

FR_GERICHTE 603 2022 97 vom 4. Oktober 2023

FR Kantonsgericht, 2023-10-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_603_2022_97

FR: FR_GERICHTE 603 2022 97 du 4 octobre 2023

IT: FR_GERICHTE 603 2022 97 del 4 ottobre 2023

Regeste

Urteil des III. Verwaltungsgerichtshofes des Kantonsgerichts | Landwirtschaft

Erwägungen

E. 1

Januar 2016) fortgesetzt. Per 1. Januar 2019 hat A._____ den landwirtschaftlichen Betrieb seines Vaters (J._____) übernommen (vgl. Erklärung vom 15. Dezember 2018; Beschwerdebeilage 9). Ob A._____ den Eigentümer über die Geschäftsübernahme informiert und schriftlich erklärt hat, die Grundstücke Art. fff und ggg pachtweise weiterbewirtschaften zu wollen (vgl. Art. 19 Abs 1 LPG) resp. ob die zu den Akten gereichte Erklärung vom 15. Dezember 2018 (Beschwerdebeilage 9) dem Eigentümer tatsächlich zugegangen ist, was dieser in seiner Eingabe vom 6. Oktober 2021 an die Vorinstanz bestreitet (vgl. Vorakten Beilage 9), sei dahingestellt. So erklärte der Eigentümer in besagtem Schreiben an die Vorinstanz auch, dass das "aktuelle Verhältnis mit den neuen Bauern [A._____ und B._____] seit etwa zwei Jahren [laufe], einen schriftlichen Vertrag [gebe] es aber nicht." Auch zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Schenkungsvertrages (6. April 2022) schien der Eigentümer davon ausgegangen zu sein, dass ein Pachtvertrag betreffend die Grundstücke Art. fff und ggg existiert, erklärte doch C._____ in diesem Vertrag ausdrücklich, den bestehenden Pachtvertrag mit A._____ mit sämtlichen Rechten und Pflichten rückwirkend per 1. Januar 2022 zu übernehmen resp. diesen infolge beabsichtigter künftiger Selbstbewirtschaftung zu kündigen sowie für sämtliche eventuell geltend gemachten Rechtsansprüche des Pächters persönlich aufzukommen, unter Schadloshaltung des Eigentümers (Schenkungsvertrag Ziff. 6; Vorakten Beilage 14). Ausserdem finden sich in den vorliegenden Akten zwei Zahlungsbelege, die die Bezahlung eines Pachtzinses (von CHF 1'400.-) von der Betriebsgemeinschaft A._____ und B._____ an den Eigentü-

Kantonsgericht KG Seite 6 von 16 mer belegen (so für das Jahr 2020 und für das Jahr 2021; Beschwerdebeilagen 3c und 3d). Auch der Pachtzins für das Jahr 2019 (CHF 1'400.-) wurde bereits von A._____ bezahlt (Beschwerdebeilage 3a), nachdem er für das Jahr 2018 (ebenfalls CHF 1'400.-) noch von J._____ geleistet worden war (Beschwerdebeilage 3b). Der Eigentümer wusste somit spätestens seit Dezember 2019 (Valuta vom 12. Dezember 2019; Beschwerdebeilage 3a), dass die verpachteten Grundstücke Art. fff und ggg nicht mehr von J._____, sondern von seinem Sohn (A._____) resp. der Betriebsgemeinschaft A._____ und B._____ bewirtschaftet werden. Indem er sich den Pachtzins zunächst von A._____ (2019) und hernach von der Betriebsgemeinschaft A._____ und B._____ (2020 und 2021; Beschwerdebeilagen 3c und 3d) bezahlen liess, ohne zu intervenieren, muss davon ausgegangen werden, dass er damit einverstanden war, den ursprünglich mit J._____ abgeschlossenen Pachtvertrag mit A._____ (ab

2019) resp. der Betriebsgemein- schaft A._____ und B._____ (ab 2020) weiterzuführen. A._____ und B._____ sind damit von Gesetzes wegen (vgl. Art. 19 Abs. 2 LPG) in den laufenden Pachtvertrag eingetreten. Als landwirtschaftliche Pächter sind die Beschwerdeführer gemäss Art. 83 Abs. 3 BGG zur Beschwerde legitimiert. Sie müssen angesichts der beabsichtigten Selbstbewirtschaftung der Grundstücke durch C._____ mit der Auflösung des bestehenden Pachtvertrages rechnen (vgl. Schenkungsvertrag Ziff. 6, Vorakten Beilage 14; Kündigung vom 4. Juli 2022, Beschwerdeantwort- beilage 3; Schlichtungsgesuch vom 5. August 2022; Beilage zu act. 6), sind daher durch den ange- fochtenen Entscheid beschwert und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Urteil BGer 2C_78/2018 vom 26. Juni 2018 E. 1.1 mit Verweis auf BGE 139 II 233 E. 5.2).

