



Fall-Nr.:	B 2020/205
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	03.01.2022
Entscheiddatum:	13.12.2021

Entscheid Verwaltungsgericht, 13.12.2021

Bäuerliches Bodenrecht; Art. 83 Abs. 3 BGG. Die Beschwerdeführer sind weder als Pächter noch als Kaufs-, Vorkaufs- oder Zuweisungsberechtigte im Sinn von Art. 83 Abs. 3 BGG zur Erhebung der Beschwerde gegen die Erteilung der Erwerbsbewilligung an die Ortsgemeinde befugt. Sie haben das Angebot zum Erwerb des Baurechts nicht als Selbstbewirtschafter auf öffentliche Ausschreibung im Sinn von Art. 64 Abs. 1 lit. f BGG hin, sondern als Gläubiger in einem Verfahren der Zwangsvollstreckung im Sinn von Art. 63 Abs. 2 BGG, in welchem der Verweigerungsgrund des übersetzten Erwerbspreises im Sinn von Art. 66 BGG – im Interesse des Gläubigerschutzes – unbeachtlich ist, eingereicht. Dieses Verfahren schliesst zwar die Geltung des Grundsatzes, dass landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe von Selbstbewirtschaftern erworben werden sollen, nicht aus. Die Durchsetzung dieses Prinzips obliegt aber nicht den Kaufinteressenten, sondern den Behörden (Verwaltungsgericht, B 2020/205). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 7. März 2023 abgewiesen (Verfahren 2C_130/2022).

Entscheid vom 13. Dezember 2021

Besetzung

Abteilungspräsident Eugster; Verwaltungsrichterin Reiter, Verwaltungsrichter Zogg;
Gerichtsschreiber Scherrer

Verfahrensbeteiligte

1. **A.**__,
2. **B.**__,



St.Galler Gerichte

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roger Brändli, kmb Rechtsanwälte und
Urkundspersonen, Breitenstrasse 16, 8852 Altendorf,

gegen

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

Vorinstanz,

und

Ortsgemeinde X.____,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Markus Roos, Postgasse 5, Postfach 248,
9620 Lichtensteig,

sowie

1. **Landwirtschaftsamt des Kantons St. Gallen**, Unterstrasse 22, 9001 St. Gallen,
2. **Kantonale Aufsichtsbehörde BGBB**, Dorfstrasse 9, 9313 Muolen,
3. **Konkursverwaltung im Nachlass M.____**, Konkursamt Y.____,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks



Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

Die Ortsgemeinde X.__ ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 0000__, Grundbuch X.__. Am 29. März 1995 schloss sie mit M.__ eine als "Baurechts- und Gebäudekaufvertrag mit Pachtvertrag" bezeichnete Vereinbarung ab. Darin wurde M.__ ein selbständiges und dauerndes Baurecht (Nr. 0001__) an einer Teilfläche von 10'000 Quadratmetern des betreffenden Grundstücks eingeräumt. Zudem erwarb er die Gebäude auf dem Baurechtsgrundstück – Wohnhaus, Scheune und Remise (Vers.-Nrn. 0002__, 0003__ und 0004__) – zum Preis von CHF 190'000. Schliesslich verpachtete ihm die Ortsgemeinde 14.62 Hektaren Wies- und Ackerland des Grundstücks Nr. 0000__. Baurecht und Pacht wurden für eine Dauer von fünfzig Jahren vereinbart. Sie sind vererblich und übertragbar. Deren Übertragung unterliegt der Genehmigung durch die Grundeigentümerin. Die Führung, Beteiligung oder Mitwirkung des Pächters an einer Betriebsgemeinschaft, Betriebszweiggemeinschaft oder ähnlichen Verbindung bedarf der Zustimmung der Ortsgemeinde.

B.

Am 1. März 2008 gingen M.__ und A.__ einen Vertrag über die Errichtung einer Betriebszweiggemeinschaft und am 20. September 2008 eine einfache Gesellschaft ein mit dem Zweck, ihre Landwirtschaftsbetriebe samt Inventar und Pachtland gemeinsam zu bewirtschaften. Die Zusammenarbeit wurde weder vom Landwirtschaftsamt als Betriebs(zweig)gemeinschaft anerkannt noch stimmte ihr die Ortsgemeinde zu (vgl. act. 16/1, Ziff. I/4). Am 17. März 2009 verkaufte M.__ das Baurecht zum Preis von CHF 287'500 an A.__. Die Ortsgemeinde X.__ übte am 29. April 2009 ihr Vorkaufsrecht aus. Das Landwirtschaftsamt bewilligte am 7. Mai 2009 den Erwerb durch die Ortsgemeinde mit der Begründung, die Handänderung führe faktisch und wirtschaftlich den vorzeitigen Heimfall herbei, für den – weil kein Erwerb stattfindet – keine Erwerbsbewilligung erforderlich sei. Der vereinbarte Preis sei nicht übersetzt. Gegen die Bewilligung des Erwerbs erhob M.__ Beschwerde bei der Verwaltungsrekurskommission.

