

# **FR\_GERICHTE 603 2020 19 vom 30. Juli 2020**

FR Kantonsgericht, 2020-07-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_603\\_2020\\_19](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_603_2020_19)

FR: FR\_GERICHTE 603 2020 19 du 30 juillet 2020

IT: FR\_GERICHTE 603 2020 19 del 30 luglio 2020

## **Regeste**

Urteil des III. Verwaltungsgerichtshofes des Kantonsgerichts | Landwirtschaft

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Kantonsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde zuständig (Art. 88 Abs. 1 BGG in Verbindung mit Art. 11 des kantonalen Ausführungsgesetzes vom 28. September 1993 zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht [AGBGB; SGF 214.2.1] und Art. 114 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; SGF 150.1]). Die Beschwerdeführer sind zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 76 VRG). Die Beschwerdefrist wurde eingehalten (Art. 79 Abs. 1 VRG in Verbindung mit dessen Art. 30 Abs. 1 lit. b). Auch wurde der Kostenvorschuss rechtzeitig bezahlt (Art. 128 VRG). Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

### **E. 2**

Mit der Beschwerde an das Kantonsgericht können die Verletzung des Rechts einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts gerügt werden. Die Rüge der Unangemessenheit ist vorliegend ausgeschlossen (Art. 77 f. VRG).

### **E. 3.1**

Die Beschwerdeführer rügen, dass im Rahmen des Erwerbsbewilligungsverfahrens nach Art. 61 BGG die Pflicht zur Verfahrenskoordination verletzt worden sei. Konkret machen sie geltend, dass der Koordinationsbedarf für die Vorinstanz bereits mit dem Erwerbsbewilligungsgesuch vom 12. Februar 2016 für das Grundstück Art. ddd erkennbar gewesen sei, da die Bauprojekte aus diesem Gesuch hervorgingen. Die Vorinstanz bzw. die Baubewilligungsbehörde hätten den Zielkonflikt zwischen der Verpflichtung zum Abbruch des Stalles einerseits und dem Verlangen nach Aufrechterhaltung dieses Stalles andererseits vermeiden müssen, indem sie die Beschwerdeführer auf die Möglichkeit der Projektänderung hingewiesen bzw. die Verfahren koordiniert hätten.

### **E. 3.2**

Art. 25a des Gesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) lässt sich die Pflicht der Kantone zur Bezeichnung einer Behörde entnehmen, welche für eine ausreichende Koordination sorgt, sofern die Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden erfordert. Im Bereich der Raumplanung und des Bauwesens stellt nach Art. 2 Abs. 1 des kantonalen Ausführungsreglements vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR; SGF 710.11) im Kanton

Freiburg das BRPA die Koordination zwischen den Amtsstellen und Organen sicher. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung hat die Rechtsanwendung materiell koordiniert zu erfolgen, wenn die Verwirklichung eines Projektes von mehreren materiell-rechtlichen Vorschriften abhängt, zwischen denen ein derart enger sachlicher Zusammenhang besteht, dass diese nicht getrennt zur Anwendung gelangen dürfen (BGE 137 II 182 E. 3.7.4.1; s.a. WIEDERKEHR/RICHLI, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, 2012, N. 993).

Kantonsgericht KG Seite 5 von 13 Von Amtes wegen besteht zudem nach Art. 49 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 200.1) respektive Art. 4a der Verordnung vom 4. Oktober 1992 über das bäuerliche Bodenrecht (VBB; SR 211.312.110) die Pflicht zur Verfahrenskoordination, wenn bei Bauvorhaben auf einem ausserhalb der Bauzone befindlichen Grundstück mit einer bestehenden Baute oder Anlage eine Ausnahmegewilligung vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nach Art. 60 BGG nicht ausgeschlossen werden kann oder der Erlass einer Feststellungsverfügung notwendig ist, wonach das betroffene Grundstück nicht dem Geltungsbereich des BGG untersteht. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung besteht jedoch keine Pflicht zur Koordination der Bewilligungsverfahren nach Art. 61 BGG zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks einerseits und nach Art. 22 bzw. Art. 24 RPG betreffend Baubewilligungen inner- und ausserhalb der Bauzonen andererseits, was sich aus Art. 4a VBB e contrario ergibt. Da alleine die in Art. 63 Abs. 1 BGG genannten Gründe zur Verweigerung der Erwerbsgewilligung führen dürfen, steht die Erwerbsgewilligungsbehörde auch nicht in der Pflicht, ein konkretes Nutzungskonzept im Detail auf seine Raumplanungs- und Baurechtskonformität zu prüfen. Die Behörde hat lediglich grob zu überprüfen, ob eine derartige Nutzung raumplanungskonform verwirklicht werden könne (Urteil BGE 2\_855/2008 vom 11. Dezember 2009 E. 3.2, m.w.H.; s.a. Urteil VGer TG vom 6. Februar 2013 E. 4.4.1, in: TVR 2013 Nr. 16).

