

OW_GERICHTE VVGE 2011/13 Nr. 32 vom 1. Juli 2016

OW Obergericht, 2016-07-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE_2011_13_Nr_32

FR: OW_GERICHTE VVGE 2011/13 Nr. 32 du 1 juillet 2016

IT: OW_GERICHTE VVGE 2011/13 Nr. 32 del 1 luglio 2016

Regeste

VVGE 2011/13 Nr. 32 a Art. 62 StVG in Verbindung mit Art. 15 Bst. a VGV und Art. 47 Abs. 1 Bst. b ZPO, Art. 83 Abs. 3 und 90 Abs. 1 Bst. b BGGB Der Vorsteher des Volkswirtschaftsdepartements befindet sich bei der Beschwerdebehandlung grun

Volltext

VVGE 2011/13 Nr. 32 a Art. 62 StVG in Verbindung mit Art. 15 Bst. a VGV und Art. 47 Abs. 1 Bst. b ZPO, Art. 83 Abs. 3 und 90 Abs. 1 Bst. b BGGB Der Vorsteher des Volkswirtschaftsdepartements befindet sich bei der Beschwerdebehandlung grundsätzlich im Ausstand, wenn er vorgängig bereits als Aufsichtsorgan tätig und somit mit der Sache befasst war (Änderung der bisherigen Praxis [Erw. 1.2]). b. Art. 13 Abs. 1 VwVV, Art. 71 BGGB Wo eine spezialgesetzliche Widerrufsbestimmung bloss fragmentarisch und somit nicht abschliessend ist, ist ein Widerruf gestützt auf kantonales Verwaltungsverfahrenrecht oder auf übergeordnete Verfassungsgrundsätze möglich (Erw. 3.3 und 3.4). c. Art. 9, 61 und 63 Abs. 1 Bst. a BGGB Die in Art. 63 Abs. 1 Bst a-d BGGB aufgeführten Verweigerungsgründe sind abschliessend (Erw. 8.2, 8.3.2 und 8.3.3). Auch bei einem Erwerber eines landwirtschaftlichen Grundstücks, welcher nicht bereits Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist bzw. wirtschaftlich darüber verfügt, muss die Bewirtschaftung vom Wohnort aus als vernünftig angesehen werden können (Erw. 8.5.2 und 8.5.3). Der Erwerb von einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücken setzt lediglich minimale landwirtschaftliche Kenntnisse, die für dessen Bewirtschaftung unabdingbar sind, voraus. An den Willen zur Selbstbewirtschaftung und deren tatsächliche Ausübung sind jedoch hohe Anforderungen zu stellen (Erw. 8.6.2, 8.7.2 und 8.7.3). Entscheid des Regierungsrats vom 18. September 2012 (Nr. 93). Sachverhalt: Dem Beschwerdegegner wurde von der früheren Bodenrechtskommission (neu: Amt für Landwirtschaft und Umwelt) mit Entscheid vom 3. Oktober 2006 die Erwerbsbewilligung für zwei landwirtschaftliche Grundstücke erteilt. Den Beschwerdeführern wäre an den betreffenden Parzellen ein vertragliches Vorkaufsrecht zugestanden. Sie wurden über den Verkauf jedoch nicht in Kenntnis gesetzt und erfuhren davon erst durch die Publikation der Grundeigentumsübertragung im Amtsblatt. Daraufhin machten sie gegenüber dem Beschwerdegegner und dem Verkäufer ihr Vorkaufsrecht geltend, dessen Bestand von Ersterem jedoch in Abrede gestellt wurde. Mit Eingabe vom 13. September 2007 stellten die Beschwerdeführer bei der Bodenrechtskommission daraufhin den Antrag um Widerruf des Entscheids vom 3. Oktober 2006, da der Beschwerdegegner einerseits nicht als Selbstbewirtschafteter betrachtet werden könne und dieser die Erwerbsbewilligung andererseits in arglistiger Weise erschlichen habe. Mit Entscheid vom 23. Januar 2008 wies die Bodenrechtskommission den betreffenden Antrag ab. Daraufhin erhoben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 29. Februar 2008 Beschwerde beim Regierungsrat und beantragten die Aufhebung der Entscheide der Bodenrechtskommission vom 23. Januar

