

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00331 vom 28. Juni 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-06-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00331

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00331 du 28 juin 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00331 del 28 giugno 2023

Regeste

Landwirtschaftliche Pacht (Nichteintreten) | [Mit Verfügung vom 28. Juni 2023 bewilligte das ALN die vorübergehende parzellenweise Verpachtung der Parzelle Kat. Nr. 01 für das Jahr 2022 und die verkürzte Pachtdauer von einem Jahr. Dagegen rekurrierte die Beschwerdeführerin als Pächterin bei der Vorinstanz und verlangte nebst der Aufhebung der Verfügung die Feststellung, dass über die betreffende Parzelle ein Pachtvertrag über sechs Jahre ab 1. Januar 2022 zustande gekommen sei. Die Vorinstanz trat auf das Rechtsmittel nicht ein.] Würde die Ausgangsverfügung – wie von der Beschwerdeführerin beantragt – vollumfänglich aufgehoben, hätte dies nicht einfach zur Folge, dass für das streitgegenständliche Pachtverhältnis die gesetzliche Mindestpachtdauer von sechs Jahren gälte, vielmehr wäre der Pachtvertrag aufzulösen, weil es an der Bewilligung der parzellenweisen Verpachtung fehlte. Fraglich erscheint indes, ob der Rekursantrag der Beschwerdeführerin nicht dahingehend hätte verstanden werden müssen, als sie damit die Aufhebung der Ausgangsverfügung lediglich in Bezug auf die Bewilligung der einjährigen Vertragsdauer verlangte. Liegt keine Bewilligung über die Abkürzung der Pachtdauer vor – sei es, dass sie verweigert wurde, sei es, dass nicht innert der Verwirkungsfrist von drei Monaten nach Pachtantritt bzw. Fortsetzung der Pacht darum nachgesucht wurde – ist die betreffende Vereinbarung nichtig (Teilnichtigkeit); der Vertrag bleibt zwar als solcher aufrechterhalten, aber es gilt die vom Gesetz vorgesehene Mindestpachtdauer von sechs Jahren. Entgegen der Vorinstanz ist deshalb davon auszugehen, dass die Parteien eines Pachtvertrags durchaus ein schutzwürdiges Interesse am Erlass einer Feststellungsverfügung der zuständigen Behörde über die Rechtzeitigkeit der Einreichung eines Gesuchs um Bewilligung einer kürzeren Pachtdauer haben können bzw. darüber, ob in ihrem Fall von Gesetzes wegen die Mindestpachtdauer gilt (zum Ganzen E. 5.1 und 5.2). Das Rechtsmittel der Beschwerdeführerin erweist sich aber jedenfalls in der Sache als unbegründet, da sich weder sagen lässt, dass das Bewilligungsgesuch zu spät gestellt worden wäre, noch, dass die Beschwerdeführerin darauf hätte vertrauen dürfen, dass das Pachtverhältnis automatisch für sechs Jahre gelte (E. 6). Abweisung.

Erwägungen

E. 4

Abteilung VB.2024.00331 Urteil der 4. Kammer vom 26. September 2024 Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Tamara Nüssle (Vorsitz), Verwaltungsrichter Marco Donatsch, Verwaltungsrichter Reto Häggi Furrer, Gerichtsschreiberin Sonja Güntert. In Sachen A, Beschwerdeführerin, gegen Amt für Landwirtschaft und Natur, Beschwerdegegner, und 1. B, vertreten durch RA C, 2. Erbegemeinschaft D, Mitbeteiligte, betreffend Landwirtschaftliche Pacht, hat sich ergeben: I. Am 1. Januar 2022 (Unterschrift Pächterin)

