bzw. um einen unbestimmten Rechtsbegriff (Urteil 5A_107/2013 vom 7. Juni 2013 E. 4.1 mit Hinweis). Das Gesetz verwendet den Begriff des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs namentlich beim Anspruch auf Zuweisung eines landwirtschaftlichen Grundstücks im Rahmen einer Erbteilung (Art. 21 Abs. 1 BGG), beim - hier fraglichen - Verwandtenvorkaufsrecht (Art. 42 Abs. 2 BGG), beim Pächtervorkaufsrecht betreffend landwirtschaftliche Grundstücke (Art. 47 Abs. 2 BGG) sowie beim "gewöhnlichen" Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Gewerbeeigentümer (Art. 63 Abs. 1 Bst. d BGG). Immer geht es dabei um eine Voraussetzung für die Zuweisung oder den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks. Entsprechend ist der Begriff einheitlich anzuwenden (zit. Urteil 5A_107/2013 E. 4.2 mit Hinweis) und kann für die Konkretisierung des Begriffs auf die zu den angegebenen Bestimmungen ergangene Rechtsprechung und Lehre zurückgegriffen werden.

E. 3.2

Mit dem Kriterium des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs bezweckt der Gesetzgeber, nebst ökologischen Anliegen, die Schaffung und Erhaltung einer produktiven Landwirtschaft. Produktiv ist die Landwirtschaft, wenn sie wirtschaftlich betrieben werden kann. Das Kriterium der Wirtschaftlichkeit hat folglich einen unmittelbaren Bezug zur maximalen Distanz, welche die Grundstücke vom Gewerbebetrieb entfernt sein dürfen. Daher sollen die Zufahrts- bzw. Transportwege zwischen dem Zentrum des Betriebs des landwirtschaftlichen Gewerbes und den dieses umfassenden Grundstücken dem Grundsatz nach so kurz wie möglich sein. Um auf Ortsüblichkeit schliessen zu können, muss die zuständige Behörde die landwirtschaftlichen Betriebe im massgeblichen Einzugsgebiet nach Bewirtschaftungsart statistisch analysieren. Dabei schenkt sie den örtlichen Gegebenheiten Beachtung. Gestützt darauf kann festgestellt werden, welche Betriebsart ortsüblich ist. Die Ortsüblichkeit ergibt sich sodann aus den Bewirtschaftungsdistanzen, die

bei einer repräsentativen Anzahl vergleichbarer Betriebe im selben Dorf oder in den Nachbardörfern zwischen den Betriebszentren und den weiteren Grundstücken bestehen. Daher muss die zuständige Behörde die Distanzen von den innerhalb und gegebenenfalls ausserhalb des Einzugsgebiets bewirtschafteten Grundstücken zum jeweiligen zum Einzugsgebiet gehörenden Gewerbebetrieb feststellen. Gemessen wird ab dem Zentrum des landwirtschaftlichen Gewerbes, wo sich normalerweise die für den landwirtschaftlichen Betrieb benötigten Gebäude und Installationen befinden. Alsdann ist ein Durchschnittswert oder ein gewichteter, aber repräsentativer Wert zu ermitteln. Gestützt darauf lässt sich beurteilen, ob die Distanz, um welche es im konkreten Anwendungsfall geht, als ortsüblich bezeichnet werden kann. Dabei sind stets die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Folglich stellen die von den Behörden für den Regelfall als zulässig bezeichneten Wegstrecken bzw. Fahrdistanzen keine absoluten Werte dar; es kann sowohl nach oben wie auch nach unten abgewichen werden. Kann kein Vergleich mit anderen Gewerbebetrieben gemacht werden, müssen die mutmasslichen Transportkosten in die Beurteilung einbezogen werden. Wenn die Kosten 25-30 % des Ertrags, den die vorkaufsbelasteten Grundstücke abwerfen, übersteigen, kann deren Bewirtschaftung nicht mehr als wirtschaftlich bezeichnet werden. Bei alledem verbleibt der Partei, welche die Wahrung des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs geltend macht, die Möglichkeit aufzuzeigen, weshalb im konkreten Einzelfall (z.B. aufgrund der konkreten Bewirtschaftungsart) von einer gestützt auf die statistische Analyse als ortsüblich erkannten Distanz abgewichen werden kann und muss, wobei stets ein Bezug zur Wirtschaftlichkeit des bäuerlichen Gewerbebetriebs herzustellen ist (Urteil 2C_432/2015 vom 18. Januar 2016; E. 3.3-3.5 mit Hinweisen; s. auch Urteil 2C_78/2018 vom 26. Juni 2018 E. 2).

