

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00423 vom 24. Februar 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-02-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2009.00423

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00423 du 24 février 2010

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00423 del 24 febbraio 2010

Regeste

Bäuerliches Bodenrecht | Überprüfung einer Bewilligung zur Überschreitung der Belastungsgrenze im Sinn des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Prozessvoraussetzungen (E. 1); Abweisung eines Sistierungsgesuchs, weil die Rechtskonformität der vorliegend streitigen Bewilligung auch ohne rechtskräftigem Abschluss des hängigen Betreibungsverfahrens auf Grundpfandverwertung beurteilt werden kann (E. 4). Das Verwaltungsgericht prüft von Amtes wegen, ob die Prozessvoraussetzungen bei der Vorinstanz erfüllt waren. Fraglich ist diesbezüglich nur, ob der Beschwerdegegner zum Rekurs legitimiert war (E. 5). Zwar setzt die Vorkaufsberechtigung im Sinn von Art. 42 Abs. 1 BGBB die Eignung für die Selbstbewirtschaftung voraus. Für die Beschwerdelegitimation von Vorkaufsberechtigten im Sinn von Art. 83 Abs. 3 BGBB genügt es aber, wenn der Beschwerdeführer zum Eigentümer des landwirtschaftlichen Gewerbes in einem von Art. 42 Abs. 1 BGBB genannten Verwandtschaftsgrad steht (E. 6 und E. 7.1), soweit er durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (E. 7.2). Die Regelung von Art. 52 Abs. 3 BGBB, wonach der Übernahmepreis beim Verwandtenvorkaufsrecht in jedem Fall den Grundpfandschulden entspricht, führt nicht zum Entfallen eines schutzwürdigen Interesses an der Aufhebung der vorliegend erteilten Bewilligung zur Überschreitung der Belastungsgrenze (E. 7.3). Unerheblich für die Legitimation zur Anfechtung einer solchen Bewilligung ist auch, ob im Lastenbereinigungsverfahren während einer Betreibung auf Pfandverwertung ein über die Belastungsgrenze hinaus eingetragenes Pfandrecht bestritten wird (E. 7.4). Vorliegend wurde zu Unrecht eine Bewilligung zur Überschreitung der Belastungsgrenze erteilt, weil die Bewilligung nicht dazu diente, ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück zu erwerben, zu erweitern oder zu verbessern, oder notwendiges Betriebsinventar anzuschaffen oder zu erneuern (E. 8). Dervorinstanzliche Entscheid, mit welchem die fragliche Bewilligung aufgehoben wurde, ist deshalb auch hinsichtlich der Nebenfolgen zu bestätigen (E. 9). Kosten- und Entschädigungsfolgen (E. 11). Abweisung, soweit auf die Beschwerde einzutreten ist.

Volltext

Zürich Verwaltungsgericht 24.02.2010 VB.2009.00423 Zurich Verwaltungsgericht
24.02.2010 VB.2009.00423 Zurigo Verwaltungsgericht 24.02.2010 VB.2009.00423

Bäuerliches Bodenrecht | Überprüfung einer Bewilligung zur Überschreitung der Belastungsgrenze im Sinn des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Prozessvoraussetzungen (E. 1); Abweisung eines Sistierungsgesuchs, weil die Rechtskonformität der vorliegend streitigen Bewilligung auch ohne rechtskräftigem

Abschluss des hängigen Betreibungsverfahrens auf Grundpfandverwertung beurteilt werden kann (E. 4). Das Verwaltungsgericht prüft von Amtes wegen, ob die Prozessvoraussetzungen bei der Vorinstanz erfüllt waren. Fraglich ist diesbezüglich nur, ob der Beschwerdegegner zum Rekurs legitimiert war (E. 5). Zwar setzt die Vorkaufsberechtigung im Sinn von Art. 42 Abs. 1 BGG die Eignung für die Selbstbewirtschaftung voraus. Für die Beschwerdelegitimation von Vorkaufsberechtigten im Sinn von Art. 83 Abs. 3 BGG genügt es aber, wenn der Beschwerdeführer zum Eigentümer des landwirtschaftlichen Gewerbes in einem von Art. 42 Abs. 1 BGG genannten Verwandtschaftsgrad steht (E. 6 und E. 7.1), soweit er durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (E. 7.2). Die Regelung von Art. 52 Abs. 3 BGG, wonach der Übernahmepreis beim Verwandtenvorkaufsrecht in jedem Fall den Grundpfandschulden entspricht, führt nicht zum Entfallen eines schutzwürdigen Interesses an der Aufhebung der vorliegend erteilten Bewilligung zur Überschreitung der Belastungsgrenze (E. 7.3). Unerheblich für die Legitimation zur Anfechtung einer solchen Bewilligung ist auch, ob im Lastenbereinungsverfahren während einer Betreibung auf Pfandverwertung ein über die Belastungsgrenze hinaus eingetragenes Pfandrecht bestritten wird (E. 7.4). Vorliegend wurde zu Unrecht eine Bewilligung zur Überschreitung der Belastungsgrenze erteilt, weil die Bewilligung nicht dazu diente, ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück zu erwerben, zu erweitern oder zu verbessern, oder notwendiges Betriebsinventar anzuschaffen oder zu erneuern (E. 8). Dervorinstanzliche Entscheid, mit welchem die fragliche Bewilligung aufgehoben wurde, ist deshalb auch hinsichtlich der Nebenfolgen zu bestätigen (E. 9). Kosten- und Entschädigungsfolgen (E. 11). Abweisung, soweit auf die Beschwerde einzutreten ist.

Verwaltungsgericht des Kantons Zürich: VB.2009.00423 Standard Suche | Erweiterte Suche | Hilfe Druckansicht Geschäftsnummer: VB.2009.00423 Entscheidart und -datum: Endentscheid vom 24.02.2010 Spruchkörper: 4. Abteilung/4. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Übriges Verwaltungsrecht Betreff: Bäuerliches Bodenrecht Überprüfung einer Bewilligung zur Überschreitung der Belastungsgrenze im Sinn des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGG). Prozessvoraussetzungen (E. 1); Abweisung eines Sistierungsgesuchs, weil die Rechtskonformität der vorliegend streitigen Bewilligung auch ohne rechtskräftigem Abschluss des hängigen Betreibungsverfahrens auf Grundpfandverwertung beurteilt werden kann (E. 4). Das Verwaltungsgericht prüft von Amtes wegen, ob die Prozessvoraussetzungen bei der Vorinstanz erfüllt waren. Fraglich ist diesbezüglich nur, ob der Beschwerdegegner zum Rekurs legitimiert war (E. 5). Zwar setzt die Vorkaufsberechtigung im Sinn von Art. 42 Abs. 1 BGG die Eignung für die Selbstbewirtschaftung voraus. Für die Beschwerdelegitimation von Vorkaufsberechtigten im Sinn von Art. 83 Abs. 3 BGG genügt es aber, wenn der Beschwerdeführer zum Eigentümer des landwirtschaftlichen Gewerbes in einem von Art. 42 Abs. 1 BGG genannten Verwandtschaftsgrad steht (E. 6 und E. 7.1), soweit er durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (E. 7.2). Die Regelung von Art. 52 Abs. 3 BGG, wonach der Übernahmepreis beim Verwandtenvorkaufsrecht in jedem Fall den Grundpfandschulden entspricht, führt nicht zum Entfallen eines schutzwürdigen Interesses an der Aufhebung der vorliegend erteilten Bewilligung zur Überschreitung der Belastungsgrenze (E. 7.3). Unerheblich für die Legitimation zur Anfechtung einer solchen Bewilligung ist auch, ob im Lastenbereinungsverfahren

