

SO_GERICHTE VWBES.2021.507 vom 25. April 2022

SO Obergericht, 2022-04-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2021.507

FR: SO_GERICHTE VWBES.2021.507 du 25 avril 2022

IT: SO_GERICHTE VWBES.2021.507 del 25 aprile 2022

Erwägungen

E. 1

Die B.____ AG ist Eigentümerin von sechs Grundstücken im Halte von total ca. 9.3 ha in den Gemeinden Herbetswil und Aedermannsdorf. A.____ (in der Folge: Beschwerdeführer genannt) besitzt drei Grundstücke im Halte von total 3.5 ha in den selben beiden Gemeinden. Die Grundstücke der AG und des Beschwerdeführers (nachfolgend zusammengefasst als: der M.-Acker) werden seit langem landwirtschaftlich genutzt.

E. 2

Der M.-Acker gehörte ursprünglich C.____. Zur Finanzierung eines Nachlassvertrages hatte der Beschwerdeführer C.____ ein «Darlehen» von CHF 550'000.00 gewährt. Die beiden schlossen in diesem Zusammenhang am 18. Juli 1985 einen Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrags und zur Begründung eines Kaufrechts bezüglich des M.-Ackers. Als Kaufpreis wurden CHF 650'000.00 vereinbart, wovon CHF 550'000.00 zur Finanzierung des Nachlassvertrags von C.____ dienen sollten. Das Kaufrecht sollte frühestens am 14. Februar 1994 ausgeübt werden können. Mit Sacheinlagevertrag vom 2. März 1988 verkaufte dann C.____ den M.-Acker der neu zu gründenden B.____ AG. Von den insgesamt 50 Namenaktien zu nominell CHF 1'000.00 übernahmen der Beschwerdeführer und die Ehefrau von C.____ je eine und C.____ die restlichen 48 Aktien. Das damals zuständige Landwirtschaftsdepartement des Kantons Solothurn verzichtete darauf, gegen diese Übertragung Einspruch im Sinne des damals geltenden Bundesgesetzes vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG; AS 1952 403) zu erheben (vgl. entsprechende Verfügung des Landwirtschaftsdepartements des Kantons Solothurn vom 3. April 1989).

E. 2.1

Wer landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke erwerben will, braucht eine Bewilligung (Art. 61 BGG). Die Bewilligungspflicht für die Übertragung von Eigentum an landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken knüpft beim Begriff des Erwerbs an und nicht am Abschluss des schuldrechtlichen Veräusserungsgeschäfts. Zum Erwerb eines Grundstücks bedarf es in der Regel der Eintragung in das Grundbuch (Art. 656 Zivilgesetzbuch, ZGB, SR 210). Zudem gilt auch die wirtschaftliche Betrachtungsweise: Als Erwerb gilt auch jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommt (vgl. Art. 61 Abs. 3 zweiter Satzteil BGG). Die Art des Veräusserungsgeschäfts und die am Geschäft beteiligten Personen sind massgeblich dafür, ob eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht besteht (Art. 62 BGG; Andreas Wasserfallen in: Roland Norer [Hrsg.], Handbuch zum Agrarrecht, 6 N 250 f.). Ein Rechtsgeschäft, das i.S. von Art. 61 Abs. 3 BGG wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommt, liegt auch dann vor, wenn Anteile einer juristischen

Person übertragen werden, die ein landwirtschaftliches Gewerbe besitzt. Das Bundesgericht nimmt dies selbst für den Fall an, dass das landwirtschaftliche Gewerbe nicht das Hauptaktivum der juristischen Person bildet (BGE 140 II 233, E. 3.2.4 S. 239 f.). Das bedeutet, dass grundsätzlich jede Übertragung von Aktien einer Gesellschaft, die ein landwirtschaftliches Gewerbe besitzt, wirtschaftlich einer teilweisen Eigentumsübertragung desselben gleichkommt und in jedem Fall der Bewilligungspflicht und einem entsprechenden Verfahren untersteht. Die Bewilligung wird erteilt, wenn kein Verweigerungsgrund vorliegt (Art. 61 Abs. 2 BGG). Liegt kein Verweigerungsgrund nach Art. 63 Abs. 1 BGG vor, besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Bewilligung (Andreas Wasserfallen, a.a.O., 6 N 253 f.). Für bestimmte Sachverhalte, bei welchen die bodenrechtlichen Zielsetzungen schon mit dem privatrechtlichen Instrumentarium des BGG erreicht werden können ■ was aus der Art des Rechtsgeschäfts und/oder der Person des Erwerbes ersichtlich wird ■ entfällt die Erwerbsbewilligungspflicht. Nach Art. 62 lit. c BGG bedarf der Erwerb durch einen Mit- oder Gesamteigentümer keiner Bewilligung; die Erwerbsbewilligungspflicht entfällt (derselbe, a.a.O., 6 N 255 f.).

E. 2.2

Das Bundesgericht hat in seinem Urteil 2C_21/2021 (E. 6) festgehalten, dass die landwirtschaftlichen Grundstücke das Hauptaktivum der B.____ AG waren (und sind). Der Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft könne deshalb auf jeden Fall dem Erwerb der landwirtschaftlichen Grundstücke gleichgestellt werden und sei schon aus diesem Grund bewilligungspflichtig. Da die Bewilligung bis heute ausstehe, sei der Erwerb aktuell (immer noch) schwebend ungültig. Massgebend für die Beurteilung der Bewilligungsvoraussetzungen seien grundsätzlich die Verhältnisse im Zeitpunkt des Bewilligungsentscheids. Das Bundesgericht habe im vorliegenden Fall bereits festgestellt, dass sich der Beschwerdeführer als Erwerber nicht missbräuchlich verhalten, sondern angenommen habe, es sei keine Bewilligung nötig. Falls der Beschwerdeführer im Januar 1995 Aktionär der B.____ AG gewesen sei, gelte er als Mit- oder Gesamteigentümer und entfalle die Bewilligungspflicht (E. 7.3.2). Diese Erwägungen sind für das Verwaltungsgericht bindend.