### **E. 3.3**

Vorliegend geht aus dem Inhalt des Erwerbsgewilligungsgesuchs und des beigelegten Gutachtens der BRPA vom 15. Juni 2015 insbesondere der geplante Abbruch des Zweifamilienhauses mit Ökonomieteil sowie der Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage mit der gewünschten Beibehaltung des Freilaufstalles und der Errichtung eines zweiten Stalles im Freien auf dem Grundstück Art. fff, zum Ziel der Aufzucht von Kälbern, hervor. Auf diese Ausführungen gestützt konnte die Vorinstanz ausschliessen, dass für das Grundstück Art. ddd eine Ausnahmegewilligung vom Realteilungs- oder Zerstückelungsverbot nötig sei oder gar die Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGG verlangt wurde. Eine Pflicht zur Verfahrenskoordination ist daher nach Art. 4a BVV bzw. Art. 49 RPV (e contrario) nicht ersichtlich und die Vorinstanz hat hiervon zu Recht abgesehen. Zudem war auf dem Grundstück Art. ddd kein Bauprojekt zu realisieren, und die Vorinstanz durfte aufgrund einer groben Überprüfung der eingereichten Unterlagen davon ausgehen, dass die geplante Nutzung des Grundstücks Art. ddd raumplanungskonform verwirklicht werden kann, zumal sich die Beschwerdeführer – wie sogleich auszuführen ist – den Abriss des Stalles auf dem Grundstück Art. fff selbst zuzuschreiben haben.

### **E. 4.1**

Ebenfalls im Zusammenhang mit der Frage der Verfahrenskoordination rügen die Beschwerdeführer weiter, dass die verspätete Erfüllung der Auflagen dem treuwidrigen Verhalten der Vorinstanz bzw. der Baubewilligungsbehörde geschuldet sei; die Beschwerdeführer seien wegen der unterlassenen Koordination und des fehlenden Hinweises auf eine vorzunehmende Projektänderung letztendlich zum Abriss des Stalles gezwungen gewesen und sie dürften daraus keinen Nachteil erleiden.

#### **E. 4.2**

Hinsichtlich der fehlenden Pflicht zur Verfahrenskoordination ist auf das Vorgesagte zu verweisen. Wie nachfolgend dargelegt wird, haben sich überdies die Beschwerdeführer den Abriss des Stalles durchaus selbst zuzuschreiben.

Kantonsgericht KG Seite 6 von 13

##### **E. 4.2.1**

Am 7. März 2016 erhielten die Beschwerdeführer vom Oberamtmann des Sensebezirks die Baubewilligung zum Abbruch des Zweifamilienhauses mit Ökonomieteil und anschliessendem Neubau eines Einfamilienhauses mit Unterstand auf dem Grundstück Art. fff. Dennoch hatten sie offenbar schon vor Erhalt dieser Baubewilligung vor, auf den Abbruch des Stalles zu verzichten und lediglich den Neubau zu realisieren. So erklärten sie der Vorinstanz im Erwerbsbewilligungs- gesuch vom 12. Februar 2016, dass sie betreffend das Grundstück Art. fff ein Vorgesuch um Bewilligung des Abbruchs des bestehenden Zweifamilienhauses mit Ökonomieteil und des Neu- baus eines Einfamilienhauses gestellt hätten, welches am 15. Juni 2015 vom BRPA grundsätzlich günstig begutachtet worden sei, und fügten gleichzeitig an, dass sie den auf dem Grundstück Art. fff stehenden Stall beibehalten (sic) und überdies mit zu demontierenden Boxen aus dem bestehenden Stall einen zweiten Freilaufstall errichten wollten. Indes musste ihnen doch bewusst sein, dass sie nicht ohne weiteres vom im Baubewilligungsgesuch beantragten Projekt abweichen und auf den Abriss des Stalles verzichten konnten, zumal das Bauprojekt durch einen Architekten geleitet wurde und sie damit diesbezüglich fachkundig vertreten waren (vgl. auch Urteil VGer GR U 14 100 vom 7. Mai 2019 E. 4.5.1, mit Hinweisen). Auch wurden sie in Ziffer 6 der Baubewilligung vom 7. März 2016 ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass "[...] ein neues Auflageverfah- ren [...] durchzuführen" ist, wenn das genehmigte Projekt abgeändert werden soll. Sie konnten daher nicht in gutem Glauben davon ausgehen, dass sie im Nachgang an dieses Baubewilligungs- verfahren zwar den bewilligten Neubau realisieren, aber auf den ebenfalls bewilligten Abbruch des Stalles ohne weiteres verzichten können, und sie hätten spätestens bei Erteilung der Baubewilli- gung reagieren und eine Projektänderung verlangen bzw. die Vorinstanz über den geplanten Abriss informieren müssen. Dies gilt umso mehr, weil bei einer Beibehaltung des Stalles das zuläs- sige Erweiterungspotential für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone offensichtlich überschritten würde, was ihnen aufgrund des Baubewilligungsverfahrens und der erteilten Baubewilli- gung ebenfalls bewusst sein musste. Mit Schreiben vom 6. April 2016 teilte die Vorinstanz den Beschwerdeführern mit, dass die Erwerbsbewilligung unter Auflagen und vorbehaltlich der Vorlage der Baupläne, auf welchen die Freilaufställe aufgeführt sind, erteilt werde. In der Folge reichten die Beschwerdeführer einen auf den 14. April 2016 datierten und mit "Neubau EFH mit Unterstand, Abbruch 2FH mit Ökonomieteil" betitelten Bauplan ein, welcher einen neuen und bestehenden Stall ausweist, was die Vorinstanz offenbar in ihrer Auffassung bestärkte, dass es sich um das günstig begutachtete

