

TG_GERICHTE TVR-2013-16 vom 1. Januar 2013

TG Obergericht, 2013-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg_gerichte_TVR-2013-16

FR: TG_GERICHTE TVR-2013-16 du 1 janvier 2013

IT: TG_GERICHTE TVR-2013-16 del 1 gennaio 2013

Volltext

Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken, Selbstbewirtschaftung Art. 9 BGG, Art. 63 BGG für einen Hobby-Landwirtschaftsbetrieb gemäss Art. 63 Abs. 1 BGG, wenn der Bewirtschafter über die nötigen Tierpflege-Kenntnisse und Gebühlichkeiten verfügt sowie in der Lage ist, die notwendigen Arbeitsleistungen selber oder zusammen mit seinem eingetragenen Partner zu erbringen, um als Selbstbewirtschafter zu gelten. M führt einen kleinen landwirtschaftlichen Betrieb in B. Er betreibt Viehzucht und besitzt 15 Schafe, neun Ziegen und fünf Alpakas. Geplant ist die Erhaltung des Viehbestandes auf 20 Kamerunschafe, 20 Appenzellerziegen und fünf Alpakas. M ist Eigentümer der Parzelle Nr. 213 im Grundbuch B, auf der sich auch gewisse landwirtschaftliche Gebühlichkeiten befinden. Die Parzelle grenzt im Nordosten an die Parzelle Nr. 810, im Süden an die Parzelle Nr. 215. Am 12. Juni 2009 hatte M jenen Teil der Parzelle Nr. 810 erworben, der nicht anderweitig verpachtet war. Zusätzlich wurde vereinbart, dass er per 1. April 2010 die Parzelle Nr. 215 sowie per 1. April 2012 auch den anderen Teil der Parzelle Nr. 810 pachten werde. Weiter wurde mit der Eigentümerin dieser Parzellen, R, ein auf zehn Jahre befristetes Kaufrecht für den Erwerb der Parzellen Nrn. 215 und 810 abgeschlossen. Mitte 2011 erklärte M gegenüber R, dass er das Kaufrecht an den Parzellen Nrn. 215 und 810 ausüben wolle. Daher wurde dem Landwirtschaftsamt ein entsprechendes Gesuch eingereicht. In der Folge entschied das Landwirtschaftsamt, es sei lediglich der Erwerb von ungefähr 415,8 a Land und Wald von Parzelle Nr. 810 möglich. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, zwar könne M grundsätzlich als Selbstbewirtschafter gelten. Er sei jedoch kein Landwirt, sondern verfolge mit dem Erwerb eine Freizeitbeschäftigung. Den hiergegen erhobenen Rekurs hiess die Rekurskommission für Landwirtschaftssachen gut. Die vom Landwirtschaftsamt dagegen erhobene Beschwerde weist das Verwaltungsgericht ab. Aus den Erwägungen: 4. 4.1 Wer ein landwirtschaftliches Grundstück erwerben will, braucht dazu eine Bewilligung der kantonalen Bewilligungsbehörde (Art. 61 Abs. 1 BGG). Die Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks wird verweigert, wenn der Erwerber nicht Selbstbewirtschafter ist, ein Übersetzer Preis vereinbart wurde oder das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des örtlichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers liegt (Art. 63 Abs. 1 BGG). Die Verweigerungsgründe in Art. 63 Abs. 1 BGG sind abschliessend. Vorliegend geht es weder um die Frage, ob ein Übersetzer Preis vereinbart wurde, noch ist zu beurteilen, ob das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des örtlichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers liegt. Zu prüfen ist einzig, ob es sich beim Erwerber um einen Selbstbewirtschafter im Sinne von Art. 63 Abs. 1 lit. a BGG handelt. 4.2 Selbstbewirtschafter ist, wer den landwirtschaftlichen Boden selber bearbeitet und, wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses zudem persönlich leitet. Für die Selbstbewirtschaftung geeignet ist, wer die Fähigkeiten besitzt, die nach

