

SO_GERICHTE VWBES.2019.384 vom 6. November 2020

SO Obergericht, 2020-11-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2019.384

FR: SO_GERICHTE VWBES.2019.384 du 6 novembre 2020

IT: SO_GERICHTE VWBES.2019.384 del 6 novembre 2020

Erwägungen

E. 28

Mai 2020 wies das Bundesgericht schliesslich den Kostenentscheid an das Obergericht zurück (Rückweisungsentscheid 3). 1.3.3 Mit Urteil vom 6. Mai 2020 wies der Amtsgerichtspräsident die Ehefrau des Beschwerdegegners per 30. Juni 2020 aus dem landwirtschaftlichen Heimwesen X.____ aus, was vom Obergericht Solothurn mit Urteil vom 6. Juli 2020 bestätigt wurde. Das Verfahren ist als Beschwerde in Zivilsachen unter der Geschäftsnummer 4A_400/2020 beim Bundesgericht hängig. 2.1 Am 7. Dezember 2018 hatte der Beschwerdegegner alleine – ohne Wissen und Unterschrift des Beschwerdeführers – ein ausgefülltes Gesuch um Bewilligung des Erwerbs des X.____ durch den Beschwerdeführer (Aktienkaufvertrag vom 3. Januar 1995) eingereicht, verbunden mit dem Antrag, die Erwerbsbewilligung nicht zu erteilen und den Kaufvertrag vom 3. Januar 1995 für nichtig zu erklären. 2.2. Am 15. März 2019 stellte der Beschwerdeführer – nach entsprechender Aufforderung durch das Amt für Landwirtschaft (ALW) – das Rechtsbegehren, der Erwerb der Aktien sei rückwirkend per 3. Januar 1995 in Anwendung von Art. 61 i.V.m. Art. 64 Abs. 1 lit. b BGG zu bewilligen. Eventualiter sei in Ausnahme vom Selbstbewirtschaftsprinzip gestützt auf Art. 64 Abs. 1 lit. g BGG die Erwerbsbewilligung zu erteilen. 2.3. Mit Verfügung des Volkswirtschafts-Departements vom 24. September 2019 wurde der Erwerb des landwirtschaftlichen Gewerbes X.____ mittels Aktienübertragung von 50 Aktien der X.____ AG vom 3. Januar 1995 von B.____ auf A.____ nicht bewilligt. 3. Gegen die verweigerte Bewilligung erhob A.____ am 29. Oktober 2019 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Hauptantrag, die Verfügung des Amtes für Landwirtschaft vom 24. September 2019 sei aufzuheben und die Beschwerdesache zur Neubeurteilung an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen. Eventualiter wurde beantragt, es sei dem Beschwerdeführer die nachträgliche Erwerbsbewilligung an sämtlichen Namenaktien der X.____ AG gemäss Aktienkaufvertrag vom 3. Januar 1995 zu erteilen. 4. Mit Eingabe vom 20. November 2019 stellte B.____ den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, sofern überhaupt darauf einzutreten sei. Gleichtags stellte auch die Vorinstanz den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen. 5. In je einer weiteren Eingabe reichten die Parteivertreter ihre Honorarnoten ein. 6. Für den Inhalt der Eingaben wird auf die Akten verwiesen. Soweit notwendig, wird darauf in den folgenden Erwägungen Bezug genommen. II. 1.1 Der Entscheid des Volkswirtschafts-Departements wurde dem Vertreter des Beschwerdeführers am 2. Oktober 2019 zugestellt. Die Beschwerde vom 29. Oktober 2019 ging am 30. Oktober 2019 schriftlich, mit Anträgen und Begründung sowie Angabe der Beweismittel versehen, beim Verwaltungsgericht ein. Sie ist damit innert der Beschwerdefrist von 30 Tagen gemäss Art. 88 Abs. 1 BGG und formgerecht (§ 68 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG, BGS 124.11) erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel (Art. 88 BGG, § 65 Abs. 3 Landwirtschaftsgesetz, LwG, BGS 921.11) und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung

zuständig (Art. 90 Abs. 1 lit. f BGG, § 65 Abs. 3 LwG). A.____ ist als Erwerber des Gewerbes, welchem die Erwerbsbewilligung verweigert wurde, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung. Er ist damit zur Beschwerde legitimiert, auf seine Beschwerde ist einzutreten. 1.2 Beschwerdegründe sind nach § 67 bis VRG die Verletzung von kantonalem oder Bundesrecht, wobei Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens als Rechtsverletzung gelten, sowie unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhaltes (Abs. 1). Da sich die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen eine Verfügung einer Behörde richtet, die in der Sache als erste und einzige Instanz verfügt hat, kann überdies Unangemessenheit geltend gemacht werden (Abs. 2). 1.3 Mit der Beschwerde dürfen nach § 68 Abs. 3 VRG keine neuen Begehren vorgebracht werden. Hingegen sind neue tatsächliche Behauptungen und die Bezeichnung neuer Beweismittel, wenn sie mit dem Streitgegenstand zusammenhängen, bis zum Schluss des Beweisverfahrens erlaubt. 1.4 Hebt die Verwaltungsgerichtsbehörde den Entscheid oder die Verfügung auf, so entscheidet sie selber in der Sache. Ausnahmsweise kann sie die Angelegenheit zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückweisen (§ 72 Abs. 1 VRG).

2. Der massgebliche Sachverhalt ist, was den Ablauf der Geschäfte zwischen den Parteien seit der Darlehensgewährung betrifft, unbestritten. Geklärt ist nach den in der Zwischenzeit ergangenen Bundesgerichtsentscheiden auch, dass die Aktienübertragung vom 3. Januar 1995 das massgebliche schwebend unwirksame Geschäft ist, welches einer Erwerbsbewilligung bedarf (Rückweisungsentscheid 1, Erw. 2.2.2) und dass diese Bewilligungspflicht auch heute noch besteht (a.a.O., Erw. 2.3). Klar ist nach diesem Entscheid auch, dass der Beschwerdeführer die X.____ AG gültig vertreten konnte und die 2011 abgeschlossenen Folgepachtverträge zwischen dem Beschwerdeführer und der Ehefrau des Beschwerdegegners, die bis Ende 2016 dauerten und bis Ende 2019 erstreckt wurden, gültig waren (a.a.O., Erw. 3.3).

3.1 Der Beschwerdeführer rügt in formeller Hinsicht, das Ablehnungsgesuch gegenüber D.____ als Mitarbeiter des Landwirtschaftsamtes sei zu Unrecht abgewiesen worden. Es sei auf dessen Beurteilung und das Wissen abgestellt worden, obschon dieser wegen Vorbefassung befangen gewesen sei. Deshalb sei der Entscheid aufzuheben und die Sache an die Bewilligungsbehörde zu neuem Entscheid zurückzuweisen. Der Beschwerdegegner macht dazu geltend, auf diesen Hauptantrag könne nicht eingetreten werden. Eine Befangenheit liege in keiner Weise vor; zudem sei die Verfügung nicht von ihm verfasst und unterzeichnet. Die Vorinstanz hält in ihrer Vernehmlassung vom 20. November 2019 zur Rolle von D.____ fest, dass seine 2016 bekanntgegebene Einschätzung nicht zu einer unzulässigen Vorbefassung führte, zumal die entscheidende Verfügung nicht von ihm verfasst wurde.

3.2 Diese formelle Rüge ist vorab zu prüfen. Wäre das Ablehnungsgesuch gutzuheissen gewesen, führte das zu einer Aufhebung des Entscheides ohne materielle Prüfung und zu einer Rückweisung. Der entsprechende Hauptantrag des Beschwerdeführers ist entgegen der Auffassung des Beschwerdegegners ohne weiteres zulässig.

3.3 Nach § 8 VRG gelten die Ausstands- und Ablehnungsgründe des Gesetzes über die Gerichtsorganisation (GO, BGS 125.12) auch für das Verwaltungsverfahren. § 93 Abs. 1 lit. f GO, auf den sich der Beschwerdeführer in seiner Argumentation bezieht, sieht vor, dass ein Richter oder Gerichtsschreiber abgelehnt werden kann, wenn er aus irgend einem Grund befangen erscheint.