Am 9. März 2010 verstarb M.__. Weil die nächsten Erben die Erbschaft ausschlugen, wurde am 20. Dezember 2010 die konkursamtliche Liquidation des Nachlasses von M.__ sel. und am 26. Januar 2011 das summarische Konkursverfahren angeordnet.

Die Verwaltungsrekurskommission wies das von M.__ sel. gegen die Bewilligung des Erwerbs durch die Ortsgemeinde erhobene und von der Konkursverwaltung übernommene Rechtsmittel am 2. Dezember 2011 ab. Auf die dagegen von A.__



erhobene Beschwerde trat das Verwaltungsgericht am 23. August 2012 nicht ein. Das Bundesgericht wies mit Urteil vom 10. Juni 2013 die von A.___ gegen den Nichteintretensentscheid erhobene öffentlich-rechtliche Beschwerde ab. Es hielt fest, die Verwaltungsrekurskommission sei auf die Beschwerde von M.___ sel. zu Unrecht eingetreten. Der Kaufvertrag sei zu den von M.___ und A.___ vereinbarten Bedingungen bewilligt worden. M.___ sei deshalb nicht in schutzwürdigen Interessen betroffen gewesen. Dies schliesse auch eine akzessorische Teilnahme von A.___ – obwohl selbst grundsätzlich legitimiert – am Beschwerdeverfahren aus (BGer 2C_964/2012 vom 10. Juni 2013).

C.

Am 24. Februar 2014 teilte die amtliche Konkursverwaltung der Ortsgemeinde X.___ mit, sie werde den Kaufvertrag vom 17. März 2009 nicht erfüllen, da mittlerweile B.___ CHF 350'000 geboten habe. Die dagegen von der vorkaufsberechtigten Ortsgemeinde erhobenen Rechtsmittel blieben erfolglos (BGer 5A_640/2015 vom 24. November 2015).

Die Konkursverwaltung teilte den Gläubigern am 10. April 2018 mit, es liege für das Baurecht ein Angebot zum Preis von CHF 701'000 vor. Daraufhin unterbreitete die Ortsgemeinde ein Kaufangebot für CHF 950'000. Am 8. Mai 2018 boten A.___ und B.___ CHF 716'000. Das Landwirtschaftsamt bewilligte den Erwerb durch die Ortsgemeinde am 14. Dezember 2018 im Wesentlichen mit der Begründung, die Ortsgemeinde sei zwar nicht Selbstbewirtschafterin, jedoch könne eine Ausnahmebewilligung erteilt werden, weil mit der Handänderung faktisch und wirtschaftlich der – vorzeitige – Heimfall herbeigeführt werde. Für den Heimfall wäre keine Erwerbsbewilligung erforderlich, weil dabei kein Erwerb stattfinde, sondern lediglich die dingliche Trennung von Boden und Bauten aufgehoben werde. Das Landwirtschaftsamt verwies zudem auf das unbeschränkt geltende gesetzliche Vorkaufsrecht des mit dem Baurecht belasteten Grundeigentümers. Schliesslich wäre es treuwidrig, der Ortsgemeinde die Begründung eines Baurechts zu bewilligen und ihr später bei der Ausübung des Vorkaufsrechts fehlende Selbstbewirtschaftung vorzuhalten. Die bodenrechtlichen Preisvorschriften seien in einem Zwangsvollstreckungsverfahren unbeachtlich.