bzw. am 9. Februar 2022 (Unterschrift Verpächter) schlossen A als Pächterin und die Erben von D als Verpächter einen einjährigen Pachtvertrag über die Parzelle Kat. Nr. 01 (F) in H ab. Der Vertragsschluss stand unter dem Vorbehalt, dass das zuständige Amt die parzellenweise Verpachtung und die kürzere Pachtdauer bewillige und der Pachtzins bis Ende Januar 2022 bezahlt werde. Am 30. Januar 2022 ging der vereinbarte Pachtzins bei den Erben von D ein. Mit Verfügung vom 28. Juni 2023 bewilligte das Amt für Landschaft und Natur des Kantons Zürich (ALN) die vorübergehende parzellenweise Verpachtung der Parzelle Kat. Nr. 01 (F) für das Jahr 2022 und die verkürzte Pachtdauer von einem Jahr. Einem allfälligen Rekurs gegen diese Verfügung entzog es die aufschiebende Wirkung. II. Dagegen rekurrierte A bei der Baudirektion und stellte folgende Anträge: "1. Es sei die Verfügung des Rekursgegners vom 28. Juni 2023 aufzuheben und die Bewilligung der verkürzten Pacht zu verweigern resp. auf das Gesuch nicht einzutreten. 2. Es sei festzustellen, dass in Bezug auf die Parzelle Kat.-Nr. 01 (F) in H ein landwirtschaftlicher Pachtvertrag für die ordentliche Fortsetzungsdauer von 6 Jahren ab 1. Januar 2022 zwischen der Rekurrentin und der Erbengemeinschaft zustande gekommen ist. 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zuzüglich Mehrwertsteuerzuschlag, zu Lasten des Rekursgegners. Prozessuale Anträge: 4. Es sei die aufschiebende Wirkung des Rekurses superprovisorisch resp. provisorisch wiederherzustellen. 5. Es sei superprovisorisch resp. provisorisch als vorsorgliche Massnahme anzuordnen, dass die Bewirtschaftung der Parzelle Kat.-Nr. 01 (F) in H für den Lauf des Rekursverfahrens der Rekurrentin obliegt." Die Baudirektion trat auf den Rekurs mit Entscheid vom 2. Mai 2024 nicht ein und auferlegte die Verfahrenskosten A. III. Am 5. Juni 2024 erhob A Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte, unter Entschädigungsfolge sei die Baudirektion anzuweisen, auf ihren Rekurs einzutreten und zunächst superprovisorisch und dann provisorisch anzuordnen, dass die Bewirtschaftung der Parzelle Kat.-Nr. 01 (F) in H für den Lauf des Beschwerdeverfahrens und nach Rückweisung für den Lauf des Rekursverfahrens ihr obliege. Zudem sei die Baudirektion anzuweisen, die aufschiebende Wirkung des Rekurses wiederherzustellen. Mit Präsidialverfügung vom 6. Juni 2024 wies das Verwaltungsgericht das Gesuch um Anordnung einer superprovisorischen Massnahme ab. Das ALN schloss mit Beschwerdeantwort vom 1. Juli 2024 auf Nichteintreten auf die Beschwerde bzw. eventualiter auf deren Abweisung. Die Baudirektion beantragte am 10. Juli 2024 die Abweisung der Beschwerde. A äusserte sich am 9. September 2024 nochmals. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist für Beschwerden gegen Rekursentscheide der Baudirektion über Verfügungen des ALN betreffend die Bewilligung der parzellenweisen Verpachtung eines Grundstücks und der Verkürzung der Pachtdauer nach §§ 41 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG, LS 175.2) zuständig (siehe bereits den die gleichen Parteien betreffenden Entscheid VGr, 23. März 2011, VB.2010.00592, E. 1). Nimmt eine Vorinstanz – wie hier – einen Rekurs nicht an die Hand, weil sie eine Eintretensvoraussetzung nicht als erfüllt betrachtet, so ist die formell unterlegene rekurrierende Person legitimiert, sich auf dem Rechtsmittelweg gegen den Nichteintretensentscheid zu wehren (§ 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG; vgl. Martin Bertschi, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N. 58). Die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin ist folglich zu bejahen. 1.2 Soweit die Beschwerdeführerin allerdings ein aufsichtsrechtliches Einschreiten gegen das ALN verlangt und/oder sich gegen die Auszahlung von Direktzahlungen an den Mitbeteiligten 1 wehrt, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Die (Nicht-)Ausrichtung von