Bauvorhaben handelt, zumal es die identische Projektbezeichnung aufwies. Diese Auffassung kommt im Entscheid vom 6. Juni 2016 erneut im Passus, wonach "[...] gemäss den Bauplänen die Tiere im angrenzenden Gebäude auf Art. fff untergebracht werden können [...]", zum Ausdruck. Dennoch ist ein entsprechender neuer Stall bis heute nicht bewilligt worden.

#### **E. 4.2.2**

Eine Koordinationspflicht der Behörden bestand wie erwähnt nicht, weswegen diesbezüglich entgegen der Ausführungen in der Beschwerde nicht von treuwidrigem Verhalten der Behörden gesprochen werden kann. Es wäre vielmehr an den Beschwerdeführern gelegen, die Vorinstanz im Erwerbsbewilligungsgesuch bzw. auf deren Anfrage hin vollständig und korrekt über die Bauprojekte und deren Stand zu informieren, zumal sie offenbar von der Vorinstanz eine Beratung hinsichtlich der Abänderung ihrer Bauprojekte erwarteten. Namentlich aufgrund der irreführenden Formulierung im Erwerbsbewilligungsgesuch und der entsprechenden Bezeichnung und Einreichung des Bauplans vom 14. April 2016, welcher das abgeänderte Projekt als das Genehmigte erscheinen liessen, und aufgrund des Verhaltens der Beschwerdeführer im Baubewilligungsverfahren, wo sie es unterliessen, eine (nachträgliche) Projektänderung zu beantragen, obwohl ihnen bewusst sein musste, dass sie das Projekt nicht eigenhändig und ohne Bewilligung abändern

Kantonsgericht KG Seite 7 von 13 dürfen, haben es sich die Beschwerdeführer selbst zuzuschreiben, dass es zum Abriss des Stalles kam. Dies gilt aufgrund des Vorgesagten ebenso für das Scheitern der Bemühungen zur Vergrößerung des Unterstandes/Futterstandes auf dem Grundstück Art. fff; dieses Projekt war im Rahmen eines Vorgesuches mit Gutachten des BRPA vom 19. April 2017 und mit dem Zusatzgutachten vom 18. August 2017 negativ begutachtet worden, da es sich beim Unterstand zwar um eine rechtmässige Baute handle, für welche grundsätzlich die Bestandesgarantie gelte, aber eine Erweiterung nicht zugelassen werden könne, da dieses Potential mit der Baubewilligung bzw. Sonderbewilligung der RUBD vom 26. Februar 2016 ausgeschöpft worden sei.

#### **E. 4.2.3**

Die Rüge, wonach der Abriss des Stalles bzw. die zeitliche Verzögerung bei der Erfüllung der Auflagen der Vorinstanz anzulasten sei, ist daher abzuweisen.

#### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführer machen in ihrer Beschwerde geltend, dass sie die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung und mithin die ihnen erteilten Auflagen erfüllten, da sie über Tiere, Gerätschaften, Maschinen, einen zugepachteten Stall und einen mobilen Weideunterstand verfügten, in der TVD als Tierhalter und in der GELAN als Bewirtschafter erfasst seien. Sofern das Kantonsgericht dennoch davon ausgehe, dass dies nicht der Fall sei, sei die Frist zur Erfüllung dieser Auflagen bis Ende Januar 2022 zu verlängern, da sie (wie bereits erwähnt) ihrem Stall durch das Verhalten der Behörden verlustig gegangen seien und zeitliche Rückschläge in der Projektrealisation zur Selbstbewirtschaftung angesichts der steten Bemühungen nicht ihnen angelastet werden könnten. Es ist daher nachfolgend zu prüfen, ob die Beschwerdeführer die ihnen auferlegten Auflagen hinsichtlich der Kälber und der Gerätschaften und Maschinen erfüllten.