E. 2.3

Ausgehend von der oben (Ziff. 2.1) erwähnten wirtschaftlichen Betrachtungsweise ist im vorliegenden Fall zentral, dass der Beschwerdeführer mit einer Aktie Gründungsaktionär der B.____ AG war und diese im Januar 1995 wirtschaftlich alleine beherrschte.

E. 2.3.1

Mit öffentlich beurkundetem Sacheinlagevertrag vom 2. März 1988 übertrug C.____ der neu zu gründenden Aktiengesellschaft B.____ AG, vertreten durch C.____, seine Ehefrau und den Beschwerdeführer, das landwirtschaftliche Gewerbe. Der Kaufpreis wurde auf CHF 146'000.00 festgesetzt. Auf Rechnung dieses Kaufpreises übernahm die Käuferin die vorhandenen Grundpfandschulden im Betrag von CHF 93'000.00. Die Kaufpreisrestanz von CHF 53'000.00 wurde durch 50 voll liberierte Aktien a nominell CHF 1'000.00 der neuen Gesellschaft getilgt. Bei der Gründung der AG waren 48 Aktien dem Verkäufer (C.____) und je eine Aktie seiner Ehefrau und dem Beschwerdeführer auszuhändigen. Nutzen und Gefahren begannen für die Käuferin mit dem 1. Januar 1988 und die Zustimmung des Landwirtschaftsdepartements des Kantons Solothurn nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG) wurde

ausdrücklich vorbehalten. Der beurkundende Notar orientierte das Landwirtschaftsdepartement, Abteilung für Bodenrecht, am 6. Mai 1988 anlässlich einer Besprechung und bestätigte mit anschliessendem Schreiben, dass die zu gründende B.____ AG beabsichtige, mit dem Verkäufer einen Pachtvertrag auf die Dauer von 11 Jahren abzuschliessen. Dieses Schreiben wurde vom Beschwerdeführer mit dem Vermerk «Zustimmung:» mitunterzeichnet. Am 3. April 1989 nahm das Landwirtschaftsdepartement des Kantons Solothurn vom Verkauf des landwirtschaftlichen Gewerbes des C.____ an die B.____ AG Vormerkung und erhob keinen Einspruch, worauf die B.____ AG am 5. April 1989 im Handelsregister des Kantons Solothurn eingetragen und die Grundstücke im Grundbuch überschrieben wurden. Mit Verfügung vom 24. Mai 1989 genehmigte das Landwirtschaftsdepartement sodann den zwischen dem Pächter (Beschwerdegegner) und der B.____ AG auf 11 Jahre geschlossenen Pachtvertrag und den Pachtzins von jährlich CHF 7■500.00.

E. 2.3.2

Am 12. Oktober 1988 wurde in Balsthal vor dem öffentlichen Notar Dr. [...] die B.____ AG gegründet. Der Sacheinlagevertrag vom 2. März 1988 und der entsprechende Art. 5 der Statuten wurden speziell genehmigt. In den Verwaltungsrat wurden C.____ als Präsident und der Beschwerdeführer als Mitglied gewählt. Diese führten Kollektivunterschrift zu zweien.

E. 2.3.3

Im Pfandvertrag vom 10. Februar 1989 wurde dann festgehalten, dass der Beschwerdeführer als Gläubiger und Pfandnehmer C.____ als Schuldner und Pfanddargeber zur Finanzierung des Nachlassvertrages im Jahre 1985 einen Betrag von CHF 550'000.00 zur Verfügung gestellt hatte. Zur Sicherheit sei ein Vorvertrag zu einem Kaufvertrag über das landwirtschaftliche Heimwesen abgeschlossen worden, der nun gegenstandslos geworden sei und deshalb aufgehoben werde. Nach Gründung der B.____ AG habe C.____ das Heimwesen als Sacheinlage in die AG überführt. Als neue Sicherheit übergab C.____ dem Beschwerdeführer sämtliche Aktien (50 Aktien à nom. Fr. 1■000.00; richtigerweise hätte es wohl 49 [inkl. der einen Aktie seiner Ehefrau] heissen müssen) als Faustpfand und es wurde vereinbart, dass das Stimmrecht dieser Aktien auf den Pfandnehmer, also den Beschwerdeführer, übergehe. Gleichzeitig wurde ein Kaufrecht an diesen Aktien eingeräumt und dem Beschwerdeführer die Möglichkeit gegeben, sein Guthaben mit dem Kaufpreis zu verrechnen. Die Parteien vereinbarten, das Kaufrecht nicht vor Ablauf von 5 Jahren (also nach dem 10. Februar 1994), aber auch nicht später als bis zum 31. Juli 1995 auszuüben. Der Beschwerdeführer wurde als berechtigt erklärt, bei Beendigung des Pachtverhältnisses Inventar und Lebeware käuflich zu erwerben. Zudem überliess der Beschwerdeführer C.____ und seiner Ehefrau treuhänderisch je eine Aktie der B.____ AG und gestand zu, dass ihnen in der Zeit bis zur Ausübung des Kaufrechts das Stimmrecht je einer Aktie zuerkannt wurde. Am 3. Januar 1995 war der Beschwerdeführer demnach Aktionär (mit einer Aktie) und im Besitz aller übrigen 49 Aktien. Gleichzeitig verfügte er über das Stimmrecht von 48 Aktien (je ein Stimmrecht lag treuhänderisch bei C.____ und dessen Ehefrau), und ohne seine Kollektivunterschrift war die Gesellschaft nicht handlungsfähig.

