



Fall-Nr.: B 2020/252
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 17.08.2021
Entscheiddatum: 20.05.2021

Entscheid Verwaltungsgericht, 20.05.2021

Bäuerliches Bodenrecht, Art. 7 Abs. 1 BGG, landwirtschaftliches Gewerbe. Die räumliche Trennung von - die Anforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe erfüllendem – Rebbau und Kelterei und der Umstand, dass die Kelterei nicht in unmittelbarer Nähe der Rebberge liegt und die Wohnung mit der Kelterei verbunden ist, stehen der funktionalen Einheit von Rebbau und Kelterung, in welcher überwiegend eigene Produkte verarbeitet werden, nicht entgegen. Die Kelterei ist damit Teil des landwirtschaftlichen Gewerbes. Ein Rebbaubetrieb kann die Anforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe erfüllen, auch wenn kein Wohnhaus dazu gehört. Ein vorhandenes Wohnhaus, das dem Betriebsleiter dient, muss aber bodenrechtlich miteinbezogen werden. Auch wenn das Grundstück mit der Kelterei und der Wohnung in anderen Zusammenhängen von anderen Behörden nicht als Teil des landwirtschaftlichen Gewerbes behandelt wurde, durfte das Landwirtschaftsamt dessen Entlassung aus dem bäuerlichen Bodenrecht verweigern (Verwaltungsgericht, B 2020/252).

Entscheid vom 20. Mai 2021

Besetzung

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichterin Reiter, Verwaltungsrichter Zogg;
Gerichtsschreiber Scherrer

Verfahrensbeteiligte

A.__,

Beschwerdeführer,



St.Galler Gerichte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. oec. HSG Thomas Frey, Frey & Partner,
Oberer Graben 16, Postfach 622, 9001 St. Gallen,

gegen

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

Vorinstanz,

- 1. Landwirtschaftsamt des Kantons St. Gallen**, Unterstrasse 22, 9001 St. Gallen,
- 2. Kantonale Aufsichtsbehörde BGG**, Rosenweg 3, 8738 Uetliburg,
- 3. B.**,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Feststellungsverfügung (Grundstück Nr. 0001, Grundbuchkreis D.)

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

A. ist Eigentümer des Grundstückes Nr. 0001 an der C. strasse in der Politischen Gemeinde D. Das Grundstück mit einer Fläche von 2'491 Quadratmetern liegt in der Wohn- und Gewerbezone und ist mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 0002 überbaut. Das Gebäude umfasst auch eine Kelterei mit Räumen, die der Herstellung und dem Verkauf von Wein dienen, namentlich einen Arbeitsraum mit einer Presse, einen Fasskeller, ein Flaschenlager und einen Degustationsraum. A. ist zudem Eigentümer zahlreicher in der Landwirtschaftszone gelegener Grundstücke im Rebgebiet am "E." in der Gemeinde D., auf denen auf einer Fläche von etwas mehr als 4,4 Hektaren Reben angebaut werden. Bis 31. Dezember 2014 führte A. den Rebbaubetrieb und die Kelterei. Seit 1. Januar 2015 ist sein Sohn B. Mieter des Grundstückes Nr. 0001 und Pächter der Rebgrundstücke. B. wohnt an der C. strasse, führt das



St.Galler Gerichte

Einzelunternehmen "B.__ K.__" als Inhaber, bewirtschaftet zusammen mit den von Dritten zugepachteten Grundstücken Rebflächen von insgesamt rund 6,6 Hektaren und verarbeitet die Ernte zusammen mit Trauben Dritter in der Kelterei auf dem Grundstück Nr. 0001.

A.__ und seine Ehefrau F.__ sind zudem je zur Hälfte Miteigentümer der Grundstücke Nrn. 0003 und 0004, D.__. Die beiden Grundstücke am unteren südlichen Rand des "E.__s" lagen in der Landwirtschaftszone und umfassten neben Rebflächen je ein Bewirtschaftungsgebäude, nämlich den Geräteschopf Vers.-Nr. 0005 auf dem Grundstück Nr. 0003 und den Schopf für eine Seilbahn Vers.-Nr. 0006 auf dem Grundstück Nr. 0004. Mit Teilrevision des Zonenplanes vom 7. Oktober 2013, genehmigt und in Kraft getreten am 4. April 2014, wurde der südliche Teil der beiden Grundstücke der Bauzone G.__ zugeteilt (vgl. www.geoportal.ch; www.altenrhein.ch Verwaltung/Publicationen/ Ortsplanung_Revision-Nutzungsplanung; Planungsbericht S. 36/37). In der Folge wurde der Verlauf der Grenze zwischen den Grundstücken so geändert, dass die Fläche des Grundstücks Nr. 0003 in die Landwirtschaftszone und die Fläche des Grundstücks Nr. 0004 in die Bauzone zu liegen kam. Das Grundstück Nr. 0004 wurde, nachdem darauf – angebaut an die Remise Vers.-Nr. 0006 – das Wohnhaus Vers.-Nr. 0007 mit Garage und Lager, H.__strasse, erstellt worden war, mit Verfügung des Landwirtschaftsamts vom 5. September 2016 aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts entlassen. Das Einfamilienhaus wird von A.__ und F.__ bewohnt. Die Wirtschaftsräume nutzt B.__ im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Rebgrundstücke.