Direktzahlungen bildet nicht Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens und das Verwaltungsgericht amtet auch nicht als (Ober-)Aufsichtsinstanz über das ALN. Von einer Überweisung an die zuständige Instanz kann abgesehen werden, da die Erhebung einer Aufsichtsbeschwerde nicht fristgebunden ist. 1.3 Da die übrigen Eintretensvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde mit der genannten Einschränkung einzutreten. 2. Das Gesuch um superprovisorische Einräumung des Rechts, die Parzelle Kat.-Nr. 01 (F) in H während des Verfahrens (allein) bewirtschaften zu dürfen, wurde mit Präsidialverfügung vom 6. Juni 2024 abgewiesen. Das Gesuch um eine entsprechende vorsorgliche Massnahme wird mit dem vorliegenden Endentscheid gegenstandslos. 3. 3.1 Durch den landwirtschaftlichen Pachtvertrag verpflichtet sich der Verpächter, dem Pächter ein Gewerbe oder ein Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung zu überlassen, und der Pächter, dafür einen Zins zu bezahlen (Art. 4 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 [LPG, SR 221.213.2]). Die erste Pachtdauer beträgt für landwirtschaftliche Gewerbe mindestens neun Jahre und für einzelne Grundstücke mindestens sechs Jahre (Art. 7 Abs. 1 LPG). Die Vereinbarung einer kürzeren Pachtdauer ist bewilligungspflichtig (Art. 7 Abs. 2 Satz 1 LPG). Das Gesuch ist spätestens drei Monate nach dem Antritt der Pacht einzureichen (Art. 7 Abs. 2 Satz 2 LPG). Eine kürzere Pachtdauer wird bewilligt, wenn persönliche oder wirtschaftliche Verhältnisse einer Partei oder andere sachliche Gründe die Verkürzung rechtfertigen (Art. 7 Abs. 3 LPG). Wird die Bewilligung verweigert oder das Gesuch zu spät eingereicht, so gilt die gesetzliche Mindestpachtdauer (Art. 7 Abs. 4 LPG). Der Pachtvertrag gilt sodann nach Art. 8 Abs. 1 LPG unverändert für jeweils weitere sechs Jahre, wenn er (lit. a) auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und nicht ordnungsgemäss gekündigt worden ist oder (lit. b) wenn er auf bestimmte Zeit abgeschlossen ist und nach der vereinbarten Pachtdauer stillschweigend fortgesetzt wird. Die Vereinbarung einer Fortsetzung auf kürzere Zeit ist nur gültig, wenn die Behörde sie bewilligt hat (Art. 8 Abs. 2 Satz 1 LPG). Das Gesuch ist spätestens drei Monate nach Beginn der Fortsetzung einzureichen (Art. 8 Abs. 2 Satz 2 LPG). Die Bestimmungen über die Verkürzung der Pachtdauer bei der erstmaligen Verpachtung gelten sinngemäss (Art. 8 Abs. 3 LPG). 3.2 Wer von einem landwirtschaftlichen Gewerbe einzelne Grundstücke oder Teile von einzelnen Grundstücken verpachtet (parzellenweise Verpachtung), bedarf gemäss Art. 30 Abs. 1 LPG darüber hinaus einer weiteren Bewilligung. Der Verpächter muss die Bewilligung vor Pachtantritt bei der kantonalen Bewilligungsbehörde einholen (Art. 31 Abs. 1 LPG). Die Bewilligung wird nur ausnahmsweise unter den in Art. 31 Abs. 2 und 2 bis LPG abschliessend aufgezählten Gründen erteilt, so namentlich, wenn das Gewerbe nur vorübergehend parzellenweise verpachtet und später wieder als Ganzes bewirtschaftet werden soll (Art. 31 Abs. 2 lit. e LPG). Wird die Bewilligung verweigert, so löst die Bewilligungsbehörde den Pachtvertrag auf den nächsten zumutbaren Frühjahrs- oder Herbsttermin auf und ordnet die Räumung des Grundstücks an (Art. 32 Abs. 1 LPG). Die Parteien haben keinen Anspruch auf den Ersatz des Schadens, der ihnen aus der Auflösung des Pachtvertrags entsteht (Art. 32 Abs. 2 LPG).