E. 3.3

Wie die vorigen Ausführungen zeigen, sind die Behörden bei der Konkretisierung des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs im Einzelfall in verschiedener Hinsicht auf ihr Ermessen verwiesen. Das Bundesgericht überprüft die Ausübung dieses Ermessens an sich frei. Es greift allerdings nur ein, wenn die kantonale Instanz von dem ihr zustehenden Ermessen einen falschen Gebrauch gemacht hat, das heisst wenn sie grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgegangen ist, wenn sie Gesichtspunkte berücksichtigt hat, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht gelassen hat. Aufzuheben und zu korrigieren sind ausserdem Ermessensentscheide, die sich als im Ergebnis offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (im Allgemeinen: BGE 147 III 393 E. 6.1.8 mit Hinweisen; spezifisch im Kontext des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs: zit. Urteil 5A_107/2013 E. 4.1).

E. 4.1

Im konkreten Fall dreht sich der Streit um die Fahrwegverbindung zwischen dem Betriebszentrum in V. _____ (LU) und den streitgegenständlichen landwirtschaftlichen Grundstücken. Was die von den Beschwerdeführern bezeichnete Wegstrecke über die W. _____ ebene angeht, pflichtet das Kantonsgericht dem Schluss des Bezirksgerichts bei, wonach der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse bei einer Fahrdistanz von leicht unter 6 km und einer Fahrstrecke mit erheblichen Höhenunterschieden nicht mehr gewahrt ist. Dem angefochtenen Entscheid zufolge ist die Klage "bereits aus diesem Grund" abzuweisen. Zusätzlich befasst sich das Kantonsgericht auch noch mit der Befahrbarkeit der Strecke über die W. _____ ebene für

die benötigten landwirtschaftlichen Fahrzeuge. Es schliesst sich der Erkenntnis des Bezirksgerichts an, der zufolge diese Strecke für Fahrten mit Lasten und Anhänger nicht geeignet sei, da sie zumindest eine schwer passierbare Stelle aufweise und überdies auf einem Teilstück der Winterdienst nicht gewährleistet sei. Selbst wenn die Fahrdistanz noch als hinreichend bewertet würde, wäre den Erschwernissen bei der Befahrbarkeit bei der Bemessung des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs Rechnung zu tragen und als zusätzliches Argument, dass der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich bei der gegebenen Fahrdistanz nicht eingehalten sei, zu berücksichtigen. In der Folge sei somit auf die Route über die S. _____ strasse abzustellen, die eine Distanz von deutlich über 8 km aufweise und somit ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs liege.

E. 4.2

Wie die resümierten Erwägungen des Kantonsgerichts zeigen, beruht der angefochtene Entscheid auf zwei (Eventual-) Begründungen, die unabhängig voneinander den Rechtsstreit vor der Vorinstanz hätten beenden können. Die Beschwerdeführer haben deshalb unter Gewärtigung der Nichteintretensfolge jede der den Entscheid tragenden Erwägungen zu beanstanden; erweist sich auch nur eine der vorinstanzlichen Begründungen als bundesrechtskonform, so ist es der angefochtene Entscheid selbst (BGE 142 III 364 E. 2.4; 138 III 728 E. 3.4; 133 III 221 E. 7). Das Bundesgericht beurteilt keine Rechtsfragen, die sich nicht auf das Ergebnis auswirken; diesfalls fehlt es am schützenswerten Interesse an der Beschwerde (Art. 76 Abs. 1 BGG).

E. 4.3

Die Beschwerdeführer erheben Rügen, welche die eine oder die andere oder beide Begründungslinien beschlagen, weshalb unter diesem Gesichtspunkt auf die Beschwerde eingetreten werden kann.

E. 5

Nach dem Gesagten ist zuerst auf die Frage einzugehen, ob die streitgegenständlichen Grundstücke gemessen an der Distanz der Route über die W. _____ ebene im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich liegen.