3.4 Begründet wird das Ablehnungsgesuch im Wesentlichen mit Aussagen in einem Brief bzw. einer E-Mail, welche der Sachbearbeiter Boden und Pacht im Amt für Landwirtschaft im Jahr 2016 gegenüber dem Vertreter bzw. dem Sohn des Beschwerdeführers machte, als er dort seine

Auffassung bekanntgab, dass wegen fehlender Selbstbewirtschaftung wohl keine Erwerbsbewilligung erteilt werden könne. Im Brief vom 4. August 2016 äussert sich D.____ zu einem Schreiben des Vertreters des Beschwerdeführers (vom 15. Juni 2016), in welchem dieser geäussert hatte, aufgrund der fehlenden Erwerbsbewilligung seien der Aktienübertrag von 1995 und die Kapitalerhöhung von 1998 nichtig. Er bestätigt darin, dass nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung die Aktienübertragung der Bewilligungspflicht untersteht (Abs. 2). Im Weiteren hält er fest, dass nach Art. 70 BGGB Rechtsgeschäfte, die den Bestimmungen über den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben zuwiderliefen, nichtig seien, und gelangt als Folgerung aus den Tatsachen, dass der Beschwerdeführer weder im Zeitpunkt der Aktienübertragung noch im Zeitpunkt des Schreibens das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung erfüll(t)e und keine Bewilligung vorlag, zum Schluss, dass «eine Nichtigkeit der seinerzeitigen Rechtsgeschäfte zu vermuten» sei. Aus dem BGGB liessen sich daraus aber keine gesetzlich festgeschriebenen Amtshandlungen ableiten, das Amt könne keine Bewilligung widerrufen und keine Grundbuchberichtigung verlangen, zumal mehr als zehn Jahre vergangen seien. Insbesondere sähe das Amt keinen Anlass, die Rückübertragung der Aktien zu verlangen, wenn «im heutigen Zeitpunkt ein bewilligungsfähiger und somit rechtmässiger Zustand herbeigeführt würde». Allerdings könne das Amt keine Beurteilung vornehmen, ob dies aufgrund der vermuteten Nichtigkeit der seinerzeitigen Rechtsgeschäfte überhaupt möglich wäre. Im Mail vom 11. August 2016 äussert sich D.____ zu Fragen von E.____ und hielt darin fest, dass das Amt eine nachträgliche Bewilligung des Aktienübertrags auf den Beschwerdeführer als unmöglich erachte, weil dieser die Kriterien der Selbstbewirtschaftung nicht erfülle und nie erfüllt habe. Die Übertragung der Aktien an ihn [E.____] sei unter der Voraussetzung, dass er den Hof selber bewirtschaftete, ohne weiteres möglich und eine entsprechende Bewilligung könne in Aussicht gestellt werden, wenn kein übersetzter Preis vorliege. Es sei jedoch nicht am Amt, zu beurteilen, ob die Aktienübertragung aus zivilrechtlichen Gründen möglich sei. Ob ein Verkauf des Gewerbes und die Auflösung der AG möglich sei, könne nicht beurteilt werden, da das nicht in der Zuständigkeit des Amtes liege; erwünscht sei aus Sicht des Amtes jedoch immer, dass eine natürliche Person das Gewerbe bewirtschaftete. Da es sich um juristisch schwierige Fragestellungen handle, die überwiegend das Zivil- und Gesellschaftsrecht beträfen, sei das Amt für Landwirtschaft nur sehr beschränkt zuständig für Auskünfte. Die in diesen beiden Schreiben gemachten Aussagen als Antworten auf an das Amt gestellte Fragen zeigen keinerlei Parteilichkeit, sondern sind sachlich abgefasst und beschränkten sich im Wesentlichen auf die Wiedergabe der gesetzlichen Rechtslage und der dazu erfolgten bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Hinsichtlich der Folgen, von welchen «vermutungsweise» auszugehen sei, wird explizit geäussert, dass es sich dabei bloss um eine Vermutung handle. Die Frage, ob eine Ausnahme von der Selbstbewirtschaftung gemacht werden könne, war gar nie Gegenstand des Schriftwechsels; dazu erfolgte keinerlei Äusserung. Ebenso wurde deutlich geschrieben, dass die entscheidenden Fragestellungen eher zivil- und gesellschaftsrechtlicher Natur seien, zu welchen das Amt nicht kompetent Stellung nehmen könne. Aus diesen Schreiben ergibt sich in keiner Weise der Anschein einer Befangenheit; es handelt sich um sachliche Auskünfte eines Amtes an eine Person bzw. deren Vertreter, welche an einem Pachtverhältnis im Zuständigkeitsbereich des Amtes beteiligt war. Wenn etwa zweieinhalb Jahre später derselbe Sachbearbeiter das unterdessen eingeleitete Verfahren zur nachträglichen Bewilligungserteilung einleitete und instruierte, ergibt sich auch daraus keinerlei Anschein einer Befangenheit. Insbesondere kann daraus, dass der Sachbearbeiter

