



Fall-Nr.: B 2017/8
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 01.12.2017
Entscheiddatum: 01.12.2017

Zirkulationsentscheid Verwaltungsgericht, 01.12.2017

Art. 61 BGG, SR 211.412.11. Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks. Eine Bewilligung wird unter anderem dann verweigert, wenn das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers liegt (Art. 63 Abs. 1 lit. d BGG). Das Verwaltungsgericht kam zum Schluss, dass dieser Verweigerungsgrund konkret nicht gegeben sei und wies die Beschwerde ab (Verwaltungsgericht, B 2017/8). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 26. Juni 2018 abgewiesen (Verfahren 2C_78/2018).

Besetzung

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichterin Reiter, Verwaltungsrichter Zogg;
Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

A.Y.,

Beschwerdeführer,

gegen

Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen, Unterstrasse 28, 9001 St. Gallen,



Vorinstanz,

B.X.,

Beschwerdegegner,

Landwirtschaftsamt des Kantons St. Gallen, Unterstrasse 22, 9001 St. Gallen,

Kantonale Aufsichtsbehörde BGGG, Rosenweg 3, 8738 Uetliburg,

Betreibungsamt W.,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

a. A.Y. ist Pächter der im Grundbuchkreis D. liegenden Grundstücke Nr. 000 (60'720 m² Acker, Wiese und Wald mit Remise, Stall und Wohnhaus; L., Q.), Nr. 001 (13'278 m² Weide; M., Q.), Nr. 002 (7'533 m² Weide; N., Q.) und Nr. 003 (14'860 m² Weide mit Stall; O., Q.). Im Rahmen einer Zwangsversteigerung der Grundstücke reichte A.Y. ein schriftliches Angebot über Fr. 165'000.-- ein. Den Zuschlag erhielt B.X. für



St.Galler Gerichte

Fr. 245'000.--. Er bewirtschaftet einen Schafhaltungs- und Rebbaubetrieb mit 10.99 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche, davon 0.84 ha Reben.

b. Das Landwirtschaftsamt des Kantons St. Gallen bewilligte den Erwerb der in Q. gelegenen Grundstücke durch B.X. mit Verfügung vom 26. Januar 2016. Es erwog, dass der Käufer beabsichtige, die Grundstücke selbst zu nutzen. Diese lägen unter Berücksichtigung des Bewirtschaftungskonzepts des Erwerbers innerhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs (act. G 8/1). Die dagegen von A.Y. erhobene Beschwerde (act. G 9/1) wies die Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen mit Entscheid vom 12. Dezember 2016 ab, soweit sie darauf eintrat (act. G 6).

B.

a. Gegen diesen Entscheid erhob A.Y. mit Eingabe vom 12. Januar 2017 Beschwerde mit den Anträgen, der Entscheid sei aufzuheben und die Versteigerung der Grundstücke Nr. 000, 001, 002 und 003 sei neu anzuordnen (act. G 1.1). In der Beschwerdeergänzung vom 27. Februar 2017 bestätigte und begründete der Beschwerdeführer die gestellten Anträge (act. G 5).

b. In der Vernehmlassung vom 2. März 2017 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf den angefochtenen Entscheid (act. G 8). Beschwerdegegner und Beschwerdebeteiligte verzichteten stillschweigend auf eine Stellungnahme (act. G 11).

c. In der Stellungnahme vom 20. Juni 2017 beantragte der Beschwerdeführer zusätzlich eine Besichtigung der Streitsache vor Ort durch das Verwaltungsgericht (act. G 14).

d. Auf die Vorbringen des Beschwerdeführers in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen (act. G 5).

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1. (...).



2.