#### **E. 5.2**

Die Erteilung der Erwerbsbewilligung für dem BGGB unterstehende Grundstücke ist im Lichte der Zielsetzung dieses Gesetzes zu verstehen. Nach Art. 1 BGGB sind das bäuerliche Grundeigentum zu fördern, Familienbetriebe zu erhalten, die Stellung des Selbstbewirtschafters und des Pächters beim Erwerb zu stärken und übersetzte Preise für landwirtschaftliche Böden zu bekämpfen.

### E. 5.2.1

Wer landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke erwerben will, benötigt eine Bewilligung (Art. 61 Abs. 1 BGGB). Mit der Bewilligungspflicht soll sichergestellt werden, dass ein solcher Erwerb mit den Zielsetzungen des BGGB (vgl. insbesondere dessen Art. 1 Abs. 1), namentlich also des Selbstbewirtschafters- und des Arrondierungsprinzips, in Einklang steht (STALDER, Die öffentlich-rechtlichen Verfügungsbeschränkungen im bäuerlichen Bodenrecht, in: Landwirtschaftliches Bodenrecht, 2013, S. 19). Die Bewilligung ist – unter Vorbehalt der Ausnahmen vom Selbstbewirtschaftersprinzip nach Art. 64 BGGB – gemäss Art. 63 Abs. 1 BGGB zu verweigern, wenn der Erwerber nicht Selbstbewirtschaftler ist (lit. a), ein übersetzter Preis vereinbart wurde (lit. b) oder das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers liegt (lit. d). Auf die Bewilligung besteht ein Rechtsanspruch, sofern keiner der in Art. 63 Abs. 1 BGGB abschliessend genannten Verweigerungsgründe vorliegt (Art. 61 Abs. 2 BGGB; BGE 132 III 212 E. 3.2; Urteil BGer 2C\_855/2008 vom 11. Dezember 2009 E. 3.2; STALDER in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1992, 2. Auflage 2011, N. 9 zu Art. 61 und N. 4 zu Art. 63 BGGB). Die Bewilligung kann mit Auflagen erteilt werden (Art. 64 Abs. 2 BGGB). Dabei bezieht sich diese Möglichkeit gesetzessystematisch an sich nur auf die Ausnahmen vom Selbstbewirtschaftersprinzip

Kantonsgericht KG Seite 8 von 13 gemäss Art. 64 Abs. 1 BGGB. Nebenbestimmungen wie Auflagen oder Bedingungen bedürfen indessen nicht zwingend einer im Gesetz ausdrücklich wiedergegebenen Grundlage; ihre Zulässigkeit kann sich unter Umständen auch unmittelbar aus dem Gesetzeszweck und dem damit zusammenhängenden öffentlichen Interesse ergeben (Urteil BGer 2C\_855/2008 vom 11. Dezember 2009 E. 4). Daraus folgt, dass auch Bewilligungen des bäuerlichen Bodenrechts, die sich nicht ausdrücklich auf Art. 64 Abs. 1 BGGB stützen, unter bestimmten Voraussetzungen (Sachbezogenheit, Verhältnismässigkeit) mit Auflagen – und auch mit Bedingungen – versehen werden können (BGE 140 II 233 E. 3.1.3, mit Hinweisen). Selbstbewirtschaftler ist, wer den landwirtschaftlichen Boden selber bearbeitet und, wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses zudem persönlich leitet (Art. 9 Abs. 1 BGGB). Allerdings ist bei der Selbstbewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke ein einwandfreier Wille zu verlangen, um so die Umgehung des Gesetzeszweckes zu verhindern. Bei diesen herrscht eine grössere Gefahr als bei der Übernahme von Gewerben, dass die Selbstbewirtschaftung nach einiger Zeit aufgegeben respektive gar nicht begonnen wird (HOFER, BGGB, Art. 9 N. 46). Der Erwerber eines Grundstücks verpflichtet sich mit dem Kauf, praktisch alle auf dem Grundstück anfallenden Arbeiten selber auszuführen, was prinzipiell das Vorhandensein der zur Selbstbewirtschaftung notwendigen Infrastruktur voraussetzt (vgl. HOFER, BGGB, Art. 9 N. 29 respektive N. 30a). Von der Pflicht zur Bearbeitung des Bodens wird der Hobbybetrieb nicht ausgenommen (Urteil BGer 5A.9/2001 vom 30. Juli 2001 E. 2c). Die Selbstbewirtschaftung als Freizeitbeschäftigung steht nicht als dritte Kategorie neben der Selbstbewirtschaftung