B.

A.__ beabsichtigt, das Grundstück Nr. 0001 und die Rebparzellen samt seinem halben Miteigentumsanteil am Rebgrundstück Nr. 0003 an seinen Sohn B.__ zu verkaufen (Entwurf Kaufvertrag vom 5. Oktober 2018; act. 11/18, Beilage 9). Das Grundstück Nr. 0004 soll weiterhin im Eigentum der Eheleute A.__ und F.__ bleiben. Am 14. Mai 2019 ersuchte A.__ das Landwirtschaftsamt, es sei festzustellen, dass das Grundstück Nr. 0001 weder als zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörend noch als landwirtschaftliches Grundstück den Bestimmungen des bäuerlichen Bodenrechts unterstehe. Das Landwirtschaftsamt wies das Gesuch am 19. August 2019 ab. Die Verwaltungsrekurskommission wies das dagegen von A.__ erhobene Rechtsmittel nach Durchführung eines Augenscheines am 11. November 2020 ab.

C.

A.__ (Beschwerdeführer) erhob gegen den am 27. November 2020 versandten und am 4. Dezember 2020 zugestellten Entscheid der Verwaltungsrekurskommission



St.Galler Gerichte

(Vorinstanz) durch seinen Rechtsvertreter mit Eingabe vom 18. Dezember 2020 und Ergänzung vom 11. Februar 2021 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Er beantragt, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und festzustellen, dass das Grundstück Nr. 0001, D.__, weder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehöre noch als landwirtschaftliches Grundstück im Sinn des bäuerlichen Bodenrechts zu qualifizieren sei.

Die Vorinstanz hat mit Vernehmlassung vom 18. Februar 2021 auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid verwiesen und die Abweisung der Beschwerde beantragt. Das Landwirtschaftsamt und B.__ (Beschwerdebeteiligte 1 und 3) haben stillschweigend auf eine Vernehmlassung verzichtet. Die kantonale Aufsichtsbehörde hat mit Vernehmlassung vom 7. April 2021 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge beantragt. Der Beschwerdeführer hat dazu am 28. Februar 2021 Stellung genommen.

Auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid und die Ausführungen des Beschwerdeführers und der kantonalen Aufsichtsbehörde zur Begründung ihrer Anträge sowie die Akten wird, soweit wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 59 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege; sGS 951.1, VRP). Der Beschwerdeführer, der mit seinen Begehren im vorinstanzlichen Verfahren unterlegen ist, ist zur Erhebung der Beschwerde befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde gegen den am 4. Dezember 2020 zugestellten vorinstanzlichen Entscheid wurde mit Eingabe vom 18. Dezember 2020 rechtzeitig erhoben und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 11. Februar 2021 in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 sowie Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist dementsprechend einzutreten.

2.

Dass der Beschwerdeführer Anspruch auf eine Feststellungsverfügung zur Frage hat, ob sein in der Wohn- und Gewerbezone liegendes Grundstück Nr. 0001, D.__, mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 0002 samt Kelterei und Verkaufsräumlichkeiten in den Geltungsbereich des Gesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11, BGBB) fällt, ist unbestritten (vgl. dazu die Erwägung 1b im angefochtenen Entscheid).



Uneinig sind sich die Beteiligten darüber, ob die Frage zu bejahen oder zu verneinen ist. Der Beschwerdeführer stellt verschiedene Beweisanträge (dazu nachfolgend Erwägung 3) und begründet sein Begehren um Entlassung aus dem Geltungsbereich sowohl mit dem Bodenrecht selbst (dazu nachfolgend Erwägung 4) als auch mit seinem Anspruch auf Vertrauensschutz (dazu nachfolgend Erwägung 5).

3.

