

JAAC 65.46

Auszug aus dem Beschwerdeentscheid der
Rekurskommission EVD vom 7. Juli 2000 in Sachen
B. gegen Volkswirtschaftsdepartement des Kantons
Luzern [99/JB-001]

Bail à ferme agricole. Calcul du fermage. Supplément de fermage.

Art. 37 LBFA. Art. 7 al. 1 et 2 LDFR. Entreprise agricole.

- *Le fait qu'une exploitation horticole soit établie sur un seul bien-fonds n'exclut pas a priori qu'elle constitue néanmoins une entreprise agricole (consid. 3).*

- *Une exploitation horticole peut être assimilée à une entreprise d'horticulture productrice même lorsqu'elle réalise une (petite) part de son chiffre d'affaires avec des travaux qui, par nature, ne ressortissent pas de l'horticulture et qu'elle restreint sa production au cours des mois d'automne et d'hiver (consid. 4).*

Art. 41 LBFA. Supplément de fermage à raison d'un bail de plus longue durée.

- *Le droit de percevoir un supplément de fermage présuppose une prolongation contractuelle du bail à ferme (consid. 8).*

- *En cas de litige relatif au fermage, les autorités chargées de statuer sont tenues de mentionner, dans le dispositif, le fermage total y compris les éventuels suppléments invoqués (consid. 8).*

Landwirtschaftliche Pacht. Pachtzinsbemessung. Zuschlag.

Art. 37 LPG. Art. 7 Abs. 1 und 2 BGG. Landwirtschaftliches Gewerbe.

- *Umfasst eine Gärtnerei nur ein einzelnes Grundstück, schliesst dies die Qualifikation als landwirtschaftliches Gewerbe noch nicht aus (E. 3).*

- Eine Gärtnerei kann als Betrieb des produzierenden Gartenbaus qualifiziert werden, selbst wenn sie einen (kleinen) Teil des Betriebsergebnisses durch auswärtige Gärtnereiarbeiten erzielt und die Eigenproduktion in den Herbst- und Wintermonaten einschränkt (E. 4).

Art. 41 LPG. Pachtzinszuschlag infolge längerer Pachtdauer.

- Nur eine vertraglich vereinbarte Fortsetzung der Pacht berechtigt zum Zuschlag (E. 8).

- Bei Pachtzinsstreitigkeiten haben die rechtsanwendenden Behörden im Urteilsdispositiv den gesamten Pachtzins unter Einschluss allfällig zugesprochener Zuschläge aufzuführen (E. 8).

Affitto agricolo. Determinazione del fitto. Supplemento.

Art. 37 LAAgr. Art. 7 cpv. 1 e 2 LFDR. Azienda agricola.

- Quando un'azienda orticola comprende solamente un unico fondo, ciò non preclude ancora la qualifica di azienda agricola (consid. 3).

- Un'azienda orticola può essere qualificata quale industria di produzione orticola anche se una parte (minima) della cifra d'affari aziendale è raggiunta con l'esecuzione di lavori estranei alla produzione orticola e che limita la sua produzione ai mesi autunnali ed invernali (consid. 4).

Art. 41 LAAgr. Supplemento per affitto di più lunga durata.

- Il supplemento è giustificato unicamente da una proroga del contratto d'affitto (consid. 8).

- Nelle liti in merito al fitto, le autorità decisionali competenti devono indicare nel dispositivo il fitto complessivo inclusi i supplementi eventualmente riconosciuti (consid. 8).

Zwischen B. als Verpächter und der Stiftung A. als Pächterin besteht seit dem Jahr 1976 ein Pachtverhältnis. Nach verschiedenen Änderungen und Ergänzungen des ursprünglichen Pachtvertrages unterzeichneten dieselben Vertragsparteien den heute gültigen Pachtvertrag vom 10. März 1992. Als Pachtgegenstand wurde die Gärtnerei F. bezeichnet, bestehend aus einer Fläche von 10 000 m² ab dem Grundstück (...) sowie mehreren Gebäuden mit festem Inventar. Die Dauer des Pachtvertrages wurde auf 15 Jahre festgelegt. Als jährlicher Pachtzins wurde ein Betrag von Fr. 84 000.- vereinbart. Nachdem im Juni 1997 das Schatzungsamt des Kantons Luzern hinsichtlich der Gärtnerei F. eine neue Katasterschätzung vorgenommen hatte, stellte die Stiftung A. als Pächterin am 8. Juli 1997 ein Gesuch um Überprüfung und Anpassung (Reduktion) des Pachtzinses an die neuen Bodenrechtsgrundlagen.

Mit Verfügung vom 6. März 1998 hiess die Bodenrechtskommission des Kantons Luzern das Gesuch der Stiftung A. gut und bewilligte für die Gärtnerei F. einen jährlichen Pachtzins von Fr. 31 000.- mit Wirkung

