

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00150 vom 13. Juli 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-07-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00150

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00150 du 13 juillet 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00150 del 13 luglio 2011

Regeste

bäuerliches Bodenrecht | Bäuerliches Bodenrecht Zuständigkeit (E. 1). Vorliegen notwendiger Streitgenossenschaft (E. 2). Streitgegenstand (E. 3). Legitimation (E. 4). Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts (E. 5.1). Das Grundstück, von welchem ein Teil abgetrennt werden soll, ist hauptsächlich ein landwirtschaftliches (E. 5.2). Auch bei gemischter Nutzung untersteht ein Grundstück vollumfänglich dem bäuerlichen Bodenrecht (E. 5.3). Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen nicht in Teilstücke unter 25 Aren aufgeteilt werden. Auch vorliegend gelangt das Zerstückelungsverbot zur Anwendung (E. 6.1). Unter anderem bei gemischt genutzten Grundstücken sind jedoch Ausnahmen hiervon möglich (E. 6.2). Bezüglich des abzutrennenden Grundstücks liegt eine gemischte Nutzung vor (E. 6.3). Voraussetzung einer Ausnahmegewilligung ist jedoch die Rechtmässigkeit der gemischten Nutzung, was eine Frage des Raumplanungsrechts darstellt. Es muss eine Verfügung der raumplanungsrechtlich zuständigen Behörde eingeholt werden, ausser eine Bewilligung kann offensichtlich nicht erteilt werden (E. 6.4). Die Vorinstanz holte keine Verfügung ein (E. 6.5). Jedoch war es vorliegend nicht offensichtlich, dass eine Bewilligung nicht erteilt werden kann (E. 6.6). Kosten (E. 7). Rechtsmittel (E. 8). Teilweise Gutheissung und Zurückweisung.

Erwägungen

E. 4

Die Beschwerdelegitimation sodann ist hinsichtlich der Bewilligung zur Grundstücksteilung (Art. 60 BGG) ohne weiteres gegeben. Nach Art. 84 BGG kann zudem, wer ein schutzwürdiges Interesse hat, von der Bewilligungsbehörde (dazu Art. 80 BGG) feststellen lassen, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück dem Realteilungsverbot, dem Zerstückelungsverbot, dem Bewilligungsverfahren oder der Belastungsgrenze unterliegt (lit. a) oder der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bewilligt werden kann (lit. b). Es können darüber hinaus auch die Begriffsbestimmungen von Art. 6–10 BGG zum Gegenstand einer Feststellungsverfügung gemacht werden (BGr, 23. April 2010, 2C_562/2009, E. 1.1 mit Hinweisen) und ebenso die Frage, ob eine Liegenschaft dem bäuerlichen Bodenrecht unterstehe (vgl. Christoph Bandli in: Christoph Bandli et al., Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, Brugg 1995, Art. 84 N. 4).

E. 5.1

Zu prüfen ist zunächst, ob das bestehende Grundstück Kat.-Nr. 01 dem bäuerlichen Bodenrecht untersteht. Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht gilt nach dessen Art. 2 Abs. 1 für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichem Gewerbe gehörende

landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) liegen (lit. a) und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (lit. b). Ferner gilt es nach Abs. 2 unter anderem für Grundstücke mit gemischter Nutzung, die nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind (lit. d). Es gilt demgegenüber – freilich mit Gegenausnahmen (Art. 3 Abs. 4 BGG) – nicht für Grundstücke mit einem Umfang von weniger als 15 Aren Rebland oder 25 Aren anderem Land, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören (Abs. 3). Als landwirtschaftlich gilt gemäss Art. 6 Abs. 1 BGG ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist. Das bäuerliche Bodenrecht knüpft diesbezüglich an Art. 16 Abs. 1 lit. a RPG an, wonach die Landwirtschaftszonen Land umfassen, welches sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet. Der Begriff der Eignung von Land für die landwirtschaftliche Nutzung wird im Raumplanungs- und im bäuerlichen Bodenrecht grundsätzlich im selben Sinn verwendet (BGE 125 III 175 E. 2b). Dabei eignen sich zur landwirtschaftlichen Nutzung praktisch alle nicht bewaldeten Bodenflächen, die eine für die Vegetation genügende Erdschicht aufweisen. Insbesondere gehören Wies- und Ackerland, Weiden, mit Obstbäumen bestandene Flächen und Rebland dazu (vgl. Eduard Hofer in: Bandli et al., Art. 6 N. 7). Bezüglich der Frage der Eignung ist allerdings auch auf die langjährige tatsächliche Nutzung abzustellen: Ein zu einer Villa in der Landwirtschaftszone gehörender Park liesse sich zwar unter Umständen auch landwirtschaftlich nutzen, jedoch soll er – so die Botschaft des Bundesrats – nicht durch das bäuerliche Bodenrecht zu einem landwirtschaftlichen Grundstück gemacht werden (BBl 1988, 981).