E. 1.1

Das Kantonsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde zuständig (Art. 88 und Art. 90 Abs. 1 Bst. f BGG i.V.m. Art. 11 des kantonalen Ausführungsgesetzes vom 28. September 1993 zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht [AGBGG; SGF 214.2.1] und Art. 114 Abs. 1 Bst. a des kantonalen Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; SGF 150.1]). Die Beschwerdefrist wurde eingehalten (Art. 79 Abs. 1 i.V.m. Art. 30 Abs. 1 Bst b VRG) und der Kostenvorschuss rechtzeitig bezahlt (Art. 128 VRG).

E. 1.2

Es stellt sich die Frage, ob die Beschwerdeführer legitimiert sind, Beschwerde zu führen. Die Beschwerdeführer stellen sich auf den Standpunkt, sie seien Pächter des Grundstücks Art. fff und als solche ohne weiteres zur Beschwerdeführung legitimiert. Demgegenüber stellt C._____ das Bestehen eines Pachtvertrages mit den Beschwerdeführern und damit auch deren Beschwerde- legitimation in Frage. Es ergibt sich aus den Akten und ist auch nicht bestritten, dass zwischen dem Eigentümer und J._____ am 2. März 2010 ein schriftlicher Pachtvertrag abgeschlossen worden war. Es wurde eine Vertragsdauer von 6 Jahren (1. Januar 2010 bis 1. Januar 2016) und ein Pachtzins von jährlich CHF 1'600.- vereinbart. Auf dem schriftlichen Vertrag fehlen indes der Stempel und die Unterschrift Kantonsgericht KG Seite 5 von 16 der Genehmigungsbehörde sowie die genaue Bezeichnung des verpachteten Grundstücks (Grund- buch-Nr.), vielmehr findet sich daselbst nur der Verweis auf ein Grundstück "K._____" mit einer Grundstücksfläche von 144 Aren (Vorakten Beilage 9). Da der Pachtvertrag vom Eigentümer zu den Akten gereicht worden war, nachdem er von der Vorinstanz dazu aufgewordert worden war, zusätz- liche Angaben zur Bewirtschaftung der Grundstücke Art. fff und ggg zu machen und mitzuteilen, ob ein Pachtvertrag vorliege und ob dieser gekündigt sei (Schreiben vom 19. August 2021; Vorakten Beilage 8), muss davon ausgegangen werden, dass dieser Pachtvertrag (auch) die Grundstücke Art. fff und ggg, welche sich im Gebiet K._____ befinden, beschlägt. Etwas anderes wird von den Parteien denn auch nicht behauptet. Gemäss den massgebenden Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) beträgt die erste Pachtdauer für landwirtschaftliche Gewerbe mindestens neun Jahre und für einzelne Grundstücke mindestens sechs Jahre (Art. 7 Abs. 1 LPG). Ist der Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und nicht ordnungsgemäss gekündigt worden oder auf bestimmte Zeit abgeschlossen und nach der vereinbarten Pachtdauer stillschweigend fortgesetzt worden,

gilt er unverändert für jeweils weitere sechs Jahre (Art. 8 Abs. 1 LPG). Die Vereinbarung einer Fortsetzung auf kürzere Zeit ist nur gültig, wenn die Behörde sie bewilligt hat (Art. 8 Abs. 2 Satz 1 LPG). Eine kürzere Fortsetzung der Pachtdauer wird bewilligt, wenn persönliche oder wirtschaftliche Verhältnisse einer Partei oder andere sachliche Gründe die Verkürzung rechtfertigen. Wird die Bewilligung verweigert oder das Gesuch zu spät (mehr als drei Monate nach Beginn der Fortsetzung; vgl. Art. 8 Abs. 2 Satz 2 LPG) eingereicht, so gilt die gesetzliche Mindestpachtdauer (Art. 8 Abs. 3 i.V.m. Art. 7 Abs. 3 und 4 LPG). Aus den von den Beschwerdeführern zu den Akten gereichten Zahlungsbelegen betreffend Pachtzins (Beschwerdebeilagen 3a-d) lässt sich entnehmen, dass J. _____ über den 1. Januar 2016 hinaus einen Pachtzins an den Eigentümer entrichtete. So überwies er mit Valuta vom 18. Dezember 2018 und der Bemerkung "Pachtzins" einen Betrag von CHF 1'400.- an den Eigentümer (Beschwerdebeilage 3b). Der Pachtvertrag vom 2. März 2010 wurde also offensichtlich (mit geänderten Konditionen, was den Pachtzins anbelangt) über die vereinbarte Vertragsdauer (1. Januar 2010 bis

E. 1.3

Auf die Beschwerde ist daher – soweit sie das Grundstück Art. fff beschlägt – einzutreten.

