

GR_GERICHTE R 2022 6 vom 16. August 2022

GR Gerichte, 2022-08-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R 2022 6](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2022_6)

FR: GR_GERICHTE R 2022 6 du 16 août 2022

IT: GR_GERICHTE R 2022 6 del 16 agosto 2022

Regeste

Melioration (Zustimmung zum Erwerb) | Landwirtschaft

Erwägungen

E. 1

Gestützt auf den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. April 2005 führt die Gemeinde C._____ zur Erhaltung und Förderung einer gesunden Landwirtschaft eine Gesamtmelioration durch. In der Folge beschloss die Meliorationskommission C._____ einen Umlegungsban über sämtliche Parzellen der Güterzusammenlegung. Die Verfügungsbeschränkung, wonach rechtliche und tatsächliche Veränderungen an den Grundstücken der Zustimmung der Meliorationskommission bedürfen, wurde amtlich publiziert und gilt seit dem 1. März 2010.

E. 2

A._____ und B._____ konnten nach eigenen Angaben im Jahr 1999 einen landwirtschaftlichen Betrieb in E._____, Kanton N._____, erwerben, welchen sie im Rahmen des Vereins F._____ mit einer sozialen Tätigkeit (Kinder- und Jugendheim) verbanden. Zudem sind sie Eigentümer der grösstenteils in der Landwirtschaftszone gelegenen Parzelle G._____ in der Gemeinde C._____, die mit einem Wohnhaus sowie einem Stall überbaut ist und (nun) eine Fläche von 1'934 m² aufweist. Darauf wird eine kleinere Viehhaltung betrieben. Das Grundstück wird weitgehend von der ebenfalls fast ausschliesslich in der Landwirtschaftszone gelegenen Parzelle H._____ mit einer Fläche von 19'663 m² umschlossen, welche im Eigentum von I._____ steht und als Meliorationsgrundstück im Bezugsgebiet der laufenden Güterzusammenlegung in der Gemeinde C._____ liegt. Daran grenzt im östlichen Bereich die Parzelle J._____ mit einer Fläche von 2'753 m² an.

E. 3

Am 23. November 2016 schlossen A._____ und B._____ mit I._____ einen öffentlich beurkundeten Kaufrechtsvertrag ab, mit welchem dem Eigentümer des Grundstücks G._____, gegenwärtig die Eigentümer der Grundstücke bzw. Stockwerkeigentumseinheiten Z.1._____-Z.3._____, nämlich A._____ und B._____ als Miteigentümer zu je ½, das Recht eingeräumt wurde, das Grundstück H._____ im Halte von ca. 19'663 m²

- 3 - zu einem Kaufpreis von CHF 1.50 pro m² bis zum 23. November 2026 zu erwerben. Mit Schreiben vom 10. Juni 2020 erklärten sie, das Kaufrecht ausüben zu wollen.

E. 3.1

Gemäss Art. 61 BGGB braucht eine Bewilligung, wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben will (Abs. 1). Die Bewilligung wird erteilt, wenn kein

Verweigerungsgrund vorliegt (Abs. 2). Nach Art. 63 BGG wird die Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks namentlich verweigert, wenn der Erwerber nicht Selbstbewirtschafter ist (Abs. 1 lit. a). Selbstbewirtschafter ist gemäss Art. 9 BGG, wer den landwirtschaftlichen Boden selber bearbeitet und, wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses zudem persönlich leitet (Abs. 1). Für die Selbstbewirtschaftung 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 (Abs. 2). Diese Bestimmung definiert die Begriffe des Selbstbewirtschafters (Abs. 1) und der Selbstbewirtschaftungsfähigkeit (Abs. 2), eine Unterscheidung, welche aus dem alten bäuerlichen Erbrecht stammt (vgl. die per 1. Januar 1994 aufgehobenen Art. 620 und Art. 621 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]; Urteil des Bundesgerichts 2C_520/2021 vom 21. Dezember 2021 E.6.2). Die höchstrichterliche Rechtsprechung hat die Konturen dieser Begriffe

- 10 - genauer festgelegt. Was zunächst den Selbstbewirtschafter anbelangt, so unterscheidet Art. 9 Abs. 1 BGG zwischen dem Selbstbewirtschafter von Grundstücken und dem Selbstbewirtschafter von landwirtschaftlichen Gewerben. Unbestrittenermassen handelt es sich vorliegend bei der Parzelle H._____ nicht um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGG, sondern um ein landwirtschaftliches Grundstück gemäss Art. 6 BGG. Hierfür reicht es aus, dass der Bewirtschafter den landwirtschaftlichen Boden persönlich bewirtschaftet. Den Boden im Sinne von Art. 9 BGG selber zu bearbeiten bedeutet, die im Betrieb anfallenden Arbeiten auf dem Feld, im Stall, auf dem Hof (inkl. Administrativarbeiten) und im Zusammenhang mit der Vermarktung der Produkte zu einem wesentlichen Teil selber verrichten (siehe Urteil des Bundesgericht 2C_855/2008 vom 11. Dezember 2009 E.2.1 mit Hinweisen). Dies heisst für kleinere Betriebe, dass die betroffene Person den Grossteil der Feld- und Viehwirtschaftsarbeiten selbst erledigen muss (siehe Urteil des Bundesgerichts 2C_520/2021 vom 21. Dezember 2021 E.6.2). Bei neuen Grundstücken, die er noch nicht bewirtschaftet (z.B. als Pächter), muss sich der Erwerber verpflichten, den Boden, den er erwerben will, selbst zu bewirtschaften; da es sich um eine zukünftige Tatsache handelt, genügt es, wenn er dieses Verhalten glaubhaft macht, was durch das blosses Hervorheben seiner aktuellen oder früheren Verbundenheit mit der Landwirtschaft der Fall sein kann (siehe Urteile des Bundesgerichts 2C_520/2021 vom 21. Dezember 2021 E.6.2 und 2C_747/2008 vom 5. März 2009 E.3.1, nicht publ. in: BGE 135 II 123). Vorausgesetzt wird zudem die Eignung zur Selbstbewirtschaftung (siehe Art. 9 Abs. 2 BGG): Die betreffende Person muss die durchschnittlichen beruflichen, moralischen und physischen Eigenschaften besitzen, die nach den Gepflogenheiten der Landwirtschaft erforderlich sind, um ein landwirtschaftliches Gut angemessen zu bewirtschaften (siehe BGE 110 II 488 E.5 und die zitierten Referenzen zu den Kriterien, die in Anwendung

- 11 - von Art. 620 ff. aZGB entwickelt wurden, aber auch unter dem Gesetz über das bäuerliche Bodenrecht relevant bleiben: BGE 134 III 586 E.3.1.2]; zu diesen Komponenten: HOFER, in: Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl., Brugg 2011, Rz. 33 ff. zu Art. 9 BGG). Eine solche Fähigkeit besteht in der Regel nur, wenn die Person eine landwirtschaftliche Schule besucht hat (für weitere Details: DONZALLAZ, Traité de droit agraire suisse: droit public et droit privé [nachfolgend Traité de droit agraire], Band 2, Bern 2006, Rz. 3215 ff.) oder eine angemessene landwirtschaftliche Ausbildung besitzt, um das Grundstück, das sie

erwerben will, zu bewirtschaften (Freizeitlandwirte) oder, je nach Fall, wenn sie bereits ein Grundstück, das mit dem zu erwerbenden vergleichbar ist, fachgerecht bewirtschaftet hat (siehe Urteile des Bundesgerichts 2C_520/2021 vom 21. Dezember 2021 E.6.2, 4A_260/2019 vom 23. Oktober 2019 E.2.3, 5A.17/2006 vom 21. Dezember 2006 E.2.4.1 und 5A.9/2001 vom 30. Juli 2001 E.2b, 2c und 4a). 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 (siehe BGE 110 II 488 E.5; Urteile des Bundesgerichts 4A_260/2019 vom 23. Oktober 2019 E.2.2 und 2C_539/2014 vom 23. Oktober 2014 E.7.2.1; vgl. auch DONZALLAZ, *Traité de droit agricole*, Rz. 3286 in fine). Das bäuerliche Bodenrecht schafft kein ausschliessliches Standesrecht für Landwirte; auch wer eine landwirtschaftliche Tätigkeit als Freizeitbeschäftigung ausübt, kann als Selbstbewirtschafter gelten, wenn er die Voraussetzungen von Art. 9

- 12 - BGGB erfüllt (siehe Urteil des Bundesgerichts 2C_855/2008 vom

E. 3.2

Angesichts dieser Rechtsprechung ist der Beschwerdegegnerin darin beizupflichten, dass die Beschwerdeführerin (B._____) mit Blick auf das zu erwerbende Grundstück nicht als Selbstbewirtschafterin gelten kann. Zwar wird in der Replik vorgebracht, sie helfe bzw. arbeite tatkräftig auf dem Betrieb in C._____ mit. Obschon dies der ins Recht gelegten Fotodokumentation entnommen werden kann (siehe Akten der Beschwerdeführer [Bf-act.] 18), wird weder behauptet noch ist ersichtlich, dass sie sich in wesentlichem Umfang persönlich auf dem zu erwerbenden Grundstück betätigen und den Grossteil der Arbeiten auf dem Feld- und in der Viehhaltung selbst erledigen wird. Vielmehr geht bereits aus der Beschwerde hervor, dass die Ehegatten eine Entflechtung der Arbeiten und Kompetenzen untereinander angestrebt haben. Während der Beschwerdeführer (A._____) zusammen mit seinem Sohn seinen Wohnsitz nach C._____ verlegt habe (vgl. auch Bf-act. 12 f.), um dort den kleinen Landwirtschaftsbetrieb zu führen und zudem in Teilzeitarbeit zu einem gewissen Teil im Homeoffice für den Verein F._____ zu arbeiten (vgl. auch Bestätigung vom 24. Januar 2022 [Bf-act. 14]), bleibe die Ehefrau und Beschwerdeführerin weiterhin vor Ort im N._____, wo sie nun die Verantwortung für den dortigen Betrieb und die Geschäftsführung sowie auch die Heimbewilligung alleine innehat (vgl. Rz. III.3 und 7 der Beschwerde vom 31. Januar 2022 und Bf-act. 15 S. 2). Insofern liegt nahe, dass sie den wesentlichen Teil ihrer Arbeitskraft und -zeit für den Betrieb im N._____ einsetzt, um die dort anfallenden Arbeiten zu verrichten, und nur in untergeordneter, für die Anerkennung als Selbstbewirtschafterin der Parzelle H._____ rechtsprechungsgemäss nicht ausreichender Art und Weise im Betrieb in C._____ mithilft. Insofern erübrigt sich es sich, die beantragte Parteibefragung durchzuführen.