2.1. Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben will, braucht dazu gemäss Art. 61 BGG eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (dazu Art. 80 BGG). Diese wird erteilt, wenn kein Verweigerungsgrund vorliegt. Die Bewilligung wird unter anderem dann verweigert, wenn das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers liegt (Art. 63 Abs. 1 lit. d BGG). Der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich hängt von den örtlichen Gegebenheiten ab und ist anhand der konkreten Umstände im Einzelfall festzulegen (BGer 2C_432/2015 vom 18. Januar 2016, E. 3.3). Die Voraussetzung des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs soll die Entstehung wirtschaftlich und ökologisch fragwürdiger Betriebsstrukturen mit langen Anfahrtswegen verhindern (B. Stalder, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGG, 2. Aufl. 2011, Rz. 28 f. zu Art. 63 BGG mit Hinweisen). Die frühere Praxis, welche den ortsübliche Bereich in der Regel innerhalb von 3 bis 4 km - mit einer oberen Grenze von rund 10 km - zwischen Betriebszentrum und dem zu erwerbenden Grundstück festlegte, wird dabei mit Hinweis auf den landwirtschaftlichen Strukturwandel und die fortschreitende Technisierung als nicht mehr vertretbar erachtet. Die jüngere Praxis brachte diesbezüglich eine Öffnung mit sich und bewilligte Grundstückserwerbe mit wesentlich grösserer Entfernung vom Betriebszentrum. Ergibt der Vergleich mit ähnlichen Betrieben in der näheren Umgebung kein vertretbares Ergebnis, darf hilfsweise auf die Wirtschaftlichkeit abgestellt werden. Die Bewirtschaftung eines Grundstücks wird dann nicht mehr sinnvoll erachtet, wenn die Transportkosten mehr als 25-30% des auf dem fraglichen Grundstück erzielten Nettobetrags ausmachen. Nicht erfasst von Distanzbeschränkungen wird demgegenüber ein (ortsüblicher) Zuerwerb im Rahmen eines zweiten Betriebsstandorts (Maiensäss, Alp; Stalder, a.a.O., Rz. 32 und 32a zu Art. 63 BGG mit Hinweisen).

2.2. Streitig ist vorliegend - wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren - die Frage, ob die Grundstücke Nr. 000, 001, 002 und 003 ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Beschwerdegegners liegen. Im angefochtenen Entscheid führte die Vorinstanz aus, bei der Beurteilung der Ortsüblichkeit der Bewirtschaftungsdistanzen seien insbesondere die charakteristischen Eigenschaften einer Bewirtschaftungsart und die Betriebsform zu



berücksichtigen. Der Umstand, dass das Betriebszentrum des Käufers in E. rund 15 km vom Dorf Q. entfernt liege, sei im konkreten Fall nicht ausschlaggebend. Vielmehr sei zu berücksichtigen, dass der Käufer die Grundstücke als Frühjahrs- und Herbstweide für seine Schafe nutzen wolle. Die Tiere sollen auf diese Weise vor und nach der Sömmerung bis zu vier Wochen länger im Q.-tal bleiben können (act. G 9/14). Dabei handle es sich um einen Stufenbetrieb, der von den Distanzbeschränkungen des Arrondierungsprinzips nicht erfasst werde, soweit die Betriebsart ortsüblich sei. Letzteres sei im St. Galler Oberland der Fall (act. G 9/7). Der Beschwerdegegner müsse seine Tiere im Frühjahr hin- und im Herbst zurücktransportieren. Dies müsste er auch im Fall des Nichterwerbs der Grundstücke, denn im Sommer bringe er die Schafe auf eine höher gelegene Alp im Q.-tal. Demnach führe dies zu keiner das Arrondierungsprinzip verletzenden Häufigkeit langer Tiertransporte. Letztere seien im Zusammenhang mit der Sömmerung von Tieren üblich. Trotz Einzäunung sei eine regelmässige Überwachung der Tiere nötig, weshalb der Beschwerdegegner den Weg von D. nach Q. ungefähr jeden zweiten Tag zurücklegen müsse. Für die rund 17 km lange Fahrt benötige er keine 30 Minuten. Hinzu komme ein Fussmarsch von etwa 1 km bis zum Grundstück „P.“. Dieser zeitliche Aufwand sei beschränkt auf die verhältnismässig kurze Zeit vor und nach der Sömmerung und erscheine auch deshalb nicht unverhältnismässig. Aus diesem Umstand könne nicht auf eine unwirtschaftliche Struktur geschlossen werden. Für den Herdenschutz seien im Zusammenhang mit Grossraubtieren zwar zusätzliche Massnahmen nötig. Im Sömmerungsgebiet würden jedoch Herdenschutzhunde am effizientesten vor Nutztierschäden schützen.