eines landwirtschaftlichen Gewer- bes oder Grundstücks, sondern beschreibt in erster Linie die nicht zwingend zu verfolgende wirt- schaftliche Absicht. Da die Pflicht zur Mitarbeit unabhängig der wirtschaftlichen Motivati- onen bleibt und sich allenfalls im Verhältnis zur Betriebsgrösse verändert, lässt sich daraus höchs- tens folgern, dass die freizeitleiche Leitung eines landwirtschaftlichen Gewerbes nach Art. 5 lit. a oder Art. 7 BGG auf Grund des Zeitaufwandes nicht möglich ist, da keinem ausserbetrieblichem Vollerwerb nachgegangen werden kann (HOFER, BGG, Art. 9, N. 25). Bei Gewerbe- und Grund- stücksgrössen, die der hobbymässigen Selbstbewirtschaftung zugänglich sind, ist nach dem Gesagten die zur Bewirtschaftung notwendige Infrastruktur voranzusetzen.

### **E. 5.2.2**

Nach Art. 71 BGG widerruft die Bewilligungsbehörde ihren Entscheid, wenn der Erwerber ihn durch falsche Angaben erschlichen hat (Abs. 1). Der Widerruf kann innert 10 Jahren nach der Eintragung des Rechtsgeschäfts ins Grundbuch erfolgen (Abs. 2; siehe auch STALDER, BGG, Art. 71 N. 11; vgl. jedoch GUCKELBERGER, Der Widerruf von Verfügungen im schweizerischen Verwaltungsrecht, in: ZBl 108/2007 S. 305 f., nach welcher in Einzelfällen diese Frist durchbrochen werden könne). Es ist indes davon auszugehen, dass es sich beim in Art. 71 Abs. 1 BGG genannten Tatbestand der Erschleichung einer Bewilligung durch falsche Angaben um eine fragmentarische, nicht abschliessende Regelung handelt (siehe DONZALLAZ, in: Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1992 sur le nouveau droit foncier rural, 1993, N. 648; Urteil des Regierungsrates OW vom 6. Februar 2013, in: VVG 2011/13 Nr. 32 E. 3.4; offen gelassen in Urteil BGer 2C\_39/2013 vom 10. Januar 2014). Der Widerruf ist deshalb – auch bei anderen als den in Art. 71 Abs. 1 BGG genannten Sachverhalten – gestützt auf kantonales Verwaltungsverfahrenrecht oder übergeord- nete Verfassungsgrundsätze grundsätzlich möglich (siehe Urteil des Regierungsrates OW vom

### **E. 5.3**

Vorliegend hat die Vorinstanz die Erwerbsbewilligung mit dem angefochtenen Entscheid widerrufen, da die in der Erwerbsbewilligung erteilten Auflagen nicht eingehalten worden seien und die Beschwerdeführer damit nicht als Selbstbewirtschafter qualifiziert werden könnten. Die Beschwerdeführer halten dem entgegen, dass sie sehr wohl Selbstbewirtschafter seien und die Auflagen mithin erfüllten.

#### **E. 5.3.1**

Einleitend ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführer die ihnen mit dem Entscheid vom

#### **E. 5.3.2**

Wie erwähnt, hielt die Vorinstanz im Entscheid vom 6. Juni 2016 fest, dass die Beschwerdeführer "[...] in rund 2 Jahren den Nachweis des Erwerbs von Tieren [...]" erbrächten. Es lag daher an den Beschwerdeführern, den entsprechenden Nachweis zu erbringen.

#### **E. 5.3.3**

Zwar handelt es sich bei einer Befristung von "rund 2 Jahren" nicht um eine exakt bestimm- bare Frist. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass diese mit dem Entscheid vom 6. Juni 2016 angesetzte Frist im Verlaufe des Sommers 2018 bzw. spätestens Ende 2018 abgelaufen ist, und die Beschwerdeführer durften jedenfalls nicht davon ausgehen, dass ein Kauf von Kälbern bzw. Hochlandrindern erst zu einem späteren Zeitpunkt als genügend erachtet wird. Die erste Kontrolle der Vorinstanz wurde am 3. Januar 2019 vorgenommen,