das einseitig vom Verkäufer eingereichte Gesuch nicht genügen liess, sondern vom Erwerber seinerseits ein Gesuch mit den von ihm zu beantwortenden Fragen (insbes. zur Selbstbewirtschaftung etc.) verlangte, keine Parteinarbeitung gesehen werden; es war vielmehr seine Pflicht, den Erwerber zum Einreichen eines Gesuchs aufzufordern, da der Erwerber ja eine Bewilligung benötigt und nicht der Verkäufer. Und die Pflicht zur Durchführung eines nachträglichen Bewilligungsverfahrens ergab sich aus dem Urteil des Bundesgerichts (Rückweisungsentscheid 1), welches zwischen den Parteien ergangen und dem Amt zur Kenntnis gebracht worden war. Es bestand daher kein Anlass, das Bewilligungsverfahren ohne Mitwirkung von D. ___ zu wiederholen oder seine fachliche Mitwirkung zu unterbinden. Im Übrigen erfolgte die juristische Aufarbeitung des Entscheides ja nicht durch das Amt für Landwirtschaft, das im Gegensatz zur Annahme des Beschwerdeführers über keinen eigenen Rechtsdienst verfügt, sondern durch das übergeordnete Volkswirtschafts-Departement, und die Verfügung wurde nicht vom Sachbearbeiter verfasst, sondern vom Amtschef des Landwirtschaftsamtes.

3.4 Die Rüge einer Verletzung der Ausstandspflicht bzw. einer ungerechtfertigten Abweisung des Ablehnungsgesuchs und damit der Rückweisungsantrag des Beschwerdeführers erweisen sich als unbegründet.

4. Der Beschwerdeführer rügt in materieller Hinsicht eine Verletzung von Bundesrecht, indem die Vorinstanz Art. 61 ff. BGG nicht richtig angewendet habe.

4.1 Das Volkswirtschafts-Departement verweigerte die Erwerbsbewilligung, weil der Beschwerdeführer weder im Zeitpunkt des Aktienkaufs die Absicht hatte, den Hof selber zu bewirtschaften, noch heute als Selbstbewirtschaftler in Frage komme, da er bereits im Pensionsalter stehe. Ein wichtiger Grund für eine Ausnahme vom Selbstbewirtschaftungsprinzip läge nicht vor. Namentlich habe der Erwerb nicht der Erhaltung eines seit langem verpachteten Gewerbes gedient, weil im Zeitpunkt des Aktienübertrags erst wenige Jahre vergangen gewesen seien. Auf den heutigen Zeitpunkt dürfe nicht abgestellt werden, weil sonst Umgehungsgeschäften Tür und Tor geöffnet würde. Der Ausnahmegrund von Art. 64 lit. g BGG finde nur in eigentlichen Zwangsvollstreckungsverfahren Anwendung, was für den vorliegenden Aktienkauf nicht zutrefte; zudem fehle es an einem Pfandrecht am Gewerbe, da ein Faustpfand an Aktien diesem nicht gleichgesetzt werden könne. Zudem sei fraglich, ob der Kaufpreis von CHF 557'000.00 angesichts der Belastungsgrenze von CHF 94'000.00 nicht übersetzt gewesen sei.