Ein erhöhter Bedarf an personellen Ressourcen ergebe sich aus dem Zukauf der Grundstücke folglich nicht zwangsläufig (act. G 2 S. 9 f. mit Hinweis auf Bericht des Bundesrates zur Motion 10.3242 Hassler vom 19. März 2010 „Unterstützung des Bundes für den Herdenschutz im Zusammenhang mit Grossraubtieren“ vom 6. November 2013“). Rund 44 Prozent der Arbeitsleistung des Beschwerdegegners werde zur Bewirtschaftung der in D. und F. gelegenen Rebflächen genutzt, wohingegen die Haltung von Nutztieren im Jahr 2016 nur rund 24 Prozent der Arbeitskraft beansprucht habe (act. G 9/8/18). Dieses Verhältnis werde sich mit dem Erwerb der Grundstücke ändern, jedoch die Möglichkeit zur Selbstbewirtschaftung nicht in Frage stellen. Zum einen stehe der Kauf der Grundstücke im Zusammenhang mit der Betriebsnachfolge, weshalb davon auszugehen sei, dass die notwendigen personellen Kapazitäten zur



Verfügung stünden. Zum anderen würden die Tiere in der Regel spätestens Anfang Oktober ins Tal zurück gebracht. Die Weinlese wiederum beginne in der Regel erst später. So seien 2016 der grösste Teil der Blauburgunder-Trauben zwischen dem 10. und 17. Oktober geerntet worden (act. G 2 S. 10 mit Quellenhinweis). Nachdem die zu erwerbenden Grundstücke im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich des Gewerbes des Käufers lägen und auch die übrigen Voraussetzungen erfüllt seien, sei die Erwerbsbewilligung zu erteilen. Eine Bevorzugung ortsansässiger Landwirte sehe das BGGB nicht vor. Dieses Gesetz bezwecke in erster Linie Erhaltung und Förderung des bäuerlichen Grundeigentums, nicht aber den Schutz vor Abwanderung (act. G 2 S. 10 f.).

2.3. Der Beschwerdeführer wendet ein, die fraglichen Grundstücke lägen ausserhalb des Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Beschwerdegegners. Unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit sei der Kaufpreis von Fr. 245'000.-- für die Grundstücke zu hoch. Es dürfe nicht Aufgabe der Bewilligungsbehörde sein, übersetzte Kaufpreise bei Zwangsversteigerungen mit einer nicht korrekten Auslegung des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs zu heilen. Eine solche Praxis würde der Zielsetzung des BGGB zuwiderlaufen. Nebst der grossen Distanz vom Betriebszentrum des Beschwerdegegners in E. zu den Grundstücken seien der zeitliche Aspekt und die Höhendifferenz zu werten. Die Strassenverhältnisse seien suboptimal und der Fussweg mühsam. Die Betreuung der Tiere sei mit wesentlichen Aufwänden verbunden. Mit der Gefährdung der Schafe durch das Grossraubtier Wolf sei eine dauernde Überwachung nötig. Entgegen der Annahme der Vorinstanz müsse mit einer höheren Präsenz des Betriebsleiters vor Ort gerechnet werden. Bei einem Erwerb der Grundstücke durch den Beschwerdegegner würden die Parzellen zu Frühjahrs- und Herbstweiden für Schafe. Eine Verarmung der Artenvielfalt sei die Folge. Sodann würde die landwirtschaftliche Nutzfläche im Dorf Q. und in den umliegenden Gebieten nochmals um 7.66 ha reduziert. Mit dem Verkauf der Grundstücke an einen Landwirt ausserhalb des Q.-tals werde die Wirtschaftlichkeit der übrigen Betriebe im Bergtal indirekt gefährdet. Der Beschwerdegegner besitze bereits jetzt in vier St. Galler Gemeinden sowie ausserhalb des Kantons landwirtschaftliche Nutzflächen. Mit einer grosszügigen Auslegung des BGGB werde der Besitz von dezentralen landwirtschaftlichen Flächen unnötig gefördert. Die Vorinstanz fördere mit ihrer grosszügigen Auslegung des



ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs den Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche im Bergtal (act. G 5).

3.

