

# **TG\_OBERGERICHT TVR 2020 Nr. 10 vom 1. Januar 2020**

Tg Obergericht, 2020-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg\\_obergericht\\_TVR\\_2020\\_Nr.\\_10](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg_obergericht_TVR_2020_Nr._10)

FR: TG\_OBERGERICHT TVR 2020 Nr. 10 du 1 janvier 2020

IT: TG\_OBERGERICHT TVR 2020 Nr. 10 del 1 gennaio 2020

## **Regeste**

Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks, ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Gemäss Art. 63 Abs. 1 lit. d BGGB besteht eine der gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks darin, dass das zu erwerbende Grundstück noch innerhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Erwerbers liegen muss. Ziel dieser gesetzlichen Regelung ist die Verhinderung von wirtschaftlich und ökologisch fragwürdigen Betriebsstrukturen. Die Praxis der zuständigen Thurgauer Behörde, wonach Liegenschaften, die mehr als 10 km vom Betriebszentrum entfernt liegen, nicht mehr als zum üblichen Bewirtschaftungsbereich gehörend qualifiziert werden, ist nicht zu beanstanden (E. 3).

### **E. 2**

Obwohl der Gesetzeswortlaut dies nicht explizit verlangt, bildet das Vorliegen eines beurkundeten Erwerbsvertrags Voraussetzung für die Durchführung des Bewilligungsverfahrens und damit für die Erteilung einer Erwerbsbewilligung nach Art. 61 BGGB (E. 4). Die in der Politischen Gemeinde G gelegene und nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende Liegenschaft Nr. XX befindet sich in der Landwirtschaftszone und steht im Eigentum der Erbgemeinschaft E. Diese beabsichtigt, die Liegenschaft an A, dessen Betrieb sich in der Politischen Gemeinde H befindet, zu veräussern. Das Landwirtschaftsamt wies ein entsprechendes Bodenrechtsgesuch vom 12/17. Dezember 2018 mit Entscheid vom 12. März 2019 ab und verweigerte den Erwerb der Liegenschaft durch A. Einen dagegen von A erhobenen Rekurs wies die Rekurskommission für Landwirtschaftssachen mit Entscheid vom 6. April 2020 ab. A führte gegen den Rekursentscheid Beschwerde, welche das Verwaltungsgericht abweist. Aus den Erwägungen:

### **E. 3.1**

Das verfahrensbeteiligte Amt hat mit Entscheid vom 12. März 2019 die Bewilligung zum Erwerb der Liegenschaft Nr. XX durch den Beschwerdeführer verweigert. Dieser Entscheid wurde von der Vorinstanz (...) bestätigt. Zur Begründung stellte die Vorinstanz zum einen fest, dass noch kein öffentlich beurkundeter Grundstückskaufvertrag vorliege. Zum andern wurde von der Vorinstanz angeführt, dass das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Beschwerdeführers liege. Der Beschwerdeführer seinerseits macht geltend, dass das Vorliegen eines öffentlich beurkundeten Kaufvertrags für die Bewilligungserteilung nicht erforderlich sei. Des

Weiteren liege das zu erwerbende Grundstück innerhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs.

### **E. 3.2**

Der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken oder Gewerben im Sinne von Art. 6 bzw. 7 BGG ist bewilligungspflichtig (Art. 61 Abs. 1 BGG). Die Bewilligung wird gemäss Art. 63 Abs. 1 BGG nicht erteilt, wenn die in dieser Bestimmung umschriebenen Verweigerungsgründe gegeben sind. Nebst den in lit. a und b von Art. 63 Abs. 1 BGG umschriebenen, vorliegend jedoch nicht weiter massgebenden Verweigerungsgründen (Fehlen der Eigenschaft als Selbstbewirtschafter seitens des Erwerbers bzw. Vereinbarung eines übersetzten Preises) besteht der vorliegend zur Diskussion stehende Verweigerungsgrund gemäss Art. 63 Abs. 1 lit. d BGG darin, dass das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers liegt.