ab dem Pachtjahr 1998. Zur Begründung erwog sie im Wesentlichen, die Gärtnerei F. sei ein Betrieb des produzierenden Gartenbaus und erfülle nach den einschlägigen Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11) sowie des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG, SR 221.213.2) die Voraussetzungen zur Qualifikation als landwirtschaftliches Gewerbe. Als solches unterliege die Gärtnerei F. den Bestimmungen über die Pachtzinskontrolle, wonach der Pachtzins der behördlichen Bewilligung bedürfe. Nach Massgabe der relevanten Normen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht sowie der Verordnung vom 11. Februar 1987 über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, SR 221.213.221) erweise sich der zwischen den Parteien vereinbarte jährliche Pachtzins von Fr. 84 000.- als wesentlich überhöht und sei demzufolge herabzusetzen. Die durch die Verpächter gegen diese Verfügung erhobene Verwaltungsbeschwerde vom 20. April 1998 wies das Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Luzern mit Entscheid vom 20. April 1999 ab und bestätigte die Verfügung der kantonalen Bodenrechtskommission vom 6. März 1998. Gegen den Entscheid des Volkswirtschaftsdepartements des Kantons Luzern vom 20. April 1999 erhoben die Verpächter B. (Beschwerdeführer) am 21. Mai 1999 Verwaltungsbeschwerde an die Rekurskommission EVD (REKO/EVD) und beantragten, den angefochtenen Entscheid aufzuheben und das Gesuch der Stiftung A. (Beschwerdegegnerin) vom 8. Juli 1997 um Überprüfung und Anpassung des Pachtzinses abzuweisen. Dabei führten sie im Wesentlichen aus, die Gärtnerei F. stelle zwar ein zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignetes Grundstück, aber keinen Betrieb des produzierenden Gartenbaus und demzufolge auch kein landwirtschaftliches Gewerbe dar. Deshalb gelangten die Bestimmungen über die Pachtzinskontrolle und namentlich über die Pachtzinsbewilligung und -anpassung vorliegend gar nicht zur Anwendung. Die umstrittene Anpassung des Pachtzinses sei daher zu Unrecht erfolgt.

Nachdem das Bundesamt für Justiz (BJ) im Namen des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements mit Schreiben vom 4. Juni 1999 die Geltendmachung von Parteirechten angemeldet hatte, beantragte es mit Stellungnahme vom 30. Juli 1999 Folgendes:

«1. Es sei ein Pachtzins von jährlich Fr. 31 000.-, Zuschlag nach Art. 41 LPG nicht inbegriffen, mit Wirkung frühestens ab Pachtjahr 1998 zu bewilligen.

2. Die Sache sei zur Festsetzung des Anfangs-Pachtzinses (Pachtzins im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, 10. März 1992) an die Bodenrechtskommission des Kantons Luzern zurückzuweisen.»

Aus den Erwägungen:

(...)

2. Im vorliegenden Verfahren ist vorab streitig, ob das interessierende Pachtverhältnis der landwirtschaftlichen Pachtzinskontrolle unterliegt und die Bodenrechtskommission und das Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Luzern befugt waren, den zwischen den Parteien mit Pachtvertrag vom 10. März 1992 vereinbarten jährlichen Pachtzins von Fr. 84 000.- auf Fr. 31 000.- herabzusetzen. Damit stellt sich die Frage, ob es sich bei der

Gärtnerei F. als Gegenstand des streitbezogenen Pachtvertrags um ein landwirtschaftliches Grundstück beziehungsweise Gewerbe handelt oder nicht. Schatzungsamt, Bodenrechtskommission und Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Luzern sowie die Beschwerdegegnerin vertreten die Auffassung, es handle sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe. Demgegenüber sind die Beschwerdeführer der Meinung, es handle sich um ein zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignetes Grundstück, das jedoch nicht landwirtschaftlich genutzt werde und zudem nicht unter die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht und damit die obligatorische Pachtzinsbewilligung falle. Es ist daher im Folgenden zu prüfen, wie es sich damit verhält.

2.1. Nach Art. 1 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG, SR 221.213.2) gilt dieses Gesetz für die Pacht von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung, von landwirtschaftlichen Gewerben und von nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerben, die mit einem landwirtschaftlichen Gewerbe eine wirtschaftliche Einheit bilden. Der Pachtzins unterliegt der Kontrolle und darf das zulässige Mass nicht übersteigen. Der Bundesrat setzt die Sätze für die Verzinsung des Ertragswerts und die Abgeltung der Verpächterlasten fest und bestimmt den Zuschlag für die allgemeinen Vorteile (vgl. Art. 36 ff. LPG). Gestützt auf diese Bestimmungen erliess der Bundesrat die Verordnung vom 11. Februar 1987 über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, SR 221.213.221).

2.2. Das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht enthält keine Legaldefinition des landwirtschaftlichen Gewerbes. Indessen umschreibt Art. 7 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11) den Begriff wie folgt:

«¹Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und die mindestens die halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie beansprucht.

²Unter den gleichen Voraussetzungen gelten auch Betriebe des produzierenden Gartenbaus als landwirtschaftliches Gewerbe.

(...)»

Aus Entstehungsgeschichte und Systematik der beiden Gesetze ergibt sich, dass diese Umschreibung auch für die landwirtschaftliche Pacht gilt (vgl. *Eduard Hofer* in: Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, Kommentar zum BGBB, Brugg 1995, Rz. 19 zu Art. 7 BGBB). Demnach gilt die Pachtzinskontrolle auch für Gärtnereibetriebe, wenn sie dem produzierenden Gartenbau zuzurechnen sind und die übrigen im Gesetz für die landwirtschaftlichen Gewerbe näher umschriebenen Voraussetzungen erfüllen (vgl. hierzu grundlegend: REKO/EVD 96/JB-003 E. 2.2, publiziert in: [VPB 63.87](#); Blätter für Agrarrecht [BlAR] 1998 67). Im Weiteren ist für den vorliegenden Streitgegenstand die Verordnung vom 4. Oktober 1993 über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110) von Bedeutung.