3.1. Der Beschwerdeführer beantragte nachträglich sinngemäss die Durchführung eines Augenscheins (act. G 14). Die Frage, ob dieses nach Ablauf der Beschwerdefrist nachgereichte Begehren als rechtzeitig zu erachten ist, kann - wie sich nachstehend ergeben wird - offen bleiben. Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Unbestrittene Tatsachen brauchen nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten ist (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 966). Die tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich im vorliegenden Fall aus den Verfahrensakten (act. 9 und insbesondere G 9/8). Die örtlichen Verhältnisse lassen sich anhand des Geoportals (www.geoportal.ch) zureichend nachvollziehen. Auf einen Augenschein ist daher zu verzichten.

3.2. Was vorab die Einwendung des Beschwerdeführers betreffend den Preis der Grundstücke betrifft, ist festzuhalten, dass der Verweigerungsgrund von Art. 63 Abs. 1 lit. b BGGB unbeachtlich ist, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück - wie vorliegend - in einem Zwangsvollstreckungsverfahren erworben wird. Hierauf ist somit nicht weiter einzugehen. Was der Beschwerdeführer mit seinem Einwand meint, es dürfe nicht Aufgabe der Bewilligungsbehörde sein, übersetzte Kaufpreise bei Zwangsversteigerungen mit einer nicht korrekten Auslegung des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs zu heilen (act. G 5 lit. f), erscheint nicht ohne weiteres verständlich. Jedenfalls liesse sich hieraus nichts zugunsten des Standpunktes des Beschwerdeführers herleiten. Hinsichtlich der Frage des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereiches ist von der unbestrittenen Feststellung auszugehen, dass die erwähnten Grundstücke in Q. rund 17 km vom Betrieb des Beschwerdegegners in E. entfernt liegen. Unbestritten blieb auch, dass die Grundstücke mit insgesamt 7.66 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche in der Bergzone IV ausschliesslich als extensiv genutzte Weide bewirtschaftet werden und sie aufgrund ihrer Lage und schlechten



Erschliessung den Charakter von Sömmerungsliegenschaften haben. Von keiner Seite in Frage gestellt wurde sodann die Feststellung, wonach es im St. Galler Oberland ortsüblich ist, zur Sömmerung (Weidehaltung) eigener Tiere Liegenschaften in grösserer Entfernung zum Heimbetrieb zu nutzen (vgl. act. G 9/7 S. 2).

3.3. Wenn die Vorinstanz zum Schluss kam, dass der Beschwerdegegner für regelmässige Überwachung der Tiere den Weg von D. nach Q. ungefähr jeden zweiten Tag zurücklegen müsse, dieser zeitliche Aufwand (30 Minuten pro Fahrt plus Fussmarsch von 1 km) beschränkt sei auf die verhältnismässig kurze Zeit vor und nach der Sömmerung und für den Herdenschutz im Zusammenhang mit Grossraubtieren Herdenschutzhunde am effizientesten vor Nutztierschäden schützen würden (act. G 2 S. 9 f.), so erscheint dies nachvollziehbar begründet. Der Beschwerdeführer behauptet lediglich, dass mit einer erheblich höheren Präsenz des Betriebsleiters vor Ort gerechnet werden müsse (act. G 5 lit. h), nennt jedoch keine zusätzlichen Gegebenheiten, welche die vorinstanzlichen Ausführungen in Frage zu stellen vermöchten. Inwiefern die Schafsbeweidung der Grundstücke, wie der Beschwerdeführer geltend macht, zu einer „Verarmung der Artenvielfalt“ führen würde (act. G 5 lit. i), erscheint sodann ebenfalls nicht ohne weiteres nachvollziehbar; eine (extensive) Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen als Sömmerungsweiden deutet eher auf das Gegenteil hin. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers (act. G 5 lit. k) resultiert aus der vorinstanzlichen Interpretation des Begriffs des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs nicht der Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche im Bergtal, zumal auch das Weiden von Schafen eine landwirtschaftliche Nutzung darstellt.

4. (...).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Der Beschwerdeführer bezahlt die amtlichen Kosten von Fr. 2'000.--, unter Verrechnung mit dem von ihm in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss.

Publikationsplattform

St.Galler Gerichte



Der Abteilungspräsident

Der Gerichtsschreiber

Zürn

Schmid