2008 und vom 3. Oktober 2006. Letzterer trat mit Beschluss vom 28. Oktober 2008 (Nr. 184) mangels Beschwerdelegitimation nicht auf die Beschwerde ein. Das Verwaltungsgericht hiess daraufhin mit Entscheid vom 27. Juli 2010 eine gegen den Nichteintretensbeschluss erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde gut, bejahte die Beschwerdelegitimation und verpflichtete den Regierungsrat, auf die Beschwerde vom 29. Februar 2008 einzutreten. Aus den Erwägungen: 1.2 Gemäss Art. 62 des Staatsverwaltungsgesetzes vom 8. Juni 1997 (StVG; GDB 130.1) in Verbindung mit Art. 15 Bst. a der Verordnung über das Verwaltungsgerichtsverfahren vom 9. März 1973 (VGV; GDB 134.14) und Art. 47 Abs. 1 Bst. b der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Zivilprozessordnung, ZPO) vom 19. Dezember 2008 (SR 272) hat ein Mitglied des Regierungsrats in den Ausstand zu treten, wenn: „es in einer anderen Stellung, insbesondere als Mitglied einer Behörde, als Rechtsbeiständin oder Rechtsbeistand, als Sachverständige oder Sachverständiger, als Zeugin oder Zeuge, als Mediatorin oder Mediator in der gleichen Sache tätig war (sog. Vorbefassung)“. Der Vorsteher des Volkswirtschaftsdepartements ist – wie erwähnt – Aufsichtsbehörde nach Art. 83 Abs. 3 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11) und hat in dieser Funktion zu prüfen, ob gegen die Erteilung einer Bewilligung – zur Wahrung der öffentlichen Interessen – Beschwerde an den Regierungsrat erhoben werden soll. Es stellt sich die Frage, ob eine relevante Vorbefassung des Vorstehers des Volkswirtschaftsdepartements vorliegt, wenn der Regierungsrat später über eine Beschwerde einer Privatperson zu entscheiden hat. In der Lehre und Rechtsprechung wird dazu geprüft, ob sich die Amtsperson mit der genau gleichen Angelegenheit befasst hatte, ob damals die gleiche Fragestellung zu beurteilen war (vgl. Schindler, Die Befangenheit der Verwaltung, Diss. Zürich 2002, S. 149 f.; ferner auch AbR 1998/99, Nr. 1, E. 2). Der Regierungsrat argumentierte in seinem Entscheid vom 28. Oktober 2008 damit, dass der Vorsteher des Volkswirtschaftsdepartements in seiner Funktion als Aufsichtsbehörde nicht die genau gleichen Fragestellungen zu prüfen hatte, wie sie sich dann im Rahmen der Beschwerdebehandlung ergaben. Dies traf im damaligen Verfahren zu, ging es doch beim Regierungsratsbeschluss um die Frage der Beschwerdelegitimation, welche der Vorsteher des Volkswirtschaftsdepartements mit Sicherheit nicht vorgängig zu prüfen hatte. Es ist aber durchaus möglich, dass sich in einem bestimmten Fall für den Vorsteher des Volkswirtschaftsdepartements in seiner Funktion als Aufsichtsorgan die gleichen Fragen stellen wie für den Regierungsrat bei einer späteren Beschwerdebehandlung. Es ist nun nicht praktikabel, in jedem Beschwerdefall zuerst zu prüfen, welche Fragestellungen bereits im Rahmen der Prüfung nach Art. 83 Abs. 3 BGBB behandelt worden sind und welche nicht. Es entspricht auch dem Grundsatz der Offenheit und Fairness des Verfahrens gemäss neuerer Auffassung, wenn die Beschwerdeinstanz auch institutionell möglichst unabhängig ist, d.h. wenn ein Departementsvorsteher sogar in den Ausstand tritt, wenn sich eine Beschwerde gegen sein Departement richtet, auch wenn er selbst sich mit der Sache gar nicht befasst hat (Schindler, a.a.O., S. 160 f.; weniger weitgehend noch VVGE 1989 und 1990, Band IX, Nr. 38, E. 4). Es muss hier nicht entschieden werden, wie weit der Grundsatz der institutionellen Unabhängigkeit, der gemäss Schindler nicht konsequent befolgt wird, im Kanton Obwalden umgesetzt werden soll und kann. Der vorliegende Fall zeigt indessen, dass die Frage der Vorbefassung des Vorstehers des Volkswirtschaftsdepartements bei Beschwerden im Rahmen des BGBB nicht allgemeingültig beantwortet werden kann. Aus Gründen der Praktikabilität und der Fairness im Verfahren vor dem Regierungsrat ist daher in Änderung der bisherigen Praxis

festzustellen, dass sich der Vorsteher des Volkswirtschaftsdepartements bei der Beschwerdebehandlung, wenn er vorgängig bereits als Aufsichtsorgan tätig und somit mit der Sache befasst war, grundsätzlich im Ausstand befindet. Dies gilt auch für den vorliegenden Fall. (...) 3.3 Gemäss Art. 13 Abs. 1 der Verordnung über das Verwaltungs- und Verwaltungsbeschwerdeverfahren (Verwaltungsverfahrensverordnung) vom 29. Januar 1998 (VwVV; GDB 133.21) kann eine Behörde eine von ihr erlassene Verfügung von Amtes wegen oder auf entsprechendes Gesuch hin jederzeit ändern oder aufheben, wenn der Widerruf die Betroffenen nicht belastet oder wenn dies wichtige öffentliche Interessen gebieten. Somit kann diese auch bereits in formelle Rechtskraft erwachsene Verfügungen unter bestimmten Voraussetzungen abändern oder aufheben. Der Widerruf kann sich dabei auf die gesamte Verfügung erstrecken oder sich bloss auf einzelne Teile von ihr beziehen. Dementsprechend lassen sich sowohl das Dispositiv als auch die Erwägungen im Rahmen eines Widerrufs abändern bzw. modifizieren (Guckelberger, Der Widerruf von Verfügungen im schweizerischen Verwaltungsrecht, in: ZBl 2007, S. 306). Ist die formelle Rechtskraft einer Verfügung jedoch bereits eingetreten, so bestehen besondere Voraussetzungen für eine Neuurteilung, weil dem Gebot der Rechtssicherheit und dem Vertrauensschutzprinzip eine grössere Bedeutung zugemessen werden. Die betreffende Behörde hat stets eine Abwägung zwischen dem Interesse an der richtigen Anwendung des objektiven Rechts und dem Interesse an der Rechtssicherheit bzw. dem Vertrauensschutz vorzunehmen. In diesem Rahmen ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Änderung einer Verfügung zum Vorteil der Betroffenen als weitgehend unbedenklich einzustufen ist, soweit dadurch keine Dritten zu Schaden kommen (Fleiner, Grundzüge des allgemeinen und schweizerischen Verwaltungsrechts, Zürich 1977, S. 236; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich/St. Gallen 2010, Rz. 994 ff.). In der Praxis haben sich im Laufe der Zeit verschiedene Fallgruppen herausgebildet, bei welchen eine Verfügung regelmässig in materielle Rechtskraft erwächst bzw. nicht mehr widerrufen werden kann, da in diesen Fällen das Interesse am Vertrauensschutz und an der Rechtssicherheit in der Regel höher gewichtet wird. Jedoch lassen sich auch solche Verfügungen in Ausnahmefällen widerrufen, sofern besonders gewichtige öffentliche Interessen (z.B. bedeutsame Interessen des Gewässerschutzes oder des Landschaftsschutzes) auf dem Spiel stehen (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1002 ff.). Eine dieser besonderen Fallgruppen stellt die sog. privatrechtsgestaltende Verfügung dar. Als solche ist auch die Bewilligung für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks nach Art. 61 BGG zu qualifizieren. Im Rahmen dieses Bewilligungsverfahrens wird die Gültigkeit eines öffentlich beurkundeten Kaufvertrags von dessen Genehmigung durch die zuständige Behörde abhängig gemacht. Derartige Verfügungen lassen sich, ausser wenn eine spezialgesetzliche Grundlage hierfür besteht oder besonders gewichtige öffentliche Interessen dies gebieten, nicht mehr widerrufen, sobald das privatrechtliche Rechtsgeschäft vollzogen worden ist. Das BGG sieht die Möglichkeit eines Widerrufs einer Erwerbsbewilligung in Art. 71 ausdrücklich vor (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1019 ff.). Die am Anfang dieser Erwägung dargestellten allgemeinen Grundsätze über die Zulässigkeit des Widerrufs von Verwaltungsverfügungen gelangen gemäss Ansicht eines Teils der Lehre dann nicht zur Anwendung, wenn die Widerrufsvoraussetzungen spezialgesetzlich geregelt sind. Dies ist grundsätzlich bei Art. 71 BGG der Fall, indem eine einfache Fehlerhaftigkeit der Verfügung nicht ausreicht, sondern vielmehr erforderlich ist, dass sie „durch falsche Angaben erschlichen“ worden ist. Eine Bewilligung nach BGG kann demnach erst beim Vorliegen dieses qualifizierten Grundes widerrufen werden. Zu