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin und der Mitbeteiligte 1 sind (nebst anderen) gesetzliche Erben des 1997 verstorbenen D, in dessen Nachlass sich insbesondere die Liegenschaften G in der Gemeinde I und F in der Gemeinde H befinden bzw. befanden. Auf der Parzelle F befindet sich eine Scheune, die bis ins Jahr 2000 als Ökonomiegebäude des von der Parzelle G aus geführten Gewerbes genutzt wurde. Ab dem Jahr 2000 wurde das Objekt von der

Beschwerdeführerin zunächst vermietet und ab 2007 verpachtet. Die weiteren Grundstücke der Parzelle F wurden im Zeitraum vom 1. April 2007 bis Ende 2007 zum überwiegenden Teil vom Mitbeteiligten 1 und zu einem kleinen Teil von der Beschwerdeführerin landwirtschaftlich genutzt und ab 2008 vollumfänglich von letzterer. Die Parzelle G wird vom Mitbeteiligten 1 landwirtschaftlich genutzt. Die Genannten bildeten nach dem Tod von D eine fortgesetzte Erbengemeinschaft. Nachdem aussergerichtliche Bemühungen zur Teilung des Nachlasses gescheitert waren, machte der Mitbeteiligte 1 Ende April 2010 eine Erbteilungsklage beim zuständigen Zivilgericht rechtshängig. Im Zentrum des Streits stand die Frage, ob die Liegenschaften G und F zusammen ein landwirtschaftliches Gewerbe bilden, dessen Zuweisung zum Ertragswert der Mitbeteiligte 1 beanspruchen könne. Ende Oktober 2020 bejahte das Bundesgericht (Verfahren 5A_350/2019) die Integralzuweisung des Gewerbes an den Mitbeteiligten 1. Strittig war in der Folge nur noch der Wert des streitbetroffenen Gewerbes. Ende März 2023 lag auch diesbezüglich ein rechtskräftiger Entscheid des Bundesgerichts vor (siehe zum Ganzen BGr, 30. März 2023, 5A_94/2023, und 26. Oktober 2020, 5A_350/2019; ferner OGr, 15. März 2019, LB170041, auch zum Folgenden).