4.2 Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerde geltend, es liege ein wichtiger Grund im Sinne von Art. 64 Abs. 1 lit. a BGG vor. Es sei seit langem dokumentiert, dass der Beschwerdeführer sehr wohl die Absicht gehegt habe, dass er bzw. ein Familienmitglied, nämlich sein Sohn E. ___, den Betrieb später selber bewirtschaften würde. Er habe die Aktien der X. ___ AG 1995 nicht in Umgehungsabsicht des Selbstbewirtschaftungsprinzips gekauft. Vielmehr ergebe sich aus der ganzen Vorgeschichte seit dem Zeitpunkt der Darlehensgewährung, dass dadurch ein Pachtbetrieb entschuldet und über Jahrzehnte erhalten wurde, der andernfalls seit langem nicht mehr bestünde. Der Aktienwerb 1995 sei nur eine Vollzugshandlung in diesem ganzen Prozess gewesen. Zudem sei die Bestimmung von Art. 64 Abs. 1 lit. g BGG sinngemäss anwendbar, da die Übernahme der Aktien letztlich nur der Abschluss der Entschuldungsaktion gewesen sei und die Pfandrechte an den Aktien einer Gesellschaft, welche ein landwirtschaftliches Gewerbe beinhalte, analog einem Pfandrecht eines Gläubigers an einem Gewerbe zu behandeln sei. Der Verweigerungsgrund des übersetzten Preises finde damit keine Anwendung; im Übrigen sei für die Berechnung der Preisgrenze nicht der Ertrags-, sondern der Verkehrswert relevant, der schon durch den Nachlassrichter

gerichtlich genehmigt worden sei und deshalb nicht zu hoch sein könne. 4.3. Der Beschwerdegegner macht geltend, der Beschwerdeführer habe zu keiner Zeit beabsichtigt, das Gewerbe selber zu bewirtschaften. Im Zeitpunkt des Erwerbs habe keine vorherige langandauernde Pacht bestanden. Die Behauptung, der Beschwerdeführer oder ein Familienmitglied wolle den Hof selber bewirtschaften, widerspreche der Aktenlage und sei nie beabsichtigt gewesen, schon gar nicht im Zeitpunkt des Kaufvertrages von 1995, welcher massgebend sei. Der Beschwerdeführer wolle mit dem X.____ nur Geld verdienen; zudem habe er primär Schwarzgeld waschen wollen. Bei einer Selbstbewirtschaftung hätte das Bundesgericht den Pachtvertrag nicht erstreckt. Eine eigentümerähnliche Stellung habe der Beschwerdeführer vor dem Aktienerwerb nicht gehabt. Das Gewerbe habe sich nie in einem Zwangsvollstreckungsverfahren befunden, ein wichtiger Grund im Sinne des Gesetzes habe nie bestanden. An der Schuldensituation habe der Aktienkauf nichts verändert, beim Nachlassverfahren sei es nicht um das landwirtschaftliche Gewerbe gegangen, sondern um den Forstbetrieb des Beschwerdegegners und dessen Schulden. 4.4 Die Vorinstanz hält in ihrer Vernehmlassung vom 20. November 2019 fest, für die Erteilung einer Erwerbsbewilligung sei die Selbstbewirtschaftung zum Zeitpunkt des Kaufes relevant. Allfällige grosse zivilrechtliche Konsequenzen als Folge der Bewilligungsverweigerung dürften keine Rolle spielen, da allein auf die objektiven Voraussetzungen aus Sicht des BGG abzustellen sei. 4.5 Nach Art. 61 BGG braucht eine Bewilligung, wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben will. Als Erwerb gilt die Eigentumsübertragung sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommt. Die Bewilligung wird erteilt, wenn kein Verweigerungsgrund vorliegt. Art. 62 BGG definiert Ausnahmen von der Bewilligungspflicht. In Art. 63 BGG wird bestimmt, dass die Erwerbsbewilligung zu verweigern ist, wenn der Erwerber nicht Selbstbewirtschafter ist (lit. a) oder ein übersetzter Preis bezahlt wurde (lit. b). Art. 64 BGG schliesslich bestimmt, dass bei fehlender Selbstbewirtschaftung die Bewilligung zu erteilen ist, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich der Erwerb dazu dient, ein Gewerbe, das seit langem als Ganzes verpachtet ist, als Pachtbetrieb zu erhalten, einen Pachtbetrieb strukturell zu verbessern oder einen Versuchs- oder Schulbetrieb zu errichten oder zu erhalten (lit. a) oder ein Gläubiger, der ein Pfandrecht am Gewerbe oder am Grundstück hat, dieses in einem Zwangsvollstreckungsverfahren erwirbt (lit. g). 4.5.1 Massgebender Zeitpunkt für die Beurteilung, ob eine Erwerbsbewilligung erteilt werden kann, ist (einzig) der Sachverhalt im Zeitpunkt des Bewilligungsentscheides (Beat Stalder, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2. Auflage 2011, Art. 61 Rz 10a). Nach dem kantonalen Verfahrensrecht sind in Beschwerdeverfahren die tatbestandlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheides massgebend (§ 35 Abs. 1 bis VRG). Aus § 68 Abs. 3 VRG ergibt sich, dass im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Beweisverfahrens abzustellen ist. Das bedeutet im ordentlichen schriftlichen Verfahren, dass die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Urteilszeitpunkt massgebend sind. 4.5.2 Dass der Beschwerdeführer, der unterdessen 82-jährig ist, den Hof nicht mehr selber bewirtschaften will und wird, ist klar. Selbstbewirtschaftung im eigentlichen Sinn ist ja bei einem landwirtschaftlichen Gewerbe, das einer Aktiengesellschaft gehört, nie möglich. Nach den Akten steht aber fest, dass ein Sohn des Beschwerdeführers, E.____, zur Betriebsführung gewillt und in der Lage ist, hat er doch die Ausbildung als Nebenerwerbslandwirt nach den Bestimmungen der Verordnung