E. 1.4

Nicht eingetreten kann indes auf die Beschwerde, soweit die Beschwerdeführer beantragen, es sei C. _____ die Bewilligung zum Erwerb des Grundstücks Art. ggg zu verweigern. Da das Grundstück Art. ggg nicht dem BGGB unterstellt ist, hat die Vorinstanz C. _____ mit dem angefochtenen Entscheid auch nicht die Bewilligung zum Erwerb desselben erteilt, sondern festgestellt, dass der Erwerb dieses Grundstücks keiner Bewilligung bedürfe. Soweit also die Beschwerde auch das Grundstück Art. ggg beschlägt, ist darauf nicht einzutreten. Nicht eingetreten kann ausserdem auf den Antrag, es sei durch das angerufene Kantonsgericht eine einschlägige Strafanzeige bei der zuständigen Strafverfolgungsbehörde des Kantons Freiburg einzureichen, eventualiter den Beschwerdeführern eine Frist zur Einreichung einer Strafanzeige behördlich anzusetzen, und das Beschwerdeverfahren bis zum rechtskräftigen Strafurteil zu sistieren. Diese Anträge liegen weit ausserhalb des Streitgegenstandes, bei dem es einzig um die erteilte Bewilligung zum Erwerb des Grundstücks Art. ggg geht, und es ist nicht ersichtlich, inwieweit der Ausgang eines allfälligen Strafverfahrens rechtserhebliche neue Kenntnisse bringen könnte.

E. 1.5

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 und Art. 78 VRG).

E. 2.1

In formeller Hinsicht rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Sie bringen diesbezüglich vor, dass ihnen der Schenkungsvertrag vom 6. April 2022 nicht bekannt sei und sie auch nichts von einem angeblich am 14. Januar 2022 durchgeführten Augenschein wüss-

Kantonsgericht KG Seite 7 von 16 ten. Ausserdem würden ihnen keine Beweismittel vorliegen, welche die Selbstbewirtschaftung durch C. _____ zu beweisen vermögen. Gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom

18. April 1999 (BV; SR 101) haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung einer Person eingreift. Dazu gehört insbesondere deren Recht, sich vor Erlass des in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen (BGE 132 V 368 E. 3.1; 129 II 504 E. 2.2; 127 I 56 E. 2b; 127 III 578 E. 2c; 126 V 131 E. 2b). Das Recht, angehört zu werden, ist formeller Natur. Die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung der angefochtenen Verfügung. Nach der Rechtsprechung kann eine – nicht besonders schwer wiegende – Verletzung des rechtlichen Gehörs als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Beschwerdeinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie die Rechtslage frei überprüfen kann. Die Heilung eines – allfälligen – Mangels soll aber die Ausnahme bleiben (BGE 127 V 431 E. 3d/aa; 126 V 132 E. 2b mit Hinweisen). Vorliegend ist festzustellen, dass die Beschwerdeführer nicht in das vorinstanzliche Verfahren einbezogen wurden. Weder wurden sie dahingehend informiert, dass ein Gesuch um Erwerb des von ihnen gepachteten und bewirtschafteten Grundstücks bei der Vorinstanz eingegangen sei, noch wurde ihnen die Möglichkeit gegeben, sich zu diesem Gesuch und den in diesem Zusammenhang eingereichten und eingeholten Beweismitteln (namentlich dem Augenschein und dem Schenkungsvertrag) zu äussern. Vom Gesuchsverfahren erfuhren die Beschwerdeführer aktenkundig erstmals am 17. Mai 2022, als ihnen der Sitzungsentscheid vom 22. Februar 2022 per Einschreiben eröffnet wurde (vgl. Beschwerdebeilage 1). Da die Erwerbsbewilligung zu diesem Zeitpunkt aber bereits erteilt worden war, hatten sie nie die Möglichkeit, sich vor Erlass des auch in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern, ihrerseits Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Nichts desto trotz scheint eine Rückweisung im vorliegenden Fall nicht angebracht, insbesondere weil das Gericht über die volle Kognition verfügt und eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs als geheilt zu gelten hätte (Urteil BGER 1C_335/2022 vom 9. Mai 2023 E. 4.1 mit weiteren Hinweisen). Zudem hatten die Beschwerdeführer das Recht, die Akten, auf die sich die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid stützt, im vorliegenden Beschwerdeverfahren einzusehen (vgl. Art. 63 Abs. 1 VRG) und es wurde ihnen, im Hinblick auf die Vorbereitung der öffentlichen Verhandlung vom 29. September 2023, mit Schreiben vom 13. September 2023 das Protokoll des am 14. Januar 2022 durchgeführten Augenscheins zur Kenntnisnahme zugestellt (act. 42). Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verfahrensökonomie ist somit eine Gutheissung der Beschwerde aus rein formalen Gründen nicht gerechtfertigt, zumal – wie noch aufzuzeigen sein wird – der angefochtene Entscheid in materieller Hinsicht nicht zu beanstanden ist.