Die für die Beurteilung der Rechtsfragen massgebenden tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich aus den Akten und den schriftlichen Vorbringen der Beteiligten. Die Darlegung der Umstände, die im Jahr 2016 zur Entlassung des Grundstücks Nr. 0004 aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts geführt haben (vgl. Ziff. 2.5.2.2 der Beschwerdeergänzung), ist schriftlich möglich und bedarf keiner ergänzenden Parteibefragung des Beschwerdeführers. Die einer Feststellung mittels Augenscheins zugänglichen wesentlichen Tatsachen sind unbestritten. Dies gilt insbesondere auch für die Umstände, in deren Zusammenhang der Beschwerdeführer die Durchführung eines Augenscheins beantragt: Dass die auf dem Grundstück Nr. 0004 im Keller des Wohnhauses Vers.-Nr. 0007 und in der Remise Vers.-Nr. 0006 bestehenden Wirtschaftsräume der Bewirtschaftung der Reben am "E.__" dienen und dass Wohnung und Kelterei im Gebäude Vers.-Nr. 0002 auf dem Grundstück Nr. 0001 räumlich zusammenhängen (vgl. Ziff. 2.4 der Beschwerdeergänzung; Ziff. 3.2 der Stellungnahme vom 29. April 2021; Protokoll des vorinstanzlichen Augenscheins, act. 11/25), anerkennen auch die übrigen Verfahrensbeteiligten. Schliesslich ist unbestritten, dass das Grundbuchamt D.__ das Grundstück Nr. 0001 bisher insbesondere bei der Vereinbarung über einen Landabtausch mit dem Nachbargrundstück (vgl. Ziff. 2.3.1 der Beschwerdeergänzung) und bei der Eintragung von Pfandrechten (vgl. Ziff. 2.3.3 der Beschwerdeergänzung) nicht als den Regeln des bäuerlichen Bodenrechts unterstehend behandelt hat. Eine Befragung des Beschwerdeführers, die Besichtigung seiner Grundstücke durch das Verwaltungsgericht und die Einholung eines Amtsberichts beim Grundbuchamt sind deshalb nicht erforderlich und die entsprechenden Beweisanträge abzuweisen.

4.

4.1.

Nach Auffassung des Beschwerdeführers sind die Weinproduktion und der Rebbaubetrieb bodenrechtlich auseinanderzuhalten. Bei der Weinproduktion mit dem Betriebszentrum auf dem Grundstück Nr. 0001 handle es sich nicht um ein landwirtschaftliches Gewerbe. Der Rebbaubetrieb mit den Wirtschaftsräumen auf dem an die Rebberge angrenzenden Grundstück Nr. 0004 erfülle zwar die Anforderungen an



ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn des bäuerlichen Bodenrechts (vgl. Ziff. 3.2 der Beschwerdeergänzung). Er bedürfe aber keines den Regeln des Bodenrechts unterliegenden Wohnhauses und sei deshalb nicht auf das Grundstück Nr. 0001 angewiesen.

4.2.

Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt gemäss Art. 7 BGGB eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft nötig ist (Abs. 1 Satz 1); zu berücksichtigen sind diejenigen Grundstücke, die dem Gesetz über das bäuerliche Bodenrecht unterstellt sind (Abs. 3). Gemäss Art. 2 Abs. 1 Ingress BGGB gilt das Gesetz für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke. Die Umschreibung des landwirtschaftlichen Gewerbes wirkt zirkelschlüssig. Indessen ist die Unterscheidung in Art. 2 Abs. 1 Ingress BGGB zwischen einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücken einerseits und landwirtschaftlichen Grundstücken, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, andererseits nicht von Bedeutung (vgl. Schmid-Tschirren/Bandli, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGGB, 2. Aufl. 2011, N 5 zu Art. 2 BGGB). Tatsächlich zirkelschlüssig ist die Definition des landwirtschaftlichen Gewerbes allerdings, soweit es um die Frage geht, ob in einer Bauzone liegende Grundstücke (und Grundstücksteile) mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen einschliesslich angemessenen Umschwungs gemäss Art. 2 Abs. 2 Ingress und lit. a BGGB dem Gesetz unterliegen. Hier knüpft der Geltungsbereich des Gesetzes seinerseits daran an, dass ein Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört, womit Art. 7 Abs. 3 BGGB über Art. 2 Abs. 2 Ingress und lit. a BGGB auf sich selbst verweist.