- 13 - Nicht zu verfangen vermag indes, wenn die Beschwerdegegnerin aus der fehlenden Eigenschaft der Beschwerdeführerin als Selbstbewirtschafterin ableitet, der Beschwerdeführer habe alleine keinen Anspruch auf den Erwerb der Parzelle H._____, da der beurkundete Kaufrechtsvertrag auf beide laute und somit auch beide als

Selbstbewirtschafter gelten müssten. Mit dieser Argumentation verkennt sie, dass es – wie bereits dargelegt – gemäss Art. 9 BGGB ausreicht, den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten oder persönlich ein landwirtschaftliches Gewerbe zu leiten und die Fähigkeit zur Selbstbewirtschaftung zu haben. Auf die Eigentumsverhältnisse kommt es dabei nicht an (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_747/2008 vom 5. März 2009 E.3.3, nicht publiziert in BGE 135 II 123). So befand das Bundesgericht im Urteil 5A.2/1998 vom 23. Juni 1998 beispielsweise, es entspreche dem Sinn und Zweck des Gesetzes, wenn ein Vater ohne landwirtschaftliche Ausbildung ein landwirtschaftliches Gewerbe für seinen Sohn erwirbt, weil dieser zwar über die nötige Ausbildung, nicht aber die finanziellen Mittel verfügt (dortige E.2c, zitiert in DONZALLAZ, *Traité de droit agraire*, Rz. 3295). Gleiches hat auch für den Kauf von landwirtschaftlichen Grundstücken zu gelten, ist eine solche Konstellation doch jener vorzuziehen, in welcher ein Grundstück nicht zur Selbstbewirtschaftung erworben wird (vgl. HOFER, a.a.O., Rz. 36a zu Art. 9 BGGB; vgl. ferner zur Zulässigkeit der Berücksichtigung der Kenntnisse des Ehegatten unter dem Gesichtspunkt der Selbstbewirtschaftung neben den vorgenannten, in Erwägung 3.1 aufgeführten Entscheiden: Urteil des Bundesgerichts 2C_855/2008 vom

E. 3.3

Die Beschwerdegegnerin stellte diese in erster Linie aufgrund des Umstands in Abrede, dass das Grundstück H._____ mit Pachtvertrag vom 1. April 2021 von dessen gegenwärtigem Eigentümer an einen ortsansässigen Landwirt verpachtet worden sei, weshalb aufgrund der gesetzlichen Minimaldauer von sechs Jahren keine Selbstbewirtschaftung durch den Beschwerdeführer in Frage komme. Entgegen der von den Beschwerdeführern in der Replik vertretenen Auffassung ist das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) auf

- 16 - entgeltliche Pachtverträge zur Gebrauchsüberlassung anwendbar, welche – wie vorliegend – ein landwirtschaftliches Grundstück zum Gegenstand haben (siehe Art. 1 Abs. 1 lit. a und Art. 4 LPG; WOLF, *Die bundesgerichtliche Rechtsprechung zum landwirtschaftlichen Pachtrecht*, in: *Jusletter* vom 15. Juni 2020, Rz. 3). Der von der Beschwerdegegnerin mit ihrer Vernehmlassung ins Recht gelegte, zwischen I._____ und K._____ abgeschlossene Pachtvertrag vom 1. April 2021 nimmt denn auch Bezug auf die einschlägigen Bestimmungen des LPG (siehe Akten der Beschwerdegegnerin [Bg-act.] 2). Insbesondere wird zur Pachtdauer (gemäss dem Musterpachtvertrag für einzelne Grundstücke; abrufbar unter:

<https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/alg/dokumentation/agrarmassnahmen/formulare-vertraege/Seiten/Vertraege.aspx>, zuletzt besucht am: 16. August 2022) angemerkt, diese betrage mindestens sechs Jahre, wobei eine kürzere Pachtdauer gemäss Art. 7 LPG vom ALG zu bewilligen sei. Da die Vertragsparteien die Pachtdauer auf ein Jahr ab dem 1. April 2021 festgelegt haben (siehe Bg-act. 2 S. 1), bestreiten die Beschwerdeführer, dass ein rechtsgültiger, sechsjähriger Pachtvertrag über die Parzelle H._____ abgeschlossen worden sei. Wie es sich damit im Einzelnen verhält, kann letztlich jedoch genauso offen bleiben, wie die Frage, ob das ALG eine kürzere Pachtdauer hätte bewilligen können bzw. müssen. Insofern drängt sich auch keine Einvernahme von I._____ als Zeuge auf. Denn die Beschwerdeführer bringen zu Recht vor, dass der Erwerber gestützt auf Art. 15 Abs. 1 LPG als Ausnahme vom Grundsatz "Kauf bricht Pacht nicht" (Art. 14 LPG) den Pachtvertrag vorzeitig auflösen kann, wenn er den Pachtgegenstand namentlich zur Selbstbewirtschaftung erwirbt. Für den Fall der ordentlichen Kündigung durch den

Verpächter bestimmt Art. 27 Abs. 2 LPG, dass bei einer Erstreckungsklage des Pächters der Verpächter zu beweisen hat, dass die Fortsetzung der Pacht für ihn nicht zumutbar oder aus anderen Gründen nicht gerechtfertigt ist. Das ist nach lit. c dieses Absatzes namentlich der - 17 - Fall, wenn der Verpächter den Pachtgegenstand selbst bewirtschaften will. Gemäss Bundesgericht besteht kein Zweifel, dass der Begriff der Selbstbewirtschaftung in beiden zitierten Normen identisch sein muss, geht es doch in beiden Fällen um die gesetzliche Regelung des Konflikts zwischen dem Wunsch des Eigentümers, das Grundstück möglichst bald selbst bewirtschaften zu können, und dem Schutzbedürfnis des bisherigen Pächters (siehe BGE 115 II 181 E.2). Sodann hält das Bundesgericht fest, es würden keine sachlichen Gründe gegen eine einheitliche Definition der Selbstbewirtschaftung im Landwirtschaftsrecht sprechen (siehe BGE 115 II 181 E.2a). Der Erwerber hat nach Art. 15 Abs. 1 LPG demnach nachzuweisen, dass er den Pachtgegenstand erwirbt, um ihn selber zu bewirtschaften. Nach DONZALLAZ ist dabei nicht aus den Augen zu verlieren, dass dem BGBB bereits im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs die notwendige Filterfunktion zugekommen sei. Es gehe daher nicht an, im nachgelagerten Stadium der Auflösung des Pachtvertrags strengere Massstäbe anzusetzen als jene, die nach Art. 63 Abs. 1 lit. a BGBB bei der Bewilligung des Erwerbs verwendet worden seien (siehe DONZALLAZ, *Traité de droit agraire*, Rz. 3369). Dieser Ansicht stimmt HOFER mit der Präzisierung zu, dass auch der Wille zur Selbstbewirtschaftung schon beim Kauf geprüft worden ist, weshalb im Fall von Art. 15 LPG davon ausgegangen werden könne, dass der Käufer die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllt (HOFER, a.a.O., Rz. 11a zu Art. 9 BGBB). Daraus geht mithin hervor, dass – obgleich in Bezug auf das Kriterium der Selbstbewirtschaftung grundsätzlich die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Bewilligungsentscheids massgebend sind (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_20/2021, 2C_21/2021 vom 19. November 2021 E.6.2 und E.6.5.3 f.) – ein bestehender Pachtvertrag einem Erwerb des Pachtgegenstands zur Selbstbewirtschaftung nicht per se entgegensteht. Vielmehr erfüllt der Erwerber, welcher die Bewilligung als Selbstbewirtschafteter erhalten hat (siehe Art. 63 lit. a BGBB e contrario), auch die Anforderungen zur Auflösung der Pacht nach Art. 15 LPG (siehe STUDER/HOFER, Das

- 18 - landwirtschaftliche Pachtrecht, 2. Aufl., Brugg 2014, Rz. 321 zu Art. 15 LPG). Gemäss Art. 15 Abs. 2 LPG beträgt die Kündigungsfrist mindestens ein Jahr, wobei die Pacht auf den folgenden ortsüblichen Frühjahrs- oder Herbsttermin aufgelöst werden kann. Zudem besteht die Möglichkeit der Pächterstreckung von sechs Monaten bis zwei Jahren, wenn die Beendigung für den Pächter oder seine Familie eine Härte zur Folge hat, die auch unter Würdigung der Interessen des neuen Eigentümers nicht zu rechtfertigen ist (siehe Art. 15 Abs. 3 LPG). Im hier zu beurteilenden Fall wurde der Pachtvertrag vom 1. April 2021 zwischen dem gegenwärtigen Eigentümer der Parzelle H. _____ I. _____ und dem ortsansässigen Landwirt K. _____ nicht im Grundbuch vorgemerkt (vgl. den im Juli 2022 editierten Grundbuchauszug), womit eine vorzeitige Auflösung nicht ausgeschlossen ist (siehe STUDER/HOFER, a.a.O., Rz. 322 zu Art. 15 LPG). Die Frist von drei Monaten, innert der die schriftliche Kündigungsanzeige zu erfolgen hat, kann vorliegend weder mit dem Abschluss des Kaufrechtsvertrags am 23. November 2016 noch mit der Ausübungserklärung am 10. Juni 2020 zu laufen begonnen haben, da das Pachtverhältnis erst am 1. April 2021 abgeschlossen worden ist (siehe Bg- act. 2 S. 2). Da insofern weder der Abschluss des Veräusserungsgeschäfts massgebend sein noch erst der Zeitpunkt des Eigentumsübergangs, d.h. der Grundbucheintrag, herangezogen werden kann (vgl.

STUDER/HOFER, a.a.O., Rz. 329 zu Art. 15 LPG), rechtfertigt es sich unter den konkreten Umständen des Einzelfalls, vorliegend für den Fristbeginn als Mittelweg auf den Zeitpunkt einer allfälligen Bewilligungserteilung als privatrechtsgestaltende Verfügung abzustellen, da das Rechtsgeschäft – wie dargelegt – erst damit vom Stadium der "schwebenden Unwirksamkeit" in die Vollgültigkeit überführt und somit rechtswirksam wird. Hinsichtlich der sogenannten kleinen Erstreckung gemäss Art. 15 Abs. 3 LPG ist zu würdigen, dass der Pachtvertrag vom 1. April 2021 von den Parteien lediglich für ein Jahr abgeschlossen und der gegenwärtige Eigentümer der Parzelle H._____ und Verpächter dem

- 19 - Pächter nach Art. 15 Abs. 4 LPG den Schaden aus der vorzeitigen Pachtauflösung ersetzen muss (vgl. STUDER/HOFER, a.a.O., Rz. 347 ff. zu Art. 15 LPG). Insofern dürfte das Ende der Pacht absehbar sein und somit einer Selbstbewirtschaftung nicht von vornherein entgegenstehen. Hinzuweisen bleibt, dass es den Vertragsparteien freilich unbenommen ist, den Pachtvertrag durch Übereinkunft vorzeitig zu beenden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_391/2017 vom 26. März 2018 E.3.2.1).