E. 5.1.1

Hinsichtlich der Fahrdistanz als Teilgehalt des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs verweist das Kantonsgericht auf den Amtsbericht der Dienststelle Landwirtschaft und Wald des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern (fortan: DS Lawa) vom 25. Mai 2021. Demnach beläuft sich die Fahrstrecke auf 5,9 km. Das Kantonsgericht konstatiert, diese Fahrstrecke sei nicht ganz identisch mit der Fahrstrecke gemäss dem Kartenmaterial der (damaligen) Klägerin, auf welche Strecke sich diese allerdings nicht mehr berufe, und auch nicht mit der Fahrstrecke gemäss Google Maps, wo eine verkürzte Route ohne Schlaufe durch den T. _____ wald angegeben werde. Die von der DS Lawa beurteilte Strecke, deren Führung von den Parteien nicht beanstandet werde, führe ab der W. _____ ebene durch den T. _____ wald nach J. _____ kkk, wodurch der Distanzunterschied von 500 Metern zu der von den Beschwerdeführern behaupteten Distanz von 5,4 km erklärbar werde. Es sei somit von der Wegdistanz von 5,9 km auszugehen.

E. 5.1.2

Dazu erheben die Beschwerdeführer eine Sachverhaltsrüge. Sie werfen dem Kantonsgericht vor, bei der Feststellung des Sachverhalts Art. 55 Abs. 1 und Art. 150 ZPO zu verletzen. In ihrer Klage habe ihre Rechtsvorgängerin eine kürzeste Fahrstrecke von 5,4 km über die W. _____ ebene behauptet. Der Beschwerdegegner habe diese Fahrdistanz im bezirksgerichtlichen Verfahren nicht bestritten. Gegenstand des Beweises seien nur streitige Tatsachen (Art. 150 Abs. 1 ZPO). Damit sei im Lichte der hier anwendbaren Verhandlungsmaxime entscheidend, was sie behauptet habe; weder der DS Lawa noch dem Kantonsgericht sei Raum verblieben, die Fahrdistanz selbst festzulegen. Es sei daher von einer Fahrdistanz von 5,4 km auszugehen.

E. 5.1.3

Richtig ist, dass Gegenstand des Beweises nur rechtserhebliche streitige Tatsachen sind (Art. 150 Abs. 1 ZPO) und im Anwendungsbereich des auch im vorliegenden Fall geltenden Verhandlungsgrundsatzes (Art. 55 Abs. 1 ZPO) unbestritten gebliebene Tatsachenbehauptungen als erwahrt zu gelten haben (vgl. BGE 144 III 462 E. 4). Hier hat das Bezirksgericht - wie das Kantonsgericht festhält und was die Beschwerdeführer nicht bestreiten - auf A. _____s Antrag hin von der DS Lawa einen Amtsbericht eingefordert. Die Behörde sollte zwei Fragen beantworten, nämlich ob sich die streitgegenständlichen Grundstücke in einem für den Kanton Luzern üblichen Bewirtschaftungsbereich zum landwirtschaftlichen Gewerbe von A. _____s befinden und ob die von ihr angegebene Strecke für den Transport mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen geeignet sei. Damit musste die DS Lawa gezwungenermassen die Fahrdistanz zwischen dem Betriebszentrum in V. _____ und den streitgegenständlichen Grundstücken ermitteln. Dass das Bezirksgericht und in der Folge das Kantonsgericht letztlich auf die im Amtsbericht enthaltenen Angaben abstellen, verletzt den Verhandlungsgrundsatz nicht. Denn das Gericht darf auch jene Tatsachen berücksichtigen, die sich aus dem Beweisverfahren ergeben, selbst wenn sie nicht speziell behauptet wurden (Urteile 5A_36/2023 vom 5. Juli 2023 E. 3.3.1; 5A_835/2012 vom 16. Mai 2013 E. 5.1 mit Hinweisen). Für die weitere Beurteilung der Beschwerde ist folglich von einer Wegstrecke von 5,9 km auszugehen.