Das Schrifttum geht davon aus, dass Art. 2 Abs. 2 Ingress und lit. a BGGB jedenfalls jene Grundstücke in der Bauzone erfasst, auf denen sich das Betriebszentrum mit den *betrieblich notwendigen Wohn- und Ökonomiegebäuden* eines landwirtschaftlichen Gewerbes befindet. Als betriebsnotwendig gelten auch weitere, nicht zum Betriebszentrum gehörende, für den Bestand des landwirtschaftlichen Gewerbes jedoch essentielle Gebäude (vgl. Schmid-Tschirren/Bandli, a.a.O., N 22 zu Art. 2 BGGB). Ein Betrieb kann zwar ohne Wohnhaus ein landwirtschaftliches Gewerbe bilden. Wenn aber zu einem Gewerbe, das auch ohne Wohnhaus bestehen könnte, ein Wohnhaus gehört, bildet es Bestandteil des Gewerbes. Dies gilt auch, wenn das Wohnhaus in der Bauzone steht (vgl. E. Hofer, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGGB, 2. Aufl. 2011, N 26 zu Art. 7 BGGB).



4.3. Würdigung

4.3.1.

Umstritten ist, ob der Keltreibetrieb auf dem Grundstück Nr. 0001 als Teil des landwirtschaftlichen Gewerbes zu gelten hat. Auch der Beschwerdeführer vertritt mit Blick auf Art. 2 Abs. 2 Ingress und lit. a BGG zu Recht nicht die Auffassung, allein der Umstand, dass das Grundstück in der Bauzone liege, schliesse die Geltung des bäuerlichen Bodenrechts aus. Gleiches gilt – entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers (vgl. Ziff. 3.2.2 der Beschwerdeergänzung) – für den Umstand, dass die Fläche des Grundstücks weniger als 25 Aren beträgt: Art. 2 Abs. 3 BGG – auf den sich der Beschwerdeführer beruft – enthält selbst die "Gegenausnahme" für solche kleinen Grundstücke, wenn sie – was vorliegend zu prüfen ist – zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören.

Nach Art. 3 Abs. 1 Ingress und lit. b des Bundesgesetzes über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz; SR 910.1, LwG) ist die Aufbereitung, die Lagerung und der Verkauf der entsprechenden Erzeugnisse auf dem Produktionsbetrieb eine landwirtschaftliche Tätigkeit. Die dafür notwendigen Gebäude gelten als landwirtschaftlich, wenn sie Bestandteil eines Betriebs sind (Hofer, a.a.O., N 9c zu Art. 7 BGG). Von Bedeutung ist die funktionale Einheit. Diese Einheit ist auch bei aufwendigen Verarbeitungen bis zur Konsumreife, wie der Kelterung von Wein gegeben. Art. 2a Abs. 2 Ingress und lit. e der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.110, VBB) legt denn auch für den Rebbau mit eigener Kelterei zum Grundansatz von 1.077 Standardarbeitskräften je Hektare Rebfläche (vgl. Art. 3 Abs. 2 der Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen; Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, SR 910.91, LBV) einen Zuschlag für die Berechnung des Bewirtschaftungsaufwands von 0,323 Standardarbeitskräften je Hektare fest. Solange die Produktion des eigenen Betriebes überwiegt, wird der Verkauf von anderen Betrieben zugekaufter Produkte als Ergänzung des eigenen Sortiments ebenfalls zur Landwirtschaft gezählt. Nicht zur Landwirtschaft gehören demgegenüber Verteilung und Verarbeitung von Produkten für eine grössere Zahl von fremden Landwirtschaftsbetrieben. Betriebe, die vorwiegend solche Tätigkeiten ausüben, sind der Landwirtschaft nachgelagerte Verarbeitungs- und Handelsbetriebe (vgl. Hofer, a.a.O., N 34/35 der Vorbemerkungen zu Art. 6-10 BGG; J. Kehrl, in: R. Norer [Hrsg.], Landwirtschaftsgesetz, Stämpflis Handkommentar, Bern 2019, N 29 ff. zu Art. 3 LwG).