E. 3.4

Die Beschwerdegegnerin spricht dem Beschwerdeführer des Weiteren den Willen zur Selbstbewirtschaftung ab. Dieser ist vorhanden, wenn genügend Grund zur Annahme besteht, dass der Erwerber den landwirtschaftlichen Boden tatsächlich langfristig bewirtschaften wird (vgl. HOFER, a.a.O., Rz. 44 zu Art. 9 BGG). Das Bundesgericht verlangt, dass die Selbstbewirtschaftung ernsthaft gewollt und praktisch möglich ist (so schon BGE 94 II 258 E.3a und 81 II 574 E.2). Erheben sich nicht von vornherein gewichtige Zweifel, wird die vom Anwärter bekundete Absicht zunächst als ernstlich vorhanden zu betrachten sein, wobei es der Gegenpartei unbenommen ist, den Gegenbeweis anzutreten (vgl. BGE 88 II 185 E.2b).

E. 3.5

Die Beschwerdegegnerin verlangt vom Beschwerdeführer den Tatbeweis, welcher nach der Praxis des ALG darin bestehe, dass sich der Erwerber darüber ausweise, dass er das entsprechende Grundstück auch tatsächlich während drei Jahren bewirtschaftet habe (vgl. hierzu das Schreiben des ALG vom 22. März 2021 [Bf-act. 29]; vgl. ferner Entscheid der Meliorationskommission vom 25. Mai 2021 [Bf-act. 3], wonach die Beschwerdeführer im Kanton Graubünden seit mindestens drei Jahren Tiere und Flächen gemeldet haben müssen). Während die Beschwerdeführer diese Praxisfestlegung in der Beschwerde als neu und anscheinend auf ihren Fall bezogen kritisieren (siehe Beschwerde vom 31. Januar 2022 S. 10), räumten sie anlässlich der Einspracheverhandlung vom 28. September 2021 noch ein, dass der

- 20 - Kanton Graubünden eine solche Dreijahresfrist seit dem Jahr 2016 kenne (siehe Bf-act. 32 S. 1 unten), ohne dabei geltend zu machen, dass diese, damals bereits mehrere Jahre geltende Praxis neu und mit Blick auf ihre Situation festgelegt worden sei. Darauf sind sie zu behaften, weshalb sich die Einholung einer Stellungnahme des ALG dazu erübrigt.

E. 3.6

Diese Praxis steht in einem Spannungsverhältnis zur vorgenannten bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach sich der Erwerber bei neuen Grundstücken, die er noch nicht bewirtschaftet (z.B. als Pächter), verpflichten muss, den Boden, den er erwerben will, selbst

zu bewirtschaften; da es sich um eine zukünftige Tatsache handelt, genügt es, wenn er dieses Verhalten glaubhaft macht, was durch das blosses Hervorheben seiner aktuellen oder früheren Verbundenheit mit der Landwirtschaft der Fall sein kann (siehe Urteile des Bundesgerichts 2C_520/2021 vom 21. Dezember 2021 E.6.2 und 2C_747/2008 vom 5. März 2009 E.3.1, nicht publiziert in BGE 135 II 123). Die Beschwerdegegnerin beruft sich des Weiteren auf eine Kommentarstelle von HOFER zum Tatbeweis bei der Beurteilung der Eignung zur Selbstbewirtschaftung. Diese lautet auszugsweise wie folgt (HOFER, a.a.O., Rz. 37 zu Art. 9 BGG): "Die Beurteilung der Eignung ist wohl dort am einfachsten, wo der Bewerber das Gewerbe bereits als Pächter bewirtschaftet. Weist er nach, dass er dabei seinen Vermögensstand halten und die notwendigen Investitionen tätigen konnte, dürfte er auch für die Übernahme des Eigentums geeignet sein, sofern nicht andere Mängel bestehen (...). Anders verhält es sich, wenn der Erwerber das gekaufte Gewerbe noch nicht kennt. War er bereits Landwirt, hat er einen anderen Betrieb bewirtschaftet. Die dabei erzielten Ergebnisse sind ein umso wichtigeres Indiz für die Eignung, je ähnlicher die beiden Betriebe sind. Ist aber der gekaufte Betrieb wesentlich grösser oder handelt es sich, im Gegensatz zum vorher bewirtschafteten, um einen Spezialbetrieb, genügen die dort erzielten guten Ergebnisse allein nicht. Hat ein Ansprecher den entsprechenden oder einen ähnlichen Betrieb über geraume Zeit erfolgreich geführt, sind ihm die erforderlichen beruflichen Fähigkeiten zuzugestehen, auch wenn er keine landwirtschaftliche Schule abgeschlossen hat (...). (...)."

- 21 - Sollte diese Lehrmeinung analog auf den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke Anwendung finden, geht auch aus ihr hervor, dass der Ansprecher das streitgegenständliche Grundstück nicht zwingend im Sinne eines Tatbeweises bereits als Pächter bewirtschaftet haben muss. Vielmehr kann sich seine Eignung zur Selbstbewirtschaftung auch daraus ergeben, dass er in der Vergangenheit ein mit der zu erwerbenden Parzelle vergleichbares Grundstück mit ähnlichem Strukturen bereits erfolgreich bewirtschaftet hat. Angesichts der dargelegten Rechtsprechung und Literatur geht es demnach nicht an, die vorerwähnte Dreijahrespraxis unbesehen von den konkreten Umständen und Verhältnisse schematisch und starr auf jeden Fall anzuwenden. Gleichzeitig ist diese Praxis vom schützenswerten Gedanken der Nachhaltigkeit und Verhinderung von Missbräuchen getragen, weshalb sie insbesondere dort Platz greifen kann, wo der Gesuchsteller noch nie wirklich in der Landwirtschaft tätig gewesen ist oder ein Grundstück mit Spezialkulturen erwerben will, für die er die notwendigen Kenntnisse nicht aufweist. In der Hobby-Landwirtschaft rechtfertigt es sich – wie auch in der Lehre vertreten wird (vgl. RICHLI, Landwirtschaftliches Gewerbe und Selbstbewirtschaftung – zwei zentrale Begriffe des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht, AJP 1993, S. 1063 ff. S. 1067; HOFER, a.a.O., Rz. 42 und 46 zu Art. 9 BGG) –, besonders hohe Anforderungen an die Glaubhaftigkeit des Willens zur Selbstbewirtschaftung zu stellen. Dabei ist eine Gesamtbeurteilung aller massgeblichen Gegebenheiten des konkreten Einzelfalls vorzunehmen (vgl. HOFER, a.a.O., Rz. 46 zu Art. 9 BGG).

E. 3.7

Vorliegend ist aktenkundig, dass der Beschwerdeführer ausgebildeter Landmaschinenmechaniker EFZ ist und ein landwirtschaftliches Lehrjahr auf einem Betrieb in M._____ absolviert hat (siehe Bf-act. 5 S. 1 ff.). In der Folge arbeitete er immer wieder auf verschiedenen landwirtschaftlichen Betrieben, wobei er neben der Mutterkuhhaltung und Raufutterproduktion

- 22 - auch Arbeiten im Stall und in der Milchwirtschaft verrichtete (vgl. die verschiedenen Bestätigungen für bisher geleistete Praxisstunden in der Landwirtschaft [Bf-act. 5 S. 9 ff.]). Seit dem Jahr 2000/2001 führte er in E._____ im Kanton N._____ im Zusammenhang mit dem Kinder- und Jugendheim F._____ als Angestellter in einem Teilzeitpensum einen kleinen Landwirtschaftsbetrieb, wobei er dabei entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin als Bewirtschafter tätig und namentlich für die Tierhaltung mit Mutterkühen, -schafen und -ziegen, einer Schweinemast und -aufzucht, einer Trutenmast sowie Legehühner genauso wie für die Raufutterproduktion und Forstwirtschaft zuständig war (vgl. Bestätigung für ausgewiesene praktische Tätigkeit in der Landwirtschaft vom 21. Dezember 2020 [Bf-act. 5 S. 7 f.]; ferner Betriebskonzept Plantahof vom 17. November 2021 [Bf-act. 33 S. 4]). Infolge einer angestrebten Entflechtung der Arbeit und Kompetenzen unter den Beschwerdeführern im Sinne eines Aufbaus eines neuen, zweiten Betriebsstandorts kauften sie sodann das Wohnhaus und alsdann den Stall auf der abparzellierten Parzelle G._____ in der Gemeinde C._____ (siehe Bf-act. 9 und 11). Dorthin verlegte der Beschwerdeführer per Anfang 2021 seinen Wohnsitz, nachdem dies bereits sein Sohn gemacht hatte (siehe Bf-act. 12 f.). Schon zuvor meldete der Beschwerdeführer den Betrieb im November 2020 beim ALG als Gemüse-, Mutterkuh- und Schafhaltungsbetrieb an; dieser wird vom ALG kontrolliert und anerkannt (siehe Bf-act. 20 und 29). Darauf hält der Beschwerdeführer aktuell zwischen zwei und vier Rindern (siehe Bf-act. 21 ff. und 35). Als Futterbasis dient ihm dabei neben der Heimliegenschaft die an die streitgegenständliche Parzelle H._____ angrenzende Parzelle J._____, welche er seit Anfang 2021 für sechs Jahre mit einer ebenso langen Fortsetzungsdauer gepachtet hat, sofern ihm nicht (fristgerecht) gekündigt wird (Pachtvertrag vom 29. Dezember 2020 [siehe Bf-act. 4]). Mit Blick auf den Erwerb des Grundstücks H._____ liess der Beschwerdeführer zudem bereits ein Betriebskonzept erstellen. Daraus geht hervor, dass geplant ist, vier Mutterkühe und ebenso viele