E. 5.2

Es wird nicht bestritten, dass das derzeit bestehende, 23'207 m² grosse Grundstück Kat.-Nr. 01 jedenfalls grundsätzlich ein landwirtschaftliches ist und darüber hinaus dem bäuerlichen Bodenrecht untersteht. Es liegt ausserhalb der Bauzone (Art. 2 Abs. 1 lit. a BGG), die landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig (lit. b) und es übertrifft die Mindestgrösse von 25 Aren (Art. 2 Abs. 3 BGG) bei Weitem. Die Entlassung dieses Grundstücks als Ganzes aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrecht wurde nie beantragt; bloss für den kleinen, 2'149 m² umfassenden Teil mit der neuen Kat.-Nr. 02 wurde Entsprechendes verlangt. Ebenfalls ist unbestritten, dass dieser betroffene Grundstücksteil von 2'149 m² jedenfalls früher dem bäuerlichen Bodenrecht unterstand. Das darauf stehende Wohnhaus wurde für Angestellte des landwirtschaftlichen Betriebs erstellt. Entsprechend geht es den Beschwerdeführenden auch um die Entlassung dieses Grundstücksteils wegen Strukturwandels. Umstritten ist die Prognose, ob es heute noch einen Sinn ergibt, das Haus landwirtschaftlich zu nutzen; denn – so die Beschwerdeführenden – zum Zeitpunkt des Baus hätten noch andere, regere Verhältnisse im Landwirtschaftsbetrieb G geherrscht. Betriebe dieser Grösse hätten damals mehr Angestellte wie Stallknechte, Melker, Hausburschen, Karrer, Fahrer, Köchin etc. benötigt. Demgegenüber seien die Landwirtschaft heute stark mechanisiert, die Ställe automatisiert und das Melken in Stationen rationalisiert.

E. 5.3

Wird nur ein Teil eines Grundstücks landwirtschaftlich genutzt, spricht man von gemischter Nutzung (BBl 1988, 981). Eine gemischte Nutzung liegt mithin vor, wenn sich ein Teil einer Parzelle zur landwirtschaftlichen Nutzung eignet und ein anderer nicht, beispielsweise

wenn auf einem Teil der Parzelle ein Wohnhaus erstellt wurde und dieses seit Langem zulässigerweise zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken genutzt wird (siehe hinten 6.3). Gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. d BGGB untersteht jedoch auch ein solches Grundstück mit gemischter Nutzung "systemwidrig" (BGE 125 III 175 E. 2b) vollumfänglich den Bestimmungen des bäuerlichen Bodenrechts, sofern es nicht parzellarisch in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt wurde, welchenfalls der nichtlandwirtschaftliche Teil – ohne weiteres – aus dessen Geltungsbereich fällt (BGr, 9. November 2000, 5A.25/2000, E. 2b). Untersteht demnach ein landwirtschaftliches Grundstück – dessen Definition richtet sich auch hier nach Art. 655 ZGB (BBl 1988, 980; ferner BGr, 25. Mai 2009, 2C_787/2008, E. 5.1) – dem bäuerlichen Bodenrecht, gilt dies auch für sämtliche seiner Teile. (Nicht jedoch gilt das Umgekehrte: So unterstehen nach Art. 2 Abs. 2 lit. a BGGB auch Teile eines in der Bauzone befindlichen Grundstücks den Bestimmungen des bäuerlichen Bodenrechts, wenn auf diesen Teilen landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen stehen, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören.) Davon zu unterscheiden ist die Frage, ob ein landwirtschaftliches Grundstück teilweise nichtlandwirtschaftlich genutzt werden darf, welche allerdings raumplanungsrechtlicher Natur ist: Während das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht Bestimmungen über Erwerb, Verpfändung, Teilung oder Zerstückelung landwirtschaftlicher Gewerbe beziehungsweise von Grundstücken enthält (Art. 2 Abs. 2 BGGB), bestimmt sich nach dem Raumplanungsrecht, wann innerhalb der Landwirtschaftszone eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (vgl. BGE 125 III 175 E. 2); wie dargelegt kommt aber bei einer bloss gemischten Nutzung Art. 2 Abs. 2 lit. d BGGB zum Zug. Im vorliegenden Fall untersteht somit das gesamte Grundstück Kat.-Nr. 01 dem bäuerlichen Bodenrecht, solange es nicht geteilt wird; bezüglich dieser Vorfrage ist nicht von Bedeutung, ob das Wohnhaus bisher landwirtschaftlich genutzt wurde oder nicht.