E. 5.2.1

Hinsichtlich der örtlichen Verhältnisse macht sich das Kantonsgericht zu eigen, was das Bezirksgericht dem Amtsbericht der DS Lawa entnommen hat. Demnach bestehen im Ortsteil V. _____ nnn aktive Ganzjahresbetriebe, darunter zwei Betriebsgemeinschaften. Die ortsübliche Fahrdistanz der Landwirte zu den bewirtschafteten Grundstücken betrage rund 1,36 km. Für die Bewirtschaftung von rund 35 Hektaren, was 5 % der von V. _____ Landwirtschaftsbetrieben bewirtschafteten Nutzflächen entspreche, werde eine Fahrdistanz von mehr als 5,9 km zurückgelegt. Von diesen 35 Hektaren beträfen 11,1 Hektaren eine Produktionsstätte in L. _____ (LU), die 13,3 km vom Hauptbetrieb in V. _____ entfernt sei. Eine weitere Fläche in M. _____ (LU) von 6,36 Hektaren betreffe eine Zusammenarbeit von zwei Landwirtschaftsbetrieben, deren Betriebszentren 6,7 km voneinander entfernt lägen; dabei handle es sich um eine Betriebsgemeinschaft. Die verbleibende Fläche von 17,46 Hektaren entspreche ziemlich genau der Hälfte der gesamten Fläche, für die V. _____ Betriebe einen Fahrweg von mehr als 5,9 km zurücklegen würden. Bei den übrigen Flächen handle es sich teils um sogenannte Biodiversitätsflächen, das heisst extensiv genutzte Flächen, deren Bewirtschaftung jährlich wenige Betriebsfahrten erfordern würden.

E. 5.2.2.1

Die Beschwerdeführer beklagen sich darüber, dass die Vorinstanz die topographischen Verhältnisse nicht genügend berücksichtige. Für die Beurteilung des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs spiele nicht nur die Länge der Fahrstrecke, sondern auch die Luftdistanz eine Rolle, denn diese gebe im Verhältnis zur Wegstrecke in Kilometern einen Hinweis auf die örtlichen, insbesondere topographischen Verhältnisse. Vorliegend lägen die streitbetroffenen Grundstücke in 3,83 km Luftdistanz zum klägerischen Gewerbebetrieb. Auf der Basis einer Fahrstrecke von 5,9 km entspreche das Verhältnis von Wegstrecke zu Luftdistanz einem Faktor 1,55. Dies deute auf eine entsprechend hügelige ortsübliche Topographie hin, die das Kantonsgericht hätte mitberücksichtigen müssen. Ihre Rechtsvorgängerin habe bereits im Berufungsverfahren gerügt, die im Luzerner Hinterland vorzufindende geografische Verteilung der Bauernhöfe entspreche jener der Streusiedlung. Darunter werde ein Gebiet mit traditioneller Streubausiedlung verstanden, die sich durch eine regelmässige Verteilung von Häusern und Höfen über eine ganze Region charakterisiere. Betriebe in Streusiedlungen hätten ihr Betriebszentrum nicht im Dorf, sondern seien eben in der Landschaft "verstreut" und hätten ihr Kulturland in der Regel in unmittelbarer Hofnähe angesiedelt. Weder die DS Lawa noch die kantonalen Instanzen hätten diesen Aspekt gewürdigt. Das Verhältnis von Luftdistanz und Fahrdistanz ausser Acht zu lassen, benachteilige Betriebe im Hügel- und Berggebiet wie jenen von ihnen, den Beschwerdeführern, der in der voralpinen Hügelzone im Luzerner Hinterland liege. Gleiches gelte für die zu bewältigende Höhendifferenz der Strasse. Das Element der geringen Luftdistanz und der Umstand, dass eine Höhendifferenz im Hügelgebiet ortsüblich sei, hätte für den ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich mitberücksichtigt werden müssen. Soweit das Kantonsgericht seine Aussage, dass die Luftdistanz nicht massgebend sei, mit dem Urteil des Bundesgerichts 5A.12/2000 vom 24. August 2000 begründe, sei dies unzulässig, zumal dieses Urteil die Luftdistanz gar nicht zum Gegenstand habe. Mit der Topografie und Geografie im Luzerner Hinterland, die sich aus der Relation von Wegstrecke und Luftdistanz und aus der ortsüblichen Höhendifferenz ergebe, lasse das Kantonsgericht wichtige Elemente ausser Acht.