E. 4.2

Mit Blick auf den hängigen Erbstreit schloss der Vertreter der Erben von D mit der Beschwerdeführerin und dem Mitbeteiligten 1 wiederholt verschiedene befristete (Fix-)Pachtverträge über die beiden Gewerbeteile G und F ab und unterbreitete die Verträge dem ALN zur Bewilligung. Das Amt bewilligte die parzellenweise Verpachtung wie auch deren Befristung jeweils ausdrücklich gestützt auf Art. 7 Abs. 3 LPG und Art. 31 Abs. 2 lit. e LPG. Den letzten zwischen der Beschwerdeführerin und den Erben von D abgeschlossenen Pachtvertrag über die auf ein Jahr, von 1. Januar bis 31. Dezember 2022, befristete Verpachtung der Parzelle F vom 1. Januar 2022 bzw. 9. Februar 2022 reichte der Erbenvertreter dem ALN erst Ende Juni 2022 ein, ein knappes halbes Jahr nach Pachtbeginn. Ein (schriftliches und begründetes) Gesuch um Bewilligung der befristeten parzellenweisen Verpachtung der Parzelle F wie auch der vom Mitbeteiligten 1 bewirtschafteten Parzelle G für die massgebliche Periode hatte er jedoch bereits am 24. Dezember 2021 gestellt und dem ALN damals in Aussicht gestellt, die – für die Bewilligung grundsätzlich nicht notwendigen – unterzeichneten Pachtverträge nachzureichen, sobald sie vorlägen. Die Nachreichung verzögerte sich in der Folge, weil sich der Mitbeteiligte 1 mit Blick auf die Entwicklungen im Erbteilungsverfahren weigerte, einen Pachtvertrag für die Parzelle G zu den bisherigen Konditionen zu unterzeichnen. Den Angaben des Beschwerdegegners im Rekursverfahren zufolge habe er "auf Grund der Vorgeschichte der Familie D und dem hängigen Verfahren vor Bundesgericht – worin u.a. die integrale Zuweisung der Gewerbeteile "G" und "F" strittig waren – auf der Einreichung der unterzeichneten Pachtverträge beharrt". Im Juni 2023 ging (auch) der vom Mitbeteiligten 1 unterzeichnete Pachtvertrag beim ALN ein und fällte dieses seinen Entscheid. Aus der verspäteten Einreichung des Pachtvertrags und der Gesuchsbeantwortung durch das ALN erst im Folgejahr leitet die Beschwerdeführerin ab, dass sich ihr bisheriger Pachtvertrag gestützt auf Art. 7 Abs. 4 LPG bzw. Art. 8 Abs. 1 lit. b LPG Anfang Januar 2022 stillschweigend um weitere sechs Jahre verlängert habe, weil die dreimonatige Verwirkungsfrist von Art. 8 Abs. 2 LPG nicht eingehalten worden sei. Indem der Beschwerdegegner die Verwirkungsfrist missachte und die verkürzte Verpachtung rückwirkend bewilligt habe, verstosse er gegen Bundesrecht. Die Ausgangsverfügung sei daher aufzuheben. Um Rechtssicherheit zu gewinnen, habe sie überdies ein ausgewiesenes

Interesse an der Feststellung des Zustandekommens des "gesetzlich eingetretenen Pachtverhältnisses". So seien an einen gültigen Pachtvertrag relevante Rechtsfolgen geknüpft, namentlich diejenigen der Direktzahlungen und der Bewirtschaftung (landwirtschaftlicher Ertrag).

E. 4.3

Die Vorinstanz trat auf den Antrag der Beschwerdeführerin um Aufhebung der Ausgangsverfügung vom 28. Juni 2023 nicht ein, weil die Beschwerdeführerin kein schutzwürdiges Interesse an der vollständigen Aufhebung der Bewilligung eines Pachtverhältnisses habe, das in der Vergangenheit liege und einzig das Jahr 2022 betreffe. Soweit sie zivilrechtliche Ansprüche aufgrund eines angeblich bestehenden Pachtvertrags behaupte (und deren Feststellung verlange), habe sie diese sodann vor einem Zivilgericht geltend zu machen.

E. 5.1

Zum Rekurs ist berechtigt, wer durch die Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (§ 21 Abs. 1 VRG).

Feststellungsbegehren setzen ein spezifisches schutzwürdiges (Feststellungs-)Interesse voraus, woran es in der Regel fehlt, wenn die gesuchstellende Person das mit dem Feststellungsbegehren bezweckte Ziel auch mit einem Leistungs- oder Gestaltungsbegehren erreichen könnte (vgl. BGE 135 III 378 E. 2.2, 123 III 49 E. 1a; VGr, 24. August 2023, VB.2022.00461, E. 1.2, und 30. März 2023, VB.2022.00741, E. 1.2). Die Partei eines Pachtvertrags, die ein schutzwürdiges Interesse hat, kann jederzeit – somit auch bereits vor Abschluss des Pachtvertrags – über den Bestand oder den Umfang öffentlich-rechtlicher Pflichten und Rechte eine Feststellungsverfügung verlangen. Gewisse Arten von Feststellungsverfügungen (z. B. über die Zulässigkeit der parzellenweisen Verpachtung) sind im Gesetz über die landwirtschaftliche Pacht ausdrücklich erwähnt (Art. 49 Abs. 1 LPG). Feststellungsverfügungen können jedoch überall dort verlangt werden, wo das Verwaltungsrecht privatrechtsgestaltend wirkt. Für zivilrechtliche Feststellungsbegehren über Bestand und Inhalt eines Pachtvertrags bleibt dagegen vorab das Zivilverfahrensrecht massgeblich (Bundesrat, Botschaft zu einem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 11. November 1981, BBl 1982 I 257 ff. [Botschaft], 297).