A.___, dem das Landwirtschaftsamt die Verfügung "vorsorglich" zugestellt hatte, erhob zusammen mit B.___ Beschwerde bei der Verwaltungsrekurskommission mit dem Antrag, die Bewilligung sei aufzuheben und der Ortsgemeinde der Erwerb zu verweigern. Die Verwaltungsrekurskommission trat am 28. September 2020 auf die Beschwerde nicht ein. Zur Begründung führte sie aus, A.___ und B.___ könnten zwar als Selbstbewirtschafter gelten, jedoch ergebe sich aus ihrer Beteiligung an der



Versteigerung keine Beschwerdelegitimation. Bei der Versteigerung im Rahmen der Erbteilung handle es sich um eine Zwangsverwertung nach Massgabe des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts und damit um eine Zwangsversteigerung, bei welcher die Vereinbarung eines übersetzten Preises unbeachtlich sei. Die Tatsache allein, dass die Ortsgemeinde möglicherweise die Erwerbsbewilligung erhalte, obwohl sie nicht Selbstbewirtschafterin sei, berühre A.___ und B.___ nicht mehr als jeden anderen Landwirt oder Dritten, der am Erwerb des Baurechts interessiert sei und ebenfalls ein Angebot einreiche. Würde der Ortsgemeinde der Erwerb nicht bewilligt, führte dies lediglich zu einer zweiten Zwangsversteigerung, nicht aber zum Zuschlag an A.___ und B.___. Sie seien auch nicht als Pächter zur Beschwerde legitimiert. Zwar bewirtschafteten sie das Grundstück Nr. 0000___, hätten jedoch weder einen Pachtvertrag eingereicht noch die Entrichtung eines Entgelts nachgewiesen, so dass von einer Gebrauchsleihe auszugehen sei. Schliesslich könnten A.___ und B.___ auch aus der "vorsorglichen Eröffnung" durch das Landwirtschaftsamt keine Beschwerdelegitimation ableiten.

D.

A.___ und B.___ (Beschwerdeführer) erhoben gegen den am 29. September 2020 versandten Entscheid der Verwaltungsrekurskommission (Vorinstanz) mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 14. Oktober 2020 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Rechtsbegehren, unter Kosten- und Entschädigungsfolge inklusive Mehrwertsteuer sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Angelegenheit zur materiellen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, eventualiter die Bewilligung zum Erwerb durch die Ortsgemeinde X.___ (Beschwerdegegnerin) zu verweigern.

Mit Vernehmlassung vom 3. November 2020 verwies die Vorinstanz auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheides und beantragte die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin beantragte durch ihren Rechtsvertreter mit Vernehmlassung vom 28. Januar 2021 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Barauslagen und Mehrwertsteuer. Das Landwirtschaftsamt, die Kantonale Aufsichtsbehörde und die Konkursverwaltung (Beschwerdebeteiligte) haben stillschweigend auf eine Vernehmlassung verzichtet. Die Beschwerdeführer nahmen am 14. April 2021 zur Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin Stellung. Die Beschwerdegegnerin äusserte sich dazu am 21. Mai 2021, die Beschwerdeführer antworteten am 9. Juli 2021. Die Beschwerdegegnerin nahm am 15. Juli 2021 abschliessend Stellung.

Auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid und die Ausführungen der



Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin zur Begründung ihrer Anträge sowie die Akten wird, soweit wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1. Eintreten

Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 59 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege; sGS 951.1). Die Beschwerdeführer, auf deren Rechtsmittel die Vorinstanz nicht eingetreten ist, sind zur Erhebung der Beschwerde befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde gegen den am 29. September 2020 versandten Rekursentscheid wurde mit Eingabe vom 14. Oktober 2020 rechtzeitig erhoben und erfüllt in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist dementsprechend einzutreten.