diesen spezialgesetzlichen Vorgaben kommt aufgrund des in der Bundesverfassung umschriebenen Grundsatzes der Verhältnismässigkeit überdies die Abwägung zwischen dem Interesse an der richtigen Anwendung des objektiven Rechts und dem Interesse an der Rechtssicherheit bzw. dem Vertrauensschutz hinzu (Stalder, in: Schweizerischer Bauernverband [SBV], Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2. Auflage, Brugg 2011, N 2 f. zu Art. 71 BGG). In Lehre und Rechtsprechung wird jedoch auch mit guten Gründen die Auffassung vertreten, dass in Fällen, wo eine spezialgesetzliche Widerrufsbestimmung (wie hier Art. 71 BGG) nicht abschliessend ist, ein Widerruf gestützt auf kantonales Verwaltungsverfahrenrecht möglich ist (vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, Bern 1997, N 28 zu Art. 56 VRPG; Guckelberger, a.a.O., S. 297; BGE 127 II 306, E. 7a).

3.4 Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob die Bodenrechtskommission einen Widerruf bezüglich der Verpflichtung der Wohnsitznahme in der näheren Umgebung der landwirtschaftlichen Grundstücke gestützt auf Art. 13 VwVV überhaupt vornehmen sowie ergänzende Abklärungen bezüglich der Eignung und des Willens des Beschwerdeführers zur Selbstbewirtschaftung tätigen durfte oder ob sie nur die spezialgesetzlichen Voraussetzungen eines Widerrufs gemäss Art. 71 BGG oder besonders gewichtige öffentliche Interessen hätte berücksichtigen dürfen. Entscheidend ist somit, ob Art. 71 BGG als abschliessende, spezialgesetzliche Widerrufsbestimmung zu erachten ist oder nicht. Art. 71 BGG regelt einzig die Konstellation, dass der jeweilige Gesuchsteller die entsprechende Bewilligung aufgrund einer wissentlichen Angabe von falschen Tatsachen erschlichen hat und das Rechtsgeschäft deshalb nichtig wird (vgl. Stalder, a.a.O., N 3 ff. zu Art. 71 BGG). In der Praxis wird ein solches Widerrufsverfahren entweder von der Bewilligungs- oder deren Aufsichtsbehörde, wenn sie entsprechenden Verdacht schöpft oder durch Dritte entsprechend informiert wird, oder von durch die Verfügung betroffenen Drittpersonen angestrebt. Der Inhaber der entsprechenden Bewilligung verfügt gemäss der Konzeption von Art. 71 BGG jedoch über keinerlei Handhabe, gegen Bewilligungsentscheide vorzugehen, deren Mangelhaftigkeit er erst nach Ablauf der Rechtsmittelfrist entdeckt. Es kann durchaus sein, dass ein Landwirt als rechtlicher Laie erhebliche, durch die Bewilligungsbehörde begangene Fehler in der Sachverhaltsabklärung oder Rechtsmängel während der Rechtsmittelfrist nicht zu erkennen vermag. In solchen Fällen wäre es stossend und mit der Rechtsgleichheit nur schwerlich zu vereinbaren, wenn er den Widerruf nicht verlangen dürfte bzw. wenn die Behörde ihre Nachlässigkeiten nicht von Amtes wegen korrigieren dürfte. Die ursprüngliche Verfügung sollte sich auch zugunsten des Bewilligungsinhabers abändern lassen (vgl. dazu den Wortlaut von Art. 13 Abs. 1 VwVV). Überdies ist darauf hinzuweisen, dass der Widerruf gemäss Art. 71 BGG stets zur Nichtigkeit bzw. Ungültigkeit des Rechtsgeschäfts im Sinne von Art. 70 BGG führt. Die Konstellation, dass ein Widerruf zwar inhaltliche Änderungen der Erwerbsbewilligung erforderlich macht, aber nicht deren Aufhebung zur Folge hat, berücksichtigt Art. 71 BGG nicht. Ein Widerruf muss nicht zwingend zur gesamten Aufhebung des entsprechenden Entscheids führen. Vielmehr lassen sich damit auch weitere inhaltliche Modifikationen, welche die grundsätzliche Gültigkeit der entsprechenden Verfügung nicht berühren, vornehmen (vgl. Guckelberger, a.a.O., S. 306). Aufgrund dessen ist Art. 71 BGG bloss als fragmentarische bzw. nicht abschliessend zu bezeichnende, spezialgesetzliche Regelung zu betrachten (vgl. Donzallaz, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, Sion 1993, N 648). Abweichendes ergibt sich auch nicht aus der Botschaft des