### **E. 3.3**

Ein Ausnahmetatbestand gemäss Art. 62 BGG, aufgrund dessen der Erwerb der streitbetroffenen Liegenschaft keiner Bewilligung bedürfte, ist vorliegend unbestrittenermassen nicht gegeben. Zu prüfen ist nachfolgend als erstes, ob die Bewilligung zum Erwerb der Liegenschaft Nr. XX zu Recht aufgrund von Art. 63 Abs. 1 lit. d BGG (Lage des zu erwerbenden Grundstücks ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs) verweigert wurde. Die genannten Bestimmungen des BGG bezwecken namentlich die Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen, auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichteten Landwirtschaft (vgl. Art. 1 Abs. 1 lit. a BGG). Diese Zielsetzung verlangt nach gut arrondierten Betrieben mit möglichst kurzen Anfahrts- und Transportwegen zwischen dem Betriebszentrum und den einzelnen Grundstücken (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C\_432/2015 vom 18. Januar 2016 E. 3.3 mit Hinweisen). Für die Bestimmung des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs im Sinne von Art. 63 Abs. 1 lit. d BGG muss die kantonale Behörde eine statistische Analyse der örtlichen Betriebsstrukturen vornehmen und anschliessend festlegen, was als ortsüblich zu bezeichnen ist. Als ortsüblich gelten Distanzen, die bei einer repräsentativen Anzahl vergleichbarer Betriebe im Dorf oder in den Nachbardörfern zwischen deren Betriebszentren und weiteren Grundstücken bestehen. Es sind die Umstände im Einzelfall, insbesondere die örtlichen Gegebenheiten und die unterschiedlichen Bewirtschaftungsformen zu berücksichtigen. Wenn kein Vergleich mit anderen Gewerben möglich ist, kann ergänzend darauf abgestellt werden, ob die Bewirtschaftung aufgrund der Distanz zwischen dem Betriebszentrum und dem zu erwerbenden Grundstück als wirtschaftlich sinnvoll erscheint oder nicht. Mit der Voraussetzung des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs wollte der Gesetzgeber wirtschaftlich und ökologisch fragwürdige Betriebsstrukturen verhindern (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C\_78/2018 vom 26. Juni 2018 E. 2.2 f. mit Verweis auf das Urteil 2C\_432/2015 vom 18. Januar 2016 E. 3.3 sowie Stalder, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGG, 2. Aufl., Brugg 2011, Art. 63 N. 32).

### **E. 3.4**

(...)

### **E. 3.5**

Das verfahrensbeteiligte Amt verweist in seiner Stellungnahme vom 25. Mai 2020 auf seine Praxis, wonach bislang als ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich ein maximaler Radius mit einer Fahrdistanz von 10 km angenommen wurde. Weiter weist das verfahrensbeteiligte Amt darauf hin, dass die V-Strasse, welche der Beschwerdeführer als Teil der Strecke für die Fahrt von seinem Betrieb zur Liegenschaft Nr. XX selbst wählen würde, zu den steilsten Gemeindestrassen im Kanton gehöre. Das Befahren mit schweren Lasten sei mit grossen Risiken behaftet. Die V-Strasse führe zudem im Dorf durch eine 30iger-Zone und sei deshalb als Quartierstrasse, nicht jedoch als Transitstrasse geeignet und zu qualifizieren. Die Liegenschaft Nr. XX in G befinde sich noch immer 12 km vom Betriebszentrum in H entfernt und damit deutlich ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs. In der Stellungnahme vom 2. Oktober 2019 weist das verfahrensbeteiligte Amt weiter darauf hin, dass es insgesamt 1'597 bewilligte Verkäufe von landwirtschaftlichen Grundstücken im Kanton Thurgau in den Jahren 2003 bis 2017 statistisch ausgewertet habe. Als durchschnittliche Fahrdistanz zwischen Betriebszentrum und erworbenem Grundstück habe sich genau ein Kilometer ergeben. Mit der vom verfahrensbeteiligten Amt praxisgemäss zugrundegelegten Fahrdistanz von bis zu 10 Fahrkilometern sei dem "ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich" bereits jetzt grosszügig Rechnung getragen worden.