2. Streitgegenstand

M.____ sel. hatte von der Beschwerdegegnerin am 29. März 1995 für eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 0000____ ein Baurecht samt den darauf stehenden Gebäuden erworben und eine weitere Teilfläche des Grundstücks gepachtet. Am 17. März 2009 verkaufte er das Baurecht zum Preis von CHF 287'500 an den Beschwerdeführer 1. Die Beschwerdegegnerin übte das Vorkaufsrecht aus und das Landwirtschaftsamt bewilligte ihr den Erwerb mit – mittlerweile rechtskräftiger – Verfügung vom 7. Mai 2009. Am 9. März 2010 verstarb M.____. Weil die nächsten Erben seine Erbschaft ausschlugen, wurden am 20. Dezember 2010 die konkursamtliche Liquidation des Nachlasses und am 26. Januar 2011 das summarische Konkursverfahren angeordnet. Die amtliche Konkursverwaltung teilte der Beschwerdegegnerin am 24. Februar 2014 mit, sie werde den Kaufvertrag vom 17. März 2009 nicht erfüllen, weil der Beschwerdeführer 2 mittlerweile CHF 350'000 geboten habe. Am 10. April 2018 teilte die Konkursverwaltung den Gläubigern mit, für das Baurecht liege ein Angebot zum Preis von CHF 701'000 vor. In der Folge boten die Beschwerdegegnerin CHF 950'000 und die Beschwerdeführer CHF 716'000 für das Baurecht. Das Landwirtschaftsamt bewilligte am 14. Dezember 2018 der Beschwerdegegnerin den Erwerb des – von ihr begründeten – Baurechts. Auf das von den Beschwerdeführern gegen diese Bewilligung erhobene Rechtsmittel ist die Vorinstanz nicht eingetreten. Zu prüfen ist einzig, ob dieser Nichteintretensentscheid zu Recht ergangen ist. Soweit der massgebliche Sachverhalt aus den Akten hinreichend ersichtlich ist und die rechtliche Situation als klar erscheint, darf das Verwaltungsgericht die Motive des umstrittenen Entscheides ersetzen (vgl. für das Bundesgericht BGer 1P.403/1999 vom 3. Juli 2000 E. 6 mit Hinweisen auf BGE 124 I 208 E. 4a und weitere). Erweist sich der



Nichteintretensentscheid als rechtswidrig, ist die Sache grundsätzlich zur materiellen Prüfung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Art. 83 Abs. 3 BGG

Art. 83 Abs. 3 des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (SR 211.412.11, BGG) beschränkt den Kreis der Personen, welche gegen die Verweigerung oder Erteilung einer Bewilligung Beschwerde erheben können. Der Wortlaut der Bestimmung ist einerseits zu weit gefasst, weil auch die nach dieser Bestimmung beschwerdeberechtigten Personen die allgemeinen Legitimationsvoraussetzungen erfüllen und ein besonderes, schutzwürdiges praktisches Interesse dartun müssen (vgl. BGE 139 II 233 E. 5.2.1 mit Hinweisen). Andererseits ist die Bestimmung hinsichtlich des Kreises der Beschwerdeberechtigten zu eng gefasst (vgl. BGE 126 III 274 E. 1c und d = Pra 2000 Nr. 156).

3.1. Wortlaut

Gegen die Erteilung der Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks können gemäss Art. 83 Abs. 3 zweite Satzhälfte BGG die kantonale Aufsichtsbehörde, der Pächter sowie Kaufs-, Vorkaufs- oder Zuweisungsberechtigte Beschwerde führen.

Das Landwirtschaftsamt hat der Beschwerdegegnerin den Erwerb des auf einer Fläche von 10'000 m² des Grundstücks Nr. 0000__ lastenden Baurechts mit Wohnhaus, Scheune und Remise (Vers.-Nrn. 0002__, 0003__ und 0004__) bewilligt. Gegenstand des Bewilligungsverfahrens ist einzig dieses Baurecht. Die Witwe des Baurechtsnehmers und die gemeinsame Tochter nutzen das Wohnhaus. Der Beschwerdeführer 1 nutzt die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude. Rechtsgrundlage dafür – und auch für die Bewirtschaftung der 14.62 Hektaren landwirtschaftlichen Pachtlands auf dem Grundstück Nr. 0000__ – bildet die am 20. September 2008 zum Zweck der gemeinsamen Bewirtschaftung der Landwirtschaftsbetriebe mit dem Baurechtsnehmer begründete einfache Gesellschaft, die seit dessen Tod als Auflösungsgesellschaft fortbesteht. Aufwendungen, die der Beschwerdeführer 1 für die Betriebsgebäude erbracht hat, macht er dementsprechend unter Berufung auf diese Vereinbarung als "Massverbindlichkeit" gegenüber dem Nachlass geltend (vgl. act. 3/12 und 13). Ein Vertrag, wonach die Beschwerdeführer das Baurecht vom Baurechtsnehmer gepachtet hätten, liegt nicht vor. Vielmehr vereinbarte der Beschwerdeführer 1 mit dem Baurechtsnehmer am 17. März 2009 unmittelbar den Erwerb des Baurechts samt Gebäuden. Nach dem Tod des Baurechtsnehmers am 9. März 2010 trat die konkursamtliche Nachlassverwalterin in diesen – noch nicht



erfüllten – Vertrag nicht ein. Dass die Beschwerdeführer mit der für den Nachlass handelnden Nachlassverwalterin einen Pachtvertrag über das Baurecht abgeschlossen hätten, machen sie nicht geltend und ist auch nicht ersichtlich. Ebenso wenig machen die Beschwerdeführer geltend oder ergibt sich aus den Akten, dass sie kaufs-, vorkaufs- oder zuweisungsberechtigt im Sinn von Art. 83 Abs. 3 BGG sind. Insbesondere fällt ein Vorkaufsrecht der Beschwerdeführer als Pächter des Baurechts von vornherein ausser Betracht (vgl. Art. 47 BGG).