E. 2.2

Ausserdem monieren die Beschwerdeführer, dass der angefochtene Sitzungsentscheid vom 22. Februar 2022 datiere, obschon der Schenkungsvertrag erst am 6. April 2022 beurkundet worden

Kantonsgericht KG Seite 8 von 16 sei, weshalb sich die Frage stelle, auf welcher Grundlage der Sitzungsentscheid überhaupt gefällt worden sei. Den vorliegenden Akten lässt sich entnehmen, dass am 22. Februar 2022 eine Kommissionssitzung stattgefunden hat, anlässlich welcher die Vorinstanz zum Schluss gekommen ist, dass C. _____ die Anforderungen der Selbstbewirtschaftung erfülle (vgl. Vorakten Beilagen 13 und 15). Dies nachdem die Vorinstanz verschiedene Abklärungen getroffen und am 14. Januar 2022 einen Augenschein durchgeführt hatte (vgl. Vorakten Beilagen 3-8 und 12). Die Bewilligung für den Erwerb des Grundstücks Art. fff konnte ihr aber zu diesem Zeitpunkt noch nicht erteilt werden. Vielmehr wurde C. _____ mit Schreiben vom 10. März 2022 aufgefordert, der Vorinstanz eine Kopie des verkündeten Vertrags zukommen zu lassen. Die Erwerbsbewilligung könne erst nach Zustellung des entsprechenden Kaufvertrages erteilt werden (vgl. Vorakten Beilage 13). Die Bewilligung für den Erwerb des Grundstücks Art. fff wurde C. _____ also – entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführer – nicht bereits am 22. Februar 2022 erteilt, sondern erst nachdem sie den am 6. April 2022 abgeschlossenen und notariell beglaubigten Schenkungsvertrag bei der Vorinstanz eingereicht hatte (vgl. Vorakten Beilage 14) und sich diese versichern konnte, dass nebst der Voraussetzung der Selbstbewirtschaftung auch jene des höchstzulässigen Preises erfüllt ist. Zwar ist der angefochtene Entscheid mit "Sitzungsentscheid vom 22. Februar 2022" betitelt, mit dem Zusatz "mitgeteilt am 6. Mai 2022" bringt die Vorinstanz aber zum Ausdruck, dass die Bewilligung nicht bereits am 22. Februar 2022 erteilt wurde, sondern erst am 6. Mai 2022, nachdem C. _____ den dem Gesuch zugrunde liegenden Vertrag zu den Akten gereicht hatte und die Vorinstanz im Besitze sämtlicher benötigter Unterlagen war. Diese Praxis der Vorinstanz zielt darauf ab zu vermeiden, dass (Kauf-) Verträge abgeschlossen werden, welche anschliessend nicht bewilligt werden können, und so unnötige Kosten entstehen (Schlussbemerkungen der Vorinstanz; act. 30). Dagegen ist nichts einzuwenden. Kommt hinzu, dass der Vorinstanz zum Zeitpunkt der Kommissionssitzung vom 22. Februar 2022 der Erwerbsgrund (Schenkung) bereits bekannt war, ergibt sich dieser doch aus dem Gesuch vom 5. Juli 2021 sowie den beigelegten Unterlagen (vgl. Vorakten Beilage 1). Die Vorinstanz verfügte also bereits zum Zeitpunkt der Kommissionssitzung vom 22. Februar 2022 über sämtliche relevanten Elemente, um das Gesuch von C. _____ beurteilen zu können. Diese mussten von ihr nur noch nachträglich rechtsgenügend nachgewiesen werden.