während einer Betreuung auf Pfandverwertung ein über die Belastungsgrenze hinaus eingetragenes Pfandrecht bestritten wird (E. 7.4). Vorliegend wurde zu Unrecht eine Bewilligung zur Überschreitung der Belastungsgrenze erteilt, weil die Bewilligung nicht dazu diente, ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück zu erwerben, zu erweitern oder zu verbessern, oder notwendiges Betriebsinventar anzuschaffen oder zu erneuern (E. 8). Der vorinstanzliche Entscheid, mit welchem die fragliche Bewilligung aufgehoben wurde, ist deshalb auch hinsichtlich der Nebenfolgen zu bestätigen (E. 9). Kosten- und Entschädigungsfolgen (E. 11). Abweisung, soweit auf die Beschwerde einzutreten ist.

Stichworte: BÄUERLICHES BODENRECHT BELASTUNGSGRENZE
BESCHWERDELEGITIMATION BETREIBUNGSVERFAHREN BEWILLIGUNG
GRUNDBUCHBERICHTIGUNGSKLAGE GRUNDPFANDDARLEHEN
GRUNDPFANDRECHT LANDWIRTSCHAFTLICHES GEWERBE
PFANDVERWERTUNG PROZESSVORAUSSETZUNG
SELBSTBEWIRTSCHAFTUNG VORKAUFRECHT

Rechtsnormen: Art. 7 Abs. I BGG Art. 9 BGG Art. 42 Abs. I BGG Art. 44 BGG Art. 52 Abs. III BGG Art. 76 Abs. II BGG Art. 77 Abs. I BGG Art. 83 Abs. III BGG Art. 88 Abs. I BGG Art. 89 Abs. I BGG Art. 103 lit. a OG § 17 Abs. II VRG § 17 Abs. III VRG Art. 975 ZGB

Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung)
Gewichtung: 3 Verwaltungsgericht des Kantons Zürich 4. Abteilung VB.2009.00423
Entscheid der 4. Kammer vom 24. Februar 2010 Mitwirkend: Abteilungspräsident Jso Schumacher (Vorsitz), Verwaltungsrichter Lukas Widmer, Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Gerichtssekretär Beat König. In Sachen A, vertreten durch Rechtsanwalt B, Beschwerdeführer, und Kantonales Amt für Landschaft und Natur, Mitbeteiligter, gegen D, vertreten durch Rechtsanwalt E, Beschwerdegegner, betreffend bäuerliches Bodenrecht, hat sich ergeben: I. Der Betrieb "G" in M umfasst zwölf Grundstücke. Die Belastungsgrenze zur Errichtung von Grundpfanddarlehen im Sinn des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGG, SR 211.412.11) betrug für diese Liegenschaft insgesamt Fr. 450'000.-. Mit Schreiben vom 24. Juni 2005 ersuchte die Bank O im Rahmen eines geplanten Verkaufs der Liegenschaft durch den Eigentümer A um Erhöhung des Ertragswertes und der Belastungsgrenze sowie um Bewilligung zur Überschreitung der Belastungsgrenze im Betrag von Fr. 210'000.-. Das Amt für Landschaft und Natur des Kantons Zürich (ALN) verfügte am 5. Juli 2005 mit Bezug auf die in der bisherigen Belastungsgrenze von Fr. 450'000.- enthaltenen Grundstücke von A eine Erhöhung des Ertragswertes von Fr. 390'000.- auf Fr. 422'000.- und eine Neufestsetzung der Belastungsgrenze auf Fr. 570'000.- (Dispositiv-Ziff. I). Zugleich erteilte es eine Bewilligung zur Überschreitung der Belastungsgrenze mit Grundpfanddarlehen im Betrag von Fr. 210'000.- unter der Bedingung, dass der die Belastungsgrenze überschreitende Teil innert maximal fünf Jahren zurückbezahlt wird (Dispositiv-Ziff. II). Die Kosten stellte das ALN dem Eigentümer in Rechnung (Dispositiv-Ziff. III). Schliesslich hielt das ALN fest, dass die Verfügung sofort rechtskräftig werde, weil A gemäss schriftlicher Erklärung vom 30. Juni 2005 mit der Erhöhung des Ertragswertes einverstanden sei und auf sein Rekursrecht verzichtet habe (Dispositiv-Ziff. IV). II. A. Am 11. Juli 2007 liess D, der Sohn von A, gegen die Verfügung des ALN vom 5. Juli 2005 Rekurs erheben und im Wesentlichen beantragen, Dispositiv-Ziff. II und IV dieser Verfügung seien aufzuheben. Mit Beschluss vom 21. November 2007 trat der Regierungsrat auf den Rekurs nicht ein, weil er das Rechtsmittel als verspätet erachtete. Auf eine Beschwerde von D vom 31. Dezember 2007 hin hob das Verwaltungsgericht diesen Beschluss mit Urteil vom