womit den Beschwerdeführern bis dahin mehr als zweieinhalb Jahre zum Erwerb der Tiere zur Verfügung gestanden hatten. Es ist nicht bestritten, dass die Beschwerdeführer bis zu diesem Zeitpunkt keine Kälber bzw. Rinder in ihrem Eigentum hielten und das Grundstück Art. ddd im Jahr 2018 durch sieben schottische Hochlandrinder aus dem Betrieb von G.\_\_\_\_\_ beweidet wurde. Zwar hatten die Beschwerdeführer danach gemäss dem Kaufvertrag vom 15. April 2019 mit G.\_\_\_\_\_ die Rinder H.\_\_\_\_\_, I.\_\_\_\_\_ und J.\_\_\_\_\_ erworben. Dennoch blieben diese Tiere bis zum 28. Januar 2020 unter der TVD-Nummer von G.\_\_\_\_\_ registriert, bevor sie zur Schlachtung abgingen. Erst seit dem 13. November 2019 sind vier (andere) Rinder aus dem Betrieb des G.\_\_\_\_\_ unter der TVD-Nummer von B.\_\_\_\_\_ aufgeführt. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die offenbar zuvor käuflich erworbenen Tiere nach Erhalt der TVD-Nummer nicht auf die Beschwerdeführer übertragen wurden. Auch der Umstand, dass G.\_\_\_\_\_ sich für das Jahr 2019 als Direktzahlungsberechtigter des Grundstücks Art. ddd anmelden liess und erst im Januar 2020 abmeldete, deutet darauf hin, dass die Fläche weiterhin grösstenteils von den Tieren von G.\_\_\_\_\_ beweidet wurden und spricht ebenfalls gegen eine Selbstbewirtschaftung des Grundstücks durch die Beschwerdeführer. Dessen ungeachtet, waren die Beschwerdeführer frühestens seit dem 15. April 2019, fast drei Jahre nach der Erteilung der Auflagen, Eigentümer von drei Rindern.

#### **E. 5.3.4**

Es ist damit zu schliessen, dass die Beschwerdeführer die Auflage der Erwerbsbewilligung vom 6. Juni 2016 zum Kauf von Kälbern innerhalb der angesetzten Frist von rund 2 Jahren klar nicht erfüllten. Auch ist darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführer – ohnehin weit nach Ablauf der ihnen auferlegten Frist von rund 2 Jahren – offenbar erst dann Schritte zum Kauf der Tiere unternahmen, nachdem die Vorinstanz die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 2. Mai 2019 über ihre Erkenntnisse unterrichtete, dass keine eigenen Tiere gehalten würden, das Grundstück nicht selber bewirtschaftet werde und ein Gesuch um Vergrösserung eines Unterstandes und eines Futterlagers negativ begutachtet worden sei, und die Beschwerdeführer daher fürchteten, dass die Erwerbsbewilligung widerrufen würde. Selbst wenn sie daher in ihren Stellungnahmen vom 19. Mai 2019, vom 27. Oktober 2019 sowie in der Beschwerdeschrift geltend machten, sie hätten die nötigen Gerätschaften und Maschinen innerhalb der letzten Jahren angeschafft und damit die (zweite) Auflage zum Kauf der Geräte eingehalten, vermag dies nicht zu genügen, da die (erste) Auflage hinsichtlich des Erwerbs von Kälbern wie erwähnt klar nicht erfüllt wurde. Schliesslich ist auch darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführer jedenfalls bis Ende 2018 über keine bewilligte Einrichtung zur Unterbringung der Tiere verfügten, was ebenfalls gegen eine Selbstbewirtschaftung spricht – obwohl die Pflicht zur entsprechenden Infrastruktur aus bereits erwähnten Gründen nicht in den angefochtenen Entscheid aufgenommen wurde.

Kantonsgericht KG Seite 11 von 13

#### **E. 5.3.5**

Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass die Auflagen zur Selbstbewirtschaftung den Beschwerdeführern zu Recht erteilt wurden, jedoch von diesen innerhalb der grosszügig angesetzten Frist nicht erfüllt wurden. Die Vorinstanz hat mit dem Entscheid vom 20. Dezember 2019 zu Recht entschieden, dass die Beschwerdeführer die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung nicht erfüllten.

#### **E. 5.3.6**

Weiter ergibt sich aus der Erwägung 5.2.2 ohne weiteres, dass die Voraussetzungen zum Widerruf der Erwerbsbewilligung erfüllt waren; dies namentlich, weil die Beschwerdeführer in keiner Weise darauf vertrauen durften, dass die Erwerbsbewilligung aufrecht erhalten bleibt, obwohl die Auflagen – welche auf die Erfüllung des Kriteriums der Selbstbewirtschaftung abzielen – nicht erfüllt sind, und weil sie überdies im Erwerbsbewilligungsverfahren irreführende Angaben gemacht haben. Sie wurden daher zu Recht verpflichtet, das Grundstück Art. ddd bis zum 31. Dezember 2020 zu veräussern.