über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft im Februar 2013 abgeschlossen und die Schlussprüfung bestanden. Das Obergericht Solothurn erachtete es deshalb in seinem Entscheid vom 23. April 2019 mit Blick auf den Zweck des bäuerlichen Bodenrechts als folgerichtig, dass auch der Sohn des Mehrheitsaktionärs die Erfordernisse an die Selbstbewirtschaftung erbringen könne. Das Bundesgericht hat in seinem Urteil vom 23. Oktober 2019 dieser Auffassung nicht widersprochen, die Frage aber nicht abschliessend geklärt (Rückweisungsentscheid 2, Erw. 5). Der Auffassung des Obergerichts ist in diesem Punkt grundsätzlich beizupflichten. Allerdings wäre dann wohl Voraussetzung, dass die Familie gemeinsam den Hof bewirtschaftete. Wie das Amt nach den Akten aber mehrfach festhielt, stünde einer Bewilligung kaum etwas entgegen, wenn E.____ in der Aktiengesellschaft das Sagen hätte und sich persönlich um das Gewerbe kümmerte. Der Einwand des Beschwerdegegners hinsichtlich Selbstbewirtschaftung ist völlig widersprüchlich, hat doch in den letzten 20 Jahren mit seiner Ehefrau ebenfalls eine Person den Hof verantwortlich bewirtschaftet, die als Eigentümerin von einer bzw. zwei (von 50 bzw. 100) Aktien der X.____ AG keinen Einfluss auf die Aktiengesellschaft nehmen konnte, welcher das Gewerbe gehört. Wenn der Beschwerdegegner seine Frau unter diesen Umständen mehr als 20 Jahre als Selbstbewirtschafterin – anstelle der juristischen Person X.____ AG – betrachtete und in dieser Zeit davon profitierte, mutet es seltsam an, wenn er sich gegen den Sohn des Beschwerdeführers als Selbstbewirtschaftender wehrt.