landesüblicher Vorstellung notwendig sind, um den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten (Art. 9 BGG). 4.3 Das von Art. 9 BGG geforderte Kriterium der Selbstbewirtschaftung verlangt nicht, dass es sich dabei um eine gewinnstrebige Tätigkeit handelt. Hofer (in: Bässler u.a. [Hrsg.], Das bürgerliche Bodenrecht: Kommentar zum Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2. Aufl., Brugg 2011, nachfolgend "BGG-Kommentar") führt hierzu in Art. 9 N. 23 aus, was folgt: "Nach der Definition des Vorentwurfs war Selbstbewirtschaftler, wer auf dem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück selber arbeitet, um ein Einkommen aus der Landwirtschaft zu erzielen [...]. Man wollte Hobby-Landwirte ausdrücklich ausschliessen. Wer landwirtschaftlichen Boden ohne materiellen Nutzen aus reiner Liebhaberei bewirtschaften will, sollte danach nicht als Selbstbewirtschaftler gelten. [...] Diese Konzeption wurde in der Vernehmlassung kritisiert und dann fallengelassen. [...] Ausserdem wies die Botschaft auf die Grundstücke mit niedrigem Ertrag hin. Trockenwiesen, Feuchtgebiete usw. sind ökologisch bedeutsam und werden oft dank des Einsatzes von Freizeitlandwirten bewirtschaftet [...]. Somit ist unerheblich, ob ein Selbstbewirtschaftler ein Gewerbe übernehmen will, um daraus ein Einkommen zu erzielen, oder ob er es aus Liebhaberei tut. Einen Hinweis auf das Verständnis gibt die Auseinandersetzung um die Definition des landwirtschaftlichen Gewerbes. Der Entwurf verlangt kumulativ, dass sowohl der Arbeitsbedarf als auch das Einkommen mindestens die Hälfte derjenigen einer bürgerlichen Durchschnittsfamilie ausmachen [...]. Im Ständerat wurde die Anforderung an das Erwerbseinkommen gestrichen [...]. Die Ansicht, der Erwerb ohne wirtschaftliche Absicht sei nur für Grundstücke, nicht aber für Gewerbe zulässig [...], teilen wir nicht [...]." Aus dem oben Gesagten lässt sich demnach schliessen, dass trotz der Tatsache, dass M möglicherweise keinen wirtschaftlichen Gewinn aus seiner Bewirtschaftung zieht, das Kriterium des Selbstbewirtschafters dennoch erfüllt werden kann. 4.4 Das Bundesgericht hat die in Art. 9 Abs. 2 BGG geregelte Eignung als Element der Selbstbewirtschaftung nach Art. 9 Abs. 1 BGG verstanden (vgl. hierzu das Urteil des Bundesgerichts 2C_855/2008 vom 11. Dezember 2009, E. 2.3). Geht es darum, wie streng der Massstab sein soll, wenn es um die Frage der Selbstbewirtschaftung bei der Übernahme eines landwirtschaftlichen Grundstückes geht, so macht es Sinn, das Kriterium "Selbstbewirtschaftung" und "Eignung zur Selbstbewirtschaftung" zu unterscheiden. Unter dem Kriterium "Selbstbewirtschaftung" ist insbesondere die tatsächliche Möglichkeit zu verstehen, den Boden selber zu bearbeiten. Demgegenüber ist unter dem Kriterium "Eignung zur Selbstbewirtschaftung" die fachliche Fähigkeit zu verstehen, dies zu tun. 4.4.1 Vorliegend sprechen zahlreiche Indizien dafür, M den Willen zur Selbstbewirtschaftung zu attestieren. Er wohnt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Grundstücken, sein Betriebskonzept stellt die Fortführung der bereits heute auf eigenem und zugepachtetem Land ausgeübten Tätigkeit dar, er verfügt über genügend finanzielle Mittel, er hat die für die Realisierung des Konzepts erforderlichen Investitionen zu einem grossen Teil bereits getätigt und das vom BBZ Arenenberg erstellte, extensive Nutzungskonzept macht an dieser Lage (Landschaftsschutzzone) Sinn. Das Landwirtschaftsamt wendet ein, es müsse geprüft werden, ob genügend Konomiegebäude zur Verfügung ständen. Stalder führt hierzu im BGG-Kommentar, a.a.O., in Art. 63 N. 6 aus, was folgt: "In der Regel wird man auch verlangen, dass die zur Bewirtschaftung des Grundstücks nötigen Konomiegebäude vorhanden sind. Entweder stehen sie auf dem Grundstück selber