3. Die Beschwerdeführer führen aus, die verpachtete Gärtnerei F. befinde sich nur auf einem einzelnen landwirtschaftlichen Grundstück, weshalb bereits aus diesem Grund kein landwirtschaftliches Gewerbe vorliege.

Der Ansicht der Beschwerdeführer, wonach es zur Qualifikation eines landwirtschaftlichen Gewerbes einer Mehrheit von landwirtschaftlichen Grundstücken bedarf, kann nicht gefolgt werden. Es ist nicht einsehbar und lässt sich sachlich nicht begründen, weshalb nicht auch ein einzelnes Grundstück die Basis für ein landwirtschaftliches Gewerbe abgeben können soll, wenn es hiezu von seiner Grösse und Beschaffenheit her objektiv geeignet ist. Dies ergibt sich bei richtiger Auslegung unmittelbar aus dem Gesetz, welches seinen Geltungsbereich für Grundstücke umschreibt, die für sich allein oder zusammen mit anderen Grundstücken ein landwirtschaftliches Gewerbe bilden. Hinsichtlich der dabei erforderlichen Landfläche sind keine allzu hohen Anforderungen zu stellen, zumal bei reinen Gewächshausbetrieben in der Regel bereits die Gebäudefläche und der Hofraum ausreichen (vgl. zum Ganzen Art. 4 Abs. 1 BGBB; ferner *Christoph Bandli* in: Kommentar zum BGBB, a. a. O., Rz. 1 zu Art. 4 BGBB sowie Hofer, a. a. O., Rz. 22 und Rz. 73 zu Art. 7 BGBB). Demnach schliesst der Umstand, dass die Gärtnerei F. nur ein einziges Grundstück umfasst, seine Qualifikation als landwirtschaftliches Gewerbe nicht aus. Das bedeutet, dass die Beschwerdeführer mit ihrer gegenteiligen Auffassung nicht durchzudringen vermögen.

4. Die Beschwerdeführer machen sodann geltend, die Gärtnerei F. stelle keinen Betrieb des produzierenden Gartenbaus dar, was indessen eine (zwingende) Voraussetzung zur Anerkennung als landwirtschaftliches Gewerbe wäre.

4.1. Die Gärtnerei F. wurde bis zur Verpachtung im Jahr 1976 an die Beschwerdegegnerin von den Beschwerdeführern geführt. Sie liegt im übrigen Gemeindegebiet der Gemeinde (...) und umfasst im Wesentlichen 6 000 m² Freiland, ein Gärtnergebäude und verschiedene Gewächshäuser von insgesamt 1 737 m² Grundfläche sowie 2 931 m² Gebäudeplätze und dergleichen (vgl. Schätzungsprotokoll der Besichtigung vom 4. Juni 1997 des Schätzungsamts des Kantons Luzern). Einem Gesuch der Beschwerdeführer vom 29. Oktober 1996 um Umzonung in die Bauzone war kein Erfolg beschieden. Dem betriebswirtschaftlichen Gutachten vom 19. Dezember 1994 des Verbands Schweizerischer Gärtnermeister ist sodann zu entnehmen, dass dieser den Gärtnerbetrieb als herkömmlich und technisch als teilweise veraltet sowie renovationsbedürftig einstufte und überwiegend dem produzierenden Gartenbau zurechnete (vgl. zum Ganzen die amtlichen Akten der Vorinstanz). Im erwähnten Schätzungsprotokoll findet sich ferner folgender Eintrag:

«Der Besitzer, (...) und der Betriebsleiter, (...) waren sich in der Beurteilung einig, dass der Anteil Eigenproduktion (inkl. Handel u. Verarb. Eigenprod.) tendenziell sinkt - aber noch klar über 50% (ca. 70-80%) liegt.»

Die Bodenrechtskommission des Kantons Luzern erwog nach einem Augenschein sowie nach Einblick in das Gutachten des Verbands Schweizerischer Gärtnermeister und in einen Buchhaltungsauszug, die Gärtnerei F. sei namentlich deshalb dem produzierenden Gartenbau zuzurechnen, weil das Einkommen aus der Produktion oder die Arbeitsleistung in der Produktion, Verarbeitung und Vermarktung eigener

Erzeugnisse mehr als 50% ausmachten und damit den Handel und die Verarbeitung zugekaufter Ware überwögen. Das Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Luzern äusserte sich zu dieser Frage nicht abschliessend.

4.2. Demgegenüber wenden die Beschwerdeführer ein, in der Gärtnerei F. werde überwiegend bodenunabhängig produziert. Zudem überwiege der Handel und die Verarbeitung zugekaufter Waren die Produktion, Verarbeitung und den Handel eigener Erzeugnisse seit längerer Zeit. Aus diesen Gründen könne nicht von einer landwirtschaftlichen Tätigkeit gesprochen werden. Sie beantragen die Erstellung einer neutralen Expertise, die Befragung eines Zeugen und die Edition der Jahresrechnungen 1994-1998 und bestreiten integral die protokollarischen Feststellungen sowie die Schätzung des Schätzungsamts des Kantons Luzern.