4.5.3 Wird auf die tatsächlichen Verhältnisse im heutigen Zeitpunkt abgestellt, wie das gesetzlich vorgesehen ist, steht jedenfalls ohne Zweifel fest, dass der X.____ während langer Zeit, nämlich seit der Überführung des Gewerbes in eine Aktiengesellschaft im Jahre 1988, verpachtet war, und zwar immer an dieselben Pächter, nämlich den Beschwerdegegner bzw. an dessen wesentlich jüngere Ehefrau, nachdem der Beschwerdegegner das Pensionsalter erreicht hatte und damit nicht mehr subventionsberechtigt gewesen wäre. Vom 1. April 1989 bis zum Ablauf der Kündigungsfrist ergibt sich eine Pachtdauer von mehr als 27 Jahren, bis zum Ablauf der Erstreckung Ende 2019 von über 30 Jahren. Damit ist entgegen der Auffassung der Bewilligungsbehörde die Ausnahmebestimmung von Art. 64 Abs. 1 lit. a BGG erfüllt, kann doch durch den Erwerb ermöglicht werden, dass der langjährig als Ganzes verpachtete Betrieb – zu welchem neben den sechs Grundstücken der X.____ AG in [...] im Halte von total ca. 9.3 ha auch die drei Grundstücke im Eigentum des Beschwerdeführers in [...] und [...] im Halte von total 3.5 ha gehören (vgl. Eigentumsbescheinigung, Beilage 5 zur Eingabe des Beschwerdegegners an das Amt vom 7. Dezember 2018) – zumindest als Nebenerwerbsbetrieb eine Chance auf Erhaltung hat. Bereits der erstmals 1989 abgeschlossene und so genehmigte Pachtvertrag sah im Übrigen eine Dauer von 11 Jahren vor (Beleg Nr. 10 des Beschwerdeführers zur Eingabe an das Amt vom 2. August 2019). Die Ausnahmevorschrift vom Selbstbewirtschaftungsprinzip ist damit jedenfalls gegeben.

5. Schliesslich ist das Verhalten des Beschwerdegegners in höchstem Masse widersprüchlich, wenn er sich nun gegen die Übertragung der Aktien wehrt und beantragt, diese sei nicht zu genehmigen. Er hat nun während etwa 30 Jahren davon profitiert, dass er mit seiner Familie den Hof weiterbewirtschaften konnte, den er ohne die Finanzierung des Beschwerdeführers im Konkursverfahren, in welches er wegen dem zusätzlichen Forstbetrieb geraten war, verloren hätte, wäre ihm doch der Abschluss eines Nachlassvertrags ohne den Darlehensbetrag nicht möglich gewesen. Er hat in der Zeit seit der Darlehensgewährung offenbar seine Darlehensschuld nie auch nur teilweise getilgt, sondern ist immer davon ausgegangen, dass diese durch den Erwerb des Gewerbes durch den Beschwerdeführer getilgt würde. Dass die Darlehensgewährung nicht uneigennützig

erfolgte, ist durchaus wahrscheinlich. Jedenfalls ist nach den Akten davon auszugehen, dass Beschwerdeführer wie Beschwerdegegner in beider Interessen gemeinsam handelten und mit den abgeschlossenen Geschäften – Vorvertrag mit Kaufrechtsvertrag, Gründung der X. ___ AG mit Sacheinlage, Pfandvertrag – beider Interessen wahrten, wobei unklar bleibt, wieviel dem Amt preisgegeben wurde, war doch das Kaufrecht offenbar nie im Grundbuch vorgemerkt worden und wurde der Pfandvertrag über die Aktien nicht dem Einspruchsverfahren unterstellt. Wenn sich der Beschwerdegegner nun nach