E. 3

In materieller Hinsicht bringen die Beschwerdeführer vor, die Vorinstanz habe C. _____ zu Unrecht die Bewilligung zum Erwerb des Grundstücks Art. fff erteilt. Namentlich seien die Voraussetzungen des nicht übersetzten Preises sowie der Selbstbewirtschaftung nicht gegeben (vgl. Art. 63 Abs. 1 Bst. a und b BGGB).

E. 3.1

Ziel der Bewilligungspflicht ist es, mittels Überprüfung des Verpflichtungsgeschäfts durch eine Verwaltungsbehörde ("Bewilligungsbehörde") sicherzustellen, dass die von den Parteien beabsichtigte Eigentumsübertragung bzw. ein ihr wirtschaftlich gleichkommendes Rechtsgeschäft mit den Zielsetzungen des bürgerlichen Bodenrechts in Einklang steht. Im Vordergrund steht die eigentumspolitisch begründete Durchsetzung des Selbstbewirtschaftersprinzips (Art. 63 Abs. 1 Bst. a BGGB). Dem Selbstbewirtschaftersprinzip tritt die Preisgrenze im Sinne von Art. 63 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 66 BGGB zur Seite als Instrument der Missbrauchsgesetzgebung, welche zwar einen

Preisanstieg zulässt, aber immerhin ein unkontrolliertes Ansteigen der bezahlten Bodenpreise verhindern soll (STALDER in Büsser et al., Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, 2. Auflage 2011, Vorbemerkungen zu den Art. 61-69 N. 8 f.).

Kantonsgericht KG Seite 9 von 16

E. 3.2

Mit der Erteilung der Bewilligung bringt die Behörde zum Ausdruck, dass dem konkreten Erwerbsgeschäft keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Vor der Erteilung der Bewilligung befindet sich das zwischen den Parteien abgeschlossene, aber noch nicht bewilligte Rechtsgeschäft in einem Schwebezustand: Auf der einen Seite haben die Vertragsparteien alles in ihrer Macht Stehende getan, um den Eigentumsübergang zu bewirken; auf der anderen Seite reicht der abgeschlossene Vertrag aufgrund von Art. 81 Abs. 1 BGG nicht aus, um eben diesen Eigentumsübergang auszulösen. Das schwebend unwirksame Rechtsgeschäft zeitigt zwar unter den Vertragsparteien Bindungswirkungen nach Treu und Glauben und hat auch Rechtswirkungen gegenüber Dritten, namentlich die Auslösung von Vorkaufsrechten, führt aber bis zum Vorliegen der Bewilligung zu keinem durchsetzbaren Erfüllungsanspruch des Erwerbers auf den Erwerb von Eigentum mittels Grundbucheintrag. Die Bewilligungspflicht beschränkt mithin die Fähigkeit der Privatrechtsparteien, durch Willenserklärungen eine Veränderung im Bestand subjektiver Rechte eintreten zu lassen, also ihre Vertragsfähigkeit als Form der Handlungsfähigkeit. Die Erteilung der Bewilligung füllt diese Lücke aus, indem das aus privatrechtlicher Sicht gültige Erwerbsgeschäft nun vollgültig und zusammen mit der Bewilligung zum tauglichen Rechtsgrundausweis für den Grundbucheintrag wird (vgl. Art. 18 der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 [GBV; SR 211.432.1]) und damit einen durchsetzbaren Anspruch auf Vertragserfüllung bewirkt; hierin liegt die positive Gestaltungswirkung der Verfügung (STALDER, Vorbemerkungen zu den Art. 61-69 N. 16 ff.). Grundsätzlich nicht zu prüfen hat die Bewilligungsbehörde das Vorliegen zivilrechtlicher Fragen wie etwa die Handlungsfähigkeit der Parteien im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses oder das Vorliegen von Willens-, Sach- oder Rechtsmängeln. Solche Mängel werden durch eine erteilte Bewilligung in keiner Weise berührt und damit insbesondere auch nicht etwa geheilt. Auch nach erteilter Bewilligung und nach erfolgtem Grundbucheintrag ist das Geschäft mithin immer noch den privatrechtlichen Anfechtungsmöglichkeiten durch die Parteien ausgesetzt und unterliegt den kaufrechtlichen Mängelrechten (STALDER, Vorbemerkungen zu den Art. 61-69 N. 20).