E. 5.2.2.2

Gewiss trifft es zu, dass die örtlichen Verhältnisse, wozu auch die Beschaffenheit der Erdoberfläche zählt, bei der Beurteilung der Frage, ob die zu übernehmenden landwirtschaftlichen Grundstücke im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich liegen, zu berücksichtigen sind. Analysiert die rechtsanwendende Behörde das zutreffende Einzugsgebiet und die darin liegenden Landwirtschaftsbetriebe, ergibt sich der Einbezug dieser Faktoren normalerweise automatisch. Im Kern beklagen sich die Beschwerdeführer darüber, dass die DS Lawa und das Kantonsgericht auf die Verhältnisse im Streusiedlungsgebiet des Luzerner Hinterlands abstellen würden, während sich ihr Betrieb in der voralpinen Hügelzone des Luzerner Hinterlands befinde, die sich in geografischer Hinsicht deutlich vom erwähnten Streusiedlungsgebiet unterscheide. Indirekt sagen sie damit, dass die DS Lawa bzw. das Kantonsgericht das Einzugsgebiet falsch gewählt habe und die dem Amtsbericht unterlegten landwirtschaftlichen Betriebe sich mit ihrem Betrieb nicht vergleichen lassen würden. Dieser Vorwurf beschlägt die Beweiswürdigung. Um damit vor Bundesgericht durchzudringen, müssten die Beschwerdeführer darlegen, wo und wann sie im kantonalen Verfahren Tatsachenbehauptungen vorgetragen haben, die geeignet sind, die Grundlagen des Amtsberichts als offensichtlich unrichtig auszuweisen. Einfach zu

behaupten, dass ihr Landwirtschaftsbetrieb anders als die analysierten Betriebe in der voralpinen Hügellzone liege, genügt nicht. Ein Blick auf das Kartenwerk der Bundesamts für Landestopografie (<https://map.geo.admin.ch>), welches das Bundesgericht als offenkundige Tatsache berücksichtigen kann (Art. 105 Abs. 2 BGG), zeigt denn auch, dass die Region um V._____ ausgesprochen hügelig ist und es daher nicht auf der Hand liegt, dass die vom Amtsbericht der DS Lawa erfassten Gewerbebetriebe topografisch anders zu beurteilen sind als jener der Beschwerdeführer. Fehlt aber ein entsprechender Nachweis, so trifft das Kantonsgericht auch nicht der Vorwurf, ein wichtiges Beurteilungselement ausser Acht gelassen zu haben.

E. 5.2.3.1

Ferner werfen die Beschwerdeführer dem Kantonsgericht vor zu übersehen, dass die strukturelle Verbesserung von landwirtschaftlichen Gewerben (Arrondierungsprinzip) vorrangiger Zweck des Vorkaufsrechts nach Art. 42 Abs. 2 BGGB und im Erwerbsbewilligungsverfahren nach Art. 61 ff. BGGB sei. Im Einzelnen gehe es darum, bestehende landwirtschaftliche Gewerbe strukturell zu vergrössern. Die Beschwerdeführer verweisen namentlich auf die Botschaft des Bundesrates zu Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGGB, wonach das BGGB dazu beitragen wolle, dass lebensfähige Betriebe als Ganzes erhalten bleiben, aber auch andere Betriebe sich weiterentwickeln und ihre Existenzbasis verbessern können. Das strukturpolitische Anliegen des BGGB sei heute mehr denn je aktuell, was das Kantonsgericht völlig ausser Acht lasse. Stattdessen lasse sich die Vorinstanz offensichtlich von der Tagespolitik leiten und rücke den Energieverbrauch und den Umweltschutz in den Vordergrund. Soweit das Kantonsgericht die Nachhaltigkeit der Bewirtschaftung im Blick habe, würdige es mit keinem Wort, dass der Beschwerdegegner einen Grossteil des anfallenden Hofdüngers nicht selbst verwerten könne und das Schweinefutter vollumfänglich zuführen müsse.

E. 5.2.3.2

Wie oben ausgeführt, bezweckt der Gesetzgeber mit dem Vorkaufsrecht neben ökologischen Anliegen insbesondere die Förderung einer produktiven Landwirtschaft. Voraussetzung dafür ist die Wirtschaftlichkeit und, damit zusammenhängend, möglichst kurze Transportwege zwischen dem landwirtschaftlichen Betriebszentrum und den dazugehörigen Grundstücken (s. oben E. 3.2). Es geht mithin nicht allein um eine Vergrösserung von Betrieben an sich, sondern (auch) um qualitative Aspekte der Arrondierung. Die Beschwerdeführer behaupten nicht, dass sie auf die streitgegenständlichen Grundstücke angewiesen sind, um ihre Existenzbasis zu verbessern. Ebenso wenig belegen sie, dass sie die Grundstücke wirtschaftlich bewirtschaften könnten. Der von ihnen vertretene Standpunkt würde dazu führen, dass die Länge der Wegstrecke bei der Beurteilung, ob der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich gewahrt ist, keine Rolle spielen dürfte. Dies wäre gerade nicht im Sinn des Gesetzgebers. Richtet das Kantonsgericht seinen Fokus nicht auf die reine Arrondierung des Gewerbebetriebs der Beschwerdeführer, so kann ihm allein deshalb nicht vorgeworfen werden, einen rechtserheblichen Umstand nicht zu berücksichtigen. Eine bundesrechtswidrige Ausübung des Ermessens liegt nicht vor. Soweit die Beschwerdeführer in diesem Kontext die vom Beschwerdegegner auf den fraglichen Grundstücken praktizierte Bewirtschaftung ins Spiel bringen und deren Nachhaltigkeit bestreiten, zielen ihre Beanstandungen an der Sache vorbei. Denn hier stellt sich einzig die Frage, ob die mit dem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücke im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich des landwirtschaftlichen Gewerbes