E. 2.3.4

Wirtschaftlich erfolgte die Übertragung des landwirtschaftlichen Heimwesens deshalb nicht mit Abschluss des Kaufvertrags am 3. Januar 1995, sondern bereits 1989 mit Abschluss des Pfandvertrags, denn der Kaufpreis wurde bereits im Jahre 1985 durch die Bezahlung der

Schulden des Beschwerdegegners im Nachlassverfahren bezahlt. Mit Übergabe der Aktien als Faustpfand und Übertragung des Stimmrechts verzichtete C. ___ auf seine Einflussmöglichkeiten in der Aktiengesellschaft. Der Beschwerdeführer hatte mit seinem finanziellen Engagement C. ___ die Weiterführung des landwirtschaftlichen Gewerbes ermöglicht und ihn als Pächter weiterbeschäftigt, wollte aber im Gegenzug (verständlicherweise) als Sicherheit alleine über die B. ___ AG entscheiden können. Insofern war die effektive Übertragung der Aktien und die Ausübung des Kaufrechts am 3. Januar 1995 eine Formalität, die am effektiven Verhältnis zwischen dem Beschwerdeführer und C. ___ und in der AG keine Änderung bewirkte. Es ist denn auch bezeichnend, dass dieser Vertrag auf dem Landwirtschaftsbetrieb des Beschwerdeführers an einem 3. Januar (Dienstag) ohne Beizug einer Urkundsperson und offensichtlich ohne (nochmaligen) Beizug eines Rechtsvertreters abgeschlossen wurde. Er lautete wie folgt:

«[...]hof, [...], 3. Januar 1995

VERKAUF AKTIEN B. ___ AG, [...] S0

Die beiden Unterzeichneten erklären sich damit einverstanden, die 50 Aktien der B. ___ AG, datiert vom 14. Oktober 1989 mitsamt Rechten und Pflichten an Herrn A. ___, geb , wohnhaft in .. , zu verkaufen.

Der Kaufpreis beträgt Fr. 557'000.--, wovon Fr. 550'000.-- laut Pfandvertrag bereits verrechnet wurden, sowie Fr. 7'000.-- gemäss Quittungen vom 14. März 1991.

Zwei (2) Aktien werden treuhänderisch an C. ___ übergeben. Diese Übergabe kann jedoch jederzeit widerrufen werden, wie im bestehenden Vertrag vorgesehen wurde.»

Der Verkäufer: sig.

Der Käufer: sig.

Wirtschaftlich erfolgte der Aktienkauf, respektive die Aktienübertragung vom Beschwerdegegner auf den Beschwerdeführer mit Gründung der Aktiengesellschaft und dem Abschluss des Pfandvertrags im Herbst 1988 respektive Frühjahr 1989.

2.4.4 Die Übertragung eines landwirtschaftlichen Heimwesens eines sich im Konkurs befindlichen Landwirts auf eine Aktiengesellschaft, deren Aktionariat sich aus diesem Landwirt, seiner Ehefrau und einem weiteren (investitionsbereiten) Landwirt zusammensetzt, und die anschliessende (Rück-)Verpachtung an den ehemaligen Eigentümer, entsprach nicht nur den Zweckbestimmungen des damaligen EGG (Schutz des bäuerlichen Grundbesitzes als Träger eines gesunden und leistungsfähigen Bauernstandes, Förderung der Bodennutzung, Festigung der Bindung zwischen Familie und Heimwesen und Begünstigung der Schaffung und Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe; Art. 1), sondern auch denjenigen des am 1. Januar 1994 in Kraft getretenen BGG (Förderung des bäuerlichen Grundeigentums und namentlich Erhaltung und Strukturverbesserung von Familienbetrieben als Grundlage eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen, auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichteten Landwirtschaft, Stärkung der Stellung des Selbstbewirtschafters einschliesslich derjenigen des Pächters beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke, Bekämpfung übersetzter Preise für landwirtschaftlichen Boden; Art. 1 Abs. 1).

Demnach ist festzustellen, dass die Übertragung der Aktien am 3. Januar 1995 an den Beschwerdeführer unter den Tatbestand von Art. 62 lit. c BGG fällt und im Prinzip nicht einer Erwerbsbewilligungspflicht unterliegt. Die Vorinstanz hätte es in ihrem Entscheid bei dieser Feststellung bewenden lassen und nicht auf das Gesuch von C. ___ vom 7. Dezember

2018 eintreten müssen.

E. 3

Am 10. Februar 1989 schlossen C.____ und der Beschwerdeführer einen Pfandvertrag, mit dem der Vorvertrag von 1985 für gegenstandslos erklärt und festgehalten wurde, C.____ schulde dem Beschwerdeführer CHF 550'000.00, welche dieser ihm zur Finanzierung des Nachlassvertrages zur Verfügung gestellt habe. Zur Sicherung dieser Schuld übergab C.____ sämtliche Aktien der Gesellschaft als Faustpfand an den Beschwerdeführer. Gleichzeitig wurde vereinbart, dass der Beschwerdeführer das Stimmrecht sowie ein zeitlich begrenztes Kaufrecht an sämtlichen Aktien zum Preis von CHF 557'000.00 erhalte. Für den Fall der Ausübung des Kaufrechts wurde der Beschwerdeführer ermächtigt, den Kaufpreis mit seiner faustpfandgesicherten Forderung von CHF 550'000.00 zu verrechnen.

E. 3.1

Das Bundesgericht hat auch festgestellt, dass sich aus der Mit- oder Gesamteigentümer-ähnlichen Stellung ein wichtiger Grund im Sinne von Art. 64 Abs. 1 Ingress BGG, der eine Ausnahme vom Selbstbewirtschafterprinzip nach Art. 63 Abs. 1 lit. a BGG zuliesse, ergäbe (E. 7.3.5). Falls man die Meinung vertreten würde, der Beschwerdeführer erfülle die Selbstbewirtschafter-Voraussetzungen heute (im massgeblichen Zeitpunkt; 1995 hätte er sie selbst noch erfüllt) nicht mehr, da er die Alterslimite erreicht habe und den Betrieb selbst nicht bewirtschaften könne, ist darauf hinzuweisen, dass der Sohn des Beschwerdeführers als jetziger Pächter diese Voraussetzungen erfüllt. Zudem dürfte bei vorliegender Sachlage auch Art. 64 Abs. 1 lit. a BGG (Erhaltung eines langjährigen Pachtbetriebs) erfüllt sein, da ein landwirtschaftliches Gewerbe im Eigentum einer Aktiengesellschaft erhalten wird, das seit 1989 verpachtet ist. Es liegt somit auch ein Grund nach Art. 64 BGG vor, eine Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung zu machen und die Bewilligung deshalb zu erteilen.