Bundesrats zum BGGB vom 19. Oktober 1988 (vgl. BBl 1988 III 953). Somit muss in begründeten Fällen auch bei privatrechtsgestaltenden Verfügungen ein Widerruf oder ein Teilwiderruf gestützt auf kantonales Verwaltungsverfahrensrecht oder auf übergeordnete Verfassungsgrundsätze möglich sein. Dies insbesondere dann, wenn ein Widerruf zugunsten des Betroffenen erfolgt, Rechtsschutz- sowie Vertrauensschutzinteressen daher nicht wesentlich tangiert werden und die entsprechenden Änderungen der ursprünglich erteilten Bewilligung nicht zu deren nachträglichen Verweigerung und somit auch nicht zur Rückabwicklung des damit einhergehenden zivilrechtlichen Rechtsgeschäfts führen. Eine zusätzliche Belastung der Beschwerdeführer aufgrund der neu wegfallenden Wohnsitzpflicht des Beschwerdegegners ist überdies nicht ersichtlich, auch wenn sie eine Lockerung der Wohnsitzpflicht nicht befürworten. Wie hinten noch ausgeführt wird, war die ursprüngliche Pflicht zur Wohnsitznahme zu absolut (vgl. Erwägung 8.5.3). Selbst wenn die Bodenrechtskommission von ihrer ursprünglichen Auffassung, wonach der Beschwerdegegner in unmittelbarer Nähe der landwirtschaftlichen Grundstücke Wohnsitz nehmen muss, nicht abgewichen wäre, hätte sich dieser sicherlich an diese Vorgabe gehalten, da er keinesfalls seine Erwerbsbewilligung verlieren wollte. Somit wäre die Erwerbsbewilligung, selbst im Falle des Festhaltens an der Wohnsitzpflicht, nicht automatisch hinfällig geworden. Die Bodenrechtskommission durfte somit den Entscheid vom 3. Oktober 2006 betreffend den Erwerb der beiden Grundstücke von Amtes wegen dahingehend widerrufen, dass auf die Wohnsitznahme durch den Beschwerdegegner auf den betreffenden Liegenschaften für deren Bewirtschaftung verzichtet wird. Ebenso war es sachgerecht, in diesem Rahmen auch ergänzende Sachverhaltsabklärungen hinsichtlich der Eignung und des Willens des Gesuchstellers zur Selbstbewirtschaftung zu tätigen. Dies insbesondere auch deshalb, weil sich die Bodenrechtskommission dieses Recht in ihrem Entscheid vom 3. Oktober 2006 ausdrücklich vorbehalten hatte. (...) 8.2 Gemäss Art. 61 Abs. 1 BGGB benötigt, wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben will, hierfür eine entsprechende Bewilligung. Letztere wird erteilt, wenn kein Verweigerungsgrund gemäss Art. 61 Abs. 2 BGGB vorliegt. Zu verweigern ist eine entsprechende Bewilligung insbesondere dann, wenn der Erwerber nicht Selbstbewirtschafter ist (Art. 63 Abs. 1 Bst. a BGGB). Als Selbstbewirtschafter eines Grundstücks gilt, wer den Boden selber bearbeitet (Art. 9 Abs. 1 BGGB). Die Eignung zur Selbstbewirtschaftung wird bejaht, wenn die betreffende Person die Fähigkeiten besitzt, welche nach landesüblicher Vorstellung notwendig sind, um den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten (Art. 9 Abs. 2 BGGB). (...) 8.3.2 Mit der Erteilung der Erwerbsbewilligung gemäss Art. 61 BGGB bestätigt die Behörde lediglich, dass dem konkreten Erwerbgeschäft keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen (Stalder, a.a.O., N 16 und 19 zu Vorbemerkungen zu Artikel 61-69 BGGB). Die Aufzählung der Verweigerungsgründe in Art. 63 Abs. 1 Bst. a bis d BGGB (Erwerber ist nicht Selbstbewirtschafter, Vereinbarung eines übersetzten Preises, Lage des Grundstücks liegt ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des landwirtschaftlichen Gewerbes) ist abschliessend. Dies bedeutet, dass andere als die hier aufgezählten Gründe nicht zur Bewilligungsverweigerung führen dürfen. Es besteht vielmehr ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Bewilligung, wenn kein Verweigerungsgrund gemäss Art. 63 BGGB vorliegt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_855/2008 vom 11. Dezember 2009, E. 3.2; Stalder, a.a.O., N 4 zu Art. 63 BGGB). Die Bewilligungsbehörde hat hingegen nicht zu prüfen, ob dem Erwerb zivilrechtliche Hindernisse, wie vorliegend privatrechtliche Vorkaufsrechte gemäss Art. 216c ff. des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des

Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911 (OR; SR 220), entgegenstehen. Derartige Mängel werden auch durch die Erteilung der öffentlich-rechtlichen Erwerbsbewilligung nicht geheilt, sondern sind nach erteilter Bewilligung allfällig mittels zivilrechtlichen Anfechtungsmöglichkeiten zu rügen (Stalder, a.a.O., N 20 zu Vorbemerkungen zu Art. 61-69 BGG). Parteien des Bewilligungsverfahrens gemäss Art. 61 BGG sind in erster Linie der Erwerber von landwirtschaftlichen Grundstücken, welcher das entsprechende Gesuch um Erteilung der entsprechenden Bewilligung einzureichen hat oder allfällig deren Veräusserer. Der betreffende Kaufvertrag muss im Zeitpunkt der Einleitung des Bewilligungsgesuchs in seiner Endfassung, welche nach erfolgter Genehmigung öffentlich beurkundet wird, vorliegen. Es obliegt anschliessend der Bewilligungsbehörde von Amtes wegen abzuklären, ob die Bewilligung erteilt werden kann. Es ist jedoch nicht deren Aufgabe zu prüfen, ob andere Personen allfällig besser zur Selbstbewirtschaftung geeignet sind als der Gesuchsteller. Diese würde den Rahmen des Bewilligungsverfahrens gemäss Art. 61 BGG offensichtlich sprengen. Um einen Spezialfall handelt es sich jeweils dann, wenn anlässlich einer Zwangsvollstreckung von landwirtschaftlichen Gewerben oder Grundstücken behördliche Vorbereitungsmaßnahmen für die Versteigerung getroffen werden müssen. Diesfalls ist eine Verwertung zu den für die Beteiligten bestmöglichen Bedingungen angezeigt (Herrenschwand/Studer, a.a.O., N 4 ff. zu Art. 83 BGG). 8.3.3 Vor diesem Hintergrund ist es für den vorliegenden Fall auch nicht relevant, ob der Beschwerdegegner gegenüber der Bodenrechtskommission die Existenz von vertraglichen Vorkaufsrechten absichtlich verschwiegen hat. Wie bereits ausgeführt, hatte die Bodenrechtskommission allfällige weitere Bewerber für die beiden landwirtschaftlichen Grundstücke weder zu erwähnen noch zu berücksichtigen. Überdies bestätigt die Erteilung der Erwerbsbewilligung lediglich, dass dem konkreten Erwerbsgeschäft keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Dabei sind die Gründe, welche zur Verweigerung der Bewilligung führen in Art. 63 Abs. 1 Bst. a-d BGG abschliessend aufgezählt. Liegt keiner dieser Verweigerungsgründe vor, so verfügt der Gesuchsteller über einen Anspruch auf Erteilung der Erwerbsbewilligung. Das Vorliegen von privatrechtlichen Vorkaufsrechten musste der Bodenrechtskommission somit vom Beschwerdegegner nicht mitgeteilt werden, da sich diese gar nicht mit solchen zivilrechtlichen Aspekten zu befassen hatte. Dementsprechend hat der Beschwerdegegner gegenüber der Bodenrechtskommission nichts verschwiegen, was für den Entscheid, ob die Erwerbsbewilligung erteilt werden kann oder nicht, relevant gewesen wäre. Aufgrund dessen liegt auch kein absichtliches Verschweigen von Tatsachen im Sinne von Art. 71 BGG vor. Parteien des vorinstanzlichen Bewilligungsverfahrens waren somit nur der Beschwerdegegner und allfällig der Veräusserer der betreffenden landwirtschaftlichen Grundstücke. Nur sie waren auch Parteien des entsprechenden Kaufvertrags vom 18. Oktober 2006. (...) Die betreffende Rüge der Beschwerdeführer erweist sich somit als unbegründet. (...) 8.5.2 Von Art. 63 Abs. 1 Bst. d BGG (sog. Arrondierungsprinzip), wonach sich das erworbene Grundstück innerhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungskreises des Gewerbes des Erwerbers befinden muss, werden nur diejenigen Personen erfasst, welche bereits Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes sind bzw. wirtschaftlich darüber verfügen (Stalder, a.a.O., N 30 zu Art. 63 BGG). Nichtsdestotrotz ist es auch beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken durch Personen, welche nicht über ein landwirtschaftliches Gewerbe verfügen, erforderlich, dass deren Bewirtschaftung vom Wohnort des jeweiligen Erwerbers aus als vernünftig angesehen werden kann. Die Wirtschaftlichkeit der betreffenden Nutzung