- 23 - Rinder und Schafe zu halten, wobei der Betriebsberater des Plantahofs dazu befand, dass die Stallungen nach den durchzuführenden baulichen Massnahmen geeignet seien, einen solchen, dem Raum- und Funktionsprogramm entsprechenden Tierbestand zu beherbergen (siehe Bf-act. 33 S. 5; vgl. ferner Bf-act. 23). Hinsichtlich der Betriebsart ist der Betrieb in C._____ auch mit jenem im N._____ vergleichbar, wurden doch auch dort insbesondere Kühe bzw. Rinder und Schafe gehalten und landwirtschaftliche Nutzflächen bestellt (vgl. Bf-act. 6). Hinzu kommt, dass der Beschwerdeführer unbestrittenermassen über die für die Bewirtschaftung notwendigen Maschinen und Geräte verfügt, die er vom Betrieb im N._____ nach C._____ überführen konnte (siehe Bf-act. 33 S. 4 und S. 11, Bf-act. 15 mit Hinweis namentlich auf einen Bergmäher, Bandrechen, Polytrac und Heuladegerät; vgl. ferner Fotodokumentation [Bf-act. 17 ff.]). Ebenso wenig wird in Abrede gestellt, dass die Beschwerdeführer dem gegenwärtigen Eigentümer der Parzelle H._____ bei der Bewirtschaftung dieser Nutzungsfläche geholfen haben (vgl. hierzu auch die ins Recht gelegte Fotodokumentation [siehe Bf-act. 18 f.]). Da auch nach der Erweiterung durch den Erwerb des Grundstücks H._____ nach wie vor ein kleiner (Hobby-)Landwirtschaftsbetrieb vorliegen würde, ist davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer auch neben der im Homeoffice ausgeübten Teilzeitarbeit für den Verein F._____ (siehe Bf-act. 14) genügend Kapazitäten hat, um die auf dem Grundstück und den Stallungen anfallenden Arbeiten selbst auszuführen (vgl. HOFER, a.a.O., Rz. 20 zu Art. 9 BGG). Hinzu kommt, dass auch der Sohn des mittlerweile über 50-jährigen Beschwerdeführers auf dem Betrieb in C._____ wohnt, wobei dieser gelernter Forstwart ist

und ebenfalls landwirtschaftliche Kenntnisse und Interessen aufweist (siehe Bf-act. 15).

E. 3.8

Insgesamt kann somit als erstellt gelten, dass der Beschwerdeführer bereits vor der Betriebsaufnahme in C._____ nebenbei eine landwirtschaftliche Tätigkeit in N._____ ausgeübt hat und somit über die

- 24 - für die Bewirtschaftung des streitgegenständlichen Grundstücks notwendige, praktische Erfahrung in der Viehhaltung und Landbewirtschaftung verfügt. Auch erscheint aufgrund des Ausgeführten glaubhaft, dass er sich mit der Landwirtschaft verbunden fühlt (vgl. auch Bf-act. 15). Angesichts seiner langjährigen landwirtschaftlichen Erwerbsbiografie liegt nahe, dass seine Tätigkeit in der Landwirtschaft nicht einem kurzfristigen Hobby entspricht. Vielmehr stellte die Betriebserweiterung mit dem Erwerb des Grundstücks H._____ eine konsequente Fortsetzung seiner bisherigen Laufbahn dar. Seine diesbezügliche Absicht stellt er nicht nur mit dem ins Recht gelegten Betriebskonzept unter Beweis, sondern auch insoweit, als er bereits wenige Rinder in seinem Stall hält und zur Futterproduktion zusätzlich zur Heimliegenschaft das nahegelegene Grundstück J._____ gepachtet hat. Ebenso sind keine etwaigen Umgehungsabsichten erkennbar. Zudem erscheint nachvollziehbar, wenn er nach der beruflichen Entflechtung der Kompetenzen unter den Beschwerdeführern weiterhin einen Bezug zur Landwirtschaft sucht. Daher ist nicht daran zu zweifeln, dass die vom Beschwerdeführer bekundete Absicht zur Selbstbewirtschaftung des streitgegenständlichen Grundstücks H._____ ernsthaft gewollt und – namentlich unter Berücksichtigung der vorhandenen Kapazitäten und der Infrastruktur – auch möglich ist. Überdies liegt aufgrund seiner Ausbildungen und Erfahrungen im Landwirtschaftsbereich mit Viehhaltung und Feldarbeiten in einem mit jenem in C._____ vergleichbaren Betrieb im N._____ nahe, dass er sich auf dem Heimwesen behaupten und das streitgegenständliche Grundstück sachgerecht bewirtschaften wird. In Gesamtwürdigung der konkreten Umstände ist somit die Selbstbewirtschaftungseigenschaft des Beschwerdeführers – unter Berücksichtigung der nachfolgenden Erwägungen 6.1 ff. – zu bejahen.

E. 3.9

Vor diesem Hintergrund und angesichts der bereits im Recht liegenden ausführlichen Fotodokumentation kann auf den von den

- 25 - Beschwerdeführern beantragten Augenschein verzichtet werden, zumal das streitberufene Gericht aufgrund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und annehmen kann, dass diese Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (vgl. BGE 144 II 427 E.3.1.3, 141 I 60 E.3.3, 136 I 229 E.5.3 und 134 I 140 E.5.3).

E. 4

Am 18. Dezember 2020 teilte die Meliorationskommission der Gesamtmelioration C._____ A._____ auf Anfrage hin mit, dass die Bewilligung für den Erwerb der Liegenschaften J._____ und H._____ zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erteilt werden könne, da er die Kriterien zum Kauf von landwirtschaftlichen Grundstücken als Selbstbewirtschafter nicht erfülle. Zudem informierte das Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG) mit Schreiben vom 22. März 2021, im Jahr 2024, nachdem der Betrieb während dreier Jahre geführt worden sei, könne ein Gesuch für den Kauf als Selbstbewirtschafter für die

ununterbrochen selbst bewirtschafteten Parzellen gestellt werden.

E. 4.1

Neben der Förderung des bäuerlichen Eigentums und der Stärkung der Position der Selbstbewirtschafteter bezweckt das BGG auch, übersetzte Preise für landwirtschaftlichen Boden zu bekämpfen (siehe Art. 1 Abs. 1 lit. c BGG). Der Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe oder Grundstücke kann daher nicht bewilligt werden, wenn ein übersetzter Preis vereinbart wurde (siehe Art. 63 Abs. 1 lit. b BGG). Die Beschwerdeführer sind dabei der Ansicht, dass der für die Parzelle H._____ vereinbarte Preis von CHF 1.50 pro m², d.h. total CHF 29'494.50, nicht übersetzt sei.

E. 4.2

Nach Art. 66 Abs. 1 BGG gilt ein Erwerbspreis als übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als fünf Prozent übersteigt. Massgebend sind dabei die Geschäfte in den fünf Jahren vor dem Bewilligungsentscheid bzw. vor dem Entscheid der Rechtsmittelinstanz (vgl. Urteile des Bundesgerichts 2C_20/2021, 2C_21/2021 vom 19. November 2021 E.8.1, 2C_999/2015 vom 29. Mai 2017 E.6.2 und 2C_46/2015 vom 9. Juli 2015 E.6.1). Die Kantone können in ihrer Gesetzgebung den Prozentsatz von fünf auf maximal 15 Prozent erhöhen (siehe Art. 66 Abs. 2 BGG), wovon der Kanton Graubünden keinen Gebrauch gemacht hat (siehe Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 03 14 vom 6. Mai 2003 E.1b). Die Anwendung von Art. 66 Abs. 1 BGG hat sich in der Praxis als schwierig erwiesen, weil verschiedene landwirtschaftliche Gewerbe bzw. Grundstücke und die dafür bezahlten Preise selten unmittelbar miteinander vergleichbar sind. Die Kantone haben verschiedene

- 26 - Methoden entwickelt, um eine gewisse Vergleichbarkeit herzustellen. Dabei wird oft auf die Relation zwischen Ertragswert und Kaufpreis der Vergleichsobjekte abgestellt (sog. Faktormethode). Da sich die Unterschiede zwischen den Objekten im Ertragswert niederschlagen, kann mit dem so ermittelten Faktor auch bei fehlender direkter Vergleichbarkeit der zulässige Verkaufspreis ermittelt werden (vgl. Urteile des Bundesgerichts 2C_20/2021, 2C_21/2021 vom 19. November 2021 E.8.2, 2C_999/2015 vom 29. Mai 2017 E.5.2, 2C_234/2015 vom 19. August 2015 E.5.4 und 5.5 sowie 2C_46/2015 vom 9. Juli 2015 E.5.2 und E.5.3; DONZALLAZ, Traité de droit agraire, Rz. 3503 ff.).

E. 4.3

Da sich weder die Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid vom 10., mitgeteilt am 16. Dezember 2021, zum Erwerbspreis geäußert noch den Akten Hinweise auf die für Vergleichsobjekte bezahlten Preise ergeben, erweist sich die Angelegenheit insoweit nicht als liquid. Die Beschwerdegegnerin wird in diesem Punkt die notwendigen Sachverhaltsabklärungen vorzunehmen und zu beurteilen haben, ob der für die Parzelle H._____ in C._____ vereinbarte Preis von CHF 1.50 pro m² bzw. insgesamt CHF 29'494.50 als übersetzt erscheint. Dabei wird sie ihren Untersuchungen die Preise aus den fünf Jahren vor ihrem neuen Entscheid zugrunde zu legen haben (siehe Urteil des Bundesgerichts 2C_20/2021, 2C_21/2021 vom 19. November 2021 E.8.4). 5.

Demgegenüber liegt der Verweigerungsgrund gemäss Art. 63 Abs. 1 lit. d BGG, wonach einer Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks entgegensteht, wenn das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des

Gewerbes des Erwerbers liegt, offensichtlich nicht vor. Wie die Beschwerdeführer zu Recht vorbringen, grenzt das Grundstück H._____ an jenes der Beschwerdeführer an, auf welchem sich der Stall mit dem Vieh und den landwirtschaftlichen Maschinen befindet (vgl. Bf-act. 8 ff.). Die Anfahrts-

- 27 - bzw. Transportwege sind demnach sehr kurz (vgl. STALDER, a.a.O., Rz. 32 zu Art. 63 BGG).

E. 5

Daraufhin ersuchten A._____ und B._____ am 22. April 2021 förmlich bei der Meliorationskommission der Gesamtmelioration C._____ um Zustimmung zum Erwerb der beiden Parzellen J._____ und H._____. Mit Verfügung vom 25. Mai 2021 verweigerte diese die Erwerbsbewilligung. Das ALG habe mit Schreiben vom 22. März 2021 bestätigt, dass sie die Kriterien zum Kauf von landwirtschaftlichen Grundstücken als Selbstbewirtschafter gegenwärtig nicht erfüllen würden. Zu diesen Kriterien zähle unter anderem, dass sie im Kanton Graubünden seit mindestens drei Jahren Tiere und Flächen gemeldet haben müssten.