E. 3.2

Schliesslich hat das Bundesgericht verlangt, es sei abzuklären, ob der für die Aktien bezahlte Preis von CHF 557'000.00 im Lichte der für Vergleichsobjekt der bezahlten Preise nach Art. 66 BGG als übersetzt erscheine (E. 8.4). Das ALW hat diese Frage in seiner Stellungnahme vom 18. Januar 2022 verneint und nach der im Kanton Solothurn üblichen Faktormethode einen höchstzulässigen Preis von CHF 872'046.14 berechnet. Für Details kann auf die Stellungnahme vom 18. Januar 2022 verwiesen werden (vgl. I. E. 10 hiervor). Es liegt demnach kein übersetzter Preis nach Art. 66 Abs. 1 BGG vor.

4. Die Beschwerde vom 29. Oktober 2019 ist deshalb gutzuheissen, die angefochtene Verfügung des Volkswirtschaftsdepartements vom 24. September 2019 aufzuheben, festzustellen, dass im Prinzip keine Erwerbsbewilligung erforderlich ist und wegen des vom Bundesgericht mehrfach festgestellten latenten Schwebezustands des Rechtsgeschäfts die Erwerbsbewilligung zu erteilen. Die schwebende Ungültigkeit (vgl. Urteil 4A_260/2018 vom 28. November 2018 E. 2.3.3) wird damit beendet.

5. Abschliessend ist über die Kosten zu befinden. Das Bundesgericht hat das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 6. November 2020 (VWBES. 2019.384) aufgehoben, sodass auch der damalige Kostenentscheid, insbesondere Ziff. 3, mit dem C.____ verpflichtet wurde, dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung zu bezahlen, weggefallen ist. Im vorliegenden Verfahren obsiegt der Beschwerdeführer, so dass in Anwendung von § 77 VRG i.V.m. Art.

106 Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) die Kosten, die auf CHF 1'500.00 festgesetzt werden, vom Kanton Solothurn zu tragen sind und dieser den Beschwerdeführer zu entschädigen hat. Der Vertreter macht in der Zeit vom 29. Oktober 2019 bis zum 17. Februar 2022 einen Aufwand von 26.3 Stunden à CHF 270.00 und Auslagen von CHF 239.70 plus MwSt., total CHF 7'904.55 geltend. Der geltend gemachte Aufwand und die Auslagen sind angemessen, hingegen hat es der Vertreter des Beschwerdeführers trotz entsprechender Aufforderung unterlassen, eine Honorarvereinbarung einzureichen, sodass praxismässig von einem Stundenansatz von CHF 260.00 auszugehen ist. Es ergibt sich demnach eine Entschädigung von CHF 7'622.70 (inkl. Auslagen und MWST), zahlbar durch den Kanton Solothurn, vertreten durch die Zentrale Gerichtskasse.

Demnach wird erkannt:

1. In Gutheissung der Beschwerde wird die Verfügung des Volkswirtschaftsdepartements vom 24. September 2019 aufgehoben und der Erwerb des landwirtschaftlichen Gewerbes der B. ___ AG mittels Aktienübertragung von C. ___ auf A. ___ vom 3. Januar 1995 bewilligt.

2. Die Kosten des Verfahrens von CHF 1'500.00 hat der Kanton Solothurn zu tragen.

3. Der Kanton Solothurn hat A. ___ eine Parteientschädigung von CHF 7'622.70 zu bezahlen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Die Präsidentin

Scherrer Reber

Die Gerichtsschreiberin

Kaufmann

E. 4

Am 1. Januar 1994 trat das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) in Kraft, welches das Bundesgesetz über den Erhalt bäuerlichen Grundbesitzes (EGG) ablöste. Am 3. Januar 1995 schlossen der Beschwerdeführer und C. ___ einen Kaufvertrag «über sämtliche 50 Aktien» der Gesellschaft. Der Kaufpreis wurde auf CHF 557'000.00 festgesetzt, wovon CHF 550'000.00 laut Pfandvertrag verrechnet wurden. Am 17. Februar 1998 fand bei der B. ___ AG eine Kapitalerhöhung um weitere 50 Aktien à je CHF 1'000.00 statt. Der Beschwerdeführer zeichnete 39 Aktien, C. ___ zehn Aktien und dessen Ehefrau eine Aktie. Gemäss Aktionärbindungsvertrag vom 29. Juni 1998 sollten alle 11 Namenaktien von C. ___ und seiner Ehefrau nach Beendigung der Pacht entschädigungslos an den Beschwerdeführer fallen. Der M.-Acker wurde ab 1989 an den vormaligen Eigentümer C. ___ verpachtet. Nachdem dieser das Pensionsalter erreicht hatte, verpachteten der Beschwerdeführer und die D. ___ AG mit separaten Pachtverträgen vom 17. Februar 1998

die je in ihrem Eigentum stehenden Pachtgrundstücke der Ehefrau von C.____, die wesentlich jünger als ihr Ehemann ist. In einem Nachtrag vom 5. März 2011 verlängerten die Parteien das Pachtverhältnis bis (längstens) am 31. Dezember 2016.