E. 5.2

Der Vorinstanz ist insofern beizupflichten, als Gegenstand der Verfügung vom 28. Juni 2023 grundsätzlich (einzig) die rückwirkende Bewilligung der vorübergehenden parzellenweisen Verpachtung der Parzelle F für das Jahr 2022 und die verkürzte Pachtdauer von einem Jahr war. Würde besagte Bewilligung – wie von der Beschwerdeführerin beantragt – vollumfänglich aufgehoben, hätte dies mithin nicht einfach zur Folge, dass für das streitgegenständliche Pachtverhältnis die gesetzliche Mindestpachtdauer gälte, vielmehr wäre der Pachtvertrag aufzulösen, weil es an der Bewilligung der parzellenweisen Verpachtung fehlte (vgl. Art. 32 Abs. 1 LPG). Fraglich erscheint indes, ob der Rekursantrag der Beschwerdeführerin nicht dahingehend hätte verstanden werden müssen, als sie damit die Aufhebung der Ausgangsverfügung lediglich in Bezug auf die Bewilligung der einjährigen Vertragsdauer bzw. (sinngemäss) die Feststellung von deren Nichtigkeit verlangte, legen solches doch sowohl die Begründung ihres Rekurses als auch das darin ebenfalls gestellte Feststellungsbegehren nahe. Was letzteres anbelangt, ist entgegen der Vorinstanz davon auszugehen, dass die Parteien eines Pachtvertrags durchaus ein

schutzwürdiges Interesse am Erlass einer Feststellungsverfügung der zuständigen Behörde über die Rechtzeitigkeit der Einreichung eines Gesuchs nach Art. 8 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 7 Abs. 2 LPG haben können bzw. darüber, ob in ihrem Fall die gesetzliche Folge von Art. 7 Abs. 4 LPG eingetreten ist. Wie aufgezeigt, ist die (privatrechtliche) Vereinbarung einer kürzeren Pachtdauer nur gültig, wenn die zuständige Behörde sie bewilligt hat. Der Entscheid über das Gesuch ist eine privatrechtgestaltende Verwaltungsverfügung. Liegt keine Bewilligung vor – sei es, dass sie verweigert wurde, sei es, dass nicht innert der Verwirkungsfrist von drei Monaten nach Pachtantritt bzw. Fortsetzung der Pacht darum nachgesucht wurde – ist die Vereinbarung nichtig (Teilnichtigkeit); der Vertrag bleibt zwar als solcher aufrechterhalten, aber es gilt die vom Gesetz vorgesehene Mindestpachtdauer (Botschaft, S. 276 f.). Implizit – mittels Behandlung und Gutheissung des Gesuchs um befristete Verlängerung des Pachtverhältnisses zwischen der Beschwerdeführerin und den Erben von D – hat der Beschwerdegegner über die Frage der Geltungsdauer dieses Pachtverhältnisses in der Ausgangsverfügung denn auch befunden.

E. 5.3

Letztlich braucht die Frage, ob bzw. inwieweit die Vorinstanz auf den Rekurs der Beschwerdeführerin hätte eintreten müssen, vorliegend allerdings nicht beantwortet zu werden, da sich das Rechtsmittel – wie sich sogleich zeigt – jedenfalls in der Sache als unbegründet erweist. Da sich die Parteien zur materiell-rechtlichen Frage, ob das Gesuch um befristete Verlängerung des Pachtvertrags der Beschwerdeführerin fristgerecht gestellt wurde bzw. ob der Vertrag um sechs Jahre verlängert wurde, (wiederholt) äusserten, erübrigt sich eine Rückweisung.