#### **E. 5.3.7**

Da die Frist zur Erfüllung der Auflagen überdies verhältnismässig war und die zeitliche Verzögerung bei der Erfüllung der Auflagen wie aufgezeigt nicht den Behörden angelastet werden kann, ist auch der Antrag der Beschwerdeführer, diese Frist bis Ende Januar 2022 zu verlängern, abzuweisen. Damit müssen auch die allfälligen weit nach Ablauf der Frist getroffenen Vorkehrungen der Beschwerdeführer im Hinblick auf eine Selbstbewirtschaftung unbeachtlich bleiben. Insbesondere finden damit der TVD-Antrag der Beschwerdeführer beim LwA vom 27. Oktober 2019, die Abmeldung von G. \_\_\_\_\_ als Direktzahlungsberechtigter, die Anmeldung von B. \_\_\_\_\_ im GELAN am 28. Januar 2020, der Pachtvertrag vom 30. Januar 2020 und das Bewirtschaftungskonzept vom 31. Januar 2020 keine Berücksichtigung. Die Beschwerdeführer haben dementsprechend die Erfüllung der Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung nicht nachgewiesen und die ihnen erteilten Auflagen nicht erfüllt.

#### **E. 6**

Juni 2016 auferlegten Auflagen nicht angefochten haben und diese daher unangefochten in Rechtskraft erwachsen sind. Lediglich der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass diese Auflagen zu Recht erfolgten: Vorliegend ist unbestritten, dass es sich bei der fraglichen Tätigkeit der Beschwerdeführer um eine Freizeitbetätigung handelt, und dass sie im Zeitpunkt des Entscheides vom 6. Juni 2016 noch keine Selbstbewirtschaftung ausübten. Da die Vorinstanz lediglich den Erwerb des landwirtschaftlichen Grundstücks Art. ddd zur Freizeitlandwirtschaft und nicht eines landwirtschaftlichen Gewerbes zu überprüfen hatte, waren insbesondere an den Willen zur Selbstbewirtschaftung höhere Anforderungen zu stellen. Die den Beschwerdeführern mit der Verfügung vom 6. Juni 2016 erteilte Auflage, wonach sie innert rund zweier Jahre den Nachweis des Erwerbs von Tieren und der benötigten Maschinen zur Selbstbewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Grundstückes zu erbringen haben, ist im Hinblick auf die geplante Bewirtschaftung und der benötigten Infrastruktur respektive Gerätschaften sachbezogen und verhältnismässig. Es lag im öffentlichen Interesse sicherzustellen, dass die Selbstbewirtschaftung tatsächlich aufgenommen wird. Die Auflagen erscheinen dabei als oberflächliche minimale Erkennungsmerkmale zur Feststellung der Hobbylandwirtschaft als geeignet, gehen weder in sachlicher, räumlicher oder personeller Hinsicht über das Notwendige hinaus und sind angesichts des verfolgten Zwecks zumutbar. Mithin wird durch die Auflagen nichts Zusätzliches von den Beschwerdeführern verlangt, was nicht zur hobbymässigen Aufzucht von Kälbern im Sinne einer Selbstbewirtschaftung gehörte (wobei wohl einzig aufgrund der unrichtigen Überzeugung der Vorinstanz, dass der Bau der Freilaufställe bereits günstig begutachtet worden sei – was sich wie erwähnt namentlich durch die irreführende Bezeichnung im Erwerbsbewilligungsgesuch zu erklären vermag – auf die explizite Nennung der notwendigen Infrastruktur verzichtet wurde). Auch erweist sich die Frist von (rund) 2 Jahren zur Erfüllung

Kantonsgericht KG Seite 10 von 13 der Auflagen als verhältnismässig bzw. gar als grosszügig, zumal es sich lediglich um eine Freizeitbetätigung handeln sollte.

### **E. 6.1**

Die Beschwerdeführer machen geltend, dass der aktuelle Sachverhalt korrekt und vollständig festgestellt werden müsse und der Widerruf der Erwerbsbewilligung in voller Kognition vom Kantonsgericht oder aber im Sinne einer Wiedererwägung durch die Vorinstanz neu beurteilt werden müsse, da "[e]s nicht vertretbar [wäre], die aktuell vorhand (recte: vorhandenen) Erwerbsvoraussetzungen nur bei den Beschwerdeführern nicht zu überprüfen und diese lediglich im Rahmen eines Gesuchs eines Dritterwerbers, welches gemäss Ziffer 2 des angefochtenen Entscheids bis zum 31. Dezember 2020 erfolgen müsste, zu überprüfen. Dadurch würden die Beschwerdeführer anders behandelt als der potentielle Dritterwerber, was eine unzulässige Ungleichbehandlung beinhalten würde." Soweit ersichtlich, wollen sie damit sinngemäss geltend machen, dass sie die Auflagen jetzt erfüllten, sie demnach Selbstbewirtschafter seien und deshalb die Erwerbsbewilligung für das Grundstück Art. ddd nicht widerrufen werden soll.