E. 6

Die dagegen von A._____ und B._____ erhobene Einsprache blieb erfolglos. Mit Entscheid vom 10., mitgeteilt am 16. Dezember 2021 wies die Schätzungskommission Gesamtmelioration C._____ die Einsprache ab. In Bezug auf die Parzelle H._____ führte sie namentlich aus, es liege unbestrittenermassen heute keine Selbstbewirtschaftung durch die Gesuchsteller vor. Die Parzelle sei an den ortsansässigen Landwirt K._____ verpachtet worden. Zwar sei eine Minimalpachtdauer bis zum

- 4 - 1. April 2022 und eine Kündigungsfrist von drei Monaten vereinbart worden. Dies widerspreche indes den zwingenden Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (Art. 7 Abs. 1 LPG), die für Grundstücke eine Mindestpachtdauer von sechs Jahren vorsehe. Eine Bewilligung für eine kürzere Pachtdauer liege nicht vor und könnte auch nicht mehr nachgereicht werden. Damit sei eine Selbstbewirtschaftung der Parzelle H._____ durch die Einsprecher zumindest nach der aktuellen Rechts- und Sachlage noch auf längere Zeit ausgeschlossen, was eine Erwerbsbewilligung ausschliesse.

Hinsichtlich des Kaufrechtsvertrags vom 23. November 2016 zwischen den Einsprechern und I._____ sei anzumerken, dass der Erwerb des Grundstücks durch A._____ und B._____ "als Miteigentümer zu je 1/2" erfolgen solle. Nachdem B._____ unbestrittenermassen nicht in C._____, sondern in E._____ bzw. L._____ (Kanton N._____) wohne, wo sie einen eigenen landwirtschaftlichen Betrieb führe, könne sie naturgemäss nicht als Selbstbewirtschafterin in C._____ auftreten. Weil aber der Kaufvertrag bzw. der Eigentumserwerb und das damit zusammenhängende Gesuch um Bewilligungserteilung sich ausschliesslich auf den Erwerb von Miteigentum bezögen, sei eine Bewilligungserteilung nicht möglich, auch nicht an A._____ allein. Dass das Eigentum an der Parzelle G._____ jederzeit auf ihn allein umgeschrieben werden könne, sei aus verschiedenen Gründen nicht stichhaltig. Denn einerseits müssten die Voraussetzungen für einen Erwerb grundsätzlich bei der Bewilligungserteilung vorliegen, was heute offensichtlich nicht zutrefte. Andererseits liege die Berechtigung zur Ausübung des Kaufrechts ausschliesslich bei beiden Einsprechern gemeinsam. Schliesslich erfüllten die Einsprecher auch nicht die Vorgabe einer dreijährigen Selbstbewirtschaftung der Parzelle als Voraussetzung für deren Erwerb.

E. 6.1

Nach der Rechtsprechung ist die Aufzählung der Verweigerungsgründe in Art. 63 Abs. 1 BGGB abschliessend. Andere als die dort genannten Gründe dürfen daher nicht dazu führen, dass einem Gesuchsteller die Erteilung einer Erwerbsbewilligung verweigert wird. Mit Blick auf die Frage, ob das beschwerdeführerische Nutzungskonzept den Anforderungen des Raumplanungs- und Baurechts genügt, erachtete es das Bundesgericht im hier interessierenden Zusammenhang als ausreichend, eine Grobbeurteilung vorzunehmen, ob die vorgesehene Nutzung grundsätzlich raumplanungskonform verwirklicht werden kann. Eine weitergehende Koordination der Bewilligungsverfahren nach Art. 61 BGGB einerseits und nach Art. 22 bzw. Art. 24 Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) andererseits ist gesetzlich nicht vorgesehen (siehe Urteil des Bundesgerichts 2C_855/2008 vom 11. Dezember 2009 E.3.2 m.H.a. Art. 4a der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht [VBB; SR 211.412.110] e contrario). Da eine solche Grobbeurteilung vom streitberufenen Gericht selbst vorgenommen werden kann, erübrigt es sich, ein Sachverständigengutachten einzuholen.

E. 6.2

Vorliegend unterbreitete der Beschwerdeführer im Rahmen einer Vorprüfung bzw. vorläufigen Beurteilung gemäss Art. 41 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) am 9. Dezember 2021 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) überarbeitete Unterlagen für ein Bauprojekt auf der grösstenteils in der Landwirtschaftszone gelegenen Parzelle G._____ (inkl. Rückführung des Ökonomiegebäudes unter das BGGB). Nach Einholung der Vernehmlassung des ALG sowie des Amtes für Natur und Umwelt Graubünden (ANU) teilte das ARE GR am 27. Januar 2022 dem Beschwerdeführer mit, dass für das Bauvorhaben keine Bewilligung als zonenkonformes Vorhaben in Aussicht gestellt werden könne (siehe Bf-

- 28 - act. 34). Für die zu erfüllenden Voraussetzungen für eine künftige, landwirtschaftliche (zonenkonforme) Bewilligung verwies es auf das ALG. Insgesamt wurden zwei in Frage kommende Varianten für die geplanten Bauvorhaben näher erörtert. Eine Variante betraf die Schaffung eines (zukünftigen, zonenkonformen) Landwirtschaftsbetriebs. Dazu wurde bemerkt, dass heutige bauliche Massnahmen der künftigen Nutzung nicht widersprechen dürften. Sollten Erweiterungen in den Stall aber dazu führen, dass künftig weniger Remisen- oder Einstellflächen vorhanden wären bzw. diese zukünftig wieder erstellt werden müssten, wäre eine solche Erweiterung unzulässig. Es sei nicht zulässig, zuerst das Erweiterungspotenzial von Art. 24c RPG auszuschöpfen und danach neue Bauten als zonenkonform bewilligen zu lassen. Eine Wiedereingliederung der auf der (abparzellierten) Parzelle G._____ gelegenen, aus der Landwirtschaft entlassenen Gebäude zurück in die Landwirtschaft werde als äusserst kritisch beurteilt. Grundsätzlich sei dies nur möglich, wenn dadurch ein zukunftsfähiger Betrieb geschaffen werde, welcher nach der Pensionierung an einen Nachfolger übergeben werden könne. Die Höchstmasse des landwirtschaftlichen (Dauer-)Wohnraums richte sich gemäss Art. 38 KRVO. Vorliegend ergäbe dies 180 m² (165 m² Betriebsleiterwohnung und 15 m² Büro). Die heutige Bruttogeschossfläche (BGF) übersteige diese Fläche aber bereits deutlich, womit die Bewilligung von zusätzlichem landwirtschaftlichen Wohnraum auch künftig nicht in Aussicht gestellt werden könne. Die zweite Variante befasste sich mit der

Möglichkeit einer zonenfremden Dauerwohnbaute mit hobbymässiger Tierhaltung. Demnach wäre das/die Bauvorhaben nach Art. 24c und 24e RPG zu beurteilen. Das ARE GR wies insbesondere auf das Erfordernis der Wahrung der Identität im Sinne von Art. 24c RPG i.V.m. Art. 42 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) hin. Daraus ergebe sich eine maximale Erweiterungsmöglichkeit von 30 % (der vorbestehenden - 29 - Flächen) nach Aussen bzw. eine solche von maximal 60 % (der [vorbestehenden] anrechenbaren BGF) nach Innen. Auf die volle Ausschöpfung dieser (Maximal-)Werte bestehe kein Anspruch. Eine grosse, sich über drei Etagen erstreckende Fensterfront wurde unter dem Aspekt der Identitätswahrung als nicht bewilligungsfähig eingestuft. Weitere Erörterungen betrafen den Nachweis von vorbestehenden Geschossflächen sowie die im Rahmen eines BAB-Verfahrens zu prüfende Geschossflächenberechnung. Namentlich wurden Konstellationen erwähnt, welche als BGF-Erweiterung nach aussen zu qualifizieren wären. Eine auf Art. 24e RPG gestützte Bewilligung erfordere eine Nutzung der Wohnbaute auf der Parzelle G._____ als Dauerwohnbaute mit entsprechender Nutzungsaufgabe (Erstwohnungseintrag). Bauliche Massnahmen am Stall erschienen dem ARE GR unter diesem Aspekt als bewilligungsfähig, wobei die Einhaltung der Vorgaben der Tierschutzverordnung vorab noch beim Amt für Lebensmittelsicherheit und Tiergesundheit (ALT) abgeklärt werden müsste. Schliesslich empfahl das ARE GR das Vorhaben noch einmal zu überdenken und einer der beiden aufgezeigten Varianten weiter zu verfolgen. Daraus ergibt sich (für die dargestellte zweite Variante), dass das ARE GR – als für die Beurteilung der Zonenkonformität eines (Bau-)Vorhabens ausserhalb der Bauzone bzw. für die Prüfung der Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für Bauten ausserhalb der Bauzone (BAB) zuständige Behörde (siehe dazu Art. 25 Abs. 2 RPG sowie Art. 87 Abs. 1 und 2 KRG i.V.m. Art. 49 Abs. 1 und Art. 1 Abs. 2 KRVO) – bauliche Massnahmen sowie die Nutzung von unbewohnten Gebäuden bzw. -teilen für die hobbymässige Tierhaltung gestützt auf Art. 24e RPG, Art. 42b und Art. 43a RPV durchaus für möglich erachtet, sofern die Bauten in ihrer Substanz erhalten sind, eine tierfreundliche Haltung gewährleistet wird

- 30 - sowie das Vorhaben lediglich identitätswahrende Baumassnahmen vorsieht.