E. 5

Ende 2015 kündigte der Beschwerdeführer den Pachtvertrag per 31. Dezember 2016. Er machte geltend, sein Sohn wolle den M.-Acker dereinst bewirtschaften. Die Ehefrau von C.____ erhob beim Richteramt Thal-Gäu Klage und verlangte, es sei festzustellen, dass der Pachtvertrag vom 5. März 2011 sowie die Kündigung vom Dezember 2015 nichtig seien; eventualiter sei das Pachtverhältnis um 6 Jahre bis am 31. Dezember 2022 zu erstrecken. Dieses Feststellungsbegehren wurde nach unterschiedlichen Urteilen auf kantonaler Ebene letztinstanzlich vom Bundesgericht mit Urteil 4A_260/2018 vom 28. November 2018 ab- und das Verfahren zur Neuurteilung (allfällige Pächterstreckung) an das Obergericht zurückgewiesen. Das neue Urteil wurde ebenfalls beim Bundesgericht angefochten, worauf dieses mit Urteil 4A_260/2019 vom 23. Oktober 2019 das Pachtverhältnis um 3 Jahre bis am 31. Dezember 2019 (sic!) einmalig und definitiv erstreckte. Da die Ehefrau von C.____ den M.-Acker nicht per 31. Dezember 2019 verliess, wies sie der Amtsgerichtspräsident von Thal-Gäu mit Urteil vom 6. Mai 2020 per 30. Juni 2020 aus dem «landwirtschaftlichen Heimwesen M.-Acker» aus, was vom Obergericht mit Urteil vom 6. Juli 2020 bestätigt wurde. Auf eine dagegen gerichtete Beschwerde trat das Bundesgericht nicht ein (Urteil 4A_400/2020 vom 9. Dezember 2020). Ende Januar 2021 verliess die (ehemalige) Pächterin dann den M.-Acker.

E. 6

Am 7. Dezember 2018 hatte C.____ gestützt auf das Bundesgerichtsurteil vom 28. November 2018 ■ ohne Wissen und Unterschrift des Beschwerdeführers ■ ein ausgefülltes Gesuch um Bewilligung des Erwerbs des M.-Ackers durch den Beschwerdeführer eingereicht, verbunden mit dem Antrag, die Erwerbsbewilligung nicht zu erteilen und den Kaufvertrag vom 3. Januar 1995 für nichtig zu erklären. Nachdem er vom Amt für Landwirtschaft zur Stellungnahme aufgefordert worden war, stellte der Beschwerdeführer am 15. März 2019 das Rechtsbegehren, der Erwerb sämtlicher 50 Aktien an der AG sei rückwirkend per 3. Januar 1995 zu bewilligen.

E. 7

Mit Verfügung vom 24. September 2019 verweigerte das Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Solothurn (VWD) die Bewilligung des Erwerbs mittels Aktienübertragung von 50 Aktien der B.____ AG vom 3. Januar 1995 von C.____ auf den Beschwerdeführer. Dagegen führte dieser beim Verwaltungsgericht Beschwerde, welches die Beschwerde mit Urteil vom 16. November 2020 (VWBES.2019.384) guthiess, die angefochtene Verfügung aufhob und den Erwerb bewilligte.

E. 8

Gegen dieses Urteil führten einerseits das Bundesamt für Justiz (Verfahren 2C_20/2021) und andererseits C.____ (Verfahren 2C_21/2021) separat Beschwerde beim Bundesgericht. Dieses trat im Verfahren 2C_21/2021 mit Urteil vom 19. November 2021 nicht auf die Beschwerde von C.____ ein, weil es seine Beschwerdelegitimation als nicht gegeben erachtete. Die Beschwerde des Bundesamts für Justiz (Verfahren 2C_20/2021) wurde im selben Urteil teilweise gutgeheissen und das Verfahren zu ergänzender Sachverhaltsfeststellung und Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an das

Verwaltungsgericht zurückgewiesen. In den Erwägungen führte das Bundesgericht aus, angesichts der Fläche der im Eigentum der AG stehenden landwirtschaftlichen Grundstücke sei fraglich, ob es sich dabei ■ mit oder ohne die zugepachteten Grundstücke des Beschwerdeführers ■ heute oder zu einem früheren Zeitpunkt um ein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss Art. 7 BGG handle bzw. handelte oder nicht. Die Frage lasse sich auf der Basis des angefochtenen Urteils nicht beantworten. Falls der vorliegend streitige Erwerb sich nur im einen oder nur im anderen Fall als bewilligungsfähig erweisen sollte, müsse die Sache zwecks ergänzender Sachverhaltsfeststellung an die Vorinstanz zurückgewiesen werden. Sowohl die Vorinstanz als auch die erste zivilrechtliche Abteilung des Bundesgerichts hätten ihren Urteilen die Annahme, die AG habe ein landwirtschaftliches Gewerbe gehalten, zugrunde gelegt. Da die landwirtschaftlichen Grundstücke aber das Hauptaktivum der Gesellschaft seien (und waren), könne der Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft auf jeden Fall dem Erwerb der landwirtschaftlichen Grundstücke gleichgestellt werden und sei schon aus diesem Grund bewilligungspflichtig. Da die Bewilligung bis heute ausstehe, sei der Erwerb aktuell schwebend ungültig. Der Zeitablauf seit dem Abschluss des Übertragungsgeschäfts im Jahr 1995 werfe die Frage auf, zu welchem Zeitpunkt der Beschwerdeführer als Erwerber der Aktien die Voraussetzungen gemäss Art. 63 und 64 BGG erfüllt haben müsse, damit die Bewilligung erteilt werden könne. Nach einer Auslegung des Gesetzeswortlauts, die alle anerkannten Auslegungselemente berücksichtigt, kam das Bundesgericht dann ■ entgegen der Auffassung des beschwerdeführenden Bundesamts für Justiz ■ zum Schluss, dass es grundsätzlich bundesrechtlich nicht zu beanstanden sei, «dass die Vorinstanz für die Beurteilung, ob der Erwerb der Aktien an der Gesellschaft die Voraussetzungen von Art. 61 ff. BGG erfüllt, auf die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Bewilligungsentscheids abgestellt hat» (Urteil vom 19. November 2021, E. 6.6). Zutreffend sei auch, dass sie auch noch Entwicklungen bis zu ihrem eigenen Entscheid berücksichtigt habe. Dazu sei sie nämlich als erste kantonale richterliche Behörde nicht nur aufgrund des kantonalen Verfahrensrechts, sondern schon von Bundesrechts wegen verpflichtet. Das Selbstbewirtschafterprinzip nach BGG werde nicht nur durch Art. 64 Abs. 1 (wichtiger Grund als Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung), sondern auch durch Art. 62 BGG (Ausnahme von der Bewilligungspflicht) durchbrochen. Falls der Beschwerdeführer zum Zeitpunkt des Übertragungsgeschäfts Anfang 1995 bereits im Besitz einer Aktie der Gesellschaft gewesen wäre, wäre seine Situation mit derjenigen eines Mit- oder Gesamteigentümers des landwirtschaftlichen Gewerbes bzw. der landwirtschaftlichen Grundstücke vergleichbar. In diesem Falle ergebe sich aus der Mit- oder Gesamteigentümer-ähnlichen Stellung des Beschwerdeführers ein wichtiger Grund im Sinne von Art. 64 Abs. 1 Ingress BGG, der eine Ausnahme vom Selbstbewirtschafterprinzip nach Art. 63 Abs. 1 lit. a BGG zuliesse, zumal dem Beschwerdeführer keine Umgehungsabsicht vorzuwerfen sei. Das Verwaltungsgericht habe deshalb festzustellen, ob der Beschwerdeführer bereits Aktionär der Gesellschaft war, als die Parteien die Übertragung der Mehrheitsbeteiligung auf den Beschwerdeführer vereinbart hätten. Neben der Förderung des bäuerlichen Eigentums und der Stärkung der Position der Selbstbewirtschafter bezwecke das BGG auch, übersetzte Preise für landwirtschaftlichen Boden zu bekämpfen (Art. 1 Abs. 1 lit. c BGG). Der Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe oder Grundstücke könne daher nicht bewilligt werden, wenn ein übersetzter Preis vereinbart worden sei. Das Verwaltungsgericht sei der Ansicht gewesen, der für die Aktien vereinbarte Preis von CHF 557■000.00 sei nicht übersetzt