11. Juni 2008 auf; es wies die Sache zu neuem Entscheid an den Regierungsrat zurück (RRB 1043). B. Der Regierungsrat nahm mit Beschluss vom 1. Juli 2009 das Rekursverfahren wieder auf (Dispositiv-Ziff. I), hiess den Rekurs von D in der Hauptsache gut und hob Dispositiv-Ziff. II sowie IV der Verfügung des ALN vom 5. Juli 2005 auf (Dispositiv-Ziff. II). Die Kosten des Rekursverfahrens auferlegte der Regierungsrat je zur Hälfte unter solidarischer Haftung A und dem ALN (Dispositiv-Ziff. III). Sodann verpflichtete der Regierungsrat A zur Bezahlung einer Parteientschädigung an D (Dispositiv-Ziff. IV). III. A liess mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht vom 10. August 2009 folgendes Rechtsbegehren stellen: " 1. Der angefochtene Entscheid des Regierungsrats des Kantons Zürich vom 1. Juli 2009 [...] sei rücksichtlich des Dispositivs Ziff. II, III und IV aufzuheben und die Verfügung der Erstinstanz vom 5. Juli 2005 sei zu bestätigen. 2. Eventuell sei der angefochtene Entscheid des Regierungsrats des Kantons Zürich vom 1. Juli 2009 [...] rücksichtlich des Dispositivs Ziff. II, III und IV aufzuheben und die Streitsache sei mit verbindlichen Weisungen der Beschwerdeinstanz an die Vorinstanz zur Neuurteilung zurückzuweisen. 3. Subeventuell sei der angefochtene Entscheid des Regierungsrats des Kantons Zürich rücksichtlich des Dispositivs Ziff. III und IV aufzuheben und die Verfahrenskosten und die Parteientschädigung seien vollständig der Erstinstanz zu überbinden und dem Beschwerdeführer sei für das vorinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung auszurichten. [...]" Im Weiteren forderte A eine Parteientschädigung. In verfahrensrechtlicher Hinsicht verlangte er zudem, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen, soweit diese nicht bereits von Gesetzes wegen bestehe. Schliesslich wurde um Sistierung des Verfahrens "bis zum rechtskräftigen Abschluss des Betreibungsverfahrens auf Grundpfandverwertung Nr. [...], Betreibungsamt M," ersucht. Mit Vernehmlassung vom 17. August 2009 beantragte die Staatskanzlei im Auftrag des Regierungsrats, die Beschwerde abzuweisen. In der Vernehmlassung wurde sodann festgehalten, dass gegen den Sistierungsantrag nichts einzuwenden sei. D liess mit Beschwerdeantwort vom 23. Oktober 2009 beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Sodann ersuchte D um Abweisung des Sistierungsgesuchs, Zusprechung einer Parteientschädigung sowie um Zustellung einer allfälligen Vernehmlassung des Regierungsrats. In der Beschwerdeantwort wurde unter anderem ausgeführt, dass der Beschluss des Regierungsrats vom 1. Juli 2009 dem Anwalt von D ohne Beilage der Akten zugegangen sei "und solche auch in der Zwischenzeit nicht spediert worden sind. Entsprechende Akten wären daher durch Aktenbeizug der Prozedur RRB 1043, aus Händen Regierungsrat, zu erheben, was beantragt ist". Das Gesuch um Beizug der Akten aus Händen der Vorinstanz werde "vorsorglich prosequiert". Im Übrigen wurde vorsorglich um Beizug von Akten betreffend eine beim Bezirksgericht Z eingereichte Grundbuchberichtigungsklage ersucht. Mit Eingabe vom 29. Oktober 2009 reichte A weitere Akten ein. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde gegen einen Rekursentscheid des Regierungsrates sachlich zuständig (§ 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG, LS 175.2]). Zum Entscheid ist die Kammer berufen (§ 38 Abs. 3 Satz 2 VRG). 1.2 Gegenstand eines Rechtsmittelverfahrens kann nur sein, was Gegenstand des angefochtenen Entscheids war bzw. nach richtiger Gesetzesanwendung hätte sein sollen (vgl. dazu und zum Folgenden VGr, 21. Januar 2009, VB.2008.00537, E. 1.2, www.vgrzh.ch, mit Hinweisen). Andernfalls müsste sich die Beschwerdeinstanz erstmals mit Anträgen befassen, mit denen sich die Rekursinstanz zulässigerweise nicht auseinandergesetzt hat. Letzteres würde dem

Grundsatz widersprechen, dass der Streitgegenstand beim Durchlaufen des funktionellen Instanzenzugs nicht erweitert werden kann (vgl. Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 52 N. 3). Gegenstand des Rekursentscheids war in der Hauptsache zu Recht lediglich die Frage der Rechtmässigkeit von Dispositiv-Ziff. II und IV der Verfügung des ALN vom 5. Juli 2005. Insoweit, als mit Beschwerde die Bestätigung der weiteren Anordnungen der Ausgangsverfügung verlangt wird, kann deshalb auf das Rechtsmittel nicht eingetreten werden. 1.3 Laut den Beschwerdebeilagen ist ein Betreibungsverfahren hängig, welches die Bank O zur Verwertung des zu ihren Gunsten eingetragenen Gesamtpfandrechts auf den zwölf Grundstücken des Betriebs "G" eingeleitet hat. Mit Blick auf diese Betreibung auf Pfandverwertung ist fraglich, ob der Beschwerdeführer zur Beschwerde legitimiert ist. Ob die Legitimation und die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, kann jedoch offen bleiben, da die Beschwerde – soweit sie mit Blick auf die funktionelle Zuständigkeit materiell beurteilt werden kann (vgl. hiervor 1.2) – ohnehin abzuweisen ist (vgl. zum Offenlassen von Prozessvoraussetzungen Kölz/Bosshart/Röhl, Vorbem. zu §§ 19–28 N. 94). 2. Der Beschwerdegegner hat die Vernehmlassung vom 17. August 2009 zur Kenntnisnahme zugestellt erhalten; ebenso hat er die mit der Vernehmlassung dem Verwaltungsgericht eingereichten Akten der Vorinstanz zur Kenntnisnahme empfangen. Seine danach gestellten Gesuche um Zustellung der Vernehmlassung und Akteneinsicht sowie Beizug von Akten der Vorinstanz zielen daher ins Leere. 3. Dem Lauf der Beschwerdefrist und der Einreichung der Beschwerde kommt grundsätzlich aufschiebende Wirkung zu, wenn nicht aus besonderen Gründen etwas anderes angeordnet wird (§ 55 Abs. 1 VRG). Nachdem vorliegend keine solche Anordnung verfügt worden ist, kommt der Beschwerde aufschiebende Wirkung zu. Dementsprechend erweist sich der Antrag betreffend Erteilung der aufschiebenden Wirkung als unnötig. 4. Eine Sistierung erscheint nicht als angezeigt, können doch – wie im Folgenden gezeigt wird – die sich vorliegend stellenden Fragen (insbesondere nach der Rechtskonformität der vom ALN erteilten Bewilligung betreffend Erhöhung der Belastungsgrenze) auch ohne rechtskräftigem Abschluss des hängigen Betreibungsverfahrens auf Grundpfandverwertung beurteilt werden (vgl. zur Sistierung allgemein Kölz/Bosshart/Röhl, Vorbem. zu §§ 4–31 N. 27 ff.). Überdies hat der Beschwerdeführer als Privater keinen Rechtsanspruch auf Sistierung (vgl. Thomas Pfisterer in: Christoph Auer/Markus Müller/Benjamin Schindler [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren [VwVG], Zürich/St. Gallen 2008, Art. 33b N. 27). 5. Das Verwaltungsgericht hat von Amtes wegen zu prüfen, ob die Prozessvoraussetzungen bei der Vorinstanz gegeben waren (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, Vorbem. zu §§ 19–28 N. 96). Vorliegend ist hinsichtlich der Prozessvoraussetzungen des Rekurses einzig noch fraglich, ob die Legitimation des Beschwerdegegners gegeben war: Zwar spricht der Wortlaut des Beschwerdebegehrens dafür, dass der Beschwerdeführer auch eine Bestätigung von Dispositiv-Ziff. IV der Verfügung des ALN vom 5. Juli 2005 fordert, wonach diese Verfügung sofort rechtskräftig werde. Der Beschwerdebegründung kann aber nicht entnommen werden, dass mit Blick auf diese Anordnung des ALN geltend gemacht wird, es hätte von vornherein keine Rekursmöglichkeit offen gestanden. Im Übrigen hat das Verwaltungsgericht bereits in seiner Entscheidung vom 11. Juni 2008 ausgeführt, dass in der Verfügung des ALN vom 5. Juli 2005 zu Unrecht festgestellt worden sei, sie werde sofort rechtskräftig. 6. 6.1 Die Gesamtheit der zum Betrieb "G" in M zählenden zwölf Grundstücke bildet ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn des bäuerlichen Bodenrechts (vgl. Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BGBB). Im Fall der Veräusserung eines