E. 3.3

Die Bewilligung setzt u.a. voraus, dass der Erwerbende Selbstbewirtschafter ist (Art. 63 Abs. 1 Bst. a BGG e contrario), sofern kein Grund für eine Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung vorliegt (Art. 64 Abs. 1 BGG). Selbstbewirtschafter ist, wer den landwirtschaftlichen Boden selber bearbeitet und, wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses zudem persönlich leitet (Art. 9 Abs. 1 BGG). Auf die Bewilligung besteht ein Rechtsanspruch, sofern keiner der in Art. 63 Abs. 1 BGG abschliessend genannten Verweigerungsgründe vorliegt (Art. 61 Abs. 2 BGG; Urteil BGer 2C_20/2021 und 2C_21/2021 vom 19. November 2021 E. 4.1 mit Hinweisen). Den Boden selber bearbeiten heisst, über die Betriebsleitung hinaus selber betriebliche Arbeiten zu verrichten. Man denkt dabei an Bodenbearbeitung, Saat, Kulturpflege und Ernte.

Selbstverständlich gehören dazu auch alle Arbeiten in der Tierhaltung, insbesondere die Stallarbeit und die Verwertung der eigenen Produktion, soweit diese landesüblich oder durch betriebliche Einrichtungen vorgegeben ist. Ebenfalls zur Betriebsarbeit gehören die Führung der Buchhaltung und sämtliche administrativen Arbeiten wie zum Beispiel das Ausfüllen von Formularen (HOFER in Büsser et al., Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, 2. Auflage 2011, Art. 9 N. 17). Die Mitarbeit und die Fähigkeiten des Ehegatten oder der Ehegattin werden seit jeher berücksichtigt, wenn es darum geht, ob jemand Selbstbewirtschafter ist oder nicht. Sie ist Bestandteil des Konzepts der Selbstbewirtschaftung, was schon im Begriff Familienbetrieb in den Zielsetzungen des BGGB

Kantonsgericht KG Seite 10 von 16 (Art. 1 Abs. 1 Bst. a BGGB) zum Ausdruck kommt. Ihre Mitarbeit gehört zum Umfang der vom Selbstbewirtschafter und seiner Familie zu leistenden Arbeit (HOFER, Art. 9 N. 18a). In grösseren Betrieben, deren Arbeitsbedarf die Arbeitskraft einer Familie übersteigt, arbeitet der Selbstbewirtschafter zur Hauptsache im Landwirtschaftsbetrieb. Er muss bereit sein, einen ausserlandwirtschaftlichen Haupterwerb aufzugeben; eine nebenberufliche Tätigkeit ausserhalb des Betriebes ist jedoch nicht ausgeschlossen. In kleineren Betrieben werden in der Regel keine Angestellten beschäftigt. Dagegen können Ehegatte oder Ehegattin und andere Familienmitglieder in hohem Mass mitarbeiten. Der Betriebsleiter kann nach landesüblicher Vorstellung einem ausserbetrieblichen Haupterwerb nachgehen, der jedoch nicht seine ganze Arbeitskraft in Anspruch nimmt. Er ist Selbstbewirtschafter, solange er mindestens die Hälfte der betrieblichen Arbeit verrichtet (HOFER, Art. 9 N. 20).

E. 3.4

Vorausgesetzt wird zudem die Eignung zur Selbstbewirtschaftung, wobei dieser Begriff eng mit jenem der Selbstbewirtschaftung verbunden ist. Geeignet ist, wer die Fähigkeiten besitzt, die nach landesüblicher Vorstellung notwendig sind, um den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten und ein landwirtschaftliches Gewerbe persönlich zu leiten (Art. 9 Abs. 2 BGGB). Das Gericht hat in Gesamtwürdigung aller Tatsachen die Überzeugung zu gewinnen, es sei wahrscheinlich, dass sich der potentielle Selbstbewirtschafter auf dem Heimwesen behaupten und den Betrieb sachgerecht führen könne. An diese Prognose und Wertung dürfen nicht allzu strenge Massstäbe gelegt werden. Es muss nicht absolut sicher und undiskutabel, sondern bloss wahrscheinlich sein, dass sich der Interessent als selbstständiger Bewirtschafter eines landwirtschaftlichen Betriebs von der Grösse und Art des streitgegenständlichen bewähren werde, wobei auch die Eignung der Ehegatten einbezogen werden kann (BGE 110 II 488 E. 5; Urteil BGer 2C_539/2014 vom 23. Oktober 2014 E. 7.2.1). Es geht dabei trotz der analogen Begriffe nicht um das zivilprozessrechtliche Beweismass (vgl. hierzu BGE 140 III 610 E. 4.1). Der Bewerber hat alle Tatsachen nachzuweisen, aufgrund derer das Gericht die Eignung zur Selbstbewirtschaftung beurteilt (vgl. BGE 110 II 488 E. 5). Es geht vielmehr spezifisch für die Selbstbewirtschaftung um die Rechtsfrage, wie hoch die Aussicht, dass sich ein Bewerber am zu bewirtschafteten Objekt bewähren wird, sein muss, damit er als zur Selbstbewirtschaftung geeignet eingestuft werden kann. Umschrieben wird das Mass der an die Eignung des Bewerbers zu stellenden Anforderungen (BGE 110 II 488 E. 5; 107 II 30 E. 2 mit Hinweisen; vgl. zum Ganzen auch Urteile BGer 4A_260/2019 vom 23. Oktober 2019 E. 2.2 und 4A_239/2019 vom 27. August 2019 E. 2.2.1.1.1, je mit weiteren Hinweisen).