Wird Art. 83 Abs. 3 BGG entsprechend seinem Wortlaut angewendet, sind die Beschwerdeführer nicht befugt, gegen die Bewilligung des Erwerbs des Baurechts durch die Ortsgemeinde ein Rechtsmittel zu führen.

3.2. Sinn und Zweck

3.2.1. Ausgangslage

Der Wortlaut von Art. 83 Abs. 3 BGG sieht für blosser Kaufinteressenten, die sich nicht auf ein konkretes gesetzliches Vorrecht auf den Erwerb – sei es als Pächter oder Kauf-, Vorkaufs- oder Zuweisungsberechtigte – berufen können, keine Rechtsmittelbefugnis gegen die Erteilung einer Erwerbsbewilligung vor. Dies gilt auch für Kaufinteressenten, die ein landwirtschaftliches Grundstück oder Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung erwerben möchten. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist indessen die Bestimmung zu eng formuliert (grundlegend BGE 126 III 274 = Pra 2000 Nr. 156 E. 1d-f).

3.2.2. Parteien des Kaufvertrags

Über den Gesetzeswortlaut hinaus ist der vertragliche Erwerber eines landwirtschaftlichen Grundstücks oder Gewerbes zur Beschwerde legitimiert, wenn er sich gegen die Erteilung der Bewilligung an einen Dritten wendet, der ein Vorkaufsrecht geltend macht (BGer 2C_465/2012 vom 29. Oktober 2012 E. 2.4 mit Hinweis auf BGE 126 III 274 E. 1d-f). Wie Pächter, Kaufs-, Vorkaufs- und Zuweisungsberechtigte, die sich gegen die Erteilung der Erwerbsbewilligung an einen Dritten wenden können, kann sich auch der Käufer auf einen konkretisierten, hier obligationenrechtlichen Anspruch berufen (vgl. Art. 184 Abs. 1 des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [Fünfter Teil: Obligationenrecht]; SR 220, OR). Dies gilt aber mangels eines schutzwürdigen Interesses nicht für den Veräusserer, sofern der Kauf zwischen ihm und dem Vorkaufsberechtigten zu jenen Bedingungen bewilligt wird, welche dem Vertrag mit dem ursprünglichen Käufer zugrunde lagen (BGE 139 II 233 E. 5, in der vorliegenden Streitsache BGer 2C_964/2012 vom 10. Juni 2013 E. 4.3



und 4.4; wenn der Veräusserer vom eingeräumten Kaufsrecht nichts mehr wissen will: BGer 2C_465/2012 vom 29. Oktober 2012 E. 2.6).

Der Beschwerdeführer 1 hat mit dem Erblasser zwar am 17. März 2009 einen Kaufvertrag über das Baurecht abgeschlossen. Soweit das Bundesgericht die Rechtsmittelbefugnis des Beschwerdeführers 1 anerkannt hat, leitete sie sich aus seiner Stellung als vertraglicher Erwerber ab (BGer 2C_964/2012 vom 10. Juni 2013 E. 4.2). Diese Rechtsposition hat er allerdings mittlerweile verloren: Die konkursamtliche Nachlassverwalterin hat am 24. Februar 2014 entschieden, den Vertrag vom 17. März 2009 nicht erfüllen zu wollen. Die dagegen von der Grundeigentümerin, die mit Bezug auf diesen Kaufvertrag ihr gesetzliches Vorkaufsrecht ausüben wollte, erhobenen Rechtsmittel blieben erfolglos (BGer 5A_640/2015 vom 24. November 2015). Einen Anspruch auf die Erfüllung des Kaufvertrags hat der Beschwerdeführer 1 mithin nicht mehr. Der Beschwerdeführer 2 war und ist nicht Partei eines Kaufvertrags, der das fragliche Baurecht zum Gegenstand hat. Da die Beschwerdeführer nicht als Käufer des Baurechts auftreten können, verleiht ihnen auch diese ausdehnende Auslegung und Anwendung von Art. 83 Abs. 3 BGG keine Rechtsmittelbefugnis.