E. 5.4

Zu prüfen ist demnach, ob als Voraussetzung einer Entlassung aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts die Teilung des Grundstücks Kat.-Nr. 01 bewilligt werden kann. (Würde dementgegen, wie nach der vorinstanzlichen Auffassung, die Frage der Teilung nicht vom Streitgegenstand umfasst, liesse sich die Beschwerde ohne weiteres abweisen mit der Begründung, das [ungeteilte] Grundstück Kat.-Nr. 01 sei ein landwirtschaftliches beziehungsweise gemischt genutztes, weshalb weder seine Entlassung als Ganzes noch jene eines Teils zulässig erscheine.)

E. 6.1

Gemäss Art. 58 Abs. 2 Satz 1 BGGB dürfen landwirtschaftliche Grundstücke nicht in Teilstücke unter 25 Aren aufgeteilt werden (vgl. auch BGr, 4. Februar 2005, 5A.32/2004, E. 3.2; BGE 124 III 167 E. 2 S. 168). Einzig bereits existierende Grundstücke unter 25 Aren profitieren somit von der Freistellung nach Art. 2 Abs. 3 BGGB. Nach Art. 58 Abs. 2 Satz 3 BGGB können die Kantone darüber hinaus grössere Mindestflächen vorsehen. Der Kanton Zürich hat solches indessen nicht getan. Die Mindestgrösse von 60 Aren in § 133 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911 (LS 230) ist bloss im Fall der Erbteilung einschlägig. Das vorliegend zu schaffende Grundstück umfasst eine Fläche von 2'149 m², weshalb das Zerstückelungsverbot zur Anwendung gelangt. Ob das fragliche Grundstück darüber hinaus noch Teil eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist und damit auch das Realteilungsverbot (Art. 58 Abs. 1 BGGB) Anwendung findet, wonach

von landwirtschaftlichen Gewerben nicht einzelne Grundstücke oder Grundstückteile abgetrennt werden dürfen, ist entsprechend nicht von Bedeutung, zumal dafür die gleichen Ausnahmen gelten (vgl. BGr, 4. Februar 2005, 5A.32/2004, E. 3.2). Anders als durch das Realteilungsverbot ist durch das Zerstückelungsverbot allerdings – schärfer – die Grundstücksteilung an sich verboten und nicht bloss die Teilung in Verbindung mit einem Veräusserungsgeschäft (vgl. Bandli, Art. 58 N. 8).

E. 6.2

Die kantonal zuständige Behörde bewilligt indessen Ausnahmen vom Zerstückelungsverbot, wenn – unter anderem – das landwirtschaftliche Grundstück in einen Teil innerhalb und in einen Teil ausserhalb des Geltungsbereiches dieses Gesetzes aufgeteilt wird (Art. 60 Abs. 1 lit. a BBGB). Dieser Ausnahmetatbestand erfasst sowohl die Teilung von Grundstücken, durch welche die Landwirtschaftszonengrenze geht, wie auch von zulässigerweise gemischt genutzten Grundstücken (vgl. Bandli, Art. 60 N. 4 f. mit Hinweisen). Vorliegend kommt höchstens Letzteres in Betracht, da das gesamte Grundstück Kat.-Nr. 01 in der Landwirtschaftszone liegt.