### **E. 3.6**

Die Ausführungen des verfahrensbeteiligten Amtes sind nachvollziehbar und überzeugend. Der Zusammenstellung der gemessenen durchschnittlichen Fahrdistanzen zwischen dem jeweiligen Betriebszentrum und dem jeweils zu erwerbenden Grundstück aus den Jahren 2003 bis 2017 ist zu entnehmen, dass im Jahr 2008 die höchste durchschnittliche Fahrdistanz mit ca. 1,5 km erhoben wurde. Es trifft zu, dass die V-Strasse für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr offen steht und damit auch der Beschwerdeführer mit seinen landwirtschaftlichen Fahrzeugen diese benutzen dürfte. Unbestritten ist jedoch, dass die V-Strasse im Ortsteil P durch ein Wohnquartier mit einer Tempo-30-Zone führt, welche für die Durchfahrt mit grossen landwirtschaftlichen Fahrzeugen eher ungeeignet ist. Zu beachten ist weiter, dass die gemäss dem vom Beschwerdeführer eingereichten Google Maps-Ausdruck gewählte Strecke zumindest im Bereich zwischen R und S einer relativ stark befahrenen Hauptstrasse entlangführt (mit einem Verkehrsaufkommen zwischen 7'500 und 10'000 Fahrzeugen pro Tag [...]). Diese Hauptstrasse weist (...) zudem auf einem relativ langen Streckenabschnitt eine durchgezogene Mittellinie auf, was das Überholen von grösseren landwirtschaftlichen Fahrzeugen erheblich erschwert, wenn nicht gar verunmöglicht. In diesem Zusammenhang ebenfalls zu berücksichtigen ist der vom verfahrensbeteiligten Amt mit Stellungnahme vom 25. Mai 2020 zu Recht angebrachte Hinweis, wonach - gemäss Aussagen von Landwirten (die sich mit der allgemeinen Lebenserfahrung im Alltagsverkehr decken) - die Ungeduld und Aggressivität der Verkehrsteilnehmer gegenüber landwirtschaftlichen Fahrzeugen massiv zugenommen habe, was sich in riskanten Überholmanövern, akustischen und optischen Signalen sowie entsprechenden Handzeichen äussere. Bereits aus diesen Gründen erweist sich die Erreichbarkeit des streitbetreffenen Grundstücks Nr. XX vom Betriebszentrum des Beschwerdeführers aus alles andere als optimal. (...)

### **E. 3.7**

Ziel der gesetzlichen Regelung von Art. 63 Abs. 1 lit. d. BGG ist die Verhinderung von wirtschaftlich und ökologisch fragwürdigen Betriebsstrukturen (Urteil des Bundesgerichts 2C\_78/2018 vom 26. Juni 2018 E. 2.3). Wenn grössere Distanzen zum Betriebszentrum zur

Diskussion stehen, kann gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur dann noch vom ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich gesprochen werden, wenn Verhältnisse vorliegen, die eine solche dezentrale Bewirtschaftung objektiv als geboten erscheinen lassen, wie dies beispielsweise auf Stufenbetriebe zutrifft (Urteil des Bundesgerichts 5A\_107/2013 vom 7. Juni 2013 E. 4.3, vgl. auch das Urteil 2C\_78/2018 vom 26. Juni 2018 E. 2.3 mit Verweis auf die Botschaft vom 19. Oktober 1988 zum BGG, in: BBl 1988 III 953 ff., 1001). Von einem derartigen Fall eines Stufenbetriebes ist vorliegend nicht auszugehen. Das Motiv des Beschwerdeführers, die mehr als 10 km von seinem Betriebszentrum entfernte Liegenschaft zu erwerben, beschränkt sich darauf, seinen Betrieb zwecks Erweiterung des Ackerbaus zu vergrössern. Dieser Wunsch des Beschwerdeführers ist nachvollziehbar, was aber nicht bedeutet, dass das Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich seines landwirtschaftlichen Gewerbes liegt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A\_107/2013 vom 7. Juni 2013 E. 4.3).

### **E. 3.8**

Im erwähnten Urteil 5A\_107/2013 vom 7. Juni 2013 hat das Bundesgericht seine diesbezügliche Rechtsprechung (bis zum Zeitpunkt jener Urteilsfällung) zusammengefasst. Ein ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich wurde demgemäss vom Bundesgericht noch bei einer Distanz von 3 km und nicht ungünstigen Zufahrtsverhältnissen bejaht (BG 110 II 213 E. 5c). Gleich entschied das Bundesgericht bei einer Distanz von 6 km (Urteil 5A.12/2000 vom 24. August 2000 E. 4b, nicht publiziert in: BGE 127 III 16). Demgegenüber lag ein landwirtschaftliches Grundstück bei einer Distanz von 9,5 km gemäss Bundesgericht ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs (BGE 121 III 75 E. 2c). Einen ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich verneinte das Bundesgericht sodann auch bei einer Distanz von 8,3 km (Fahrdistanz) bzw. 7,3 km (Luftdistanz; vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A\_107/2013 vom 7. Juni 2013 E. 4.3 am Ende, mit Verweis auf das Urteil 5A.15/1996 vom 30. Oktober 1996 E. 2c). Vor diesem Hintergrund und angesichts der im Rahmen der statistischen Auswertung für die Jahre 2003 - 2007 erhobenen Werte ist nicht zu beanstanden, dass das verfahrensbeteiligte Amt Liegenschaften, die mehr als 10 km vom Betriebszentrum entfernt liegen, nicht mehr als zum üblichen Bewirtschaftungsbereich gehörend, qualifizieren. Dies trifft auch auf das streitbetreffene Grundstück Nr. XX zu, ungeachtet dessen, ob von einer Fahrdistanz von 10,6 km (gemäss den eigenen, allerdings nicht nachvollziehbaren Messungen des Beschwerdeführers) oder von 12,1 km (gemäss der von ihm selbst eingereichten Messung mittels Google Maps) ausgegangen wird.