E. 3.5

Das bäuerliche Bodenrecht schafft kein ausschliessliches Standesrecht für Landwirte. Für die Selbstbewirtschaftung einzelner landwirtschaftlicher Grundstücke ist also nicht nur geeignet, wer eine landwirtschaftliche Schule besucht hat, vielmehr genügt es, dass die betreffende Person eine entsprechende landwirtschaftliche Tätigkeit schon bisher ausgeübt oder sich zumindest intensiv darauf vorbereitet hat. Entsprechend wird gefordert, dass die Person eine im Hinblick auf das streit-gegenständliche landwirtschaftliche Grundstück adäquate Ausbildung hat, um dieses zu bewirtschaften, oder eine fachgerechte Bewirtschaftung eines vergleichbaren landwirtschaftlichen Grundstücks nachweisen kann (Urteile BGer 4A_260/2019 vom 23. Oktober 2019 E. 2.3 und 4A_239/2019 vom 27. August 2019 E. 2.2.1.1.2 je mit Hinweisen). Die Anforderungen an die Ausbildung sind bei einem Grundstück weniger breit als bei einem Gewerbe. Die vollständige landwirtschaftliche Ausbildung, die für ein Gewerbe verlangt wird, ist bei einem Grundstück in der Regel nicht erforderlich. So hat das Bundesgericht im Urteil 5A.9/2001 vom 30. Juli 2010 festgehalten, ein Hobbybauer soll ein Grundstück kaufen können, um darauf Schafe weiden zu lassen. Hier muss sich der Ansprecher vor allem über die notwendigen Kenntnisse in der Tierhaltung ausweisen und darlegen, dass er weiss, wie viele Tiere das Grundstück tragen kann.

Kantonsgericht KG Seite 11 von 16 Auch wenn es sich um relativ grosse Flächen handelt, muss noch nicht eine vollständige Ausbildung vorliegen (HOFER, Art. 9 N. 24 und 29a).

E. 3.6

Als landwirtschaftliche Nutzung gilt auch die Haltung von Pensions- und Sportpferden, sofern sie auf betriebseigener Futterbasis beruht (Urteil BGer 2C_534/2007 vom 29. Februar 2008 E. 3.2, mit Hinweis auf die Botschaft des Bundesrates vom 26. Juni 1996 zur Reform der Agrarpolitik 2002 [BBl 1996 IV 85], wobei hier generell gesagt wird, grundlegender Prozess in der Landwirtschaft sei die Gewinnung organischer Substanz durch die Photosynthese mit Tageslicht; auch die Tierhaltung beruhe [generell] auf diesem Vorgang, sei doch auch das Tierfutter direkt oder indirekt pflanzlichen Ursprungs). Wer Pferde hält und für diese Raufutter produziert, ist deshalb Selbstbewirtschaftler, wenn er die anfallenden Arbeiten für die Futtergewinnung selber ausführt (vgl. Urteil BGer 2C_855/2008 vom 24. Juni 2010 E. 2.1 mit weiteren Hinweisen). Sofern die Fläche für die ganzjährige Fütterung ausreicht, gehört dazu auch die Gewinnung und Konservierung des Winterfutters. Bei kleineren Flächen ist auch schon das weiden lassen der Tiere eine landwirtschaftliche Nutzung, die als Selbstbewirtschaftung gilt. Für den Erwerb eines Grundstücks im Hinblick auf die Pferdehaltung sind die entsprechenden Kenntnisse erforderlich (HOFER, Art. 9 N. 30).