Der *funktionalen Einheit* von Rebbaubetrieb und Kelterung steht deren vom Beschwerdeführer vorgebrachte räumliche Trennung nicht entgegen. Dass die für die Bewirtschaftung der Rebberge erforderlichen Hilfsmittel auf dem Grundstück Nr. 0004 in unmittelbarer Nähe zu den Rebgrundstücken gelagert werden, ist zweckmässig. Auch der – an sich zutreffende – Hinweis des Beschwerdeführers darauf, dass für den Rebbaubetrieb eine grosse Garage als Betriebsgebäude ausreiche und die Infrastruktur für die Weinproduktion vergleichsweise bedeutender ist, vermag die funktionale Einheit von Rebbaubetrieb und Kelterung nicht aufzuheben. Nicht von Belang ist, dass die Kelterei nicht in unmittelbarer Nähe der Rebberge liegt und das Wohnhaus räumlich mit der Kelterei verbunden ist. Auch der Beschwerdeführer vertritt – zu Recht – nicht den Standpunkt, die rund 500 Meter vom Grundstück Nr. 0004 entfernte Kelterei auf dem Grundstück Nr. 0001 liege mit Blick auf die Rebgrundstücke ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs im Sinn von Art. 63 Abs. 1 Ingress und lit. d beziehungsweise Art. 42 Abs. 2 BGG. Umso mehr ist auch das Erfordernis der räumlichen Einheit der ein landwirtschaftliches Gewerbe bildenden landwirtschaftlichen Grundstücke erfüllt, zumal die räumliche Einheit selbst dann gegeben sein kann, wenn die Grundstücke in verschiedenen Ortschaften liegen (vgl. BGer 5A_107/2013 vom 7. Juni 2013 E. 4.2 mit Hinweisen auf weitere bundesgerichtliche Rechtsprechung).

Umstritten ist, ob die *Verarbeitung eigener Produkte* in der Kelterei auf dem Grundstück Nr. 0001 überwiegt und die Verarbeitung zugekaufter Trauben lediglich eine Ergänzung darstellt. Der Beschwerdeführer bringt vor, der Anteil der verarbeiteten, fremden Trauben ausserhalb eines Rekordjahres – wie es 2018 gewesen sei – mache mehr als die Hälfte, nämlich 53 Prozent aus. Der Berechnung des Beschwerdeführers stehen die Angaben auf den Kellerblättern zu den Weinjahren 2014-2017 entgegen (vgl. act. 8/1). Der Anteil der eigenen, in seiner Kelterei verarbeiteten Trauben betrug im Weinjahr 2014 82.8 Prozent (30'889 von 37'291 Kilogramm), im Weinjahr 2015 77.1 Prozent (30'122 von 39'077 Kilogramm), im Weinjahr 2016 78.8 Prozent (37'374 von 47'457 Kilogramm) und im Weinjahr 2017 84.9 Prozent (38'849 von 45'775 Kilogramm). Auch wenn – wie der Beschwerdeführer vorbringt – die Verarbeitung von Trauben Dritter eine gewisse wirtschaftliche Unabhängigkeit nach sich zieht, ändert dies nichts daran, dass die Kelterei zu mehr als drei Vierteln und damit offensichtlich überwiegend Trauben aus dem eigenen Betrieb verarbeitet. Der Umstand, dass die Kelterei für sich allein betrachtet einen Arbeitsaufwand von mehr als einer Standardarbeitskraft verursacht, rechtfertigt ebenfalls keine vom Rebbaubetrieb losgelöste Betrachtung. Da Art. 63 Abs. 1 Ingress und lit. c BGG, der den sogenannten "Güteraufkauf" ausschloss, aufgehoben worden ist, steht das bäuerliche Bodenrecht einem Ausbau des Betriebs



auch bei einer wirtschaftlich einheitlichen Betrachtung von Rebbau und Kelterei nicht grundsätzlich entgegen.

Unter diesen Umständen ist die mit dem vorinstanzlichen Entscheid bestätigte Auffassung des Landwirtschaftsamtes, die Kelterei auf dem Grundstück Nr. 0001 nicht als eigenständigen Betrieb, sondern als Teil des landwirtschaftlichen Gewerbes zu betrachten, nicht zu beanstanden.

4.3.2.

Auch der Beschwerdeführer geht davon aus, dass der *Rebbau* als landwirtschaftlich im Sinn des bäuerlichen Bodenrechts gilt und für die landesübliche Bewirtschaftung seiner Rebgrundstücke rund 6.29 Standardarbeitskräfte notwendig sind. Zu Recht anerkennt er deshalb, dass die Rebgrundstücke zusammen mit den Wirtschaftsräumen auf dem Grundstück Nr. 0004 ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn von Art. 7 BGG bilden. Auch die übrigen Verfahrensbeteiligten machen nicht geltend, dass die bodenrechtlichen Anforderungen für ein landwirtschaftliches Gewerbe nur unter Einbezug des Grundstückes Nr. 0001 erfüllt sind. Der Rebbau wird in der Regel keinen raumplanungsrechtlichen Anspruch auf ein Wohnhaus im Landwirtschaftsgebiet vermitteln. Das ergibt sich nicht zuletzt für den Betrieb des Beschwerdeführers auch daraus, dass das als "Stöckli" bezeichnete Einfamilienhaus Vers.-Nr. 0007 – nach Einzonung der dafür benötigten Grundstücksfläche – in der Bauzone erstellt wurde (vgl. Planungsbericht S. 36). Wird allein der Rebbau als landwirtschaftliches Gewerbe betrachtet, kann es die Anforderungen gemäss Art. 7 Abs. 1 BGG erfüllen, auch wenn kein Wohnhaus dazu gehört.