E. 6.3

Eine gemischte Nutzung kann namentlich dadurch entstehen oder beabsichtigt werden, dass ursprünglich landwirtschaftliche Wohn- und Ökonomiegebäude für diese Nutzung nicht mehr benötigt werden und leer stehen oder bestimmungswidrig anderen Zwecken (beispielsweise Wohnzwecken) dienen oder zugeführt werden sollen (vgl. Bandli, Art. 60 N. 5 f.; BGE 125 III 175 E. 2b f.; BGr, 9. November 2000, 5A.25/2000, E. 2c; für eine Kasuistik zur gemischten Nutzung Roland Pfäffli, Streifzug durch die Rechtsprechung zum bäuerlichen Bodenrecht, ZBGR 79/1998, S. 81 ff., 83 f.). Die beschwerdeführerischen Gebäude stehen seit dem 1. November 2010 leer, nachdem den Mietern im Hinblick auf Renovations- und Umbaupläne gekündigt worden war. Die eine Hälfte des Doppeleinfamilienhauses bewohnte zuvor der Sohn des Pächters, welcher ebenfalls auf dem Hof arbeitet, die andere Hälfte war an eine betriebsfremde Familie vermietet. Ursprünglich wurde das Gebäude jedoch für die Angestellten errichtet. Der andere – weitaus grössere – Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 01 wird demgegenüber immer noch landwirtschaftlich genutzt.

E. 6.4

Wird ein landwirtschaftliches Grundstück tatsächlich gemischt genutzt, kann der nichtlandwirtschaftlich genutzte Teil bloss dann abgetrennt und entlassen werden, wenn diese Nutzung rechtmässig und klar abgrenzbar ist beziehungsweise sein wird (vgl. Bandli, Art. 60 N. 5 sowie zur Abgrenzbarkeit Art. 2 N. 28). Bei der Aufteilung kann allerdings nicht der aktuelle Zustand massgebend sein. Die Landwirtschaft entwickelt sich, und heute nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Wohn- und Ökonomiegebäude können inskünftig für die Landwirtschaft wieder benötigt werden. Beim Entscheid über die Entlassung aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts muss diesen künftigen Bedürfnissen Rechnung getragen werden (BGE 125 III 175 E. 2b mit Hinweisen). Die Abparzellierung ursprünglich landwirtschaftlicher Bauten darf nur bewilligt werden, wenn auch über das Schicksal der verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstücke Klarheit besteht und zugleich feststeht, dass das geplante Vorgehen keine Gesuche für Neubauten hervorruft; ein Verbot für die Erstellung neuer Gebäude muss als Nebenbestimmung mit der Abparzellierungsbewilligung verfügt und allenfalls angemerkt werden (vgl. Bandli, Art. 60