solchen landwirtschaftlichen Gewerbes haben bestimmte Verwandte des Veräusserers ein gesetzliches Vorkaufsrecht, sofern sie es selbst bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen (vgl. Art. 42 Abs. 1 BGG). Die Vorkaufsberechtigung setzt somit insbesondere voraus, dass der Verwandte einer ausdrücklich in Art. 42 Abs. 1 BGG erwähnten Verwandtenkategorie angehört und als Selbstbewirtschafter geeignet ist. Mit Bezug auf letztere Voraussetzung verweist Art. 42 Abs. 1 BGG stillschweigend auf Art. 9 BGG, wo der Begriff des Selbstbewirtschafters und die Eignung für die Selbstbewirtschaftung umschrieben sind (vgl. Reinhold Hotz in: Christoph Bandli et al., Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, Brugg 1995, Art. 42 N. 14 f.). Selbstbewirtschafter ist nach Art. 9 Abs. 1 BGG jeder, der den landwirtschaftlichen Boden selbst bearbeitet sowie das landwirtschaftliche Gewerbe persönlich leitet. Für die Selbstbewirtschaftung ist geeignet, "wer die Fähigkeiten besitzt, die nach landesüblicher Vorstellung notwendig sind, um den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten und ein landwirtschaftliches Gewerbe persönlich zu leiten" (Art. 9 Abs. 2 BGG). In Verbindung mit den erforderlichen beruflichen Fähigkeiten sind insbesondere die finanziellen Verhältnisse des Verwandten zu beurteilen (vgl. Eduard Hofer in: Bandli et al., Art. 9 N. 41, auch zum Folgenden). Je unsicherer dessen finanzielle Lage ist, desto höhere Anforderungen sind an die beruflichen Fähigkeiten zu stellen. Können die fachlichen und persönlichen Qualitäten erschwerte finanzielle Bedingungen nicht ausgleichen, ist die Eignung zur Selbstbewirtschaftung zu verneinen. Die Eignung zur Selbstbewirtschaftung setzt unter anderem auch ein Durchschnittsmass an moralischen Eigenschaften voraus (Hofer, Art. 9 N. 39 mit Hinweis).

6.2 In der Sache steht vorliegend eine Bewilligung zur Überschreitung der Belastungsgrenze im Sinn von Art. 76 Abs. 2 BGG in Frage. Gegen die Erteilung einer solchen Bewilligung kann nach Art. 88 Abs. 1 BGG innert 30 Tagen bei der kantonalen Beschwerdebehörde Beschwerde erhoben werden. Nach Art. 83 Abs. 3 BGG können gegen die Verweigerung der Bewilligung die Vertragsparteien, gegen die Erteilung der Bewilligung die kantonale Aufsichtsbehörde, der Pächter sowie Kaufs-, Vorkaufs- oder Zuweisungsberechtigte Beschwerde führen. Mit dieser Regelung wurde beabsichtigt, weitere Interessierte wie Nachbarn, Umwelt- und Naturschutzorganisationen sowie landwirtschaftliche Berufsorganisationen als Beschwerdelegitimierte auszuschliessen (vgl. BGr, 9. November 2006, 5A.21/2006 und 5P.241/2006, E. 1.5, www.bger.ch, sowie 8. Juli 1999, ZBGR 82/2001, S. 106, E. 2).

7. 7.1 Vorliegend ist zu Recht unbestritten, dass der Beschwerdegegner Nachkomme im Sinn von Art. 42 Abs. 1 Ziff. 1 BGG ist und nach dieser Bestimmung grundsätzlich ein Vorkaufsrecht am Betrieb "G" in M hat. Die Beschwerde macht indes geltend, der Beschwerdegegner erfülle insbesondere wegen Überschuldung die Voraussetzungen von Art. 9 BGG nicht, so dass er nicht vorkaufsberechtigt und damit auch nicht zur Anfechtung der Verfügung des ALN vom 5. Juli 2005 legitimiert sei.

7.1.1 Die subjektiven Voraussetzungen des Vorkaufsrechts müssen im Zeitpunkt von dessen Ausübung erfüllt sein (vgl. – allerdings zum Kaufrecht von Art. 25 BGG – Bruno Beeler, Bäuerliches Erbrecht, Zürich 1998, S. 426). Infolgedessen kann für die Legitimation zur Anfechtung der Erteilung einer Bewilligung im Sinn von Art. 76 Abs. 2 BGG nicht verlangt werden, dass sämtliche Voraussetzungen des Vorkaufsrechts erfüllt sind. Insbesondere setzt die Legitimation zur Beschwerde gegen die Erteilung einer solchen Bewilligung nicht voraus, dass veränderliche Erfordernisse wie die Eignung zur Selbstbewirtschaftung schon vor Eintritt des Vorkaufsfalls und der Ausübung des Vorkaufsrechts erfüllt sind. Steht der Selbstbewirtschafter als Prinzip "ganz und gar im

Zentrum der materiellen Regelung des BGGB" (Paul Richli, Landwirtschaftliches Gewerbe und Selbstbewirtschaftung – zwei zentrale Begriffe des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht, AJP 1993, S. 1063 ff., 1066), geht es nicht an, die Voraussetzungen von Art. 9 BGGB als Prozessvoraussetzungen zu behandeln. Die Frage, ob ein Vorkaufsfall vorliegt oder ob die objektiven und subjektiven Voraussetzungen für die Ausübung eines Vorkaufsrechts erfüllt sind, ist ohnehin zivilrechtlicher Natur und damit grundsätzlich einzig vom Zivilrichter zu entscheiden (vgl. BGE 129 III 693 E. 3). Für die Legitimation im Sinn von Art. 83 Abs. 3 BGGB muss genügen, dass der Beschwerdeführer zu einer der in Art. 42 Abs. 1 BGGB genannten Verwandtenkategorien zählt, ohne dass es auf den Selbstbewirtschaftungswillen, die Eignung zur Selbstbewirtschaftung oder die in dieser Bestimmung ebenfalls aufgestellte Rangordnung unter den Verwandten ankäme (a.M. Landwirtschaftliche Rekurskommission AG, 20. April 2006, AGVE 2006, S. 321, E. 2.5.1).