E. 30

Jahren nicht mehr an die Vereinbarung halten, sondern diese nachträglich als ungültig erklären lassen will, obschon er 30 Jahre davon profitiert, die Verpfändung seiner Aktien nie zur Bewilligung gemeldet hat und zudem nicht in der Lage oder gewillt ist, die Darlehensschuld anderweitig zu begleichen, verdient ein solches Verhalten keinen Rechtsschutz, sondern verstösst gegen Treu und Glauben. 6. Ein wichtiger Grund im Sinne des BGBB liegt unter diesen Umständen jedenfalls vor, sodass eine Ausnahme vom Selbstbewirtschaftungsprinzip zu gewähren ist, wenn dieses als nicht erfüllt betrachtet wird. Eine Bewilligung unterläuft im vorliegenden Fall auch nicht Sinn und Zweck des BGBB, wird damit ein bisheriger Pachtbetrieb im Ergebnis entschuldet und kann als schuldenfreier Betrieb weitergeführt werden, wenn auch wohl nur noch als Nebenerwerbsbetrieb, da die Betriebsfläche für heutige Verhältnisse zu klein ist. Würde die Aktienübertragung nicht bewilligt, wäre der Pachtbetrieb dem sofortigen Untergang geweiht, da der Beschwerdegegner, welcher sogar noch ein paar Jahre älter ist als der Beschwerdeführer, den Betrieb schon lange nicht mehr selber bewirtschaften kann, sondern dies durch seine Frau vornehmen liess, welche in der X. ___ AG als Minderheitsaktionärin nie etwas zu sagen hatte, und die Aktien für die Darlehensschuld verpfändet blieben. 7. Von einem übersetzten Kaufpreis ist nicht auszugehen, ist doch auch für die Preisbestimmung nicht vom Zeitpunkt der Aktienübertragung 1995 auszugehen, wie das die Vorinstanz annimmt, sondern vom Bewilligungszeitpunkt, also vom Jahr 2020. Allein die mit dem Betrieb verbundenen Gebäude – Wohnhaus mit Stall, Scheune und Remise – machen einen grossen Teil des Kaufpreises von CHF 650'000.00 aus. Zwar ist richtig, dass der Nachlassrichter, wie der Beschwerdegegner geltend macht, nur die Genehmigung des Nachlassvertrages und nicht den Wert des Landwirtschaftsbetriebes zu beurteilen hatte. Da das entscheidende vorhandene Aktivum aber im landwirtschaftlichen Gewerbe bestand, ergibt sich aus der damaligen Einschätzung der Angemessenheit der Nachlassquote, die sich an den vorhandenen Aktiva zu orientieren hatte, doch ein Anhaltspunkt dafür, dass der Wert des Gewerbes sich schon 1988 in dieser Höhe bewegte. Jedenfalls lässt sich daraus nicht der Schluss ziehen, dass der bezahlte Preis den heutigen Wert, der massgebend ist, überstiege. Der Preis für Landwirtschaftsland blieb in der Schweiz in den letzten 20 Jahren ziemlich stabil bei durchschnittlich etwa CHF 6.00 /m² (Der Zürcher Bauer, Nr. 35, 30. August 2019, Fachteil Bodenpreise, https://www.zbv.ch/uploads/1/2/0/2/120245015/fachteil__vom_30.08.2019.pdf, besucht am 6. November 2020). Bei einer Fläche von 9.3 ha ergäbe sich allein daraus ein Preis von CHF 558'000.00, was zeigt, dass der Preis nicht übersetzt ist. 8. Die Beschwerde erweist sich somit als begründet, weshalb sie gutzuheissen, die angefochtene Verfügung des Volkswirtschafts-Departement vom 24. September 2019 aufzuheben und die Erwerbserwilligung zu erteilen ist. 9. Bei diesem Ausgang hat der Beschwerdegegner B. ___ die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 2'000.00 festzusetzen sind. Er hat zudem dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung

auszurichten. Auf die vom Vertreter des Beschwerdeführers eingereichte Honorarnote, die pauschal einen Gesamtaufwand von 25 Stunden und eine Auslagenpauschale von 3 % in Rechnung stellt, kann nicht abgestellt werden. In Anbetracht dessen, dass ein grosser Teil des Aufwandes bereits im erstinstanzlichen Verfahren anfiel, in welchem zu einem Entwurf der Verfügung Stellung genommen wurde, und diese Argumentation im Beschwerdeverfahren weiterverwendet werden konnte und auch wurde, sowie mit Blick auf die Kostennote des Gegenanwalts ist die vom Beschwerdegegner zu bezahlende Parteienschädigung ermessensweise auf pauschal CHF 4'000.00 (inkl. Auslagen und MWST) festzusetzen.

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