E. 6.3

Im vorliegenden Fall wurden die sich auf der (heutigen) Parzelle G._____ befindlichen Bauten in zwei Schritten von der ursprünglichen Stammparzelle H._____ abparzelliert. Zuerst erfolgte gemäss den Angaben der Beschwerdeführer am 23. November 2016 die Abtrennung des Wohnhauses (Versicherungsnummer Z.4._____) (siehe Rz. III.4 ff. der Beschwerde vom 31. Januar 2022 und Rz. III.2 der Replik vom 16. Mai 2022; vgl. auch Bf-act. 8, 31 S. 2 und Bf-act. 32 S. 3). Gleichentags wurden zwei Kaufrechtsverträge betreffend den Stall und das Silo (Versicherungsnummern Z.5._____ sowie Z.6._____) sowie die Restfläche der Parzelle H._____ beurkundet (siehe Bf-act. 9 f.). Am 3. April 2018 haben die Beschwerdeführer die Ausübung des ihnen am 23. November 2016 eingeräumten Kaufrechts gegenüber dem Eigentümer der Parzelle H._____ betreffend ein Teilstück (Stall mit Anbau Versicherungsnummer Z.5._____ und Silo Versicherungsnummer Z.6._____) der Parzelle H._____ mit einer Fläche von 659 m² erklärt, was in der Ausübungserklärung/Grundbuchanmeldung betreffend Kaufrecht mit Bereinigung samt Nachtrag zu einer Begründung von Grunddienstbarkeiten geführt hat und welche am 14. Mai 2018 öffentlich beurkundet wurde. Diese von der Parzelle H._____ abparzellierte Teilfläche mit Stall und Silo im Halte von 659 m² wurde mit der Wohnhausparzelle

G._____ vereinigt, welche nunmehr eine Fläche vom 1'934 m² umfasst (siehe Bf-act. 8 und 11). In der Folge nahm der Beschwerdeführer per 1. Januar 2021 Wohnsitz in der Gemeinde C._____ (siehe Bf-act. 12 sowie 26 S. 3 und 5). Dementsprechend ist davon auszugehen, dass die damaligen Abparzellierungen des Wohnhauses und des Stalls von der Parzelle H._____ gestützt auf entsprechende BAB- Bewilligungen erfolgten und es sich somit um eine bewilligte, nichtlandwirtschaftliche Nutzung handelt (siehe dazu Bf-act. 8 und 26 S. 3;

- 31 - vgl. auch Art. 58 Abs. 2 BGG und Art. 4a VBB sowie Urteil des Bundesgerichts 5A.32/2004 vom 4. Februar 2005 E.3.2 ff.), auch wenn aus den Akten nicht hervorgeht, welcher Tatbestand gemäss Art. 24 ff. RPG diesen BAB-Bewilligungen zugrunde lag. Jedenfalls würde sich damit erklären, dass das ARE GR in der Folge mit Schreiben vom 27. Januar 2022 eine Wiedereingliederung der aus der Landwirtschaft entlassenen Bauten als äusserst kritisch beurteilte. Dies sei grundsätzlich nur möglich, wenn mit der Wiedereingliederung ein zukunftsfähiger Betrieb geschaffen würde, welcher nach der Pensionierung des Beschwerdeführers einem Nachfolger übergeben werden könnte. Denn für eine Überführung in eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung war als allgemeine Voraussetzung für alle Bewilligungen gemäss dem sechsten Abschnitt der RPV (siehe Art. 39 ff. RPV) nach Art. 43a lit. a RPV namentlich zu beachten, dass die Bauten für den bisherigen zonenkonformen oder standortgebundenen Zweck nicht mehr benötigt werden oder sichergestellt wird, dass sie zu diesem Zweck erhalten bleiben. Ebenso wenig durfte die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke gefährdet werden (siehe Art. 43a lit. d RPV). Aufgrund der vorliegenden Unterlagen ist davon auszugehen, dass hinsichtlich des Wohnhauses sowie des Stalles auf diese Ausnahmebestimmung des Raumplanungsrechts abgestellt wurde, um die Bauten (zumindest) einer Zweckänderung zuführen zu können (vgl. Bf- act. 32 S. 3).

E. 6.4

Die vom ARE GR thematisierte zweite Variante basiert auf der (erweiterten) Besitzstandsgarantie für die abparzellierten Bauten und Anlagen, also dem Wohnhaus und dem Stall inkl. An- und Nebenbauten. Art. 24c RPG erlaubt etwa bei rechtmässig erstellten oder geänderten (altrechtlichen) landwirtschaftlichen Wohnbauten sowie angebauten Ökonomiebauten eine teilweise Änderung sowie eine massvolle Erweiterung, sofern dabei die Identität der Baute oder Anlage

- 32 - einschliesslich ihrer Umgebung in ihren wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (siehe Art. 42 Abs. 1 RPV) und insbesondere auch die Vorgaben von Art. 42 Abs. 2 RPV sowie Art. 43a RPV einhält (siehe MUGGLI, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone [nachfolgend Praxiskommentar BAB], Zürich/Basel/Genf 2017, Vorbemerkungen zu den Art. 24 bis 24e und 37a, Rz. 31 f. und Art. 24c Rz. 14 ff.). Aufgrund der Thematisierung von Art. 24c RPG seitens des ARE GR ist davon auszugehen, dass namentlich die (ehemals landwirtschaftliche) Wohnbaute vor dem massgebenden Stichtag erstellt wurde (siehe Art. 24c Abs. 3 RPG und Art. 41 Abs. 1 RPV; die Zuweisung des Grundstückes zum Nichtbaugebiet im Sinne des Bundesrechts stellt in der Regel der 1. Juli 1972 dar, als das Bundesgesetz vom 8. Oktober 1971 über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigungen [altes Gewässerschutzgesetzes; aGSchG; SR 814.20] in Kraft trat; vgl. MUGGLI, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar BAB, Vorbemerkungen zu den Art. 24 bis 24e und 37a, Rz. 2 und 12 sowie Art. 24c Rz. 1, 9 und 17 f.).

E. 6.5

Zu dieser vom ARE GR thematisierten Variante 2 ist zudem was folgt festzuhalten: Gemäss Art. 24e RPG können in unbewohnten (Ökonomie-)Gebäuden oder Gebäudeteilen, die in ihrer Substanz erhalten sind, bauliche Massnahmen bewilligt werden, wenn sie der hobbymässigen Tierhaltung einer nahe gelegenen Wohnbaute dienen und eine tierfreundliche Haltung gewährleisten (Abs. 1). In diesem Rahmen können auch Aussenanlagen bewilligt werden, wenn sie für die tiergerechte Haltung notwendig sind (Abs. 2). Zusätzlich sind die Voraussetzungen von Art. 24d Abs. 3 RPG zu erfüllen, womit über die allgemeinen Voraussetzungen von Art. 43a RPV hinaus auch vorgegeben ist, dass die Baute oder Anlage für die vorgesehene Nutzung geeignet sein und das äussere Erscheinungsbild bzw. die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben muss (siehe Art. 24d Abs. 3 lit. a und b

- 33 - RPG). Weiter ist bei einer Bewilligung nach Art. 24e RPG zu beachten, dass diese als Erweiterung der Wohnnutzung der nahe gelegenen Wohnbaute gilt und sie an eine allfällige Erweiterung der Wohnbaute nach Art. 42 Abs. 3 RPV (in der Regel als Nebenflächen) anzurechnen ist (siehe Art. 42b Abs. 1 und 2 RPV, Urteil des Bundesgerichts 1C_325/2018 vom

E. 7

Dagegen erhoben A._____ und B._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 31. Januar 2022 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragten was folgt: 1. Es sei der Entscheid der Schätzungskommission vom 10. Dezember 2021 aufzuheben und die Zustimmung zum Erwerb des Grundstücks Nr. H._____ zum Preis von CHF 29'494.50 in der Gemeinde C._____ für A._____ und B._____ zu erteilen. 2. Eventualiter sei die Zustimmung zum Erwerb des Grundstücks Nr. H._____ zum Preis von CHF 29'494.50 in der Gemeinde C._____ für A._____ alleine zu erteilen. 3. Subeventualiter sei die Zustimmung zum Erwerb des Grundstücks Nr. H._____ zum Preis von CHF 29'494.50 unter der auflösenden Bedingung zu erteilen, dass die Beschwerdeführer während dreier Jahre Flächen im Kanton Graubünden landwirtschaftlich bewirtschaften. 4. Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MwSt zu Lasten der Gegenseite. Zur Begründung brachten sie im Wesentlichen vor, sie beabsichtigten, den nichtlandwirtschaftlich genutzten Stall wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen, nachdem dort bereits wieder Tiere gehalten würden. Die Bewilligung für eine zonenfremde Dauerwohnbaute mit hobbymässiger Tierhaltung sei ihnen durch das Amt für Raumentwicklung (ARE GR) bereits in Aussicht gestellt worden, während für die weitergehende landwirtschaftliche Nutzung als Betriebszentrum noch weitere Abklärungen im Gange seien. Die Verpachtung des Grundstücks H._____ an einen Dritten ändere nichts am Erfüllen der Voraussetzungen für dessen Erwerb, denn ihnen stehe gestützt auf Art. 15 Abs. 2 LPG ein ausserordentliches Kündigungsrecht zu. Die effektive Selbstbewirtschaftung sei demnach spätestens innert einem Jahr nach der Eigentumsübertragung möglich. Letztere würde auch die Situation für die Güterzusammenlegung wesentlich verbessern und der Betriebsarrondierung dienen, zumal sie – im Gegensatz zum jetzigen Eigentümer, welcher keinen landwirtschaftlichen Bezug mehr aufweise – landwirtschaftlich tätig seien. Zudem befinde sich die zu erwerbende Parzelle in unmittelbarer Umgebung zu ihrem Wohnhaus samt Stall.

- 6 - Aufgrund des Umstands, dass Ehegatten im bäuerlichen Bodenrecht als Einheit betrachtet würden sowie der bewilligungsfreien Erwerbsmöglichkeit unter Ehegatten sei der

Erwerb des Grundstücks H._____ im Miteigentum möglich, obgleich die Ehefrau sich in erster Linie um den Betrieb im N._____ kümmere und nur der Ehemann ständig vor Ort in C._____ anwesend sei. Dieser verfüge auch über eine genügende Ausbildung und Kapazität sowie die notwendigen Maschinen zum Erwerb des landwirtschaftlichen Grundstücks. Die einheitlich und starr angewendete Praxis, wonach die Meldung von Flächen und Tieren im Kanton während dreier Jahre verlangt werde, genüge der Einzelfallgerechtigkeit nicht und würde vermutlich einer Überprüfung durch ein höheres Gericht nicht standhalten. Sie seien effektiv und tatsächlich bereits ihr ganzes Leben landwirtschaftlich tätig und würden den Tatbeweis täglich erbringen, sowohl im Kanton N._____ wie auch in Graubünden. So würden sie das Grundstück J._____ pachten und bewirtschaften. Schliesslich sei weder der vereinbarte Kaufpreis übersetzt noch liege das Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs. Im Übrigen sei es gestützt auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit ohne Weiteres möglich, die Zustimmung zum Erwerb unter der Bedingung zu erteilen, dass die Selbstbewirtschaftung mindestens während dreier Jahre fortgeführt werde.

E. 8

Die Schätzungskommission Gesamtmelioration C._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) schloss in ihrer Vernehmlassung vom 25. März 2022 auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. In formeller Hinsicht beantragte sie die Einholung einer Stellungnahme des kantonalen Amtes für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG). Zur Begründung brachte sie im Wesentlichen vor, die Beschwerdeführer müssten als gemeinsame Erwerber des Grundstücks beide als Selbstbewirtschafteter auftreten können. Dies treffe auf die Ehefrau unbestrittenermassen nicht zu. Allein habe der Ehemann keinen Anspruch

- 7 - auf den Erwerb der Liegenschaft, da der beurkundete Kaufrechtsvertrag auf beide laute. Die Parzelle H._____ sei ausserdem mit Pachtvertrag vom 1. April 2021 vom gegenwärtigen Eigentümer I._____ an den ortsansässigen Landwirt K._____ verpachtet worden. Dies schliesse wegen der gesetzlich fixierten Minimaldauer der landwirtschaftlichen Pacht von sechs Jahren eine Selbstbewirtschaftung kurz und mittelfristig aus. Insofern seien die Voraussetzungen für eine Selbstbewirtschaftung im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung nicht gegeben. Zudem müsse der Wille zur Selbstbewirtschaftung durch einen Tatbeweis erbracht werden. Dieser bestehe nach der Praxis des ALG darin, dass der Erwerber die entsprechenden Grundstücke auch tatsächlich während drei Jahren bewirtschaftet habe. Diese Voraussetzung sei nicht erfüllt.