der Beschwerdeführer liegen. Nicht zu beurteilen ist hingegen, ob die Ziele des bäuerlichen Bodenrechts "besser" erreicht würden, wenn anstelle des Beschwerdegegners die Beschwerdeführer die Grundstücke bewirtschaften könnten.

E. 5.2.4.1

Als Nächstes bemängeln die Beschwerdeführer, dass die Vorinstanz den technischen Fortschritt im landwirtschaftlichen Strassentransport und den unternehmerischen Handlungsspielraum unberücksichtigt lasse bzw. veralteten Vorstellungen verhaftet sei. Der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich sei ein dynamischer Begriff. Traktoren und Zugfahrzeuge würden schneller fahren und hätten grössere Transportkapazitäten als noch vor wenigen Jahrzehnten. Die im angefochtenen Entscheid zitierte Rechtsprechung sei mehr als zwanzig Jahre alt und nicht mehr zeitgemäss. Unter Hinweis aufs Schrifttum machen die Beschwerdeführer geltend, dass die alten Richtgrössen, wonach der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich in der Regel um die 3-4 km liege und die absolute Grenze von 10 km nicht übersteige, aufgegeben worden sei und nach heutigem Verständnis wegen der fortschreitenden Technisierung auch Distanzen zum Betriebszentrum von weit über 10 km als zulässig erachtet würden. Soweit das Kantonsgericht argumentiere, dass schnellere Fahrzeuge auch höhere Anforderungen an die Eignung der Strassen stellen würden, vermische es den Teilgehalt der Fahrdistanz mit jenem der Befahrbarkeit, was sich mit dem ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich nicht vereinbaren lasse. Ausserdem könne es nicht angehen, wegen einer einzelnen Kurve auf einer Wegstrecke von 5,9 km das Element des technischen Fortschritts auszublenden.

E. 5.2.4.2

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer können die technologischen Errungenschaften aus neuerer Zeit, die sie in der Landwirtschaft ausgemacht haben wollen, für sich allein genommen nicht zu einer abstrakten und generellen Vergrösserung des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs bzw. zu einer Erhöhung der als zulässig erachteten Fahrdistanz führen. Vielmehr kommt es auf die Verhältnisse des Einzelfalls an. Die Beschwerdeführer hätten es in der Hand gehabt, den kantonalen Instanzen aufzuzeigen, wie und mit welchen Mitteln sie ihr bäuerliches Gewerbe bewirtschaften und weshalb sie die streitgegenständlichen Grundstücke trotz der relativen Entfernung beispielsweise wegen der beabsichtigten Bewirtschaftungsart oder dank ihres technisch fortgeschrittenen Fahrzeug- bzw. Maschinenparks wirtschaftlich bewirtschaften könnten. Das haben sie nicht getan. Damit erweist sich der Vorwurf, das Kantonsgericht habe einen entscheidwesentlichen Aspekt ausser Acht gelassen, als unbegründet. Die auch unter Hinweis auf die Lehre erfolgenden weiteren Ausführungen der Beschwerdeführer - Neuorientierung der Agrarpolitik; grösserer unternehmerischer Spielraum der Landwirte; Aufhebung von Art. 33 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (LPG; SR 221.213.2), der in seiner bis am 31. August 2008 gültigen Fassung im Fall einer Zupacht ein Einspracherecht vorsah, wenn das zuzupachtende Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs lag - mögen ihre Berechtigung haben. Sie laufen indes darauf hinaus, die gesetzlich vorgesehene Begrenzung des Verwandtenvorkaufsrechts (und der anderen Vorkaufs- und Zuweisungsrechte) auf Grundstücke, die im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich liegen, gänzlich abzuschaffen. Denn was die Beschwerdeführer postulieren, lässt sich nur schwer mit der Ortsüblichkeit vereinbaren. Die Ortsüblichkeit ergibt sich aus einer Analyse der massgeblichen Verhältnisse innerhalb eines bestimmten Einzugsgebiets (s. oben E. 3).