wird hingegen nicht vorausgesetzt. Die Selbstbewirtschaftung muss aber dennoch als ernsthaft gewollt und praktisch möglich erscheinen (Hofer, a.a.O., N 29a zu Art. 9 BGG). 8.5.3 Der Beschwerdegegner verfügt offenkundig über kein landwirtschaftliches Gewerbe oder andere landwirtschaftliche Grundstücke. Dementsprechend ist Art. 63 Abs. 1 Bst. d BGG für den vorliegenden Fall nicht massgeblich. Die Vorinstanz hat in ihrem Entscheid vom 23. Januar 2008 ausgeführt, sie habe anlässlich der Begehung vom 10. Januar 2008 festgestellt, dass das Wohnen auf den beiden Liegenschaften für die arbeitsexensive Haltung von Hochlandrindern nicht notwendig sei. Aus einer Betriebsgrösse von 4.42 ha Wiesland und der Haltung von Hochlandrindern resultiere ein Arbeitsaufkommen von weniger als 0.5 Standardarbeitskräften. Es sei somit von einer reinen Hobby-Tierhaltung auszugehen, welche nicht die dauerhafte Anwesenheit des Bewirtschafters erfordere. Der Beschwerdegegner weist in seiner Stellungnahme vom 25. April 2008 darauf hin, dass die Distanz von seinem Wohnort zu den beiden Grundstücken ca. 5 bis 7 km betrage. Diese Distanz würde sich somit, wäre es vorliegend massgeblich, auch ohne Weiteres mit dem Kriterium des ortsüblichen Bewirtschaftungskreises vereinbaren lassen (vgl. dazu Stalder, a.a.O., N 32 zu Art. 63 BGG). Unter diesem Gesichtspunkt erweist sich der nachträgliche Verzicht der Vorinstanz, vom Beschwerdegegner weiterhin die Wohnsitznahme auf den betreffenden landwirtschaftlichen Grundstücken zu verlangen, als sachgerecht. Sie hat die Frage der Wohnsitzpflicht im Rahmen des Entscheids vom 3. Oktober 2006 aus heutiger Sicht falsch beurteilt. Dies mag auch damit zusammenhängen, dass in der Voraufgabe des derzeit aktuellen Kommentars über das bäuerliche Bodenrecht noch die Auffassung vertreten wurde, auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken könne die Selbstbewirtschaftung nur dann geltend gemacht werden, wenn der Gesuchsteller in der näheren Umgebung der betreffenden Parzellen Wohnsitz nimmt (Hofer, in: Schweizerischer Bauernverband [SBV], Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 1. Auflage, Brugg 1995, N 29 zu Art. 9 BGG). In der aktuellen Auflage des Kommentars wird, ohne dass in der Zwischenzeit eine Rechts- oder Praxisänderung eingetreten wäre, lediglich noch verlangt, dass die Bewirtschaftung vom Wohnort des jeweiligen Erwerbers aus als vernünftig angesehen werden kann (vgl. vorstehende Erwägung 8.5.2). Eine Selbstbewirtschaftung vom Wohnort des Beschwerdegegners aus erweist sich durchaus als vernünftig und praktisch möglich, da vorliegend eine arbeitsexensive Hobby-Tierhaltung zur Debatte steht, welche nicht die dauerhafte Anwesenheit des Beschwerdegegners erfordert. Da von der Pflicht des Beschwerdegegners, in räumlicher Nähe der beiden landwirtschaftlichen Grundstücke Wohnsitz zu nehmen abgesehen wurde, ist es auch nicht mehr entscheidend, ob der Beschwerdegegner der Bodenrechtskommission im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung entsprechende Informationen hinsichtlich seines beabsichtigten Wohnsitzes effektiv vorsätzlich verheimlicht hat. Vielmehr hätte die Bodenrechtskommission die Erwerbsbewilligung aufgrund der Erkenntnisse anlässlich ihrer Begehung vom 10. Januar 2008 auch erteilt, wenn diese gewusst hätte, dass der Beschwerdegegner weiterhin an seinem Wohnort wohnen möchte. Die Beschwerdeführer vermögen daher mit ihren entsprechenden Rügen nicht durchzudringen. (...) 8.6.2 Der Erwerb von einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücken setzt lediglich minimale landwirtschaftliche Kenntnisse, die für dessen Bewirtschaftung unabdingbar sind, voraus. Eine vollständige landwirtschaftliche Ausbildung zu verlangen, erwiese sich als unverhältnismässig. Vielmehr ist eine auf die Nutzung des Grundstückes ausgerichtete Teilausbildung erforderlich. Insbesondere bei Hobby-Landwirten kann in der Regel keine volle landwirtschaftliche Ausbildung verlangt