N. 8). Das bäuerliche Bodenrecht regelt jedoch wie erwähnt nicht die Frage der Nutzung des bäuerlichen Bodens, sondern bloss jene des Erwerbs, der Verpfändung und der Teilung landwirtschaftlicher Grundstücke beziehungsweise Gewerbe (Art. 1 Abs. 2 BGG). Ob die nichtlandwirtschaftliche Nutzung rechtmässig erfolgt beziehungsweise erfolgen wird, stellt hingegen eine Frage des Raumplanungsrechts dar (BGE 125 III 175 E. 2 und 2c). Deshalb ist, wenn wie vorliegend auf dem betroffenen Grundstück eine Baute oder Anlage besteht oder geplant ist und sich diese ausserhalb der Bauzone im Sinn des Raumplanungsrechts befindet beziehungsweise befinden wird, hinsichtlich der künftigen Nutzungsmöglichkeiten im Verfahren um Bewilligung von Ausnahmen vom Zerstückelungsverbot und im Verfahren um Erlass einer entsprechenden Feststellungsverfügung zunächst eine rechtskräftige raumplanungsrechtliche Verfügung einzuholen, in welcher die Rechtmässigkeit der Nutzung der betreffenden Baute oder Anlage festgestellt wird (Art. 4a Abs. 2 der Verordnung vom 4. Oktober 1993 über das bäuerliche Bodenrecht [VBB, SR 211.412.110] sowie analog lautend Art. 49 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV, SR 700.1]; vgl. Alexander Ruch, Umwelt – Boden – Raum, Basel 2010, Rz. 544; BGr, 4. Februar 2005, 5A.32/2004, E. 4.2 – 16. Januar 2007, 5A.14/2006, E. 2 – 11. März 2004, 5A.22/2003, E. 5.2 am Ende; ferner – noch vor Erlass der genannten Verordnungsbestimmungen – BGE 125 III 175 E. 2b f. mit Hinweisen sowie Bandli, Art. 60 N. 8). Liegt eine raumplanerische Verfügung vor, die eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung erlaubt, ist die Entlassung aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts auch ohne weiteres zu bewilligen (BGE 125 III 175 E. 2b mit Hinweisen). Einzig wenn offensichtlich ist, dass keine Ausnahmegewilligung nach Art. 60 BGG erteilt werden kann oder das betroffene Grundstück dem bäuerlichen Bodenrecht unterstellt bleiben muss, erübrigt sich eine Verfahrenskoordination (Art. 4a Abs. 3 VBB).

E. 6.5

Der Landwirtschaftsbetrieb G – es ist unbestritten, dass dieser ein landwirtschaftliches Gewerbe darstellt – gehört zu den grösseren Betrieben im Kanton Zürich. Er umfasst 253'600 m² und weist vor allem einen beachtlichen Tierbestand auf. Der Pächter bewirtschaftet auch Flächen von weiteren Verpächtern. Ohne Einbezug dieser weiteren Flächen kommt der Betrieb auf 5.3 Standardarbeitskräfte (SAK). Neben dem Pächter sind zwei vollzeitlich Angestellte sowie eine Haushaltshilfe, welche unter Umständen im Betrieb aushilft, auf dem Hof tätig; sie leben im Hauptgebäude. Der Sohn des Pächters arbeitet gemäss der Beschwerde nur zu 50 % auf dem Hof, nach den Angaben des Beschwerdegegners zu 100 %. Derzeit verfügt der Hof über eine Betriebsleiterwohnung mit acht Zimmern und im Anbau hieran über weitere drei Zimmer sowie das – allerdings nicht verpachtete – streitbetroffene Doppeleinfamilienhaus mit je einer Wohnung zu viereinhalb bis fünf Zimmern. Gemäss der Ertragswertschätzung von M über den Gutsbetrieb G vom 26. Juni 2007 umfassten die Betriebsleiter- sowie die Angestelltenwohnung (ohne Einbezug des Doppeleinfamilienhauses) insgesamt 14.4 sogenannte Raumeinheiten (RE). Als Normalbedarf stehen dem 18 RE gegenüber, wobei sich der Normalbedarf unter Einbezug von 10 ha zusätzlich gepachteter – insgesamt aber nicht massgeblich ins Gewicht fallender – landwirtschaftlicher Nutzfläche berechnet. Die Vorinstanz kommt angesichts des Ausgeführten zum Schluss, der Gutsbetrieb weise im Sinn der Ertragswertschätzung zu wenig Wohnraum auf; eine Entlassung sei daher nur schwer mit den Zielen des Raumplanungsrechts beziehungsweise des bäuerlichen Bodenrechts zu vereinbaren. Zum gleichen Ergebnis gelangt der Beschwerdegegner, zusätzlich unter Einbezug dessen, dass 5.3 SAK zum Bau von Angestelltenwohnungen auf Landwirtschaftsbetrieben berechtigten,