7.1.2 Für die genannte, extensive Auslegung von Art. 83 Abs. 3 BGGB spricht nicht zuletzt, dass die in Art. 42 Abs. 1 BGGB aufgeführten Verwandten, soweit sie an einer Ausübung des Vorkaufsrechts zu einem späteren Zeitpunkt interessiert sind, in der Regel ein Interesse an der Nichtüberschreitung der Pfandbelastungsgrenze haben. Die Durchsetzung dieses Interesses auf dem Rechtsweg im Rahmen des materiellrechtlich Zulässigen dient letztlich dem Verfassungsziel der Erhaltung eines gesunden Bauernstandes, wie es im früheren Landwirtschaftsartikel der vormaligen Bundesverfassung vom 29. Mai 1874 (aBV) festgehalten war (Art. 31 bis Abs. 3 lit. b aBV in der Fassung gemäss den revidierten Wirtschaftsartikeln von 1947). Denn mit der gesetzlichen Pfandbelastungsgrenze als (strukturpolitischer) Massnahme zur Vermeidung einer Überschuldung der Eigentümer von landwirtschaftlichem Boden wird dieses Ziel angestrebt (vgl. zum Zweck der Pfandbelastungsgrenze Manuel Müller in: Bandli et al., Vorbem. zu Art. 73–79 N. 3; vgl. auch Art. 1 Abs. 1 BGGB). Infolgedessen ist es gerechtfertigt, die Vorkaufsberechtigung im Sinn von Art. 83 Abs. 3 BGGB bereits zu bejahen, wenn der Beschwerdeführer zum Eigentümer des landwirtschaftlichen Gewerbes bzw. Grundstücks in einem in Art. 42 Abs. 1 BGGB genannten Verwandtschaftsgrad steht. Es erübrigt sich deshalb, vorliegend zu prüfen, ob die Voraussetzungen von Art. 9 BGGB beim Beschwerdegegner im Zeitpunkt der Rekurerhebung und des Rekursentscheides vom 1. Juli 2009 erfüllt waren.

7.2 7.2.1 Nach Praxis des Bundesgerichts wird die allgemeine Legitimationsvoraussetzung von Art. 103 lit. a des Bundesrechtspflegegesetzes vom 16. Dezember 1943 (OG), wonach Privatpersonen in jedem Fall nur dann zur Beschwerde berechtigt sind, wenn sie durch die angefochtene Verfügung berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung haben, durch Art. 83 Abs. 3 BGGB nicht ausser Kraft gesetzt (BGr, 9. November 2006, 5A.21/2006 und 5P.241/2006, E. 1.5, www.bger.ch, auch zum Folgenden). Art. 103 lit. a OG gelte bereits für das kantonale Verfahren, soweit das kantonale Recht keinen weitergehenden Rechtsschutz als das Bundesrecht gewährleiste.

7.2.2 Aufgrund dieser Rechtsprechung dürften die allgemeinen Legitimationsvorschriften für das ordentliche Rechtsmittel an das Bundesgericht auch nach der zwischenzeitlich erfolgten Ablösung des Bundesrechtspflegegesetzes durch das Bundesgerichtsgesetz vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110; vgl. Art. 131 Abs. 1 BGG) neben Art. 83 Abs. 3 BGGB bereits für das kantonale Verfahren gelten, soweit das kantonale Recht keinen weitergehenden Rechtsschutz vorsieht. Da letztinstanzliche kantonale Entscheide betreffend Bewilligungen im Sinn von Art. 76 Abs. 2 BGGB der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten unterliegen (Art. 89 BGGB), ist die Legitimation zur kantonalen Beschwerde (an den Regierungsrat und das Verwaltungsgericht) bei den nach Art. 83

Abs. 3 BGGB beschwerdeberechtigten Privatpersonen folglich – unter Vorbehalt eines weitergehenden Rechtsschutzes aufgrund des kantonalen Rechts – analog zur früheren Rechtsprechung nur unter den Voraussetzungen von Art. 89 Abs. 1 b und c BGG zu bejahen (vgl. auch Landwirtschaftliche Rekurskommission AG, 15. November 2007, AGVE 2007, S. 286 [= BR 2008, S. 178], E. 3.5). Mangels weitergehenden Kantonalzürcher Rechts (vgl. § 21 lit. a VRG) ist deshalb erforderlich, dass der Beschwerdeführer (bzw. vorliegend im vorinstanzlichen Verfahren der Beschwerdegegner) durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist (Art. 89 Abs. 1 lit. b BGG) sowie ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (Art. 89 Abs. 1 lit. c BGG).

7.2.3 Selbst wenn die bundesrechtliche Legitimationsvoraussetzung, dass der Beschwerdeführer am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (Art. 89 Abs. 1 lit. a BGG), grundsätzlich auch für das erstinstanzliche kantonale Beschwerdeverfahren gelten sollte (vgl. vorn 7.2.1 f.), musste sie von der Vorinstanz aufgrund weitergehenden Rechtsschutzes des Kantonalzürcher Rechts nicht beachtet werden: Der Entscheid über die Erteilung der Bewilligung im Sinn von Art. 76 Abs. 2 BGGB ist unter anderem den Vorkaufsberechtigten (im Sinn von Art. 83 Abs. 3 BGGB) mitzuteilen (Art. 83 Abs. 2 BGGB). Ob und inwieweit solche Vorkaufsberechtigte als Partei oder Beteiligte mit einer parteiähnlichen Stellung in das Bewilligungsverfahren einzubinden sind, richtet sich nach dem kantonalen Verfahrensrecht (Beat Stadler in: Christoph Bandli et al., Art. 83 N. 11). Dieses sieht keinen Einbezug der Vorkaufsberechtigten als Partei oder parteiähnliche Mitbeteiligte in das Bewilligungsverfahren vor, auch wenn der Gesuchsteller verpflichtet ist, dem ALN die Anschriften von Vorkaufsberechtigten im Bewilligungsverfahren mitzuteilen (vgl. § 3 Abs. 1 der [kantonalen] Verordnung über den Vollzug des bäuerlichen Bodenrechts vom 8. Dezember 1993 [LS 911.2]; die Feststellung des Verwaltungsgerichts im Entscheid vom 11. Juni 2008, wonach der Beschwerdegegner klarerweise in das Bewilligungsverfahren hätte einbezogen werden müssen, bezieht sich lediglich auf die Mitteilung des Ergebnisses dieses Verfahrens). Auch verlangt die Regelung der Rekurslegitimation Privater von § 21 lit. a VRG nicht, dass der Rekurrierende am Bewilligungsverfahren teilgenommen hat oder nicht zur Teilnahme zugelassen wurde.

7.3 Der Beschwerdeführer macht geltend, der Beschwerdegegner habe von Anfang an kein Rechtsschutzinteresse an der Anfechtung der Verfügung des ALN vom 5. Juli 2005 gehabt. Der Übernahmepreis beim Verwandtenvorkaufsrecht nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht entspreche nämlich aufgrund von Art. 52 Abs. 3 BGGB in jedem Fall den Grundpfandschulden, so dass der Beschwerdegegner das landwirtschaftliche Gewerbe (bei Ausübung des Vorkaufsrechts) zu Grundpfandschulden zu übernehmen habe.