3.2.3. Selbstbewirtschaftender Kaufinteressent

Zur Beschwerde gegen die Erteilung einer Erwerbsbewilligung ist der Dritte, der ein landwirtschaftliches Grundstück oder Gewerbe nicht zur Selbstbewirtschaftung erwerben will, nicht legitimiert (BGer 2C_127/2009 vom 29. Mai 2009 E. 2.3). Legitimiert ist demgegenüber nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung der Dritte, der ein Angebot als Selbstbewirtschafteter gemacht hat und geltend macht, der Käufer sei nicht Selbstbewirtschafteter (vgl. BGer 2C_465/2012 vom 29. Oktober 2012 E. 2.4 mit Hinweis auf weitere Rechtsprechung). – Die Beschwerdeführer machen geltend, genau diese Konstellation liege vor. Die Vorinstanz ist zwar davon ausgegangen, die Beschwerdeführer erfüllten die Voraussetzungen, um als Selbstbewirtschafteter aufzutreten. Sie hat deren Legitimation trotzdem verneint, weil sie nicht mehr berührt seien als jeder andere Landwirt oder Dritte, der am Erwerb des Baurechts interessiert sei und ebenfalls ein Angebot eingereicht habe. Die Verweigerung der Bewilligung hätte lediglich zur Folge, dass eine weitere Zwangsversteigerung angeordnet werden müsste.

Die Ausweitung der Legitimation über den Wortlaut hinaus auf den selbstbewirtschaftenden Kaufinteressenten gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zielt auf jenen Beschwerdeführer, der in einer öffentlichen



Ausschreibung im Sinn von Art. 64 Abs. 1 Ingress und lit. f BGG ein Angebot als Selbstbewirtschafter eingereicht hat und geltend macht, der Erwerber, dem die Bewilligung erteilt wurde, sei seinerseits nicht Selbstbewirtschafter (vgl. 2C_711/2018 vom 7. Juni 2019 = Pra 2020 Nr. 22 E. 2.3 mit Hinweis insbesondere auf BGE 139 II 233 E. 5.2.2). Nach Art. 64 Abs. 1 Ingress und lit. f BGG ist die Bewilligung bei fehlender Selbstbewirtschaftung nur zu erteilen, wenn trotz öffentlicher Ausschreibung zu einem nicht übersetzten Preis kein Angebot eines Selbstbewirtschafters vorliegt. Zu prüfen ist, ob die Situation der Beschwerdeführer wertungsmässig gleich ist. – Bei dieser Beurteilung ist dem Zweck der – im Vergleich mit der allgemeinen Legitimationsvoraussetzung des schutzwürdigen Interesses – eingeschränkten Legitimationsbestimmung Rechnung zu tragen. Der Gesetzgeber wollte bewusst den Kreis derjenigen Personen einschränken, die gegen die Bewilligungserteilung Beschwerde erheben können; insbesondere sollten Nachbarn oder die Organisationen des Naturschutzes oder der Landwirtschaft ausgeschlossen werden. Dritte sollen sich nicht in das Vertragsverhältnis drängen. Das öffentliche Interesse, das zur Bewilligungspflicht geführt hat, soll von den Behörden – insbesondere auch von der zur Beschwerdeerhebung befugten kantonalen Aufsichtsbehörde – wahrgenommen werden. Die Erweiterung gegenüber dem Gesetzeswortlaut ist nur sehr restriktiv zu handhaben (vgl. BGer 2C_465/2012 vom 29. Oktober 2012 E. 2.3 und 2.4).