### **E. 6.2**

Gemäss dem Rechtsgleichheitsgrundsatz nach Art. 8 Abs. 1 BV ist Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich oder Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln. Dieser Anspruch wird verletzt, wenn hinsichtlich einer entscheiderelevanten Tatsache eine rechtliche Unterscheidung vorgenommen wird, für welche kein vernünftiger Grund ersichtlich ist (BGE 135 V 361 E. 5.4.1).

### **E. 6.3**

Die Beschwerdeführer gehen mit ihrer Behauptung in Bezug auf eine unzulässige Nichtberücksichtigung des aktuellen Sachverhaltes fehl. Wie erwähnt bestand keine Koordinationspflicht, weshalb die Beschwerdeführer für zeitliche Rückschläge selbst verantwortlich sind und solche bei einwandfrei gegebenem Willen und entsprechendem Vorgehen hätten vermieden werden können.

Kantonsgericht KG Seite 12 von 13 Die Vorinstanz berücksichtigte deshalb den Sachverhalt bis zum Ablauf der angesetzten Frist bzw. bis zum 20. Dezember 2019 (Datum des angefochtenen Entscheides), was nicht zu beanstanden ist. Weiter würde eine Berücksichtigung des aktuellen Sachverhaltes der Beschwerdeführer eine zweite, neue Beurteilung der Erwerbsvoraussetzungen bedeuten und nicht die fortgesetzte Beurteilung des Sachverhaltes, wie er sich im Zeitraum vom 6. Juni 2016 bis zum 20. Dezember 2019 entwickelte. Dies würde gerade gegenteilig zur Behauptung der Beschwerdeführer eine Besserbehandlung gegenüber einem potentiellen Dritterwerber darstellen, dessen Erwerbsvoraussetzungen in Bezug auf das Grundstück Art. ddd zum ersten Mal überprüft würde. Für eine solche Besserstellung werden von den Beschwerdeführern keine vernünftigen Gründe geltend gemacht und solche sind auch nicht ersichtlich. Der Grundsatz der Rechtsgleichheit wird durch den angefochtenen Entscheid vom 20. Dezember 2019 demnach nicht verletzt.

### **E. 7**

Im Ergebnis ist die Beschwerde abzuweisen und der Entscheid der Vorinstanz vom 20. Dezember 2020 ist zu bestätigen. Es gebietet sich jedoch aufgrund der Dauer des Beschwerdeverfahrens, die Frist zum Verkauf des Grundstücks Art. ddd anstatt auf den 31.

Dezember 2020 neu auf den 30. Juli 2021 festzulegen.

### **E. 8.1**

Die Gerichtskosten, die auf CHF 1'800.- festgelegt werden, sind dem Verfahrensausgang entsprechend solidarisch den Beschwerdeführern aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kosten- vorschuss zu verrechnen (Art. 131 Abs. 1 VRG; Art. 1 und 2 des kantonalen Tarifs vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz [TarifVJ; SGF 150.12]). Der Saldo von CHF 1'700.- wird den Beschwerdeführern zurückerstattet.

### **E. 8.2**

Eine Parteientschädigung ist nicht geschuldet (Art. 137 Abs. 1 VRG). (Dispositiv auf der nächsten Seite)

Kantonsgericht KG Seite 13 von 13 Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde wird abgewiesen und der Entscheid der Vorinstanz vom 20. Dezember 2019 wird bestätigt. Die Beschwerdeführer werden verpflichtet, das Grundstück Art. ddd GB E. \_\_\_\_\_ bis zum 30. Juli 2021 zu verkaufen. II. Die Gerichtskosten von CHF 1'800.- werden den Beschwerdeführern auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Saldo von CHF 1'700.- wird ihnen zurückerstattet. III. Eine Parteientschädigung wird nicht ausgerichtet. IV. Zustellung. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Bundesgericht eingereicht werden. Gegen die Festsetzung der Höhe der Verfahrenskosten ist innert 30 Tagen die Einsprache an die Behörde, die entschieden hat, zulässig, sofern nur dieser Teil des Entscheides angefochten wird (Art. 148 VRG). Freiburg, 30. Juli 2020/dgr/dsc Die Präsidentin: Der Gerichtsschreiber-Praktikant:

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