gewesen, habe den Erwerbspreis aber gar nicht erst mit Preisen, die für andere landwirtschaftliche Grundstücke bzw. Gewerbe in derselben Gegend bezahlt worden seien, verglichen, sondern die durchschnittlichen Preise für Landwirtschaftsland im Kanton Zürich als Massstab verwendet. Damit sei es den gesetzlichen Anforderungen von Art. 66 Abs. 1 BGGB offensichtlich nicht gerecht geworden. Da sich aus den Akten keine Hinweise auf die für Vergleichsobjekte bezahlten Preise ergeben hätten, sei dem Bundesgericht ein Entscheid in der Sache verwehrt. Das Verwaltungsgericht werde deshalb auch in diesem Punkt die notwendigen Sachverhaltsabklärungen vorzunehmen und namentlich zu bestimmen haben, ob erstens ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliege und zweitens der für die Aktien bezahlte Preis von CHF 557'000.00 im Lichte der für Vergleichsobjekte bezahlten Preise nach Art. 66 BGGB als übersetzt erscheine. Es werde seinen Untersuchungen die Preise aus den fünf Jahren vor seinem neuen Entscheid zugrunde zu legen haben.

E. 9

Nach Eingang des Bundesgerichtsurteils wurde zunächst festgestellt, dass mangels Legitimation und schutzwürdigem Interesse (vgl. § 12 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG, BGS 124.11]) C.____ im vorliegenden Verfahren nicht mehr Partei ist und dem Amt für Landwirtschaft (ALW), resp. dem Beschwerdeführer folgende Fragen gestellt:

E. 10

Das ALW nahm mit Schreiben vom 18. Januar 2022 Stellung und beantwortete die gestellten Fragen wie folgt:

a) Der Betrieb M.-Acker liege als alleinstehender Gebäudekomplex ausserhalb der Siedlung in der Landwirtschaftszone. Er bilde zusammen mit 3 Gebäuden auf Grundstück GB [...] Nr.[...] ohne weiteres eine räumliche und funktionale Einheit als Grundlage für ein landwirtschaftliches Gewerbe. Der Betrieb sei bis 2020 von Frau C.____ bewirtschaftet worden und habe einen Arbeitsbedarf von über 0.75 Standardarbeitskräften (SAK) aufgewiesen. Aufgrund des berechneten Arbeitskräftebedarfs sei daher grundsätzlich von einem Gewerbe auszugehen. Im Jahr 2021 sei der Betrieb aufgrund der ungeklärten Situation parzellenweise an einen benachbarten Landwirtschaftsbetrieb verpachtet gewesen. Ab 2022 werde er von [...], dem Sohn des Beschwerdeführers, bewirtschaftet. Die vorläufig ausbleibende Wohnsitznahme im Kanton Solothurn habe dazu geführt, dass das Pachtland der Bürgergemeinde gekündigt worden sei und nicht mehr vom Bewirtschafter des Betriebes M.-Acker gepachtet werden könne. Der Betrieb weise somit 2022 nur noch eine Landfläche von 12.51 ha anstelle von 17.57 ha im Jahr 2020 auf. Zudem würden weniger Tiere gehalten, sodass der Betrieb die für ein Gewerbe erforderlichen 0.75 SAK im Jahr 2022 nicht mehr erreiche. Ob die Gewerbegrenze zukünftig wieder erreicht werde, sei abhängig von der tatsächlichen Bewirtschaftung. Daher liessen die festgestellten Sachverhalte alleine und ohne vertiefte Prüfung keine eindeutige Aussage bezüglich Vorliegens eines landwirtschaftlichen Gewerbes zu. Insbesondere müssten auch die Zweckmässigkeit der vorhandenen Gebäude und die Tragbarkeit von notwendigen Investitionen in Abhängigkeit des Betriebskonzeptes vertieft geprüft werden.