E. 9

Die Beschwerdeführer replizierten mit unveränderten Rechtsbegehren am 16. Mai 2022, wobei sie ihre Argumentation vertieften.

E. 10

Die Beschwerdegegnerin verzichtete am 20. Juni 2022 auf die Einreichung einer Duplik. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften, den angefochtenen Einspracheentscheid vom 10. Dezember 2021 und die weiteren Akten, wird, sofern erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Im Streit steht die Verweigerung einer Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks, welche während des ab dem 1. März 2010 geltenden Umlegungsbannes (vgl. amtliche Publikation des kantonalen Amtes für Landwirtschaft und

Geoinformation [ALG] betreffend eine Verfügungsbeschränkung im Rahmen der Gesamtmelioration C._____ vom 25. Februar 2010, abrufbar unter:

- 8 - <https://www.kantonsamtsblatt.gr.ch/...>, zuletzt besucht am: 16. August 2022) von der Meliorationskommission der Gesamtmelioration C._____ beschlossen (vgl. Art. 20 Abs. 2 des Meliorationsgesetz des Kantons Graubünden [MelG; BR 915.100] i.V.m. Art. 14 Abs. 1 lit. f der Vollziehungsverordnung zum Meliorationsgesetz des Kantons Graubünden [VVOzMG; BR 915.110] und Art. 5 Ziff. 4 des Reglements über die Durchführung der Gesamtmelioration C._____ vom 7. April 2005) und durch die Schätzungskommission mit Einspracheentscheid vom 10., mitgeteilt am 16. Dezember 2021, bestätigt worden ist (vgl. Art. 39 Abs. 1 MelG). Dabei handelt es sich um Organe einer Genossenschaft (vgl. Art. 10 MelG), die eine öffentlich-rechtliche Körperschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit darstellt (siehe Art. 7 Abs. 1 Satz 2 MelG). Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, von anderen Körperschaften und von selbstständigen Anstalten des kantonalen Rechts, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Ferner bestimmt Art. 49 Abs. 1 lit. g VRG, dass das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide anderer Behörden beurteilt, wenn dies gesetzlich vorgesehen ist. Der angefochtene Entscheid der Schätzungskommission ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Vielmehr können die betroffenen Grundeigentümer gegen die Entscheide der Schätzungskommission innert 30 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht Beschwerde erheben (siehe Art. 43 Abs. 1 MelG; vgl. auch Art. 83 Abs. 3, Art. 88 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 lit. f des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht [BGBB; SR 211.412.11]). Die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde fällt demzufolge in die Zuständigkeit des angerufenen Gerichts. Als Adressaten des angefochtenen Entscheids sind die Beschwerdeführer zur Beschwerdeerhebung legitimiert (siehe Art. 50 VRG und Art. 83 Abs. 3

- 9 - BGBB). Zudem wurde die Beschwerde frist- und formgerecht eingereicht (siehe Art. 7 f., 38 f. und 52 Abs. 1 VRG sowie Art. 43 Abs. 1 MelG), weshalb darauf einzutreten ist. 2. Streitgegenstand bildet die Frage, ob die Beschwerdegegnerin zu Recht die Bewilligungsverweigerung für den Erwerb des landwirtschaftlichen Grundstücks H._____, je zu ½ Miteigentum, in der Gemeinde C._____ geschützt hat. Nicht mehr umstritten ist die verweigerte Zustimmung zum Erwerb der Parzelle J._____, nachdem deren neue Eigentümerin nach Angaben der Beschwerdeführer keinen Verkauf mehr in Betracht zieht.

E. 11

Dezember 2009 E.2.3). Wenn demnach die Kenntnisse eines Familienmitglieds dem Erwerber (und künftigen Eigentümer) zur Eignung zur Selbstbewirtschaftung verhelfen können, kann im umgekehrten Fall beim gemeinsamen Erwerb zu Miteigentum – wie vorliegend die Eigentümer des Grundstücks G._____ als Miteigentümer zu je ½ gemäss Kaufrechtsvertrag vom 23. November 2016 (siehe Bf-act. 10) – die fehlende Eigenschaft eines Familienmitglieds zur Selbstbewirtschaftung

- 14 - dem anderen Miteigentümer umso weniger entgegengehalten werden, solange er selbst die Voraussetzungen hierfür erfüllt. Denn abgesehen davon, dass Art. 3 Abs. 1 BGBB die Gleichstellung von Miteigentumsanteilen an landwirtschaftlichen Grundstücken mit diesen selbst vorsieht (vgl. BGE 128 III 229 E.3b; SCHMID-TSCHIRREN/BANDLI,

in: Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl., Brugg 2011, Rz. 4 zu Art. 3 BGG), gehen die mit dem Bewilligungsverfahren des BGG verfolgten eigentums- und strukturpolitischen Ziele dahin festzulegen, von wem und mit welchen betrieblichen Strukturen ein landwirtschaftliches Grundstück nach einer Handänderung bewirtschaftet werden soll (STALDER, in: Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl., Brugg 2011, Rz. 24 zu Art. 61 BGG). Das Gesetz bezweckt dabei namentlich die Stellung des Selbstbewirtschafters beim Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke zu stärken (siehe Art. 1 Abs. 1 lit. b BGG). Mithin will das BGG den Selbstbewirtschaftler beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken begünstigen und all jene vom Markt ausschliessen, die solchen Boden überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekte zu erwerben trachten (vgl. Botschaft zum BGG sowie zum Bundesgesetz über die Teilrevisionen des Zivilgesetzbuches [Immobiliarsachenrecht] und des Obligationenrechts [Grundstückkauf], BBl 1988 III 953 970). In der Lehre wird zwar die Auffassung vertreten, dass bereits bei der Einleitung des Bewilligungsverfahrens ein beurkundeter Erwerbsvertrag vorliegen muss (STALDER, a.a.O., Rz. 7 zu Art. 61 BGG und HERRENSCHWAND/STALDER, in: Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl., Brugg 2011, Rz. 7 zu Art. 83 BGG), worauf sich auch die Beschwerdeführerin beruft. Das Rechtsgeschäft befindet sich in einem Zustand der "schwebenden Unwirksamkeit", solange keine Erwerbsbewilligung erteilt wurde; durch die Bewilligung als privatrechtsgestaltende Verfügung wird das Rechtsgeschäft dann entweder in die Vollgültigkeit überführt oder aber zunichtegemacht. Erst die Verweigerung der Bewilligung führt damit zur Nichtigkeit des privatrechtlichen Rechtsgeschäfts (siehe Urteil des

- 15 - Bundesgerichts 4A_260/2018 vom 28. November 2018 E.2.2.2 m.H.a. STALDER, a.a.O., Rz. 16 ff. in Vorbem. zu Art. 61-69 BGG, Rz. 7 zu Art. 61 BGG und Rz. 8 und 10 zu Art. 70 BGG; STALDER, Die verfassungs- und verwaltungsrechtliche Behandlung unerwünschter Handänderungen im bäuerlichen Bodenrecht, Diss. Bern 1993, S. 208; vgl. auch DONZALLAZ, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, Sion 1993, Rz. 637 ff.). Vorliegend lag jedoch der öffentlich beurkundete Kaufrechtsvertrag vom 23. November 2016 bereits vor der Durchführung des Bewilligungsverfahrens in verurkundeter Form vor (vgl. Bf-act. 10), womit insbesondere sichergestellt ist, dass auch wirklich dieses Geschäft beim Grundbuchamt angemeldet und eingetragen wird. Anhaltspunkte dafür, dass die Beschwerdeführer als Eigentümer des Grundstücks G._____ bzw. die Beschwerdeführerin als Miteigentümerin zu ½ das kaufrechtsbelastete Grundstück H._____ nicht erwerben wollen, finden sich keine. Vielmehr erklärten die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 10. Juni 2020 das ihnen (als Eigentümer der Parzelle G._____ bzw. der sich dort befindlichen Stockwerkeigentumseinheiten Z.1._____ - Z.3._____ im Miteigentum zu je ½) eingeräumte Kaufrecht ausüben zu wollen (siehe Bf-act. 25). Insofern kann auf die beantragte schriftliche Auskunft des Grundbuchinspektorats und Handelsregister (GIHA) verzichtet werden. Es bleibt zu prüfen, ob der Beschwerdeführer die Voraussetzungen für die Selbstbewirtschaftung erfüllt.

E. 15

März 2019 E.7.2; vgl. auch Bundesamt für Raumentwicklung, Wegleitung Pferd und Raumplanung vom Juli 2015, S. 18). Zudem ist die Haltung von Tieren auf diejenige Anzahl beschränkt, die die Bewohnerinnen und Bewohner der nahe gelegenen Wohnbaute selber betreuen können (siehe Art. 42b Abs. 3 RPV). Sind die Voraussetzungen nach Art.