Dass ein Rebbaubetrieb die Anforderungen gemäss Art. 7 Abs. 1 BGG auch erfüllt, ohne Wohneigentum zu umfassen, heisst allerdings nicht, dass ein allenfalls vorhandenes *Wohnhaus* bodenrechtlich nicht in das landwirtschaftliche Gewerbe einbezogen werden muss. Ist der Eigentümer des landwirtschaftlichen Gewerbes auch Eigentümer eines Wohnhauses, bildet dieses Bestandteil des Gewerbes, selbst wenn es in der Bauzone steht. Das muss vor allem dann gelten, wenn es sich – wie vorliegend beim Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 0001 – um die *Wohnung des Betriebsleiters* handelt. Das Wohneigentum ist Gegenstand der Integralzuweisung sowie der Vorkaufs- und Kaufrechte im Privatrecht und unterliegt dem Realteilungsverbot (vgl. Hofer, a.a.O., N 26 zu Art. 7 BGG). Das Grundstück Nr. 0004 und damit das vom Beschwerdeführer und seiner Ehefrau bewohnte Einfamilienhaus Vers.-Nr. 0007 wurde aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts



entlassen. Die Entlassung setzte – was aus Ziffer 1 des Dispositivs der angefochtenen Verfügung hervorgeht – die Bewilligung der Realteilung des landwirtschaftlichen Gewerbes voraus. Das Grundstück Nr. 0004 unterliegt damit nicht mehr den privat- und öffentlich-rechtlichen Beschränkungen, die für den Verkehr mit landwirtschaftlichen Gewerbe und Grundstücken im Sinn des bäuerlichen Bodenrechts gelten. Diese Entlassung war möglich, weil das Einfamilienhaus nicht die Wohnung des Betriebsleiters auf dem Grundstück Nr. 0001 ersetzte, sondern als "Stöckli" in der Bauzone erstellt wurde.

Selbst wenn der Auffassung des Beschwerdeführers entsprechend die Kelterei vom Rebbau zu trennen wäre, müssten also zumindest die Wohnräume auf dem Grundstück Nr. 0001 zum auf den Rebbau beschränkten landwirtschaftlichen Gewerbe gerechnet werden. Damit läge ein nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteiltes Grundstück mit gemischter Nutzung vor, welches gemäss Art. 2 Abs. 2 Ingress und lit. d BGG in den Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts fällt.

5.

5.1.

Der Beschwerdeführer verweist auf verschiedene Umstände, aus denen er in guten Treuen darauf habe schliessen können, dass das Grundstück Nr. 0001 nicht in den Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts falle. Das darauf lastende *Grundpfand* sei im Jahr 2002 – mithin nach dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht am 1. Januar 1994 – von CHF 211'000 auf CHF 606'000 erhöht worden, ohne dass das Grundbuchamt auf die *Belastungsgrenze* hingewiesen und eine entsprechende Anmerkung vorgenommen hätte. Das Grundstück sei im Jahr 2010 nicht landwirtschaftlich geschätzt worden. Der *Liquidationsgewinn* sei bei der Übergabe der Betriebe an den Sohn aufgrund des Verkehrswertes und nicht aufgrund des landwirtschaftlichen Ertragswertes berechnet worden.

5.2.

Gemäss Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101, BV) handeln staatliche Organe und Private nach Treu und Glauben. Jede Person hat gemäss Art. 9 BV Anspruch darauf, von den staatlichen Organen ohne Willkür und nach Treu und Glauben behandelt zu werden. Der in Art. 9 BV verankerte Grundsatz von Treu und Glauben statuiert ein Verbot widersprüchlichen Verhaltens und verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstige, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der



Behörden (BGE 143 V 341 E. 5.2.1 mit Hinweis auf BGE 131 II 627 E. 6.1). Das Verbot widersprüchlichen Verhaltens untersagt Behörden, von einem Standpunkt, den sie in einer bestimmten Angelegenheit einmal eingenommen haben, ohne sachlichen Grund abzuweichen (BGer 2C_706/2018 vom 13. Mai 2019 E. 3.1). Angesichts der ausdifferenzierten arbeitsteiligen Struktur der Verwaltungen erscheint jedoch die Annahme unrealistisch, die der einen Organisationseinheit zur Verfügung stehenden Informationen müssten unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes einer anderen Einheit jederzeit bekannt sein (vgl. BGer 2C_213/2014 vom 5. November 2014 E. 4.3.3).