Im Einzelnen bringen sie vor, der Betrieb habe sich immer mehr von einer Gärtnerei im herkömmlichen Sinn zu einem Gartencenter entwickelt. Die Verarbeitung und der Handel mit zugekauften Produkten aus dem Gärtnerei- und Floristikbereich habe massiv zugenommen und umfasse inzwischen ein breit gestreutes Spektrum, welches von Sämereien im Bereich Sommerflor, ferner Balkon- und Kübelpflanzen, Stauden, Baumschulartikel, Ton- und Topfwaren bis zu Schnittblumen und Dekorationsmaterial wie Holz- und Strohringe, Zierquasten und -drähte, Wurzeln, Ziersteine, Kies, Duftessenzen, Farnwedel sowie Stauden- und Schnittgehölzzweige reiche. Dies gelte in besonderem Mass für die Herbst- und Wintermonate, in denen die Eigenproduktion der Beschwerdegegnerin fast vollständig zum Erliegen komme. Die eingekauften Pflanzen würden nicht weiterverarbeitet, sondern bis zum Verkauf in Ton- und Plastiktöpfen zwischengelagert. In Ermangelung einer ausreichenden Kultivierungsphase könnte selbst eine allfällige Verarbeitung nicht der Eigenproduktion zugeschrieben werden. Die bescheidene Eigenproduktion entfalle aber zu rund 50% auf Topfpflanzen. Diese Produktion könne ebenso wenig als bodenabhängig bezeichnet werden, da die Pflanzen während der Kultivierung zum grössten Teil vom natürlichen Boden abgeschottet seien.

4.3. Es stellt sich demnach die Frage, ob und allenfalls inwiefern die Kriterien der bodenabhängigen Produktion sowie der überwiegenden Eigenproduktion für die Zuordnung eines Betriebs zur Landwirtschaft oder zum produzierenden Gartenbau vorliegend relevant und, wenn dies zu bejahen ist, ob sie erfüllt sind.

4.3.1. Nach herkömmlicher Auffassung wurde die Bodenbewirtschaftung seit jeher als ein unerlässliches Element der landwirtschaftlichen Tätigkeit angesehen. Nicht mehr von landwirtschaftlicher Nutzung im Sinn des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht konnte demnach bei der völlig bodenunabhängigen pflanzlichen Produktion gesprochen werden (vgl. *Benno Studer / Eduard Hofer*, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Brugg 1987, S. 21 und 29). Mit der Reform der Agrarpolitik wurde indessen insofern eine Öffnung eingeleitet, als neben der Produktionsweise zunehmend die Art der produzierten landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Güter begriffsbestimmende Bedeutung erlangten (Übergang vom sogenannten Produktionsmodell zum Produktmodell; vgl. Botschaft vom 26. Juni 1996 zur Reform der Agrarpolitik, BBl 1996 IV 1 ff., insb. 85 f.). Soweit die landwirtschaftliche Pacht betreffend erachtete daher die

Rekurskommission EVD im erwähnten Entscheid (REKO/EVD 96/JB-003, publiziert in: [VPB 63.87](#)) einen Topfpflanzenbetrieb von vergleichbarer Grösse als dem produzierenden Gartenbau zugehörig. Dabei ging sie, dem Produktmodell folgend, vom produzierten Rohstoff aus, den sie bei einer überwiegenden Produktion von Schnittblumen und Topfpflanzen als gartenbaulich einstufte. Dem Produktionsmodell folgend prüfte sie indessen ergänzend, ob die vom Bundesgericht für die Beurteilung der Zonenkonformität von Gärtnereibetrieben in der Landwirtschaftszone aufgestellten (raumplanungsrechtlichen) Kriterien erfüllt seien. Mit Blick auf den vergleichsweise geringen Stand der Technisierung und den nicht unbedeutenden, im Freiland liegenden Anteil von Produktionsfläche bejahte sie auch diese Frage.

Wie eingangs dargelegt, verfügt die Gärtnerei F. über mehrere Gewächshäuser und über einen im Verhältnis zur gesamten Produktionsfläche bedeutenden Anteil Freiland. Die Beschwerdeführer wiesen zudem auf die erhebliche Menge vorhandener Topfpflanzen und brachten entsprechende Fotografien bei. Die Gebäudeeinrichtungen und der Stand der Technisierung wurden vom Verband Schweizerischer Gärtnermeister als herkömmlich und teilweise veraltet bezeichnet. Nichts Gegenteiliges ergibt sich aus den Feststellungen des kantonalen Schatzungsamtes und der kantonalen Bodenrekurskommission, welche je einen Augenschein durchführten. Damit liegen, was das Kriterium der Bodenbewirtschaftung betrifft, im Wesentlichen die gleichen Verhältnisse wie im erwähnten, von der Rekurskommission EVD bereits beurteilten Fall (REKO/EVD 96/JB-003, publiziert in: [VPB 63.87](#)) vor. Die Art und Weise, wie vorliegend in der Gärtnerei F. produziert wird, spricht demnach nicht gegen ihre Anerkennung als Betrieb des produzierenden Gartenbaus. Indessen bleibt zu prüfen, ob ihre Eigenproduktion hiezu genügt.

4.3.2. Anhang II zur Verordnung vom 4. Oktober 1993 über das bäuerliche Bodenrecht (vgl. E. 2.2) umschreibt in Ziff. 1.1 den Betrieb des produzierenden Gartenbaus wie folgt:

«Ein Betrieb ist produzierend, wenn entweder das Einkommen aus der Produktion oder die Arbeitsleistung in der Produktion sowie Handel und Verarbeitung der eigenen Erzeugnisse mehr als 50 Prozent ausmachen. Produktion sowie Handel und Verarbeitung der eigenen Erzeugnisse müssen also gegenüber Handel und Verarbeitung zugekaufter Ware überwiegen.