24e RPG nicht mehr erfüllt, fällt die Bewilligung dahin (siehe Art. 42b Abs. 7 RPV; siehe zum Ganzen MUGGLI, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar BAB, Art. 24e Rz. 4 ff.). Das genaue Bauvorhaben der Beschwerdeführer für die (Nutz-)Tierhaltung auf der Parzelle G._____ ist nicht im Detail bekannt (vgl. aber immerhin Bf-act. 33 S. 5). Als schwierig erweisen könnte sich allenfalls die Berücksichtigung bzw. Anrechnung der hobbymässigen Tierhaltung an allfällige Erweiterungsmöglichkeiten des Wohnhauses, welche – gemäss den vorliegenden Unterlagen – ebenfalls beabsichtigt sind. Ebenso ist noch eine Lösung für das Mistlager sowie die Garagierung der motorgetriebenen Fahrzeuge infolge von Brandschutzvorgaben zu finden. Dabei ist gemäss Art. 24e Abs. 5 i.V.m. Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG – auch im Zusammenhang mit Aussenanlagen – etwa das Erfordernis der Wahrung der Identität zu beachten (vgl. Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates vom 24. April 2012 betreffend die Parlamentarische Initiative Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone, BBl 2012 6589 6598 f.). Insofern ergibt sich, dass wohl nicht alle von den Beschwerdeführern gewünschten Änderungen und Erweiterungen an den Bauten und Anlagen auf der Parzelle G._____ (vgl. dazu Bf-act. 33 S. 5) raumordnungsrechtlich ohne Weiteres auch realisiert werden können. Inwiefern die Beschwerdeführer namentlich beim

- 34 - Wohnraum zu Abstrichen bereit sind, ist unklar. Im Rahmen der hier vorzunehmenden Grobbeurteilung erscheint das beschwerdeführerische Vorhaben aus raumordnungsrechtlicher Perspektive – sofern die entsprechenden Projektänderungen vorgenommen werden – jedenfalls zumindest hinsichtlich der Variante 2 "zonenfremde Dauerwohnbaute mit hobbymässiger Tierhaltung" grundsätzlich realisierbar, wobei auch die Variante 1 "zonenkonformer künftiger Landwirtschaftsbetrieb" nicht gänzlich ausgeschlossen scheint. Betreffend Wohnraum besteht im bestehenden Wohnhaus, welches bereits über drei Wohnungen mit über 180 m² BGF verfügen soll, mehr als hinreichend Raum für eine (landwirtschaftliche) Dauerwohnnutzung oder für eine nahegelegene (Dauer-)Wohnnutzung im Zusammenhang mit Art. 24e RPG, wenn auch diese nicht nach den Vorstellungen der Beschwerdeführer verwirklicht werden kann. Offen ist aber noch die Frage, wie die Bilanz der Berücksichtigung bzw. Anrechnung der als Erweiterung der Wohnnutzung geltenden hobbymässigen Tierhaltung gemäss Art. 42b Abs. 1 und 2 RPV aussieht (die hobbymässige Tierhaltung konsumiert gemäss Art. 24e Abs. 6 RPG i.V.m. Art. 42b Abs. 1 und 2 vorhandene bzw. Erweiterungspotenziale von (Brutto-)Nebenflächen unter angemessenem Einbezug von Aussenanlagen [siehe dazu: Bundesamt für Raumentwicklung, Wegleitung Pferd und Raumplanung vom Juli 2015, S. 18] im maximalen Rahmen von Art. 42 Abs. 3 RPV [vgl. Botschaft zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 2. Dezember 2005, BBl 2005 7097 7102, 7104 und 7116, Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates vom 24. April 2012 betreffend die Parlamentarische Initiative Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone, BBl 2012 6589 6600] sowie exemplarisch die Tabellen des ARE GR bzw. des Bundesamtes für Raumentwicklung zur Überprüfung der Einhaltung der [Maximal-]Vorgaben von Art. 42 Abs. 3 RPV, abrufbar unter: <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/BAB/Tabelle> zur

- 35 - Berechnung.xls bzw. <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/bauen-ausserhalb-der-bauzonen.html>, zuletzt besucht am: 16. August 2022]) und ob die Grenze von Art. 42b Abs. 3 RPV für die zulässige Anzahl Tiere eingehalten ist. Dass dadurch aber das ganze Vorhaben zum Aufbau einer (kleineren)

Tierhaltung in Frage gestellt wäre, ist im Rahmen der hier vorzunehmenden raumordnungsrechtlichen Grobbeurteilung allerdings nicht naheliegend. 7. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass die streitgegenständliche Parzelle H._____ im Beizugsgebiet der laufenden Güterzusammenlegung in der Gemeinde C._____ liegt (vgl. den beim zuständigen Grundbuchamt edierten Grundbuchauszug der Parzelle H._____), über welche die Meliorationskommission C._____ einen Umlegungsban gelegt hat (vgl. amtliche Publikation des ALG vom 25. Februar 2010, abrufbar unter: <https://www.kantonsamtsblatt.gr.ch/...>, zuletzt besucht am: 16. August 2022). Nach Art. 20 Abs. 2 MelG dürfen während des Umlegungsbanes ohne Zustimmung der mit der Durchführung betrauten Instanz keine rechtlichen oder tatsächlichen Veränderungen an den Grundstücken getroffen werden, welche die Zusammenlegung beeinträchtigen können. Gemäss dem von den Beschwerdeführern referenzierten Kreisschreiben des GIHA 2/2013 vom 11. Oktober 2013 betreffend die Behandlung von Gesuchen für Handänderungen im Meliorationsverfahren ist dabei zu prüfen, inwiefern die angebehrte Veränderung den Struktur- und Projektzielen der Gesamtmelioration im konkreten Einzelfall zuwiderläuft. Dabei stehen die Zielsetzung einer maximalen Arrondierung und Verkleinerung der Parzellenzahl sowie eine Optimierung der Bewirtschaftungsverhältnisse aus landwirtschaftlicher Sicht im Vordergrund. Kein Strukturziel stellt hingegen die Verringerung der Anzahl Grundeigentümer dar (Kreisschreiben des GIHA 2/2013, Ziff. 4, abrufbar unter

- 36 - <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/alg/dokumentation/meliorationen/Dokumentliste%20Meliorationen/Kreisschreiben%20202013.pdf>, zuletzt besucht am: 16. August 2022). Im vorliegenden Fall erweisen sich die Sachverhaltsabklärungen auch in diesem Punkt als unvollständig. Weder hat die Beschwerdegegnerin – trotz entsprechender Vorbringen seitens der Beschwerdeführer – dazu Stellung genommen noch finden sich in den Akten konkrete Anhaltspunkte, welche eine entsprechende Beurteilung der Vereinbarkeit der streitgegenständlichen Handänderung mit den Zielen der Gesamtmelioration zuliesse. Auch diesbezüglich wurde der hier rechtserhebliche Sachverhalt demnach ungenügend erstellt. 8. Nach dem Gesagten ist der angefochtene Entscheid vom 10., mitgeteilt am 16. Dezember 2021, demnach aufzuheben und festzustellen, dass der Beschwerdeführer für den vorliegend zu beurteilenden Grundstückserwerb als Selbstbewirtschafteter im Sinne von Art. 9 BGG einzustufen ist. Mangels entsprechender Feststellungen kann jedoch nicht beurteilt werden, ob der für die Parzelle H._____ vereinbarte Preis angemessen oder übersetzt ist und ob die mit der angebehrten Handänderung einhergehende Veränderung in den Eigentumsverhältnissen die Güterzusammenlegung beeinträchtigen könnte. Ein reformatorischer Entscheid im Sinne einer Bewilligungserteilung für den Erwerb des Grundstücks H._____ in der Gemeinde C._____ erweist sich somit als verfrüht. Die Angelegenheit ist zur Vornahme der erforderlichen Sachverhaltsergänzungen und neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen. 9. Bei diesem Ausgang des Verfahrens, wo aufgrund der beschwerdeführerischen Vorbringen die Angelegenheit (mit noch offenem Ausgang) im Hinblick auf den Verweigerungsgrund gemäss Art. 63 Abs. 1 lit. b BGG sowie die Auseinandersetzung mit den Vorgaben von Art. 20 Abs. 2 MelG an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen ist, sind die

- 37 - Gerichtskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr und den Kanzleiauslagen (siehe Art. 75 Abs. 1 lit. a und b VRG), gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG dieser aufzuerlegen. Die

Staatsgebühr wird in Anwendung von Art. 75 Abs. 2 VRG und in Anbetracht des Verfahrensaufwandes sowie der Interessenlage der Kostenpflichtigen auf CHF 2'500.-- festgesetzt. 10. Im Rechtsmittelverfahren wird die unterliegende Partei in der Regel auch verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen (siehe Art. 78 Abs. 1 VRG). Die Parteientschädigung wird gemäss Art. 2 Abs. 1 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung, HV; BR 310.250) i.V.m. Art. 19 Abs. 1 des kantonalen Anwaltsgesetzes (BR 310.100) durch die urteilende Instanz nach Ermessen festgesetzt. Ausgangspunkt bildet die Kostennote (siehe Art. 2 Abs. 2 HV). Dabei hat insbesondere der vereinbarte Stundensatz üblich (vgl. Art. 3 Abs. 1 HV) und der geltend gemachte Aufwand angemessen und für die Prozessführung erforderlich zu sein (siehe Art. 2 Abs. 2 Ziffer 2 HV). Praxisgemäss wird bei Nichteinreichen einer Honorarvereinbarung der in der Kostennote geltend gemachte Stundenansatz, höchstens aber ein Stundenansatz von CHF 240.-- übernommen, da die Höhe des Stundenansatzes mangels Honorarvereinbarung nicht verifiziert werden kann (vgl. auch Art. 4 Abs. 1 HV). Geltend gemachte Pauschalspesen werden maximal im Umfang von 3 % des festgelegten Honorars nach Zeitaufwand zugesprochen (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] S 21 117 vom 25. Januar 2022 E.9, R 20 96 vom 11. Januar 2022 E.4.2.2, S 19 101 vom 7. Juli 2020 E.7.2.1, S 19 44 vom 15. April 2020 E.7.2.1, R 18 95 vom 4. März 2020 E.6.2 m.w.H.). Die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer reichte dem Gericht am 30. Juni 2022 eine Honorarnote über CHF 5'716.65 für 20.33 Arbeitsstunden à CHF 250.-- und 0.5

- 38 - Arbeitsstunden à CHF 140.-- (CHF 5'153.35) zzgl. 3 % Pauschalspesen (CHF 154.60) und 7.7 % MWST (CHF 408.70) ein. Zwar liegt eine Honorarvereinbarung über den angeführten Stundenansatz von CHF 250.-- vor (siehe Bf-act. 1). Der geltend gemachte Arbeitsaufwand erscheint aber angesichts der bereits ausführlichen Einsprache vom 24. Juni 2021 (siehe Bf-act. 31), in welcher bereits die für die Begründung der Beschwerde wesentlichen Vorbringen ausgeführt wurden, und des Umstands, dass in der Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin keine neuen Argumente vorgebracht worden waren, zu den in der Replik in ablehnender Weise Stellung genommen wurde, als überhöht. Denn alleine für die Ausarbeitung der zwölfseitigen Beschwerde werden im Zeitraum vom 25. bis 31. Januar 2022 zwölf Stunden ausgewiesen und für die siebenseitige Replik im Zeitraum vom 10. bis 16. Mai 2022 noch einmal sechseinhalb Stunden. Daher ist der geltend gemachte Aufwand für die Ausarbeitung der Rechtsschriften und das Aktenstudium zu kürzen. Insgesamt erweist sich eine Entschädigung von pauschal CHF 4'000.-- (inkl. Spesen und MWST) als angemessen. In diesem Umfang hat die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführer aussergerichtlich zu entschädigen.

- 39 - III. Demnach erkennt das Gericht:

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