7.3.1 Das Verwandtenvorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinn von Art. 42 Abs. 1 BGGB kann von den Berechtigten zum Ertragswert geltend gemacht werden (Art. 44 BGGB). Vorbehalten ist allerdings Art. 52 BGGB. Nach Abs. 3 der letzteren Vorschrift bildet die Höhe der Grundpfandschulden den Mindestübernahmepreis. Die Beschwerde macht mit der Berufung auf Art. 52 Abs. 3 BGGB sinngemäss geltend, der Erwerbspreis für den Beschwerdegegner hätte unabhängig vom Ausgang des Rekursverfahrens aufgrund der Grundbucheintragung eines Gesamtpfandrechts auf der Liegenschaft des Beschwerdeführers im Betrag von Fr. 775'000.- mindestens dieser Summe entsprochen, so dass es am erforderlichen schutzwürdigen Interesse fehle. Es fragt sich deshalb, ob mit einem Dahinfallen der erteilten Bewilligung zur Überschreitung der Belastungsgrenze im vorliegenden Rechtsmittelverfahren auch das im Grundbuch eingetragene

Gesamtpfandrecht im Umfang der Überschreitung der Belastungsgrenze dahinfällt. Wäre Letzteres der Fall, spricht Art. 52 Abs. 3 BGGB nicht gegen die Legitimation des Beschwerdegegners im Rekursverfahren.

7.3.2 Eine ausdrückliche Vorschrift, wonach ein in unzulässiger Überschreitung der Belastungsgrenze von Art. 73 BGGB auf rechtsgeschäftlicher Grundlage errichtetes Pfandrecht aufgehoben wird oder de iure nichtig ist, kennt das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht nicht (Vorbem. zu Art. 73–79 N. 5). Die Wirkung eines solchen Pfandrechts ist deshalb nach allgemeinen privatrechtlichen Grundsätzen (Art. 855, 866 und 975 des Zivilgesetzbuchs [ZGB]) zu beurteilen (Müller, Vorbem. zu Art. 73–79 N. 5). Fehlt es an einer Bewilligung zur Überschreitung der Belastungsgrenze oder wird diese Bewilligung im Rechtsmittelverfahren aufgehoben, ist ein Pfandbestellungsvertrag insoweit, als er den Eigentümer zur Errichtung eines Grundpfandrechts über die Belastungsgrenze hinaus verpflichtet, ungültig (Müller, Vorbem. zu Art. 73–79 N. 5). Das ungültige Grundgeschäft führt als Folge des Kausalitätsprinzips trotz Grundbucheintrag zu keinem wirksamen Grundpfandrecht, es sei denn, die Berufung auf den Mangel seitens des Verpfänders erscheine als rechtsmissbräuchlich oder ein gutgläubiger Dritter erwerbe gestützt auf Art. 973 Abs. 1 ZGB ein (ursprünglich nicht wirksames) Pfandrecht (Müller, Vorbem. zu Art. 73–79 N. 5; Jörg Schmid/Bettina Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 3. A., Zürich etc. 2009, N. 1535). Daher ist ein über die zulässige Belastungsgrenze hinaus errichtetes Pfandrecht grundsätzlich wirkungslos. Die Ungültigkeit des entsprechenden Grundbucheintrages erstreckt sich dabei auf das gesamte Pfandrecht, da es mangels einer entsprechenden Gesetzesbestimmung keine Teilnichtigkeit für die die Belastungsgrenze überschreitende Pfandsumme gibt (Müller, Vorbem. zu Art. 73–79 N. 5 mit Hinweis). In einem solchen Fall kann die Löschung der Grundbucheintragung mittels Grundbuchberichtigungsklage (Art. 975 Abs. 1 ZGB) wegen ungültigen Grundgeschäfts erwirkt werden (Müller, Vorbem. zu Art. 73–79 N. 5; Schmid/Bettina Hürlimann-Kaup, N. 1535).

7.3.3 Eine rechtskräftige Aufhebung der im Streit liegenden Bewilligung hätte nach dem Gesagten zur Folge, dass das Gesamtpfandrecht auf den Grundstücken des streitbetroffenen Betriebs nicht wirksam wäre. Denn insbesondere steht vorliegend kein Gutglaubensschutz eines Dritten in Frage – die Bank O kann sich als Vertragspartei des Pfandbestellungsvertrages nicht auf den guten Glauben des Grundbuchs berufen. Zumindest im Umfang des davon betroffenen Betrages hatte der Beschwerdegegner somit mit Blick auf Art. 52 Abs. 3 BGGB ein legitimes Interesse an der Überprüfung der Bewilligung. Im Übrigen hatte der Beschwerdegegner auch unabhängig von der Errichtung des Grundpfandrechts zugunsten der Bank O sowie ohne Rücksicht auf den massgebenden Übernahmepreis ein schutzwürdiges Interesse daran, dass keine Bewilligung zur Überschreitung der Belastungsgrenze erteilt wird. Auch war er durch die Bewilligungserteilung besonders berührt. Denn aufgrund einer solchen Bewilligung kann Darlehensgebern zulasten von Vorkaufsberechtigten für den Fall, dass die sichergestellte Darlehensforderung bei Fälligkeit nicht erfüllt wird, ein weitergehender Anspruch auf Beteiligung am wirtschaftlichen Wert des Grundstücks als ohne eine solche Bewilligung eingeräumt werden.

7.4 Selbst wenn der mit der Beschwerde eingereichte Beschluss des Obergerichts des Kantons Zürich vom 21. Juli 2009, welcher dem Regierungsrat zum Zeitpunkt seines Entscheides noch nicht vorlag, vorliegend mitberücksichtigt würde, ändert dies nichts daran, dass der Beschwerdegegner zum Rekurs legitimiert war: Zwar wird in der Begründung dieses Beschlusses ausgeführt, der Beschwerdegegner habe das im Grundbuch eingetragene Pfandrecht der Bank O in der Betreibung auf Pfandverwertung anerkannt,

indem er im Januar 2009 im Lastenbereinigungsverfahren die Frist zur Bestreitung des Bestands des Pfandrechts ungenutzt habe verstreichen lassen. Nachträgliche Änderungen eines (an sich rechtskräftigen) Lastenverzeichnisses sind aber insbesondere dann zulässig, wenn sich das Rechtsverhältnis ändert oder neue Tatsachen eintreten und sich bestimmte Rechte sowie erhebliche Interessen nur so in geeigneter Weise wahren lassen (BGE 113 III 17 E. 2). Eine erhebliche neue Tatsache würde insbesondere eintreten, wenn ein berechtigter Grundbuchauszug vorgelegt wird (Kurt Amonn/Fridolin Walter, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 8. A., Bern 2008, S. 274). Weil – wie aufgezeigt (vorn 7.3.2 f.) – mittels Grundbuchberichtigungsklage die Eintragung des Pfandrechts zugunsten der Bank O angefochten und ein berechtigter Grundbuchauszug erwirkt werden kann, wenn die Bewilligung des ALN rechtskräftig aufgehoben wird, kann die vom Obergericht des Kantons Zürich angenommene Anerkennung des Pfandrechts durch den Beschwerdegegner dessen Legitimation im vorinstanzlichen Verfahren somit nicht in Frage stellen. Die Vorinstanz hat demzufolge die Legitimation des Beschwerdegegners zu Recht bejaht.