E. 5.2.5

Auf der Basis der vorigen Erwägungen ergibt sich Folgendes: Beträgt im Einzugsgebiet V. _____, wie es von der DS Lawa definiert wurde, die statistisch relevante übliche Fahrdistanz 1,36 km und weisen bloss 5 % der Nutzflächen, die von den Landwirtschaftsbetrieben in diesem Einzugsgebiet bewirtschaftet werden, eine Fahrdistanz von mehr als 5,9 km auf, so drängt sich unweigerlich der Schluss auf, dass eine Bewirtschaftungsdistanz von 5,9 km im fraglichen Einzugsgebiet nicht ortsüblich ist. Besondere, für den konkreten Einzelfall zu berücksichtigende Umstände, die eine Abweichung von den oben dargelegten Grundsätzen zu rechtfertigen vermöchten, machen die Beschwerdeführer nicht geltend. Das Kantonsgericht gelangt aus analogen Erwägungen zum gleichen Ergebnis: Die Fahrstrecke über die W. _____ebene liege knapp unter der im Kanton Luzern geltenden Regeldistanz von 6 km, was dafür spreche, dass der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich gewahrt sei; die ortsübliche Bewirtschaftungsdistanz in V. _____ sei jedoch wesentlich tiefer bei weniger als 1,5 km, was eine Unterschreitung des Regelwerts rechtfertige. Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse, einer Fahrdistanz von leicht unter 6 km und einer Fahrstrecke, auf der erhebliche Höhenunterschiede überwunden werden müssten, sei der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich nicht mehr gewahrt (vgl. oben E. 4.1). Damit hält der angefochtene Entscheid vor Bundesrecht stand.

E. 5.3

Weiter beklagen sich die Beschwerdeführer über eine gesetzeswidrige Ungleichbehandlung; der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich werde im öffentlich-rechtlichen Erwerbsbewilligungsverfahren nach Art. 61 BGGB grosszügiger gehandhabt.

E. 5.3.1

Das Kantonsgericht erwog, nach der Praxis der DS Lawa werde eine Erwerbsbewilligung im Regelfall erteilt, wenn die Fahrdistanz nicht mehr als 6 km, in Ausnahmefällen bis 8 km betrage. Eine detaillierte Prüfung sei nicht die Regel, indes ohne weiteres zulässig. Dabei könnten abweichende ortsübliche Fahrdistanzen mitberücksichtigt werden. Ebenso sei entscheidend, ob sich die Fahrstrecke für die vorgesehene landwirtschaftliche Bewirtschaftung eigne. Treffe dies nicht zu, falle sie bei der Distanzbeurteilung ausser Betracht. Sei die Strecke nur mit Erschwernissen nutzbar und nur eingeschränkt geeignet, könne diesem Umstand bei der Beurteilung, ob der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich eingehalten ist, zumindest Rechnung getragen werden. Eine Praxis, wonach der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich bei einer Distanz von bis zu 6 km in jedem Fall eingehalten sei, bestehe somit nicht und zwar weder bei Anwendung der öffentlich-rechtlichen noch der privatrechtlichen Bestimmungen des BGGB.

E. 5.3.2

Die Beschwerdeführer beharren auf ihrem Standpunkt, wonach die DS Lawa im Erwerbsbewilligungsverfahren die Erwerbsbewilligung erteile, wenn die Fahrdistanz 6 km und in Ausnahmefällen sogar 8 km betrage, und "so gut wie nie" eine detaillierte statistische Auswertung der Wegstrecken vornehme. Mit der vorinstanzlichen Feststellung, dass keine Praxis bestehe, der zufolge der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich bei einer Distanz von 6 km in jedem Fall eingehalten sei, setzen sie sich indes nicht auseinander. Diese Feststellung ist für das Bundesgericht aber verbindlich (Art. 105 Abs. 1 BGG ; s. oben E. 2.2). Bei

dieser Ausgangslage fehlt es dem von den Beschwerdeführern erhobenen Vorwurf der Ungleichbehandlung am tatsächlichen Fundament; er ist unbegründet.