b) Der höchstzulässige Preis von landwirtschaftlichen Gewerben werde im Kanton Solothurn gemäss der «Technischen Weisung zur Feststellung des höchstzulässigen Erwerbspreises von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken» (vgl. Beilage 1 zur Stellungnahme) berechnet. Der M.-Acker bestehe nur aus landwirtschaftlich bewerteten

Bestandteilen. In diesem Fall würden zur Berechnung des höchstzulässigen Preises alle diese Werte mit der Faktormethode bewertet. Der aktuelle Faktor betrage 3.02 (vgl. Beilage 2). Das ALW habe keine Kenntnisse von namhaften Investitionen in die Gebäude oder in Landkäufe innerhalb der letzten 25 Jahre. Es würden deshalb keine zusätzlichen Aufrechnungen gemacht. Aufrechnungen dienen dazu, wertvermehrende Investitionen innerhalb der letzten 25 Jahre, deren Abschreibung mit der Faktormethode ungenügend abgebildet würden, zusätzlich zu berücksichtigen. Im Rahmen der Genehmigung des Pachtzinses bei der Verpachtung des Gewerbes durch die AG an den Sohn des Beschwerdeführers sei beim ALW die Ertragswertschätzung vom 19. Dezember 2019 der kantonalen Schätzungsstelle aktenkundig. Der Ertragswert gemäss eidgenössischer Schätzungsanleitung 2018 sei auf einen Betrag von CHF 313'231.00 geschätzt worden. Dabei seien die beiden Grundstücke GB [] Nrn. [] und [], welche im Alleineigentum des Beschwerdeführers stünden, eingerechnet worden. Nach Abzug dieser beiden Grundstücke mit einem Ertragswert von total CHF 24'474.00, die nicht Teil der eigentums-mässigen Einheit seien, betrage der bereinigte Ertragswert des Gewerbes CHF 288'757.00. Die Multiplikation mit dem Faktor 3.02 ergebe einen höchstzulässigen Preis von CHF 872'046.14 für das landwirtschaftliche Gewerbe (vgl. Beilage 3). Der vereinbarte Erwerbspreis von CHF 557'000.00 sei daher als nicht übersetzt zu beurteilen.

c) Ob der Beschwerdeführer Anfang 1995 bereits im Besitz einer Aktie gewesen sei, könne so nicht beantwortet werden. Soweit sich diese Antwort aus den Akten ergeben sollte, wurde darauf verwiesen, dass sich sämtliche diesbezüglichen Akten beim Gericht befänden.

E. 11

Rechtsanwalt P. Fivaz nahm mit Schreiben vom 31. Januar 2022 namens seines Mandanten wie folgt Stellung:

a) Die Annahme eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 7 Abs. 1 BGGB setze voraus, dass die in Frage stehende Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen eine rechtliche Einheit bilde und von einem gemeinsamen Zentrum aus einheitlich bewirtschaftet werden könne. Daneben seien auch die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke zu berücksichtigen. Das Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Solothurn bzw. das Amt für Landwirtschaft hätte selbst in der Verfügung vom 16. Juli 2020 (Beilage 1 zur Stellungnahme) festgehalten, dass es sich beim verpachteten Landwirtschaftsbetrieb M.-Acker mit einer Betriebsfläche von 1'260.56 Aren Land und den dazugehörigen landwirtschaftlichen Gebäuden um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGGB handle. Auch in der Verfügung vom 9. März 2021 (Beilage 2) bezüglich einer parzellenweisen Verpachtung bzw. kürzeren Pachtdauer, habe dasselbe Amt bekräftigt, dass es sich beim Landwirtschaftsbetrieb M.-Acker um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGGB handle. Folglich sei diese Feststellung unter den Streitparteien unbestritten.

b) Nach Art. 66 Abs. 1 BGGB gelte ein Erwerbspreis als übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten 5 Jahre um mehr als 5 % übersteige. Massgebend seien dabei die Geschäfte in den 5 Jahren vor dem Bewilligungsentscheid bzw. vor dem Entscheid der Rechtsmittelinstanz. Es sei primär Sache des Landwirtschaftsamtes darzulegen, welche Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten 5 Jahre bezahlt worden seien. Gemäss der Verfügung vom 16. Juli 2020 sei von

einem gesamten Ertragswert (inkl. Land, Ökonomie- und Wohngebäude) von total CHF 313'231.00 ausgegangen worden. Bereits unter Berücksichtigung der Belastungsgrenze und der zulässigen Abweichung vom Mittelwert könne der durch den Beschwerdeführer bezahlte Kaufpreis nicht als übersetzt gelten.

c) Der Beschwerdeführer sei bereits zusammen mit den Ehegatten C.____ Gründungsaktionär der B.____ AG im Jahr 1988 gewesen. Dabei habe er eine Namenaktie zu nominal CHF 1'000.00 erhalten. Es werde dazu auf die Gründungsurkunde von Notar Dr. Stephan Müller vom 13. Oktober 1988 (Beilage 5), den Sacheinlagevertrag vom 13. Oktober 1988 (Beilage 6) und die Statuten der B.____ AG vom 13. Oktober 1988 (Beilage 7, namentlich Art. 5) verwiesen. Weiter werde auf den zwischen C.____ und dem Beschwerdeführer am 10. Februar 1989 abgeschlossenen Pfandvertrag (Beilage 3) verwiesen. In Ziffer 4 und 5 desselben sei dem Beschwerdeführer an sämtlichen Namenaktien der B.____ AG von C.____ ein Faustpfand wie auch ein limitiertes Kaufrecht eingeräumt worden. Der Beschwerdeführer habe eine eigentumsähnliche Stellung an sämtlichen Aktien der B.____ AG erlangt. Im Zeitpunkt des Übertragungsgeschäftes sei der Beschwerdeführer somit Eigentümer zumindest einer Namenaktie der B.____ AG und wirtschaftlich betrachtet bereits Alleinaktionär sämtlicher Aktien der B.____ AG gewesen.