werden. Oftmals handelt es sich bloss um kleinere Grundstücke (z.B. für die Haltung von Schafen). Werden auf den betreffenden Parzellen Tiere gehalten, so erweisen sich elementare futterbauliche Kenntnisse sowie solche für die Haltung der betreffenden Tierart als unumgänglich. Ebenso sollte der Hobby-Landwirt darlegen können, dass er weiss, wie viele Tiere seine Grundstücke aufzunehmen vermögen (Hofer, a.a.O., N 29b, 34a und 42 zu Art. 9 BGG). Der jeweilige Gesuchsteller hat jeweils sämtliche Tatsachen betreffend Eignung nachzuweisen, aus deren Gesamtwürdigung die Überzeugung gewonnen werden kann, es sei wahrscheinlich, dass er sich angesichts der konkreten Übernahmbedingungen auf dem Heimwesen behaupten und den Betrieb sachgerecht führen könne. An diese Prognose und Wertung dürfen nicht allzu strenge Massstäbe angelegt werden. In diesem Sinne muss es bloss wahrscheinlich sein, dass sich der Erwerber als selbstständiger Bewirtschafter des betreffenden landwirtschaftlichen Grundstücks bewähren werde. Absolute Sicherheit ist nicht vorausgesetzt (Hofer, a.a.O., N 31a zu Art. 9 BGG). 8.6.3 Aus der Würdigung sämtlicher Umstände ergibt sich, dass der Beschwerdegegner über die erforderlichen minimalen landwirtschaftlichen Kenntnisse zur Haltung von Schottischen Hochlandrindern (und allfälligen weiteren Kleintieren) verfügt. Er ist, was von den Beschwerdeführern nicht bestritten wird, in enger Beziehung zur Landwirtschaft aufgewachsen und hatte bereits als kleiner Junge Kontakt mit Ziegen, Schafen, Schweinen und Hühnern, welche sein Vater zur Selbstversorgung gehalten hatte, gehabt. Die Bodenrechtskommission durfte demnach im Rahmen ihres Entscheids vom 3. Oktober 2006 zu Recht davon ausgehen, dass der Beschwerdegegner die landwirtschaftlichen Grundkenntnisse als Junge bei seinem Vater erworben hat. Er verfügt somit auch über elementare futterbauliche Kenntnisse sowie solche für die Haltung von Kleintieren und Rindern. Entsprechende Erfahrungen und Kenntnisse, welche man bereits in jungen Jahren sammelt, bleiben erfahrungsgemäss ein Leben lang präsent, selbst wenn sie wieder ein wenig aufgefrischt werden müssen. Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass der Beschwerdeführer der Bodenrechtskommission im Rahmen des Bewilligungsverfahrens eine erläuternde Dokumentation zur Haltung von Schottischen Hochlandrindern zukommen liess. Dies lässt darauf schliessen, dass er sich fachlich vertieft mit der Haltung von Hochlandrindern und den damit einhergehenden Modalitäten (Art der Haltung, Anzahl der Tiere, Fütterung usw.) auseinandergesetzt hat. Aufgrund dessen erscheint es, ausgehend von einer Gesamtwürdigung, als sehr wahrscheinlich, dass sich der Beschwerdegegner als Selbstbewirtschafter bewähren wird. Vor diesem Hintergrund und auch deshalb, weil bei Hobby-Landwirten insbesondere der Wille zur Selbstbewirtschaftung im Zentrum steht, war es sachgerecht, dass die Bodenrechtskommission die Eignung zur Selbstbewirtschaftung bejahte und in ihrem Entscheid vom 3. Oktober 2006 eine zu einem späteren Zeitpunkt erfolgende Überprüfung der Selbstbewirtschaftung vorbehielt. Die Begehung vom 10. Januar 2008 bestätigte sowohl die Eignung als auch den Willen, wie nachfolgend zu zeigen sein wird, vollumfänglich. Der Einwand der Beschwerdeführer erweist sich aufgrund dessen als unbegründet. (...) 8.7.2 Da bei einzelnen Grundstücken eine ernst zu nehmende Gefahr besteht, dass die Selbstbewirtschaftung nach verhältnismässig kurzer Zeit wieder aufgegeben wird, sind die Anforderungen an die Glaubhaftigkeit der Selbstbewirtschaftung besonders hoch. An den Willen zur Selbstbewirtschaftung und deren tatsächliche Ausführung sind deshalb hohe Anforderungen zu stellen. Wille und Fähigkeit zur Bewirtschaftung der betreffenden Grundstücke sind zwingend erforderlich. Die Selbstbewirtschaftung muss, im Rahmen einer Gesamtbeurteilung, welche die objektiven Gegebenheiten, die persönlichen Verhältnisse

des Gesuchstellers sowie weitere Faktoren berücksichtigt, als glaubhaft erscheinen. Eine besondere Beziehung des Erwerbers zum Grundstück lässt dessen Bewirtschaftung vom Wohnort aus bei einer bestimmten Entfernung überdies eher als vernünftig erscheinen (Hofer, a.a.O., N 46 zu Art. 9 BGG). Der Erwerber muss darlegen, dass er entweder bereits bisher eine landwirtschaftliche Tätigkeit nebenbei ausgeübt hat oder sich wenigstens intensiv darauf vorbereitet hat (Entscheid der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern Nr. L2005 vom 16. Juli 2002). Als Selbstbewirtschafter eines Grundstücks gilt, wer den Boden selber bearbeitet (Art. 9 Abs. 1 BGG). Dazu gehören etwa die Bodenbearbeitung, die Saat, die Kulturpflege, die Ernte, sämtliche Arbeiten in der Tierhaltung einschliesslich Stallarbeit und Verwertung der eigenen Produktion. Ebenfalls darunter fallen sämtliche erforderlichen administrativen Arbeiten wie z.B. das Ausfüllen von Formularen usw. (Hofer, a.a.O., N 17, 26 zu Art. 9 BGG). Dementsprechend ist praktisch die ganze Arbeit durch den Betriebsleiter und seine Familie zu verrichten. Dabei wird die Arbeitsleistung von Familienmitgliedern zwar nicht voll angerechnet, jedoch angemessen mitberücksichtigt (Urteil der Landwirtschaftlichen Rekurskommission des Kantons Aargau vom 14. September 2006; BG-Urteil 2C_855/2008 vom 11. Dezember 2009, in: BIAR 2010, S. 55 ff.; BG-Urteil 5A.9/2001 vom 30. Juli 2001, in: BIAR 2001, S. 186 ff.).