E. 6.1

Das Gesuch um Bewilligung einer kürzeren als der gesetzlich vorgesehenen Pachtdauer kann auch schon vor dem Antritt bzw. der Fortsetzung der Pacht gestellt werden. Eine Bestimmung über den frühesten Zeitpunkt der Einreichung enthält das Gesetz nicht. Daraus folgt, dass das Gesuch grundsätzlich eingereicht werden kann, sobald die Parteien sich über die kürzere Pachtdauer geeinigt haben und das Vorliegen der materiellen Voraussetzungen erkennbar sind.

E. 6.2

Vorliegend ersuchte der Vertreter der Erben von D am 24. Dezember 2021 und damit kurz vor Beginn der Fortsetzung des Pachtverhältnisses um "Vorübergehende parzellenweise Verpachtung / verkürzte Pachtdauer von einem Jahr" betreffs die Parzellen F und G. Er begründete das Gesuch damit, dass die Aufteilung des Nachlasses weiterhin offen sei und die Erben deshalb entschieden hätten, die Pachtverträge nochmals zu den bisherigen Konditionen für ein Jahr zu errichten. Die dem Gesuch beigelegten (noch nicht unterzeichneten) Pachtverträge wiesen insofern den gleichen Inhalt auf wie schon im Vorjahr und enthielten den expliziten Vorbehalt, nur bei Bewilligung der verkürzten Pachtdauer Geltung zu entfalten. Die Beschwerdeführerin unterzeichnete den Vertrag noch im Januar 2022 und bezahlte den darin vereinbarten Pachtzins fristgerecht. Es lässt sich daher weder sagen, dass das Bewilligungsgesuch zu spät gestellt worden wäre, noch, dass die Beschwerdeführerin darauf hätte vertrauen dürfen, dass das Pachtverhältnis automatisch für sechs Jahre gelte, als der Entscheid des Beschwerdegegners länger als gewöhnlich ausblieb. Nachdem entsprechende Bewilligungsgesuche in den Vorjahren stets bewilligt

worden waren, obwohl der Erbenvertreter teilweise gleich vorgegangen war (Stellung des Gesuchs und Nachreichung der unterzeichneten Verträge nach Ablauf der Verwirkungsfrist), durfte sie davon ausgehen, dass dies auch in diesem Jahr der Fall sein werde. Das Schreiben des Erbenvertreters vom 29. Juni 2022, womit dieser dem Beschwerdegegner den von der Beschwerdeführerin unterzeichneten Pachtvertrag 2021 nachreicht, ging ihr zudem offenbar ebenfalls zu. Darin wird Bezug auf eine bestehende Verfahrensnummer genommen und erkennbar kein (neues) Gesuch um Bewilligungserteilung gestellt. Spätestens zu diesem Zeitpunkt wusste die Beschwerdeführerin somit, dass der von ihr unterzeichnete einjährige Pachtvertrag dem Beschwerdegegner zur Prüfung vorlag und schon zuvor ein entsprechendes Gesuch gestellt worden sein muss. Sie ist in ihrem Vertrauen folglich nicht zu schützen. Es kommt hinzu, dass die parzellenweise Verpachtung der Parzelle F während weiterer sechs Jahre ohnehin nicht hätte bewilligt werden können, sind die strengen Voraussetzungen für eine Bewilligungserteilung seit dem Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheids über die Erbteilung und der Zuweisung des Gewerbes an den Mitbeteiligten 1 doch offensichtlich nicht mehr gegeben (Art. 31 LPG).

E. 7

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde im Sinn der Erwägungen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

E. 8

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG) und steht ihr schon mangels Obsiegens keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

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