Dem Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes kommt in zahlreichen und sehr unterschiedlichen Konstellationen rechtliche Bedeutung zu. Sein Sinn im Einzelnen ist im entsprechenden Sachzusammenhang zu ermitteln (vgl. BGer 5A.5/2003 vom 25. August 2003 E. 5.2). Über die Frage der Anwendbarkeit des bäuerlichen Bodenrechts wird deshalb nicht in einem separaten Verfahren geurteilt. Vielmehr folgt der Entscheid dem Weg des bodenrechtlich zu lösenden Problems: Grundbuchämter, kantonale Verwaltungsbehörden sowie Zivil- und Verwaltungsrichter entscheiden vorfrageweise in einem anderen Verfahren – etwa in einer Erbstreitigkeit, einer Auflösung von gemeinschaftlichem Eigentum, der Errichtung eines Grundpfandrechts, in einem Realteilungs- oder Erwerbsbewilligungsverfahren – über die Anwendbarkeit des bäuerlichen Bodenrechts (vgl. Schmid-Tschirren/Bandli, a.a.O., N 2 zu Art. 2 BGG mit Hinweisen). So dürfen die Zivilgerichte über das streitige Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinn des BGG vorfrageweise entscheiden, solange die hierfür zuständigen Verwaltungsbehörden im konkreten Fall noch keinen rechtskräftigen Entscheid, zum Beispiel eine Feststellungsverfügung (Art. 84 BGG), getroffen haben (vgl. BGer 5A_345/2012 vom 20. September 2012 E. 1.2 mit Hinweis auf BGE 129 III 186). Der Entscheid über Vorfragen erfolgt ohne Rechtskraftwirkung (vgl. BGer 5A_345/2012 vom 20. September 2012 E. 1.3 mit Hinweis auf BGE 90 II 158 E. 3 und 137 III 8 E. 3.3.1). Deshalb ist insbesondere die für den Erlass einer Feststellungsverfügung im Sinn von Art. 84 BGG zuständige Verwaltungsbehörde nicht an die vorfrageweise Beurteilung durch das Zivilgericht gebunden (vgl. BGer 5A_522/2013 vom 23. April 2014 E. 7.2); umgekehrt allerdings ist das Zivilgericht an die rechtskräftige Feststellungsverfügung der Verwaltungsbehörde gebunden (vgl. BGer 2C_279/2013 vom 13. Dezember 2013 E. 2.3.1 und 2.3.2).

5.3.

Unbestritten ist, dass die *Steuerbehörden* in den vergangenen Jahren das Grundstück Nr. 0001 des Beschwerdeführers nicht als dem bäuerlichen Bodenrecht unterstehend



geschätzt hat. Die steuerliche Behandlung eines Grundstücks kann indes – wie dargelegt – die für den Erlass einer Feststellungsverfügung gemäss Art. 84 BGGB zuständige Fachbehörde nicht binden. Abgesehen davon ist nicht ersichtlich, dass die Erhöhung der Pfandsumme auf dem Grundstück auf CHF 606'000 dem Beschwerdeführer aufgrund der Feststellung, dass das Grundstück dem bäuerlichen Bodenrecht unterliegt, zum Nachteil gereichen würde: In der nichtlandwirtschaftlichen Schätzung im Jahr 2010 wurde der Ertragswert des Grundstücks Nr. 0001 auf CHF 569'000 festgelegt. Davon ausgehend, dass das Ergebnis einer Schätzung nach landwirtschaftlichen Regeln von diesem Wert nicht grundlegend abweicht, und unter Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Ertragswertes der Rebgrundstücke von rund CHF 276'000 gemäss Schätzung aus dem Jahr 2014, ergäbe sich eine Belastungsgrenze nach Art. 73 Abs. 1 BGGB, die dem um 35 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswert entspricht, in der Grössenordnung von 1,1 Millionen Franken (vgl. dazu auch die Ausführungen in der Vernehmlassung der Aufsichtsbehörde, act. 16, Seiten 5 und 6). Aus den Akten ergibt sich nicht, dass die aktuelle grundpfandrechtl. Belastung der Grundstücke diesen Wert übersteigen würde. Auf den Rebgrundstücken lasten keine Grundpfandrechte, und die Pfandsumme auf dem Grundstück Nr. 0001 beläuft sich – wie ausgeführt – auf CHF 606'000 (vgl. Entwurf zum Kaufvertrag vom 5. Oktober 2018, act. 11/18, Beilage 9).