oder der Käufer verfügt auf einem bereits ihm gehörenden Grundstück in der Nähe über solche Gebäude. Dabei ist zu beachten, dass Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sind. Auch wenn ein Teil der Gebäude langfristig gemietet oder gepachtet werden kann, ist dies in Betracht zu ziehen. Grundsätzlich geht es also nicht um die Frage, ob ein aktueller Zustand raumplanungsrechtlich - oder waldrechtlich - nicht rechtskonform ist. Es geht um die Frage, ob der aktuelle Umfang der Ökonomiegebäude die beabsichtigte Selbstbewirtschaftung überhaupt zulässt. Das ins Recht gelegte Konzept des BBZ Arenenberg beurteilt die Knappheit der Ökonomiegebäude als „Schwäche“. Allerdings hat die Vorinstanz, der vier Landwirte angehören, diese Schwäche nicht als so gravierend eingeschätzt, dass an der Selbstbewirtschaftung zu zweifeln wäre. Gewisse Ökonomiegebäude sind bereits vorhanden. Die Gebäude mögen allenfalls knapp sein, fehlen demnach jedoch nicht gänzlich. Wenn aber die Vorinstanz als mit praktizierenden Landwirten besetztes Gremium zur Auffassung gelangt, die Ökonomiegebäude seien mit Bezug auf die beabsichtigte Bewirtschaftung genügend, so hat das Verwaltungsgericht keine Veranlassung, in diesen Ermessensentscheid einzugreifen, zumal er nicht offensichtlich unrichtig ist. Was die vom Landwirtschaftsamt geäußerten raumplanerischen Bedenken betrifft, so ist darauf hinzuweisen, dass das Verfahrenskordinationsgebot nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung namentlich nicht im Erwerbsbewilligungsverfahren gilt. Die Verweigerungsgründe von Art. 63 BGG sind abschliessend; andere als die dort genannten - namentlich raumplanungsrechtliche Bedenken - dürfen nicht zur Bewilligungsverweigerung führen. Im Erwerbsbewilligungsverfahren reicht daher nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine Grobbeurteilung durch die BGG-Bewilligungsbehörde aus, dass die geplante Nutzung auf einem weiterhin dem BGG unterstellten Grundstück grundsätzlich raumplanungsrechtlich konform verwirklicht werden kann (Urteil des Bundesgerichts 2C_855/2008 vom 11. Dezember 2009, E. 3.2; Stalder, BGG-Kommentar, a.a.O., Vorbemerkungen zu Art. 61 bis 69, N. 22).

4.4.2 Was die Frage der Selbstbewirtschaftung im Sinne der Verrichtung der Arbeiten durch den Erwerber selbst betrifft, muss dieser sich nur verpflichten, den Boden selber zu bearbeiten. Dies betrifft alle Feld- und Stallarbeiten, die bei landesüblicher Bewirtschaftung auf einem landesüblichen Gewerbe durch betriebseigene Arbeitskräfte ausgeführt werden. Die Mitarbeit und die Fährigkeit des Ehegatten oder der Ehegattin wurden seit je her mitberücksichtigt, wenn es darum ging, ob jemand Selbstbewirtschaftler ist oder nicht. Sie ist Bestandteil des Konzepts der Selbstbewirtschaftung. Nach Art. 10a BGG gelten die Bestimmungen des Gesetzes für Ehegatten im übrigen auch für eingetragene Partnerschaften sinngemäss. Dieser Grundsatz ist auch für die Beurteilung der Frage, ob Selbstbewirtschaftung vorliegt, sinngemäss anwendbar (vgl. zum Ganzen: Hofer, BGG-Kommentar, a.a.O., Art. 9 N. 18a und 26). Bei landwirtschaftlichen Gewerben ist der Betriebsleiter Selbstbewirtschaftler, auch wenn ein Teil der Arbeit durch die Ehegattin oder den Ehegatten oder durch andere Familienmitglieder geleistet wird. Diese Ausgangslage ergibt sich aus dem Gesetzeszweck, Familienbetriebe zu erhalten (Art. 1 Abs. 1 lit. a BGG). Nun ist die Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Grundstücks nicht sehr weit entfernt von der Vorstellung eines kleinen Familienbetriebs. Auch sie kann der Verwirklichung mit dem Selbstbewirtschaftungsprinzip angestrebter Ziele dienen, z. B. der nachhaltigen Bodenbewirtschaftung oder der Eigentumsstreuung. Deshalb liegt es nahe, für die Selbstbewirtschaftung von Grundstücken ähnliche Anforderungen zu stellen wie für

die kleinen Gewerbe. Selbstbewirtschaftung bedeutet, dass praktisch die ganze Arbeit durch den Betriebsleiter und seine Familie erledigt wird. Der Selbstbewirtschaftler hat jedoch mindestens die Hälfte der betrieblichen Arbeit persönlich zu verrichten. In vielen Fällen wird er dies neben einer vollen Anstellung in einem anderen Beruf tun können (vgl. hierzu Hofer, BGG-Kommentar, a.a.O., Art. 9 N. 26a). Aus dem Nutzungskonzept des BBZ Arenenberg ergibt sich, dass die beabsichtigte Bewirtschaftung mit 1895 Arbeitskraftstunden verbunden sein wird. Da der Verfahrensbeteiligte 1 offenbar - mit Ausnahme seiner noch innehabenden Verwaltungsratsmandate - keiner anderen Erwerbstätigkeit mehr nachgeht, scheint es ohne weiteres möglich zu sein, dass er die Mehrheit dieser Arbeit, ja sogar die gesamte Arbeit, verrichten könnte. Ob sein Lebenspartner ebenfalls keiner Erwerbstätigkeit nachgeht, ist nicht bekannt. Selbst wenn er aber noch in grösserem Umfang einer Erwerbstätigkeit nachginge, könnte er den Verfahrensbeteiligten 1 in beträchtlichem Ausmass entlasten. Das Nutzungskonzept bestatigte denn auch auf Seite 3, dass die Arbeiten vom Betriebsleiterpaar zu bewältigen sind.