### **E. 3.9**

Damit sind weder die Einholung eines Gutachtens betreffend statistische Analyse der örtlichen Betriebsstrukturen noch eine Rekonstruktionsfahrt oder anderweitige Sachverhaltsabklärungen erforderlich, da sich die entscheidrelevanten Angaben und Grundlagen aus den im Recht liegenden Akten sowie aus den öffentlich zugänglichen, im Internet abrufbaren Angaben ergeben. (...)

### **E. 3.10**

Ergänzend ist in diesem Zusammenhang auch auf den Sinn und Zweck des MelG hinzuweisen. Gemäss § 1 Abs. 1 MelG sollen Bodenverbesserungen unter Wahrung der gesamtwirtschaftlichen Interessen namentlich der Land- und Forstwirtschaft dienen. Der Raumplanung sowie dem Natur-, Landschafts-, Ortsbild-, Umwelt- und Gewässerschutz ist Rechnung zu tragen. Die land- und forstwirtschaftlichen Bodenverbesserungen sind durch

den Kanton zu fördern (§ 1 Abs. 2 MelG). Die landwirtschaftlichen Güterzusammenlegungen dienen insbesondere dazu, den Eigentümern von Land im Zusammenlegungsgebiet anstelle ihrer zerstreuten Grundstücke im Interesse einer rationelleren Bodennutzung arrondierte grössere und besser geformte Grundstücke zuzuweisen (vgl. BGE 195 I 366 E. 4 sowie TVR 1993 Nr. 34 E. 2a). Mit der Bewilligung zum Erwerb von weiter entfernt von einem Betriebszentrum liegenden landwirtschaftlichen Grundstücken würde eine erneute Zersplitterung der landwirtschaftlichen Betriebe gefördert, was dem Sinn und Zweck der Bodenverbesserungen bzw. des Meliorationsgesetzes widersprechen würde. Auch dieser Umstand spricht gegen eine Bewilligung des Erwerbs der Liegenschaft Nr. XX durch den Beschwerdeführer.

### **E. 3.11**

Im Sinne eines Zwischenergebnisses ist festzuhalten, dass sich die landwirtschaftliche Liegenschaft Nr. XX, Grundbuch G, aufgrund einer Fahrdistanz von mindestens 10,6 km nicht mehr im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich des Betriebszentrums des Beschwerdeführers im Sinne Art. 63 Abs. 1 lit. d BGG befindet. Die Beschwerde erweist sich bereits in dieser Hinsicht als unbegründet.

### **E. 4.1**

Die Vorinstanz stellte (...) fest, dass es für die nachgesuchte Erwerbsbewilligung bereits am Erfordernis des beurkundeten Kaufvertrags fehle. (...)

### **E. 4.2**

Der Beschwerdeführer stellt sich seinerseits auf den Standpunkt, dass im Zeitpunkt der Antragstellung noch kein beurkundeter Kaufvertrag vorliegen müsse. Mit dem Gesuch sei maximal ein Kaufvertragsentwurf einzureichen. Er habe alle notwendigen Formulare dem Landwirtschaftsamt eingereicht. Der Verzicht darauf, ihm die Möglichkeit einzuräumen, das fehlende, angeblich notwendige Dokument nachzureichen, erweise sich als überspitzt formalistisch und treuwidrig.

### **E. 4.3**

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers bildet das Vorliegen eines beurkundeten Erwerbsvertrags aus verschiedenen Gründen Voraussetzung für die Durchführung des Bewilligungsverfahrens. So setzt die Ausgestaltung der Bewilligung als privatrechtsgestaltende Verwaltungsverfügung voraus, dass der Entscheid über das Bewilligungsgesuch auf der Grundlage eines beurkundeten Vertrags erfolgt. Bis dahin befindet sich der Vertrag in einem Schwebezustand: Wird die Bewilligung erteilt, wird das Rechtsgeschäft vollgültig, führt damit zur Einforderbarkeit der gegenseitigen Verpflichtungen und dient als Erwerbstitel im Sinn von Art. 18 GBV. Wird die Bewilligung verweigert, wird das Rechtsgeschäft nichtig (Art. 70 BGG). Aufgrund dieser Rechtswirkungen gilt die Voraussetzung des Vorliegens eines rechtsgültig abgeschlossenen Vertrags, unabhängig vom Ausgang des Verfahrens. Mit dieser Voraussetzung wird sichergestellt, dass auch wirklich jenes Geschäft beim Grundbuch angemeldet und eingetragen wird, das bewilligt wurde; der Grundbuchverwalter wird mithin von der mitunter aufwendigen Überprüfung entbunden, ob das angemeldete Geschäft tatsächlich mit jenem übereinstimmt, das - in Form eines Vertragsentwurfs oder dergleichen - der Bewilligungsbehörde vorgelegt wurde. Sodann sollte mit Blick auf die zukunftsgerichtete Konzeption des BGG vermieden werden, dass zwischen Erteilung der Bewilligung und der Grundbuchanmeldung eine allzu grosse Zeitspanne liegt, während der sich die