Vergleichbares gilt auch für die Behandlung des Grundstücks im *Grundbuch*. Gemäss Art. 86 Abs. 1 Ingress und lit. a BGGB sind landwirtschaftliche Grundstücke in der Bauzone, die dem bäuerlichen Bodenrecht unterstellt sind (Art. 2 BGGB), im Grundbuch anzumerken. Die Kantone bezeichnen gemäss Art. 90 Abs. 1 Ingress und lit. d die Behörden, die zuständig sind, eine Anmerkung nach Art. 86 BGGB zu verlangen. Gemäss Art. 23 Abs. 2 des kantonalen Landwirtschaftsgesetzes (sGS 610.1, LaG) steht diese Befugnis den Politischen Gemeinden zu. Da gesetzliche Eigentumsbeschränkungen und damit auch die im bäuerlichen Bodenrecht vorgesehenen Beschränkungen des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken gemäss Art. 680 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210, ZGB) ohne Eintragung im Grundbuch bestehen, kommt der Anmerkung im Grundbuch, ein Grundstück unterstehe dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts lediglich deklaratorische Natur zu (vgl. Schmid-Tschirren/Bandli, a.a.O., N 2 zu Art. 86 BGGB; BGE 111 Ia 182 E. 4). Aus der fehlenden Anmerkung im Grundbuch nach Art. 86 BGGB kann der Beschwerdeführer deshalb gegenüber den für die Feststellungen gemäss Art. 84 BGGB zuständigen Bewilligungsbehörden auch keine Ansprüche aus dem Prinzip des Vertrauensschutzes ableiten.



Im Übrigen wurde für den Beschwerdeführer aus der Verfügung des *Landwirtschaftsamts* vom 5. September 2016, mit welcher das Grundstück Nr. 0004 aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts entlassen wurde, wenn auch nicht aus dem Dispositiv, so doch aus den Erwägungen ersichtlich, dass für die Entlassung das bestehende Betriebszentrum auf dem Grundstück Nr. 0001 von Bedeutung war. Daraus war zu schliessen, dass insbesondere die Betriebsleiterwohnung zum Rebbaubetrieb gehört. Zwar hat das Landwirtschaftsamt in der Folge keine entsprechende Feststellungsverfügung erlassen. Dazu war es indessen mangels eines Antrags des Beschwerdeführers oder Dritter nicht gehalten.

Damit sind keine besonderen Umstände und keine konkrete Vertrauensgrundlage dargelegt, auf die sich der Beschwerdeführer (gutgläubig) stützen könnte. Ebenso wenig ist dargetan, dass beziehungsweise inwiefern sich das Landwirtschaftsamt selbst widersprüchlich verhalten hätte. Das Gegenteil ist der Fall: Das Landwirtschaftsamt hat in der Begründung der Entlassung des Grundstücks Nr. 0004, D.__, aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts festgehalten, das Zentrum des Betriebs des Beschwerdeführers befinde sich auf dem Grundstück Nr. 0001, C.__strasse, D.__. Darin kam zum Ausdruck, dass die Kelterei und die Wohnung – weiterhin – als Teil des landwirtschaftlichen Gewerbes zu behandeln sind.

6.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Grundstück Nr. 0001 als Betriebszentrum des landwirtschaftlichen Gewerbes des Beschwerdeführers, welches den Rebbau und die nachfolgende Verarbeitung der Trauben zu Wein und den Verkauf umfasst, nicht aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts entlassen werden kann. Die steuerliche Behandlung des Grundstücks und die – bisher – fehlende Anmerkung im Grundbuch, vermögen keinen Anspruch des Beschwerdeführers aus Treu und Glauben auf eine abweichende Beurteilung zu begründen. Die Beschwerde ist dementsprechend abzuweisen.

7.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens vom Beschwerdeführer zu tragen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 2'000 erscheint angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung; sGS 941.12). Sie ist mit dem vom Beschwerdeführer in der gleichen Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Ausseramtliche Kosten sind nicht zu entschädigen (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98^{ter} VRP).



Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Der Beschwerdeführer bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2'000 unter Verrechnung mit dem von ihm in der gleichen Höhe geleisteten Kostenvorschuss.

3.

Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.