4.4.3 Damit stellt sich noch die Frage, ob M in dem Sinne geeignet ist, als er die fachlichen Fähigkeiten aufweist, das Land selbst zu bewirtschaften. Dabei ist zu beachten, dass für den Erwerb eines einzelnen Grundstücks die minimalen landwirtschaftlichen Kenntnisse genügen, die für dessen Bewirtschaftung notwendig sind. Bei Hobby-Landwirten wird man nicht als Regel eine volle landwirtschaftliche Ausbildung verlangen. Besonders hohe Forderungen sind hier an den Willen zur Selbstbewirtschaftung und an deren tatsächliche Ausübung zu stellen. Handelt es sich um ein Grundstück mit Spezialkulturen, sind entsprechende Kenntnisse gefragt. Soll das Grundstück zur Haltung von Tieren genutzt werden, sind neben elementaren futterbaulichen Kenntnissen auch solche für die Haltung der entsprechenden Tierart erforderlich (Hofer, BGG-Kommentar, a.a.O., Art. 9 N. 42).

4.4.4 Vorliegend sprechen einige Indizien dafür, dass M in Bezug auf die Tierhaltung und die mit der Tierhaltung verbundene Futtergewinnung über die elementaren, notwendigen Kenntnisse verfügt. Zum einen hat er den Tatbeweis erbracht, dass er Kamerunschafe, Appenzellerziegen und Alpakas fachgerecht halten kann. Gemäss dem Protokoll zum Augenschein umfassen die Herden aktuell 15 Schafe, neun Ziegen und fünf Alpakas. Wie sich der Bestätigung von Tierarzt Dr. X entnehmen lässt, befinden sich die Tiere in einem guten Zustand. Auch wenn das Nutzungskonzept eine Vergrößerung der Herden vorsieht (20 Kamerunschafe, 20 Appenzellerziegen und fünf Alpakas), wird damit vor allem eine zeitliche und weniger eine fachliche Mehrbelastung einhergehen. Die Bereitschaft, sich zusätzliche Kenntnisse anzueignen, kann man M nicht absprechen, denn seit dem 28. Januar 2012 verfügt sowohl er wie auch sein Lebenspartner über den Sachkundenachweis für Halter und Halterinnen von Schafen und Ziegen und seit dem 23. Juni 2012 liegt auch der Sachkundenachweis für Halter von Alpakas und Lamas vor. Für die konkret geplante Bewirtschaftung der beiden landwirtschaftlichen Grundstücke kann man daher M «minimale landwirtschaftliche Kenntnisse» nicht absprechen. Im Urteil 2C_855/2008 vom 11. Dezember 2009 hat das Bundesgericht in Erwägung 2.3 in Bezug auf die Haltung von Pferden ebenfalls keine höheren Ansprüche gestellt. Auch in dieser Entscheidung hat das Bundesgericht den Umstand, dass die Tierhalterin auf der Nachbarparzelle des zu erwerbenden Grundstücks bereits Pferde auf eigener Futterbasis hielt, berücksichtigt. Weiter hat es in diesem Urteil in Erwägung 3.3 ausgeführt, was folgt: «Aufgrund der abschliessenden Aufzählung der Verweigerungsgründe in Art. 63 BGG kann auch der Flächenbedarf der geplanten Nutzung für sich allein kein

Bewilligungskriterium bilden. Dieser spielt freilich zur Beantwortung der Frage eine Rolle, ob einem Gesuchsteller bezüglich der gesamten zu erwerbenden Fläche die geforderte Selbstbewirtschaftersqualität zukommt. ■■ Gestützt auf diese Erwägung kann man daher der Auffassung des Landwirtschaftsamtes, dass sich ab einer gewissen Fläche die Anforderungen an die Eignung für die Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Grundstückes jener für die Eignung zur Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Gewerbes annähern, nicht unbesehen folgen. Wenn die Existenz des Erwerbers nicht mit Einkommen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke gesichert werden muss und dieser deshalb eine extensive Bewirtschaftung wählt, lassen sich auch mit minimalen fachlichen Eignungen relativ grosse Flächen selber bewirtschaften. Die zulässige Fläche findet aber dort ihre Grenze, wo praktisch die ganze Arbeit nur durch den Selbstbewirtschaftler und seine Familie verrichtet werden kann. Entscheid VG.2012.107/E und VG.2012.108/E vom 6. Februar 2013 ×

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