8. 8.1 Die zuständige kantonale Behörde (im Kanton Zürich laut § 1 Abs. 2 lit. e der Verordnung über den Vollzug des bäuerlichen Bodenrechts das ALN) kann gemäss Art. 76 Abs. 2 BGG ein Darlehen, welches durch ein die Belastungsgrenze übersteigendes Pfandrecht gesichert wird, unter Beachtung von Art. 77 f. BGG bewilligen. Gemäss Art. 77 Abs. 1 BGG darf ein Darlehen, welches durch ein die Belastungsgrenze übersteigendes Pfandrecht gesichert wird, nur gewährt werden, wenn es "a. dem Schuldner dazu dient, ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück zu erwerben, zu erweitern oder zu verbessern, oder notwendiges Betriebsinventar anzuschaffen oder zu erneuern, und b. nicht zu einer für den Schuldner untragbaren Verschuldung führt."

8.2 Nach Darstellung des Beschwerdeführers erfolgte die Erhöhung der Grundpfandschulden vorliegend zwecks Zukaufs einer "Stöckliwohnung", welche sich nicht in unmittelbarer Nähe der Betriebsgebäude, sondern im benachbarten ausländischen Grenzgebiet befindet. Dieser Zukauf verbessere das in Frage stehende landwirtschaftliche Gewerbe. Der Umstand, dass sich die Wohnung nicht auf dem Hof selbst, sondern im benachbarten Ausland befindet, spiele keine Rolle, weil der Beschwerdeführer nach Übergabe des Hofes ohnehin auf eine Stöckliwohnung angewiesen sei. Auch sei unerheblich, ob die belehnten Gelder für Investitionen auf dem landwirtschaftlichen Gewerbe oder für anderweitige Auslagen wie "zur Bildung einer angemessenen Altersvorsorge des Hofabgebers" verwendet würden. Weder ist aus den Akten ersichtlich noch wird substantiiert geltend gemacht, dass der Zukauf einer Stöckliwohnung im Ausland vorliegend dem Beschwerdeführer dazu diene, sein landwirtschaftliches Gewerbe zu erweitern, zu erhalten oder zu verbessern oder notwendiges Betriebsinventar anzuschaffen oder zu erneuern. Vor dem Hintergrund, dass der Zukauf einer Stöckliwohnung im Zusammenhang mit einem geplanten Verkauf des Betriebs an einen Aussenstehenden und mit Blick auf die Altersvorsorge des Beschwerdeführers erfolgte, ist Letzteres auch nicht plausibel. Auch wird nicht behauptet, der Zukauf der Stöckliwohnung sei zwecks Erwerbs eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks erfolgt. Entgegen den Ausführungen der Beschwerde bildet die Altersvorsorge keinen nach Art. 77 Abs. 1 lit. a BGG zulässigen Darlehenszweck. Die Voraussetzung von Art. 77 Abs. 1 lit. a BGG war damit von vornherein nicht erfüllt. Das ALN hat denn auch im Februar 2008 ausgeführt, die Überschreitung der Belastungsgrenze sei "für den Erwerb eines Alterswohnsitzes im benachbarten Ausland" bewilligt worden, und zwar "aus Kulanzgründen". Es deutet alles darauf hin, dass dem ALN schon von vornherein bewusst war, einen – gesetzlich nicht

vorgesehenen – Billigkeitsentscheid zu fällen. Es lag somit – wie die Vorinstanz richtig geschlossen hat – vorliegend kein nach Art. 77 Abs. 1 lit. a BGGB zulässiger Darlehenszweck vor. Daher kann dahingestellt bleiben, ob das Darlehen der Bank O zu einer für den Beschwerdeführer untragbaren Verschuldung im Sinn von Art. 77 lit. b BGGB führte und die Erteilung der Bewilligung auch deshalb unzulässig war. Für eine Relativierung der Bestimmungen über die Belastungsgrenze zugunsten des Beschwerdeführers besteht kein Anlass. Nichts daran ändern die in der Beschwerde geltend gemachten, im Ergebnis fruchtlos gebliebenen Bestrebungen, die Regelung von Art. 73–79 BGGB aufgrund der trotz der Belastungsgrenze nicht ausgeräumten Möglichkeit der Überschuldung und des agrarpolitischen Umfelds aufzuheben. Gegen die Aufhebung der im Rechtsmittelverfahren als gesetzwidrig erkannten Bewilligung zur Überschreitung der Belastungsgrenze spricht auch nicht, dass sich im Fall der Aufhebung der Bewilligung möglicherweise die Frage nach einer Staatshaftung wegen unrechtmässiger Handlung des ALN stellt. Nach dem Gesagten hat der Regierungsrat die vorliegende Bewilligung zur Überschreitung der Belastungsgrenze zu Recht aufgehoben. Anlass zu weiterer Sachverhaltsabklärung, Aktenbeizug (vgl. § 7 Abs. 1 und 2 VRG) oder Rückweisung der Sache an die Vorinstanz (vgl. § 64 Abs. 1 VRG) besteht nicht. 9. Zusammengefasst erweisen sich die Vorbringen des Beschwerdeführers als unbegründet. Der vorinstanzliche Beschluss ist – soweit angefochten und hier zu überprüfen – zu bestätigen. Dies gilt auch hinsichtlich der Nebenfolgen des vorinstanzlichen Beschlusses (vgl. § 13 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 14 VRG; § 17 Abs. 2 VRG): Der Beschwerdeführer hat vorliegend im Rekursverfahren Abweisung des Rechtsmittels beantragt und unterlag damit. Deshalb kommt § 17 Abs. 3 VRG zur Anwendung, wonach die Parteientschädigung in der Regel der unterliegenden Partei auferlegt wird, wenn sich im Verfahren private Parteien mit gegensätzlichen Begehren gegenüberstehen. Diese Vorschrift findet nämlich in sämtlichen Verwaltungsrechtspflegeverfahren Anwendung, bei welchen sich Verfügungsadressat (im vorliegenden Fall der Beschwerdeführer) und Drittbetroffene (vorliegend der Beschwerdegegner) gegenüberstehen (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 13 N. 50). Es bestand vorliegend kein Anlass, in Anwendung des Verursacherprinzips oder wegen der Verfolgung eigener Interessen durch das ALN dieses in Abweichung vom Grundsatz von § 17 Abs. 3 VRG neben oder anstelle des Beschwerdeführers zur Bezahlung der Parteientschädigung zu verpflichten (vgl. dazu Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 49). Denn zum einen wurde die umstrittene Bewilligung vom ALN nicht zuletzt mit Blick auf Angaben des Beschwerdeführers, wonach der Beschwerdegegner in die Übertragung des Betriebs an einen Dritten eingewilligt habe, erteilt. Zum anderen erschien die Bewilligungserteilung jedenfalls nicht als von Anfang an offensichtlich unbegründet im Sinn von § 17 Abs. 2 lit. b VRG. Aus diesem Grund drängt es sich auch nicht auf, aus Billigkeitsgründen in Abweichung von der Entschädigungsregelung der Vorinstanz dem im Rekursverfahren unterliegenden Beschwerdeführer für dieses Verfahren eine Parteientschädigung zuzusprechen (vgl. BVGer, 31. Januar 2008, B-6203/2007, E. 4.2, www.bvger.ch). Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist. 10. Es besteht kein Anlass, im Sinn der Beschwerdeantwort auf die Verweigerung einer Parteientschädigung für das verwaltungsgerichtliche Verfahren im ersten Rechtsgang zurückzukommen. Denn nach wie vor erscheint der Beschwerdegegner in jenem Verfahren nicht als mehrheitlich obsiegend; im Übrigen bildet die Überprüfung der genannten Entschädigungsregelung von vornherein keinen Gegenstand des gegenwärtigen Beschwerdeverfahrens. 11. 11.1 Ausgangsgemäss sind die Kosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2