E. 3.7

Zur Vermeidung von Rechtsumgehungen sind freilich hohe Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung einzelner landwirtschaftlicher Grundstücke zu stellen. Zum einen muss der Wille zur Selbstbewirtschaftung einwandfrei vorliegen. Zum andern muss der Erwerber praktisch alle auf dem Grundstück anfallenden Arbeiten selber erledigen, soweit diese bei landesüblicher Bewirtschaftung auch auf einem Gewerbe durch eigene Arbeitskräfte erledigt werden. Selbstverständlich sind aber die Anforderungen an die Ausbildung bei einem Grundstück weniger hoch als bei einem Gewerbe (STALDER, Art. 63 N. 6). Für den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben muss die Eignung im Moment, in dem die Bewilligung erteilt werden soll, vollständig vorhanden sein. Sie kann

nicht durch Auflagen oder Bedingungen ersetzt werden. Die objektiven Voraussetzungen müssen bei der Einreichung des Gesuchs erfüllt sein (HOFER, Art. 9 N. 31c). Nur wer spätestens im Moment, in dem die Bewilligung erteilt werden muss, über die entsprechende Ausbildung oder die entsprechenden praktischen Kenntnisse verfügt, ist nicht vom Verweigerungsgrund in Art. 63 Abs. 1 Bst. a BGG betroffen (Urteil BGE 5A.9/2001 vom 30. Juli 2001 E. 4b mit Hinweisen).

E. 4

In Zusammenhang mit der erteilten Erwerbsbewilligung machen die Beschwerdeführer einerseits geltend, es sei nur ungenügend abgeklärt worden, ob ein Kaufpreis als Gegenleistung für die Übertragung des Eigentums an den Grundstücken Art. fff und ggg vereinbart bzw. bezahlt worden sei, und stellen sich auf den Standpunkt, dass ein Scheingeschäft vorliege, da der zwischen dem Eigentümer und C. _____ abgeschlossene und zu den Akten gereichte Schenkungsvertrag vom

E. 6

Damit ist zusammenfassend festzustellen, dass im vorliegenden Fall die beiden Voraussetzungen der Selbstbewirtschaftung (Art. 63 Abs. 1 Bst. a BGG) und des nicht übersetzten Preises (Art. 63 Abs. 1 Bst. b BGG) erfüllt sind, weshalb die Vorinstanz C. _____ die Bewilligung zum Erwerb des Grundstücks Art. fff zu Recht erteilt und auf die Formulierung von Bedingungen und Auflagen verzichtet hat.

E. 7

Damit ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, und der angefochtene Entscheid der Vorinstanz vom 22. Februar 2022 zu bestätigen.

E. 8.1

Die Gerichtskosten, die auf CHF 2'000.- festgelegt werden, sind dem Verfahrensausgang entsprechend den Beschwerdeführern aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 131 VRG; Art. 1 f. des kantonalen Tarifs vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz [Tarif VJ; SGF 150.12]).

E. 8.2

Da C. _____ mit ihren Anträgen obsiegt, hat sie Anspruch auf eine Entschädigung ihrer Parteikosten. Unter der Berücksichtigung von Art. 137 ff. und 146 ff. VRG, des Tarifs VJ und der am 29. September 2023 eingereichten Kostenlisten ihres Rechtsvertreters ist diese auf CHF 5'272.50 (21.09 Stunden à CHF 250.-/Stunde) festzusetzen. Zu diesem Betrag kommen die Auslagen von pauschal CHF 150.- (der Tarif VJ kennt keine Spesenpauschale; vgl. Art. 9 Tarif VJ) sowie die Mehrwertsteuer in der Höhe von CHF 417.50 (7.7% von CHF 5'422.50) hinzu. Der Totalbetrag von CHF 5'840.- geht unter solidarischer Haftung zu Lasten der unterliegenden Beschwerdeführer. (Dispositiv auf der nächsten Seite)

Kantonsgericht KG Seite 16 von 16 Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. II. Die Gerichtskosten von CHF 2'000.- werden A. _____ und B. _____ auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. III. C. _____ wird eine Parteientschädigung von insgesamt CHF 5'840.- (inkl. Mehrwertsteuer von CHF 417.50) zugesprochen. Diese geht unter solidarischer Haftung zu Lasten von A. _____ und B. _____ und wird direkt Rechtsanwalt Philippe Corpataux

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 Entscheids angefochten wird (Art. 148 VRG). Freiburg, 4. Oktober 2023/dki Die Präsidentin: Der Gerichtsschreiber:

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