Die ausdehnende Auslegung und Anwendung von Art. 83 Abs. 3 BGG auf den selbstbewirtschaftenden Kaufinteressenten steht – wie dargelegt – im Zusammenhang mit der öffentlichen Ausschreibung im Sinn von Art. 64 Abs. 1 Ingress und lit. f BGG. Eine solche öffentliche Ausschreibung erfolgt dann, wenn dem Angebot des verkaufswilligen Landwirts keine Nachfrage eines Selbstbewirtschafters gegenübersteht (vgl. Stalder/Bandli, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGG, 2. Aufl. 2011, N 36 zu Art. 64 BGG). Die Bestimmung soll dem veräusserungswilligen Eigentümer die Verfügung über sein Eigentum ermöglichen und soweit als möglich dem Zweck des bäuerlichen Bodenrechts, die Stellung des Selbstbewirtschafters beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke zu stärken (vgl. Art. 1 Abs. 1 Ingress und lit. b BGG), zum Durchbruch verhelfen. In diesen Fällen soll der als Kaufinteressent auftretende Selbstbewirtschafter verhindern können, dass der Erwerb einem Nichtselbstbewirtschafter erteilt wird. Die Ausweitung der Rechtsmittellegitimation in Art. 83 Abs. 3 BGG ist insoweit die verfahrensrechtliche Konsequenz der vom bäuerlichen Bodenrecht vorgesehenen Möglichkeit, auf öffentliche Ausschreibung gemäss Art. 64 Abs. 1 Ingress lit. f BGG hin ein Angebot als Selbstbewirtschafter einzureichen.



Demgegenüber leitete sich die Möglichkeit der Beschwerdeführer, ein Angebot zum Erwerb des Baurechts auf dem Grundstück Nr. 0000__ einzureichen, nicht aus dem bäuerlichen Bodenrecht ab. Die Veräusserung des Baurechts, welches der Erblasser am 29. März 1995 erworben hatte, erfolgt im Zug der konkursamtlichen Liquidation der von den nächsten gesetzlichen Erben ausgeschlagenen Erbschaft (vgl. Art. 573 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches; SR 210, ZGB). Unabhängig davon, ob sich die Erbschaft als überschuldet erweist, erfolgt die Liquidation deshalb durch das Konkursamt nach den Vorschriften des Konkursrechts. Grundstücke dürfen nur freihändig verkauft werden, wenn die Gläubiger vorher Gelegenheit erhalten haben, höhere Angebote zu machen (Art. 256 Abs. 3 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs; SR 281.1, SchKG). Nach dieser Bestimmung ist das Konkursamt vorgegangen. Die Beschwerdeführer haben deshalb ihr Angebot als Gläubiger eingereicht, da zumindest dem Beschwerdeführer 1 die Gläubigereigenschaft zukommt (vgl. act. 3/5).

Das bäuerliche Bodenrecht selbst relativiert die Stärkung der Stellung des Selbstbewirtschafters, indem gemäss Art. 63 Abs. 2 BGBB beim Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks im Verfahren der Zwangsvollstreckung – anders als im Verfahren der öffentlichen Ausschreibung nach Art. 64 Abs. 1 Ingress und lit. f BGBB – der Verweigerungsgrund des übersetzten Preises gemäss Art. 63 Abs. 1 Ingress und lit. b BGBB unbeachtlich ist. Die nach den Regeln von Art. 66 BGBB ermittelte Grenze soll Preise verhindern, die für Selbstbewirtschaftler nicht mehr tragbar sind (vgl. Goldenberger/Hotz, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGBB, 2. Aufl. 2011, N 1 zu Art. 66 BGBB). Der Begriff der Zwangsvollstreckung in Art. 63 Abs. 2 BGBB umfasst alle Arten der zwangsweisen Grundstücksverwertung, unter anderem also Zwangsversteigerungen, betriebsrechtliche Freihandverkäufe und Nachlassverträge mit Vermögensabtretung (vgl. B. Stalder, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGBB, 2. Aufl. 2011, N 12a zu Art. 63 BGBB). Zumal die konkursamtliche Liquidation einer ausgeschlagenen Erbschaft ebenfalls die möglichst weitgehende Deckung der Nachlassschulden bezweckt, erscheint es als gerechtfertigt, die Regel von Art. 63 Abs. 2 BGBB auch in diesen Fällen anzuwenden. Die Durchsetzung der verbleibenden öffentlichen Interessen insbesondere der Beachtung der Ausnahmen vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 64 Abs. 1 BGBB, die zur Bewilligungspflicht des Erwerbs landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke geführt haben, obliegt in diesen Fällen den zuständigen Behörden. Dies bringt insbesondere Art. 67 BGBB zum Ausdruck,



wonach bei einer Zwangsversteigerung der Ersteigerer die (Erwerbs-)Bewilligung vorlegen muss oder die Kosten für eine neue Versteigerung zu hinterlegen und innert zehn Tagen nach dem Zuschlag der Ersteigerer ein entsprechendes Gesuch einreichen muss.