E. 12

Am 18. Februar 2022 liess der Beschwerdeführer mitteilen, bekanntlich werde der Betrieb seit 2022 durch seinen Sohn bewirtschaftet. Da dieser bis anhin in [...] nicht Wohnsitz genommen habe, habe die Bürgergemeinde das Pachtland gekündigt. Ferner würden weniger Tiere gehalten sodass insgesamt der SAK-Wert von 0.75 aktuell nicht erreicht würde. Dies könne aber weder ihm noch seinem Sohn vorgehalten werden. Es sei aktenkundig, dass die vormaligen Pächter sich renitent geweigert hätten, den Landwirtschaftsbetrieb zu verlassen. Bekanntlich habe ein Exmissionsverfahren bis vor Bundesgericht durchexerziert werden müssen, mit anschliessendem Ausweisungsbeschluss unter Androhung von Polizeieinsatz (vgl. Beilage 1, Urkunde 1 zur Eingabe vom 18. Februar 2022). Der Landwirtschaftsbetrieb sei deshalb erst Ende Januar 2021 freigegeben worden. Darauf folgend sei festgestellt worden, dass die Wohn- und Ökonomiegebäude durch die früheren Pächter in einem heruntergekommenen und desolaten Zustand übergeben worden seien, was eine umgehende Selbstbewirtschaftung verunmöglicht habe. Die unangenehme Folge sei der Verlust von Direktzahlungen und insbesondere auch des Pachtlandes der Bürgergemeinde gewesen. Dies habe dazu geführt, dass sein Sohn für das Kalenderjahr 2021 nur durch eine einjährige Unterpacht die Bewirtschaftung des Betriebes sicherstellen können (vgl. Urkunde 8). Gerade diese befristete Unterpacht sowie die Tatsache, dass sein Sohn diverse Investitionen in landwirtschaftliche Maschinen getätigt (Urkunden 4 und 5) bzw. Anbauverträge (Urkunden 2 und 3) abgeschlossen habe, zeigten, dass dieser die Selbstbewirtschaftung des Betriebes M.-Acker aufnehme. Es sei offensichtlich, dass der Verlust der Qualifikation als landwirtschaftliches Gewerbe einzig auf das renitente Verhalten der Vorpächter zurückzuführen sei bzw. sein Sohn nunmehr in absehbarer Zukunft durch die vorgesehene Selbstbewirtschaftung sicherstellen werde, dass der Landwirtschaftsbetrieb M.-Acker den Sollwert von 0.75 SAK überschreite und damit (wieder) als landwirtschaftliches Gewerbe gelte (vgl. Beilage 2). Dementsprechend dürfe dem Beschwerdeführer die nachträgliche Erteilung der Erwerbsbewilligung nicht deshalb verweigert werden, weil kurzzeitig durch das treuwidrige Verhalten der Vorpächter der Sollwert unterschritten werde. Selbst bei der Annahme, dass kein landwirtschaftliches

Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGGB vorliegen würde, müsste dem Beschwerdegegner die Bewilligung erteilt werden, da das Landwirtschaftsamt weder bei einem landwirtschaftlichen Gewerbe noch bei bloss landwirtschaftlichen Grundstücken von einem übersetzten Preis ausgehe.

Ebenfalls am 18. Februar 2022 reichte der Vertreter des Beschwerdeführers seine Honorarnote ein.

II.

1. Der M.-Acker ist seit Jahrzehnten ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne der Gesetzgebung. Dies wurde in den zahlreichen Gerichtsverfahren weder von den beteiligten Parteien, noch dem ALW, noch von den Gerichten infrage gestellt. Auch die I. zivilrechtliche Abteilung des Bundesgerichts ging ■ wie das Obergericht ■ in seinen Urteilen vom 25. März 2021 (4A_508/2020), vom 1. März 2021 (4A_10/2021), vom 9. Dezember 2020 (4A_400/2020) und vom 28. Mai 2020 (4A_74/2020) ohne weiteres davon aus, dass ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGGB, SR 211.412.11) vorliegt. Auch die Parteien gingen resp. gehen davon aus, dass es sich beim M.-Acker um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des BGGB handelt. Die Qualifikation als landwirtschaftliches Gewerbe wurde bis zur Beendigung der Pacht der Pächterfamilie C.____ nie und von niemandem in Frage gestellt. Auch in der Verfügung des ALW vom 9. März 2021, in der dem Sohn des Beschwerdeführers die parzellenweise Verpachtung auf eine fixe Pachtdauer von einem Jahr bewilligt wurde, geht das ALW von einem landwirtschaftlichen Gewerbe aus. Wenn heute die entsprechenden Kriterien nicht mehr erfüllt sind und die minimale SAK von 0.75 nicht (mehr) erreicht wird, ist dies einzig und allein auf das (treuwidrige) Verhalten der ehemaligen Pächter C.____ zurückzuführen. Diese haben sich nicht an das vom Bundesgericht «einmalig und definitiv» (sic) gesetzte Pachtende gehalten und haben den M.-Acker erst nach weiteren 13 Monaten unter Androhung der Exmission verlassen, was für den neuen Pächter gravierende Folgen mit sich zog. Ein solches Verhalten kann nicht damit belohnt werden, dass nun die Eigenschaft des landwirtschaftlichen Gewerbes infrage gestellt und ■ wie von der Vorinstanz angedeutet ■ ein allfälliges Verfahren nach Art. 84 BGGB (Feststellungsverfügung) in die Wege geleitet wird. Zudem hat der Sohn des Beschwerdeführers das Pachtverhältnis am 1. Januar 2022 selbst angetreten und ein Betriebskonzept vorgelegt (Beilage 2 zur Eingabe vom 18. Februar 2022), mit dem er wiederum auf einen SAK-Wert von 0.76 kommen sollte (Beilage 4). Es ist demnach festzustellen, dass es sich beim M.-Acker um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGGB handelt.

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