Nach den nachstehenden Normen werden insbesondere geschätzt:

- *Topfpflanzenbetriebe*
- *Schnittblumenbetriebe*
- *Baumschulen*
- *Stauden- und Kleingehölzbetriebe*
- *Kombination obgenannter Betriebe.*

(...)»

Die Beschwerdegegnerin macht geltend, zwischen 70 und 80% ihres Ertrags stamme aus der Eigenproduktion, womit sie die Voraussetzungen des produzierenden Gartenbaus erfülle. Bereits anlässlich der Schätzung durch das Schatzungsamt sei zwischen den Parteien einvernehmlich

von einer Eigenproduktion von 70 bis 80% ausgegangen worden. Sowohl im Verfahren vor der kantonalen Bodenrechtskommission und dem kantonalen Volkswirtschaftsdepartement wie auch im Verfahren vor der Rekurskommission EVD legte sie Auszüge aus ihrer Buchhaltung und weitere Zahlen vor, wonach der Ertrag aus der Eigenproduktion über 70% ausmacht und demnach deutlich über demjenigen aus Handel und Verarbeitung zugekaufter Ware liegt.

Dem halten die Beschwerdeführer im Wesentlichen entgegen, in der Gärtnerei F. werde seit längerer Zeit überwiegend zugekaufte Ware weiterverkauft, und die vorhandenen Produktionsflächen würden überwiegend als Zwischenlager benutzt. Diese Behauptung wird indessen nicht näher belegt, und es finden sich hiefür auch keine konkreten Anhaltspunkte in den Akten. Im Gegenteil erscheint es als unwahrscheinlich, dass ein (zumal auch therapeutisch) geführter Gärtnereibetrieb seine rund 10 000 m² Produktionsfläche seit Jahren überwiegend nicht mehr zur Pflanzenproduktion sondern hauptsächlich als Zwischenlager für Baumschulartikel, Ton- und Topfwaren, Ziersteine usw. genutzt haben soll und dass dies bei einem Augenschein im Schätzungsverfahren sowohl dem Verpächter und den landwirtschaftlichen Schätzungsexperten als auch beim darauf folgenden Augenschein im Pachtzins-Festsetzungsverfahren der Delegation der Bodenrechtskommission verborgen geblieben wäre. Übrigens finden sich auch im erwähnten, vergleichsweise ausführlichen Gutachten des Schweizerischen Gärtnermeisterverbands keine Hinweise, welche in diese Richtung deuten würden, sondern der Betrieb wird im Gegenteil als überwiegend produzierend beschrieben. Demnach ist mit der Beschwerdegegnerin und dem Schweizerischen Gärtnermeisterverband sowie mit den kantonalen Behörden davon auszugehen, dass es sich bei der Gärtnerei F. in erster Linie um einen Produktionsbetrieb handelt, bei welchem die vorhandene Fläche überwiegend der Eigenproduktion von Pflanzen dient. Anders als die Beschwerdeführer meinen, ist es dabei auch grundsätzlich unerheblich, ob ein (kleiner) Teil des Betriebsergebnisses durch auswärtige Gärtnereiarbeiten erzielt wird, gehören solche Arbeiten doch regelmässig zum herkömmlichen Angebot einer (zumal bodenabhängig produzierenden) Gärtnerei. Zu keinem anderen Ergebnis führt der von den Beschwerdeführern angeführte weitere Umstand, dass die Eigenproduktion der Gärtnerei F. offenbar in den Herbst- und Wintermonaten eingeschränkt ist. Auch hierin ist vielmehr ein zusätzliches Indiz für die auf eine überwiegend bodenabhängige Produktion ausgelegte Betriebsstruktur zu erblicken. Damit vermögen die Beschwerdeführer bereits im Ansatz nicht mit ihrem Einwand durchzudringen, bei der Gärtnerei F. werde überwiegend zugekaufte Ware zwischengelagert und weiterverkauft. Aus diesem Grund erübrigt sich auch die Anhörung eines früheren Angestellten der Beschwerdeführer als Zeugen oder die umfangreiche Edition von Buchhaltungsunterlagen. Die entsprechenden Beweisanträge sind abzulehnen.

4.3.3. Im Sinn eines Zwischenergebnisses ist daher festzuhalten, dass die Gärtnerei F. dem produzierenden Gartenbau zuzurechnen ist. Die (weiteren) Voraussetzungen zur Qualifikation als landwirtschaftliches Gewerbe nach Art. 7 Abs. 1 BGBB liegen unstreitig vor. Demzufolge gelangen die Bestimmungen über die Pachtzinskontrolle für landwirtschaftliche Gewerbe zur Anwendung. Ob und allenfalls inwiefern die in der Zwischenzeit in Kraft

getretene Revision vom 20. März 1998 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (BBl 1998 II 1455), welche eine weitere Ausdehnung des Landwirtschaftsbegriffs in Richtung der bodenunabhängigen Produktion gebracht hat, auch auf das landwirtschaftliche Pachtrecht Auswirkungen zeitigt, kann damit offen bleiben (vgl. hierzu immerhin: *Reinhold Hotz*, Auswirkungen der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes auf das bürgerliche Bodenrecht, in: *Raum und Umwelt*, Februar 2000, S. 1 ff.).