rechtserheblichen Verhältnisse ändern können. Schliesslich erbringt (erst) die öffentliche Urkunde für die durch sie bezeugten Tatsachen den vollen Beweis (Art. 9 ZGB), so dass auch unter dem Gesichtswinkel der Rechtssicherheit keine Veranlassung besteht, eine Bewilligung gestützt auf einen diese Wirkungen nicht entfaltenden Vertragsentwurf zu erteilen (vgl. Stalder, a.a.O., Art. 61 N. 7 mit weiteren Hinweisen). In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass das Bewilligungsverfahren öffentlich-rechtlicher Natur ist. Die Bewilligung bzw. deren Verweigerung stellt eine Verwaltungsverfügung dar. Ihre Besonderheit liegt darin, dass sie sich nicht auf öffentlich-rechtliche Rechtswirkungen beschränkt, sondern darüber hinaus in das Erwerbsgeschäft zwischen den Privatrechtsparteien eingreift, indem sie, wie dargestellt, das zwischen diesen Parteien abgeschlossene privatrechtliche Rechtsgeschäft - in der Regel ein Kaufvertrag - im Falle einer Bewilligungserteilung vom Schwebezustand in einen vollgültigen Vertrag überführt, welcher Grundlage einer Grundbuchanmeldung bilden kann (Art. 81 BGG; vgl. Pius Koller, in: Alfred Koller [Hrsg.], Der Grundstückkauf, Bern 2017, S. 337 f.; N. 259); Voraussetzung hierfür ist jedoch das Vorliegen eines bereits öffentlich beurkundeten Kaufvertrags. Dabei hat die Bewilligungsbehörde mit ihrem Entscheid auch zu beurteilen, ob der vereinbarte Preis übersetzt ist oder nicht (vgl. Art. 63 Abs. 1 lit. b BGG sowie Koller, a.a.O., S. 334 f., N. 249 f.). Auch dies setzt voraus, dass der Kaufvertrag öffentlich beurkundet ist, da in einem Kaufvertragsentwurf für ein Grundstück der darin angeführte Preis noch nicht als (auf vertraglicher Ebene) rechtsgültig vereinbart zu qualifizieren ist.

#### **E. 4.4**

Für die Erteilung der Bewilligung zum Erwerb der Liegenschaft Nr. XX fehlte es somit auch an einem öffentlich beurkundeten Grundstückkaufvertrag, und zwar ungeachtet dessen, dass der Wortlaut des Gesetzes dies nicht ausdrücklich als Bewilligungsvoraussetzung anführt. Ein Kaufvertragsentwurf genügt dieser Anforderung aus den dargestellten Gründen nicht. Die Verweigerung der Erteilung einer entsprechenden Bewilligung bereits allein aus diesem Grund ist folglich auch nicht überspitzt formalistisch oder treuwidrig. Dem Interesse der Vertragsparteien, bereits vor der Beurkundung zu wissen, ob das ins Auge gefasste Geschäft bewilligungspflichtig und -fähig ist, wird durch die Möglichkeit einer bereits vor Vertragsabschluss möglichen Feststellungsverfügung im Sinne von Art. 84 BGG Rechnung getragen, wobei diese Feststellungsverfügung eine spätere Bewilligung nicht zu ersetzen vermag (Stalder, a.a.O., Art. 61 N. 8). Mit dem Bodenrechtsgesuch vom 12./17. Dezember 2018 wurde jedoch ausdrücklich um Erteilung der Bewilligung - und nicht lediglich um Feststellung der Bewilligungsfähigkeit eines künftigen Erwerbs (nach Art. 84 lit. b BGG) - ersucht (...). Entscheid des Verwaltungsgerichts VG.2020.59/E vom 11. November 2020 × JavaScript errors detected Please note, these errors can depend on your browser setup. If this problem persists, please contact our support. Contact Support Close

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