weshalb eine Umnutzungsbewilligung angesichts der Betriebssituation nicht in Betracht falle (vgl. zu den Objektivierungskriterien BGr, 27. Juni 1997, 1A.70/1996, E. 2b – 15. Februar 2007, 1A.184/2006, E. 3.4 – 1. Dezember 2006, 1A.78/2006 E. 4.2 ff.; ferner zur kantonalen Praxis BGr, 22. August 2001, 1A.19/2001, E. 3c ; für den Kanton Uri: Bauen ausserhalb der Bauzone, L2, www.ur.ch/de/jd/are/bab-merkblatt-m1865; für den Kanton Luzern: Wegleitung für das Bauen ausserhalb der Bauzonen, S. 7, www.rawi.lu.ch/wegleitung_abz.pdf; für den Kanton Bern: Wegleitung für das Bauen ausserhalb der Bauzonen, S. 5, www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/; schliesslich zur Entwicklung des Familienstands der landwirtschaftlichen Angestellten die Publikation "Löhne familienfremder landwirtschaftlicher Angestellter 2009", Tab. 12, www.sbv-usp.ch/fileadmin/user_upload/bauernverband/Statistik/Preise/STA_Lohn-erhebung_2009.pdf). Immerhin wies der Beschwerdegegner auch darauf hin, dass die Freistellung einer der beiden Doppelhaushälften bewilligt werden könne, wenn ein entsprechendes Gesuch eingereicht würde. Der Beschwerdegegner hat von der raumplanungsrechtlich zuständigen Behörde jedoch nicht eine rechtskräftige Verfügung eingeholt, sondern mit ihr bloss Rücksprache genommen.

E. 6.6

Die nach Art. 4a Abs. 3 VBB vorausgesetzte Offensichtlichkeit hinsichtlich der bodenrechtlichen Bewilligung erscheint vorliegend allerdings nicht gegeben. Demnach hätte nicht auf die Einholung einer entsprechenden rechtskräftigen Verfügung verzichtet werden dürfen. Die Sache ist folglich an den Beschwerdegegner zurückzuweisen, damit bei der zuständigen Stelle eine den formellen Anforderungen genügende, im entsprechenden Instanzenzug weiterziehbare Verfügung eingeholt wird. Soweit der Beschwerdegegner übrigens darauf hinwies, dass die Freistellung einer der beiden Doppelhaushälften bewilligt werden könne, wenn ein entsprechendes Gesuch eingereicht würde, gilt (auch) diesbezüglich, dass hierfür zwingend eine rechtskräftige raumplanungsrechtliche Umnutzungsbewilligung Voraussetzung ist (vgl. hierzu VGr, VB.2008.00448 5. Februar 2009 E. 5.4; Chantal Dupré, in: Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich etc. 2010, Art. 24d N. 17). Aus dem gleichen Grund lässt sich allerdings die Beschwerde nicht vollständig gutheissen, da diese die Entlassung des betroffenen Grundstücks aus dem bäuerlichen Bodenrecht beantragt.

E. 7

Die Beschwerde ist somit teilweise gutzuheissen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Gerichts- wie auch des vorinstanzlichen Verfahrens den Beschwerdeführenden je zu $\frac{1}{4}$ unter solidarischer Haftung füreinander sowie dem Beschwerdegegner zur Hälfte aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung können die Beschwerdeführenden nicht erlangen (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 sowie § 14 und § 17 Abs. 2 VRG; vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 14 N. 3).

E. 8

Letztinstanzliche kantonale Beschwerdeentscheide sind nach Art. 88 Abs. 2 BGG in Verbindung mit Art. 5 Abs. 2 VBB dem Bundesamt für Justiz mitzuteilen und unterliegen gemäss Art. 89 BGG der Beschwerde in öffentlichrechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 ff. des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110). Nach der Regelung in Art. 90 ff. BGG sind letztinstanzliche kantonale Rückweisungsentscheide als Vor- oder – eher – Zwischenentscheide im Sinn von Art. 93 BGG zu qualifizieren (Felix

Uhlmann, Basler Kommentar, 2008, Art. 90 BGG N. 9 Abs. 2; Hansjörg Seiler/Nicolas von Werdt/Andreas Güngerich, Bundesgerichtsgesetz, Bern 2007, Art. 90 N. 9, Art. 93 N. 2; Frage offen gelassen in BGE 134 II 137 E. 1.3.3). Sie sind daher vor Bundesgericht nur direkt anfechtbar, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b)

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