E. 5.4

Schliesslich rügen die Beschwerdeführer, dass das Kantonsgericht sein Ermessen willkürlich ausübe.

E. 5.4.1

Den Beschwerdeführern zufolge ist das Kantonsgericht der Auffassung, dass die tatsächliche Wegstrecke von 5,9 km die nach der Verwaltungspraxis der DS Lawa zulässige Grenze von 6 km überschreiten würde, wenn die (aus seiner Sicht) ungenügende Befahrbarkeit berücksichtigt würde. Ausgehend von dieser Lesart des angefochtenen Entscheids beklagen sich die Beschwerdeführer darüber, dass die Vorinstanz den ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich auf maximal 6 km festlege und den Spielraum bis 8 km nicht ausschöpfe. Angesichts der gegebenen Lage in einem Hügel- und Berggebiet mit kurvenreichen Strassen und Höhendifferenzen dränge es sich geradezu auf, "den Handlungsspielraum bis 8 km" auszunutzen. Selbst im Lichte ihrer eigenen Begründung hätte die Vorinstanz den ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich mit 5,9 km als erfüllt ansehen müssen, da die Grenze von 8 km bei der Wegstrecke über die W. _____ebene deutlich eingehalten sei.

E. 5.4.2

Entgegen dem, was die Beschwerdeführer glauben machen wollen, kommt das Kantonsgericht nicht zum Schluss, dass die zulässige Grenze von 6 km bei Berücksichtigung der ungenügenden Befahrbarkeit überschritten ist. Vielmehr stellt es im Sinne einer Eventualbegründung klar, dass der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich angesichts der Erschwernisse bei der Befahrbarkeit selbst dann nicht eingehalten wäre, wenn die gegebene Fahrdistanz von 5,9 km für sich genommen noch als hinreichend bewertet würde (s. oben E. 4.1). Im Übrigen nehmen die Beschwerdeführer auf die vorinstanzliche Erwägung Bezug, wonach die DS Lawa eine Erwerbsbewilligung "in Ausnahmefällen" auch bei einer Fahrdistanz bis 8 km erteile (s. oben E. 5.3.1). Nachdem sie von der Fahrdistanz her mit 5,9 km nicht auf diese Ausnahme angewiesen sind, meinen sie die "frei gewordene" Ausnahmeregelung für Fahrdistanzen zwischen 6 km und 8 km inhaltlich sozusagen auf ihre eigene Situation anpassen und wegen der (angeblichen) geografischen Besonderheiten der von ihnen vorgeschlagenen Fahrstrecke ebenfalls von einer Ausnahmeregelung bzw. einem (vermeintlichen) Ermessensspielraum profitieren zu können. Zur Begründung dieses Ansinnens begnügen sie sich mit dem Hinweis, dass weder die Vorinstanz noch die DS Lawa erklären würden, in welchen Fällen ausnahmsweise auch eine Fahrstrecke von bis zu 8 km zulässig sein soll. Allein damit vermögen sie nicht zu erklären, weshalb das Kantonsgericht die Ausnahmeregelung hinsichtlich der Fahrdistanz, nur weil sie im konkreten Fall gar nicht beansprucht wird, geradezu zwingend auf andere Beurteilungskriterien übertragen und für eine grosszügigere Beurteilung des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs nutzbar machen müsste. Von Willkür kann nicht gesprochen werden.

E. 5.5

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen hält der Standpunkt des Kantonsgerichts, wonach die streitgegenständlichen Grundstücke gemessen an der Fahrstrecke über die W. _____ebene ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs liegen, vor

Bundesrecht stand. Damit braucht sich das Bundesgericht nicht mit der Frage auseinanderzusetzen, ob das Kantonsgericht die Fahrstrecke über die W. _____ebene zu Recht als ungeeignet bezeichnet hat, wie die Beschwerdeführer reklamieren.

E. 6

Die Beschwerdeführer fechten auch die vorinstanzliche Kostenregelung an. Dies geschieht allerdings nicht selbständig, sondern nur für den Fall, dass das Bundesgericht die Beschwerde gutheisst, was nach dem Gesagten nicht zutrifft. Weiterungen erübrigen sich. Im Ergebnis ist die Beschwerde also unbegründet. Sie ist deshalb abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens tragen die Beschwerdeführer die Gerichtskosten (Art. 65 Abs. 1 und Art. 66 Abs. 1 BGG). Dem Beschwerdegegner ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden.

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