8.7.3 Der Beschwerdeführer hat stets betont, er wolle seinen Bubentraum verwirklichen und in die Landwirtschaft zurückkehren. Die Leitung seines Betriebs habe er seinem Sohn übergeben. Er beabsichtige seine, infolge Pensionierung ausreichend vorhandene, Arbeitskraft nunmehr der Landwirtschaft zu widmen und die Liegenschaften auf eigene Gefahr und Rechnung sowie mit eigener Buchhaltung zu führen und zu bewirtschaften. Diese Aussagen erscheinen vor dem Hintergrund, dass er in enger Beziehung zur Landwirtschaft aufgewachsen ist, als plausibel und glaubhaft. Die Tatsache, dass der Beschwerdegegner ursprünglich der Vereinbarung vom 8. August 2006 zugestimmt hat, bedeutet nicht zwingend, dass er an einer Selbstbewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Grundstücks (bzw. allenfalls eines kleinen landwirtschaftlichen Gewerbes) im Allgemeinen nicht interessiert ist. Es wäre auch denkbar gewesen, dass er andere Grundstücke (bzw. ein anderes Gewerbe) erwirbt und als Selbstbewirtschafter führt. Überdies bleibt festzuhalten, dass der Beschwerdegegner in seiner Stellungnahme vom 25. April 2008 zutreffend anführt, dass er an der Besprechung vom 25. April 2006 gar nicht teilgenommen hätte, wenn er keinerlei Interesse am Heimwesen, wo auch seine Mutter aufgewachsen ist, gehabt hätte. Vielmehr erschien ihm der Erwerb der betreffenden landwirtschaftlichen Grundstücke insbesondere auch aus nostalgischen und verwandtschaftlichen Gründen als erstrebenswert. Der Umstand, dass die Vereinbarung vom 8. August 2006 keine Veräusserung der entsprechenden Grundstücke an den Beschwerdegegner vorsah, ist nicht ausschlaggebend. Als ihm die beiden Parzellen aufgrund der Probleme beim Vollzug der Vereinbarung vom 8. August 2006 angeboten wurden, willigte dieser umgehend ein. Der Veräusserer hat im Rahmen seiner Befragung vom 10. Januar 2008 in diesem Zusammenhang ausgeführt, er habe gewusst, dass der Beschwerdegegner Interesse an der Landwirtschaft habe und die betreffenden landwirtschaftlichen Grundstücke sehr gerne hobbymässig bewirtschaften würde. Für das Bestehen eines ausreichenden Willens zur Selbstbewirtschaftung sind überdies die Abklärungen, welche im Rahmen des Widerrufverfahrens vorgenommen (Begehung und Befragungen vom 10. Januar 2008) und im Entscheid vom 23. Januar 2008 festgehalten worden sind, von Relevanz. Im Protokoll der Begehung der beiden Liegenschaften vom 10. Januar 2008 wird erwähnt, dass die Erschliessung erneuert, der Anbindestall in einen einfachen Laufstall umgebaut und dass Laufhöfe, um den Auslauf der

Tiere zu verbessern, eingerichtet worden seien. Ebenfalls habe der Beschwerdegegner im Stall Umbauten vorgenommen, um die zwölf Schottischen Hochlandrinder unterbringen zu können. Im Entscheid vom 23. Januar 2008 hat die Bodenrechtskommission gestützt auf den durchgeführten Augenschein festgehalten, dass die Gebäude für die Haltung von Hochlandrindern angepasst worden seien und zwölf Tiere auf dem Betrieb gehalten würden. Das Wies- und Weideland sei in der letzten Vegetationsperiode bewirtschaftet worden. Die Arbeiten (Fütterung der Tiere, Ausmisten des Stalls, Heuernte) würden vom Beschwerdegegner mit Hilfe von Familienangehörigen ausgeführt. Es finde somit offenkundig eine gesetzesmässige Selbstbewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke statt. Im Rahmen der Begehung führte der Beschwerdegegner überdies aus, er sei jeden Tag auf den landwirtschaftlichen Grundstücken anzutreffen um die Tiere zu füttern. Einmal pro Tag reiche bei Schottischen Hochlandrindern aus (im Sommer sogar nur ca. alle drei Tage). Bei der Futtersammlung sei er vor allem mit der Versorgung des Futters im Heustock beschäftigt. Der Verkäufer hat diesbezüglich betont, er sei der Ansicht, dass der Beschwerdegegner die Bewirtschaftung gut mache. Er sei mit Leib und Seele dabei. Eine Aufstellung über die bezahlten Rechnungen für den landwirtschaftlichen Betrieb weisen erhebliche Investitionen von rund Fr. 40 000.— auf, was seinerseits auf das Vorliegen eines ernsthaften Willens zur Selbstbewirtschaftung schliessen lässt. Im Lichte der vorstehenden Erwägungen erweist sich der Wille zur Selbstbewirtschaftung als hinreichend ausgewiesen. Die emotionale Bindung des Beschwerdegegners an das landwirtschaftliche Heimwesen, wo auch seine Mutter aufgewachsen ist, die erheblichen Investitionen, die er getätigt hat, dessen regelmässiger Arbeitseinsatz sowie das im Rahmen des Augenscheins vom 10. Januar 2008 beobachtete Gedeihen seines Viehhaltungsbetriebs bilden ausreichend Gewähr dafür, dass sich der Beschwerdegegner langfristig als Selbstbewirtschaftler bewähren wird. Die betreffende Rüge der Beschwerdeführer ist nicht stichhaltig. (...) de| fr | it Schlagworte beschwerdegegner widerruf landwirtschaftliches grundstück grundstück rahm entscheid landwirtschaft beschwerdeführer wille regierungsrat selbstbewirtschaftler gesuchsteller tier behörde frage Mehr Deskriptoren anzeigen Normen Bund BGGB: Art.9 Art.61 Art.63 Art.69 Art.70 Art.71 Art.83 BGGB: Art.9 BGGB: Art.61 BGGB: Art.63 OR: Art.216c ZPO: Art.47 VGV: Art.15 Bundesblatt 1988/III/953 Weitere Urteile BGer 2C_855/2008 5A.9/2001 Leitentscheide BGE 127-II-306 AbR 1998/99 Nr. 1 VVGE 1989/90 Nr. 38 2011/13 Nr. 32

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