5. Die Beschwerdeführer machen geltend, die Gärtnerei F. werde von einer Stiftung und damit von einer juristischen Person geführt. Die Stiftung verfolge zudem in erster Linie therapeutische Zwecke. Auch aus diesem Grund unterstehe die Gärtnerei nicht der Pachtzinskontrolle.

Aus dem oben Gesagten ergibt sich, dass sich die Gärtnerei F. in objektiver Hinsicht zum produzierenden Gartenbau eignet und überwiegend so genutzt wird. Damit erfüllt sie, soweit das landwirtschaftliche Pachtrecht betreffend, die gesetzlichen Voraussetzungen für die Pachtzinskontrolle. Andere Voraussetzungen nennt das Gesetz nicht. Insbesondere schliesst es die Pachtzinskontrolle nicht für bestimmte Rechtsformen aus (vgl. Studer/Hofer, a. a. O., S. 55). Anders entscheiden hiesse, es von der Wahl eines bestimmten Pächters abhängig zu machen, ob das landwirtschaftliche Pachtrecht auf einen objektiv der Landwirtschaft oder dem Gartenbau zugehörenden und so genutzten Betrieb Anwendung findet oder nicht. Das kann nicht der Sinn des landwirtschaftlichen Pacht- oder des bürgerlichen Bodenrechts sein. Diese Überlegungen gelten in gleicher Weise für die Wahl der auf dem Betrieb angestellten Personen. Massgebend ist, dass auf dem fraglichen Betrieb insgesamt eine Tätigkeit ausgeübt wird, welche es gestattet, von einem der Landwirtschaft oder dem Gartenbau zugehörenden Gewerbe zu sprechen. Das ist nach dem Gesagten vorliegend offensichtlich der Fall.

Damit vermögen die Beschwerdeführer auch mit diesem Vorbringen nicht durchzudringen.

6. Die Beschwerdeführer rügen sodann verschiedene Fehler in der Katasterschätzung des Schätzungsamts des Kantons Luzern vom Juni 1997. Ihres Erachtens seien diese Fehler offensichtlich. Sie hätten im Rahmen der so genannt bereinigten Miet- und Ertragswertschätzung der Vorinstanzen zwingend berücksichtigt werden müssen. Im Einzelnen bringen sie vor, die Einstufung von Bauart, Ausbau und Grundausrüstung der Gewächshäuser und des Gärtnereigebäudes sei in vielen Positionen zu tief ausgefallen und folglich anzuheben.

Die Beschwerdeführer haben gegen den ihnen eröffneten Katasterschätzungs-Entscheid des Schätzungsamts vom 23. Juli 1997 (Zustelldatum: 28. Juli 1997) kein Rechtsmittel erhoben. Diesen Umstand stellen sie selber nicht in Abrede. Eine Anfechtung dieses Entscheids ist daher nicht mehr möglich. Dass die Bodenrechtskommission im Verfahren zur Pachtzins-Festsetzung den (unangefochten gebliebenen) Katasterschätzungs-Entscheid des Schätzungsamts heranzog, ist nicht zu beanstanden. Die infolge zwischenzeitlicher Veränderungen von der Bodenrechtskommission für die Berechnung des zulässigen Pachtzinses vorgenommenen und durch die Vorinstanz bestätigten Bereinigungen haben die Beschwerdeführer ebenfalls nicht beanstandet. Sie bilden ebenso wenig Streitgegenstand dieses Verfahrens. Indessen

verlangen die Beschwerdeführer in einer Vielzahl von Positionen, die der Katasterschätzung des Schätzungsamts zu Grunde lagen und die auch die Bodenrechtskommission im Pachtzins-Festsetzungsverfahren herangezogen hat, eine Korrektur nach oben. Dabei verzichten sie freilich darauf, diese Korrekturen im Einzelnen näher zu begründen. Es ist daher aus ihrer Beschwerde nicht ersichtlich, inwiefern die beanstandeten Positionen unrichtig ermittelt wurden und nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Bereits aus diesem Grund vermögen sie mit ihren Argumenten nicht durchzudringen. Dies umso weniger, als das erwähnte betriebswirtschaftliche Gutachten des Verbands Schweizer Gärtnermeister den Gärtnereibetrieb ausdrücklich als technisch teilweise veraltet und renovationsbedürftig einstuft (vgl. vorne E. 4.1). Das spricht ebenfalls gegen die Vorbringen der Beschwerdeführer, weshalb sich Weiterungen zur aufgeworfenen Frage erübrigen.

Die Beschwerdeführer machen auch nicht geltend, die Bodenrechtskommission habe in ihren Berechnungen die Anleitung für die Ertragswertschätzung rechtsfehlerhaft angewendet. Damit ist - entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer - vorliegend grundsätzlich von dem durch die Bodenrechtskommission berechneten Wert beziehungsweise von einem jährlichen Pachtzins von Fr. 31 000.- auszugehen.

7. Die Beschwerdeführer verlangen eine Erhöhung des Pachtzinses nach Art. 14 Pachtzinsverordnung. Diese Bestimmung lautet wie folgt:

«Ist die Berechnung des Pachtzinses nach den Art. 2-12 nicht möglich, weil allgemeine Grundlagen für die Schätzung des Ertragswertes fehlen oder führt diese Berechnung in Anbetracht der besonders sachlichen Verhältnisse zu einem unbilligen Ergebnis, so kann der Pachtzins anders berechnet bzw. der berechnete Pachtzins angemessen erhöht oder vermindert werden. Die Grundsätze nach den Art. 36-40 des Gesetzes bleiben in jedem Fall anwendbar.»