Satz 1 VRG) und steht ihm keine Parteientschädigung zu (vgl. § 17 Abs. 2 lit. a VRG). 11.2 Dem obsiegenden Beschwerdegegner ist zulasten des Beschwerdeführers eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 VRG). § 17 Abs. 2 VRG widerspiegelt den Grundsatzentscheid des Gesetzgebers, auch in Fällen, in denen eine Parteientschädigung gewährt wird, keine kostendeckende Parteientschädigung auszurichten (Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 36). Es ist lediglich der notwendige Rechtsverfolgungsaufwand zu ersetzen (RB 1998 Nr. 8 = ZBl 99/1998, S. 524). Notwendig sind dabei Parteikosten, die zur sachgerechten und wirksamen Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalls objektiv unerlässlich sind (RB 1981 Nr. 5; vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 10 ff. und 36 ff.). Bei der Festsetzung der Entschädigung ist zum einen von der Bedeutung des Rechtsstreits und vom Mass an Verantwortung bei dessen Führung auszugehen, welche Umstände in der Höhe des Streitwerts zum Ausdruck gelangen können; zum andern sind die tatsächlichen und/oder rechtlichen Schwierigkeiten des Falls und dessen Umfang sowie Gründe der Billigkeit zu berücksichtigen (vgl. RB 1992 Nr. 34). Als zu berücksichtigende Verhältnisse des Einzelfalls gelten namentlich Zahl, Umfang und Inhalt der erforderlichen Rechtsschriften, aber etwa auch, ob lediglich Rechtsfragen zu beantworten sind oder zusätzlich der Sachverhalt umstritten ist und ob sich in einem Rechtsmittelverfahren die gleichen Rechtsfragen wie im vorinstanzlichen stellen (zum Ganzen Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 36 f., 39 und 41; VGr, 17. März 2000, PB.1999.00026, E. 3a Abs.3, www.vgrzh.ch). Bei der Bemessung der Parteientschädigung im Sinn von § 17 Abs. 2 VRG findet die Verordnung des Obergerichts über die Anwaltsgebühren vom 10. Juni 1987 (AnwGebV, LS 215.3) keine unmittelbare Anwendung (vgl. § 12 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 26. Juni 1997 [GebV VGr, LS 175.252]; VGr, 17. März 2000, PB.1999.00026, E. 3a Abs. 3, www.vgrzh.ch; Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 36 ff. und § 50 N. 91 S. 676). 11.3 Mit Eingabe vom 23. Februar 2010 hat der Anwalt des Beschwerdegegners eine Kostennote eingereicht. Eine von einem Rechtsvertreter eingereichte Honorarnote ist bei der Festsetzung der Parteientschädigung hinreichend zu würdigen (VGr, 17. März 2000, PB.1999.00026, E. 3a Abs. 3, www.vgrzh.ch). Der vorliegenden Kostennote kann jedoch nicht gefolgt werden, und zwar schon deshalb, weil darin zu Unrecht von einer unmittelbaren Anwendbarkeit der Verordnung des Obergerichts über die Anwaltsgebühren ausgegangen wird (die Verweisung von § 13 Abs. 1 Satz 1 GebV VGr auf die Ansätze des Obergerichts gilt entgegen der Auffassung des Beschwerdegegners nur für die Entschädigung des unentgeltlichen Rechtsbeistandes und greift damit im vorliegenden Fall nicht. Im Übrigen ist auch die in der Kostennote aufgeführte Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten vom 22. April 1994 [SGS 963.75] nicht anwendbar, da sie als Erlass des Kantonsgerichts des Kantons St. Gallen nur für diesen Kanton gilt). Zwar kann der Streitwert auch ohne Anwendbarkeit der Verordnung des Obergerichts über die Anwaltsgebühren bei der Bemessung der Parteientschädigung mitberücksichtigt werden, indem er ein Indiz für die Bedeutung des Rechtsstreits bildet. Der Beschwerdegegner geht aber fehl, soweit er den Betrag von Fr. 120'000.-, um welchen die Belastungsgrenze aufgrund von Dispositiv-Ziff. I der Verfügung des ALN vom 5. Juli 2005 erhöht wurde, auf den massgebenden Streitwert angerechnet sehen will. Denn eine Aufhebung dieser Anordnung wurde vorliegend von keiner Seite beantragt. Im vorliegenden Rechtsmittelverfahren stellten sich teilweise – nämlich jedenfalls mit Bezug auf die materiellrechtliche Zulässigkeit der vom ALN erteilten Bewilligung zur Überschreitung der Belastungsgrenze – die gleichen Rechtsfragen wie im vorinstanzlichen

Verfahren, bei welchem der Beschwerdegegner den gleichen Rechtsvertreter wie im Beschwerdeverfahren beauftragt hatte. Der Umfang des Aktenmaterials, das zu bearbeiten war, hielt sich trotz der Durchführung eines zweiten Rechtsganges und der Einreichung neuer Unterlagen im Beschwerdeverfahren in Grenzen. Zudem stellten sich in erster Linie Rechtsfragen, obschon in der rund neunseitigen Beschwerdeantwort teilweise auch die Sachverhaltsdarstellung des Beschwerdeführers bestritten wird. In Anbetracht dieser Umstände, der Bedeutung der Streitsache (in Frage steht letztlich ein Betrag von Fr. 210'000.-), der verhältnismässig komplexen Rechtsfragen des vorliegenden Falles und mit Blick auf die weiteren genannten Kriterien für die Bemessung der Parteientschädigung (vorn 11.2) erscheint die Zusprechung einer Parteientschädigung von Fr. 3'500.■ zuzüglich 7,6 % Mehrwertsteuer als angemessen. Demgemäss entscheidet die Kammer : 1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie einzutreten ist. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 6'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 90.-- Zustellungskosten, Fr. 6'090.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden dem Beschwerdeführer auferlegt. 4. Der Beschwerdeführer wird verpflichtet, dem Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 3'500.■ zuzüglich 7,6 % Mehrwertsteuer zu bezahlen. 5. Gegen diesen Entscheid kann Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 ff. BGG erhoben werden. Die Beschwerde ist innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. 6. Mitteilung an ...

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