Würde das Verfahren der konkursamtlichen Nachlassliquidation vorliegend mangels öffentlicher Versteigerung im Sinn von Art. 138 ff. und Art. 257 f. SchKG – das Baurecht wurde freihändig verkauft – nicht als Verfahren der Zwangsverwertung im Sinn von Art. 63 Abs. 2 BGG behandelt, würde es sich jedenfalls aus der Sicht der Beschwerdeführer ganz ausserhalb des Geltungsbereichs des bäuerlichen Bodenrechts bewegen. Es käme ihnen dann weder die Rechtsstellung eines Anbieters in einer öffentlichen Ausschreibung im Sinn von Art. 64 Abs. 1 Ingress und lit. f BGG noch jene eines Anbieters in einem Verfahren der Zwangsverwertung gemäss Art. 63 Abs. 2 BGG zu. Erst recht in diesen Fällen obläge – nach dem Willen des Gesetzesgebers – die Durchsetzung des öffentlichen Interesses, das zur Bewilligungspflicht geführt hat, den Behörden und insbesondere der zur Beschwerdeerhebung befugten kantonalen Aufsichtsbehörde.

3.3. Zusammenfassung

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerdeführer weder als Pächter noch als Kaufs-, Vorkaufs- oder Zuweisungsberechtigte im Sinn von Art. 83 Abs. 3 BGG zur Erhebung der Beschwerde gegen die Erteilung der Erwerbsbewilligung an die Ortsgemeinde befugt sind. Die Beschwerdeführer haben das Angebot zum Erwerb des Baurechts nicht als Selbstbewirtschafter auf öffentliche Ausschreibung im Sinn von Art. 64 Abs. 1 Ingress und lit. f BGG hin, sondern als Gläubiger in einem Verfahren der Zwangsvollstreckung im Sinn von Art. 63 Abs. 2 BGG, in welchem der Verweigerungsgrund des übersetzten Erwerbspreises im Sinn von Art. 66 BGG – im Interesse des Gläubigerschutzes – unbeachtlich ist, eingereicht. Dieses Verfahren schliesst zwar die Geltung des Grundsatzes, dass landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe von Selbstbewirtschaftern erworben werden sollen, nicht aus. Die Durchsetzung dieses Prinzips obliegt aber nicht den Kaufinteressenten, sondern den Behörden. Zum einen hat die zur Erteilung der Erwerbsbewilligung zuständige Behörde zu beurteilen, ob dem nichtselbstbewirtschaftenden Erwerber ausnahmsweise eine Bewilligung erteilt werden kann. Zum andern hat die kantonale Aufsichtsbehörde, die zur Erhebung der Beschwerde gegen die Erteilung einer Erwerbsbewilligung befugt ist, über die Einhaltung der Regeln des bäuerlichen Bodenrechts zu wachen. Dies gilt umso mehr, wenn der freihändige Verkauf in der Zwangsliquidation einer ausgeschlagenen Erbschaft nicht als Zwangsvollstreckungsverfahren im Sinn von



Art. 63 Abs. 2 BGGB behandelt werden sollte. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet. Sie ist abzuweisen.

4. *Kosten*

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung zu tragen (Art. 95 Abs. 1 und Art. 96^{bis} VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 3'500 erscheint angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung; sGS 941.12). Der von den Beschwerdeführern geleistete Kostenvorschuss von CHF 2'500 ist anzurechnen.

Die obsiegende und berufsmässig vertretene Beschwerdegegnerin stellte ihre Anträge unter Entschädigungsfolge inklusive Mehrwertsteuer. Eine Kostennote hat ihr Rechtsvertreter nicht eingereicht. Ein pauschales Honorar von CHF 4'000 zuzüglich CHF 160 Barauslagen (vier Prozent von CHF 4'000) und CHF 320.30 Mehrwertsteuer (7.7 Prozent von CHF 4'160) erscheint angemessen. Entschädigungspflichtig sind die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit (Art. 98 Abs. 1, Art. 98^{bis} und Art. 98^{ter} VRP in Verbindung mit Art. 106 Abs. 3 der Schweizerischen Zivilprozessordnung, SR 272; Art. 19, Art. 22 Abs. 1 Ingress und lit. b, Art. 28^{bis} und Art. 29 Honorarordnung, sGS 963.75).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Beschwerdeführer bezahlen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'500 unter Anrechnung des von ihnen geleisteten Kostenvorschusses von CHF 2'500.

3.

Die Beschwerdeführer entschädigen die Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren unter solidarischer Haftbarkeit mit CHF 4'160 zuzüglich Mehrwertsteuer.