Vorliegend sind die allgemeinen Grundlagen der Schätzung gegeben, sodass als Grund für die Pachtzinserhöhung die besonderen sachlichen Verhältnisse, welche zu einem unbilligen Ergebnis führen würden, bleiben. Solche Verhältnisse müssen indessen «sachlicher» beziehungsweise objektiver Natur sein. Das ist etwa der Fall, wenn ein Betrieb infolge seiner besonders komplizierten Struktur oder infolge besonderer Aufgaben nur schwer oder überhaupt nicht rentabel zu führen ist, oder wenn der Pachtzins für ein bestimmtes Objekt bei landesüblicher Bewirtschaftung und Lebensführung nicht tragbar ist (vgl. Studer/Hofer, a. a. O., S. 340). Die Vorbringen der Beschwerdeführer weisen auf keine besonderen sachlichen Verhältnisse im Sinne der zitierten Bestimmung hin. Derartige Verhältnisse sind auch für die Rekurskommission EVD nicht ersichtlich. Damit fällt eine Pachtzinserhöhung nach Art. 14 der Pachtzinsverordnung ausser Betracht.

8. Weiter verlangen die Beschwerdeführer einen Zuschlag von 15% zum Pachtzins gemäss Art. 41 LPG. Einen solchen Zuschlag habe ihnen zwar die Vorinstanz in der Entscheidungsbegründung zuerkannt, doch werde er fälschlicherweise nicht im Dispositiv erwähnt. Demnach hätten sie einen jährlichen Pachtzins von zumindest Fr. 35 650.- (und nicht lediglich von Fr. 31 000.-) zugute.

Gemäss Art. 41 LPG ist ein Zuschlag von 15% zum Pachtzins zulässig, wenn die Parteien eine Fortsetzungsdauer verabreden, welche die gesetzliche Fortsetzungsdauer von 6 Jahren (vgl. Art. 8 LPG) um mindestens 3 Jahre übersteigt. In solchem Fall gilt der Zuschlag für die ganze Fortsetzungsdauer. Die vertraglich vereinbarte Fortsetzungsdauer muss demzufolge mindestens 9 Jahre betragen. Es genügt nicht, dass die Pacht ohne feste Verpflichtung nur faktisch während 9 Jahren oder mehr fortgesetzt wird. Allein die feste Vereinbarung der längeren Fortsetzungsdauer berechtigt zum Zuschlag. Wenn einmal die Erstpachtdauer nach Art. 7 LPG abgelaufen ist, sind alle weiteren mit demselben Pächter über dasselbe Pachtobjekt abgeschlossenen Pachtverträge Fortsetzungen im Sinne von Art. 8 LPG. Dabei gilt die Erhöhung oder Herabsetzung des Pachtzinses nicht als Abschluss eines neuen Pachtvertrages (vgl. Studer/Hofer, a. a. O., S. 89 und 276 sowie [BGE 103 II 149](#)).

Vorliegend stehen die Parteien seit dem Jahre 1976 in einem dasselbe Pachtobjekt betreffenden Pachtverhältnis. Das bedeutet, dass die im Pachtvertrag vom 10. März 1992 vereinbarte Pachtdauer von 15 Jahren (1.1.1992 bis 31.12.2006) als Fortsetzung im Sinne von Art. 8 LPG gilt. Die Erteilung des Zuschlags von 15% gemäss Art. 41 LPG ist unter den Parteien nicht umstritten. Zu Recht hat deshalb die Vorinstanz in E. 7 des angefochtenen Entscheids festgehalten, dass dieser Zuschlag gewährt werden könne. Indessen erachtete sie eine explizite Erwähnung des Zuschlags im Dispositiv als unnötig. Sie erwog, nur der Pachtzins bedürfe einer Bewilligung (Art. 42 Abs. 1 LPG), nicht hingegen der Zuschlag für längere Pachtdauer, welcher von Gesetzes wegen bestehe (Art. 41 LPG). Indessen gehören auch allfällige Zuschläge zum Pachtzins. Dreht sich, wie hier, ein Streit auch um die Höhe des Pachtzinses und namentlich um die von einer Seite geltend gemachten Zuschläge, ist demnach im Urteilsdispositiv der gesamte Pachtzins unter Einschluss allfälliger Zuschläge aufzuführen. Denn nur das Urteilsdispositiv erwächst in Rechtskraft, und es liefe letztlich auf eine Rechtsverweigerung hinaus, wenn sich das Urteilsdispositiv nicht zum (gesamten) Streitgegenstand äussern würde. Weder das Urteilsdispositiv des angefochtenen Entscheids noch das Urteilsdispositiv der Verfügung der kantonalen Bodenrechtskommission nennen den nach dem Gesagten massgebenden Zinsbetrag. Das ist im vorliegenden Verfahren zu korrigieren, womit die Beschwerdeführer in diesem (Neben-) Punkt mit ihrer Rüge durchdringen.

9. Zusammenfassend kann damit festgehalten werden, dass die Gärtnerei F. als Betrieb des produzierenden Gartenbaus zu qualifizieren ist und zudem ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 1 Abs. 1 Bst. b LPG in Verbindung mit Art. 7 BGGB darstellt, weshalb der von den Parteien vereinbarte Pachtzins der behördlichen Bewilligung bedarf (vgl. Art. 36 ff., insbes. Art. 42 und 44 LPG). Der von der Bodenrechtskommission des Kantons Luzern errechnete und vom Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Luzern bestätigte zulässige jährliche (Grund-) Zins in der Höhe von Fr. 31 000.- ab dem Pachtjahr 1998 erweist sich als rechtmässig. Soweit sich die Beschwerde hiegegen richtet, ist sie als unbegründet abzuweisen. Indessen sind auch die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Zuschlag von 15% erfüllt, sodass sich der jährliche Pachtzins auf Fr. 35 650.- erhöht. Weil der Entscheid der kantonalen Bodenrechtskommission, welchen das kantonale Volkswirtschaftsdepartement im angefochtenen Entscheid vollumfänglich

bestätigt, in Ziff. 1 des Dispositivs lediglich den Grundzins in der Höhe von Fr. 31 000.- nennt, sind beide Entscheide in teilweiser Gutheissung der Beschwerde abzuändern und ist der jährliche Pachtzins auf Fr. 35 650.- festzusetzen.

10. Das BJ beantragt zudem die Rückweisung der Streitsache an die Bodenrechtskommission des Kantons Luzern zur Festsetzung des Anfangspachtzinses ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses am 10. März 1992. Damit stellt das BJ ein aufsichtsrechtliches Begehren, das zudem nicht Streitgegenstand bildet. Es ist der Rekurskommission EVD daher im vorliegenden Verfahren verwehrt, hierüber zu befinden. Nichts Anderes ergibt sich aus dem vom BJ erwähnten Entscheid der Rekurskommission EVD vom 12. Februar 1999 i. S. U. (98/JB-001), wo es in erster Linie um die Frage des zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses anwendbaren Rechts beziehungsweise einer zwischenzeitlichen Rechtsänderung ging.

11. Die Beschwerdeinstanz auferlegt die Verfahrenskosten in der Regel der unterliegenden Partei. Keine Kosten werden Vorinstanzen und Bundesbehörden auferlegt (Art. 63 VwVG). Bei diesem Verfahrensausgang unterliegen die Beschwerdeführer hauptsächlich, da der Entscheid der Rekurskommission EVD im Ergebnis zu einer Bestätigung des angefochtenen Entscheids führt. Der Umstand, wonach der (in materieller Hinsicht unbestritten gebliebene) Zuschlag von 15% formal Eingang in das Dispositiv findet, vermag daran nichts zu ändern. Gelten sie insgesamt als unterliegende Partei, haben sie die Verfahrenskosten zu tragen. Diese werden mit dem durch die Beschwerdeführer am 28. Mai 1999 bezahlten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2 000.- verrechnet und ein allfälliger Überschuss wird zurückerstattet (Art. 5 Abs. 3 der Verordnung vom 10. September 1969 über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren [VwKV], Kostenverordnung, SR 172.041.0).

Zudem haben die Beschwerdeführer der obsiegenden Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung für die ihr erwachsenen notwendigen und verhältnismässig hohen Kosten zu entrichten (Art. 64 VwVG). Mangels einer Kostennote der Beschwerdegegnerin ist die Entschädigung von Amtes wegen und nach Ermessen zu bestimmen. Die Parteientschädigung soll unter anderem die Kosten der Vertretung oder Verbeiständung sowie die Fr. 50.- Franken übersteigenden Barauslagen und anderen Spesen der obsiegenden Partei ersetzen. Die Entschädigung für das Honorar des Vertreters oder Beistandes bemisst sich im Rahmen der Tarifbestimmung über die Verwaltungsgerichtsbeschwerde; der danach in der Regel zulässige Höchstbetrag findet Anwendung auf die Beschwerde an den Bundesrat und vermindert sich für Beschwerden an die Departemente oder eidgenössischen Rekurskommissionen um einen Viertel (Art. 8 VwKV der Kostenverordnung). Das Honorar richtet sich in der Regel nach dem Streitwert. Es wird im Rahmen des im Tarif vorgesehenen Höchst- und Mindestbetrags nach der Wichtigkeit der Streitsache, ihrer Schwierigkeit sowie dem Umfang der Arbeitsleistung und dem Zeitaufwand des Anwaltes bemessen (Art. 4 und Art. 6 des Tarifs vom 9. November 1978 über die Entschädigungen an die Gegenpartei für das Verfahren vor dem Bundesgericht, Tarif, SR 173.119.1). Unter Berücksichtigung dieser Kriterien wird die Parteientschädigung auf Fr. 3 500.- (inkl. Mehrwertsteuer) festgesetzt.

(...)

(Die Rekurskommission EVD heisst die Beschwerde teilweise gut, weist sie jedoch zur Hauptsache ab)

(Auszug aus dem Beschwerdeentscheid der Rekurskommission EVD vom 7. Juli 2000 in Sachen B. gegen Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Luzern [99/JB-001])

JAAC 65.46 - Auszug aus dem Beschwerdeentscheid der Rekurskommission EVD vom 7. Juli 2000 in Sachen B. gegen Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Luzern [99/JB-001]

In	Verwaltungspraxis der Bundesbehörden
Dans	Jurisprudence des autorités administratives de la Confédération
In	Giurisprudenza delle autorità amministrative della Confederazione
Jahr	2001
Année	
Anno	
Band	65
Volume	
Volume	
Seite	---
Page	
Pagina	
Ref. No	150 005 195

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv und die Bundeskanzlei konvertiert.
Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses et la Chancellerie fédérale.
Il documento è stato convertito dall'Archivio federale svizzero e della Cancelleria federale.