



Fall-Nr.: II/1-2010/11
Stelle: Verwaltungsrekurskommission
Rubrik: Schätzungen, Landwirtschaft und Jagd
Publikationsdatum: 09.05.2011
Entscheiddatum: 09.05.2011

Entscheid Verwaltungsrekurskommission, 09.05.2011

Art. 2 Abs. 1, Art. 6 Abs. 1, Art. 7 Abs. 1, Art. 58 Abs. 1, Art. 60 Abs. 2, Art. 63 BGG (SR 211.412.11). Ein zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörendes landwirtschaftliches Grundstück kann ausnahmsweise veräussert werden, wenn die Realteilung überwiegend dazu dient, andere landwirtschaftliche Gewerbe strukturell zu verbessern, keine von Gesetzes wegen Berechtigte das Gewerbe zur Verpachtung als Ganzes übernehmen wollen und der Ehegatte, der das Gewerbe zusammen mit dem Eigentümer bewirtschaftet hat, der Realteilung zustimmt. Dies gilt nicht nur dann, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe vollständig aufgelöst wird, sondern auch dann, wenn auch nach dem Verkauf eines einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücks noch ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt (Verwaltungsrekurskommission, Abteilung II/1, 9. Mai 2011, II/1-2010/11).

Präsident Urs Gmünder, Fachrichter Pius Hager und Robert Bischofberger;
Gerichtsschreiber Thomas Scherrer

A X, Beschwerdeführer,

vertreten durch dipl. Ing.-Agr. ETH und lic.iur. Andreas Wasserfallen, Rechtsanwalt,
Länggass-Strasse 7, Postfach 7161, 3001 Bern,

gegen

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

und

1. B Y,



St.Galler Gerichte

2. Aufsichtsbehörde BGGB, Stellvertreter Jürg Schneider, c/
o Gebäudeversicherungsanstalt, Davidstrasse 37, 9001 St. Gallen, Verfahrensbeteiligte,

betreffend

Feststellungsverfügung

Sachverhalt:

A.- A X ist Landwirt und bewirtschaftet seit 1977 als Eigentümer den elterlichen Betrieb "H" in N mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 507 Aren. Im Jahr 1988 erwarben er und seine Ehefrau B X-Y das landwirtschaftliche Gewerbe "S" mit Grundstücken in O und in U mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 1'500 Aren und 168 Aren Wald, das zum Betriebszentrum wurde. Schliesslich ist A X Eigentümer des landwirtschaftlichen Grundstücks Nr. 001 in L in der Gemeinde M mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 584 Aren. A X bewirtschaftet zudem als Pächter weitere Grundstücke in O und in U mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von zusammen 659 Aren.

B.- Die Fläche des Grundstücks Nr. 001 in L war Teil der landwirtschaftlichen Liegenschaft "W", welche die Eltern von B X-Y bewirtschafteten. Die Erbengemeinschaft C Y-Z sel. veräusserte die Liegenschaft "W" im Jahr 1985 an eine Miteigentümergeinschaft bestehend aus den Schwiegersöhnen A X (1/2) und D F (1/4) sowie E Y (1/4), dem Sohn des Erblassers. Im Jahr 2008 wurde die Liegenschaft "W" in die Grundstücke Nr. 002 mit den Gebäuden des Betriebszentrums und einer Fläche von 30 Aren, Nr. 003 mit einer Fläche von 4 Aren Wald und Nr. 001 mit einer Fläche von 584 Aren Wiese aufgeteilt. Die Miteigentümergeinschaft wurde aufgelöst. Die Grundstücke Nrn. 002 und 003 gingen in das Alleineigentum von E Y über. A X und seine Ehefrau übernahmen das Grundstück Nr. 001 zu Gesamteigentum und traten als Verpächter in den mit D F für eine Fläche von 200 Aren Naturwiese bestehenden und bis 31. Dezember 2010 befristeten Pachtvertrag ein. Die restliche Fläche von rund 380 Aren bewirtschaftet A X selbst.

C.- Nachdem B X-Y am 1. März 2010 verstorben war, ersuchten die Mitglieder ihrer Erbengemeinschaft am 1. April 2010 durch ihren Rechtsvertreter das



St.Galler Gerichte

Landwirtschaftsamt des Kantons St. Gallen festzustellen, dass das landwirtschaftliche Grundstück Nr. 001 in L vom landwirtschaftlichen Gewerbe von A X abgetrennt und verkauft werden dürfe. Das Landwirtschaftsamt stellte am 23. April 2010 in Aussicht, es müsste festgestellt werden, dass der beabsichtigte Verkauf das Realteilungsverbot verletzen würde. Daraufhin beantragten die Mitglieder der Erbengemeinschaft am 20. Mai 2010, eventualiter sei festzustellen, dass das Grundstück Nr. 001, M, und das Grundstück "H" in U abgetrennt und zur Verbesserung anderer landwirtschaftlicher Gewerbe ("W" und 3 Hektaren des "H") bzw. an Nachkommen von A X (rund 2 Hektaren des "H") verkauft werden dürfen, falls gleichzeitig die Pachtverträge über die Grundstücke in O und in U aufgelöst würden.

D.- Mit Verfügung vom 30. Juni 2010 stellte das Landwirtschaftsamt fest, "für die in Frage stehenden Feststellungsbegehren" könne "keine Ausnahmegewilligung vom Realteilungsverbot ... in Aussicht gestellt werden". Mit Erbteilungsvertrag vom 7./8. Juli 2010 wurde die Erbengemeinschaft B X-Y sel. aufgelöst. Sämtliche landwirtschaftlichen Grundstücke gingen ins Eigentum von A X über. Er erhob durch seinen Rechtsvertreter gegen die Verfügung vom 30. Juni 2010 mit Eingabe vom 30. Juli 2010 Beschwerde bei der Verwaltungsrekurskommission. Es wird beantragt, unter Kosten- und Entschädigungsfolge sei die angefochtene Verfügung aufzuheben und festzustellen, der Beschwerdeführer dürfe sein Grundstück Nr. 001 in L, eventualiter zusammen mit dem Grundstück "H" in U, zur Verbesserung anderer landwirtschaftlicher Gewerbe bzw. an seine Nachkommen verkaufen.

Die Vorinstanz beantragte am 6. September 2010, die Beschwerde sei unter Kostenfolge abzuweisen. E Y teilte am 10. September 2010 telefonisch mit, er stelle keinen Antrag. Die Aufsichtsbehörde verzichtete stillschweigend auf eine Vernehmlassung. Der Beschwerdeführer nahm am 22. September 2010 zur vorinstanzlichen Vernehmlassung Stellung. Am 10. Februar 2011 teilte die Verwaltungsrekurskommission den Verfahrensbeteiligten mit, dass in diesem Verfahren über eine Rechtsfrage zu entscheiden sei, weshalb auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet werde. Der Beschwerdeführer nahm dazu am 21. Februar 2011 Stellung und brachte Bestätigungen zweier Kaufinteressenten, nämlich von H T und von P R, für das Grundstück Nr. 001 in L bei. E Y teilte am 21. Februar 2011 telefonisch mit, dass er am Erwerb des fraglichen Grundstücks interessiert sei. Am



10. März 2011 meldete ein weiterer Nachbar beim Gericht telefonisch sein Kaufinteresse an. Auf die Ausführungen des Beschwerdeführers und der Vorinstanz zur Begründung ihrer Anträge wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen:

1.- Die Eintretensvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen. Die Verwaltungsrekurskommission ist zum Sachentscheid zuständig (kantonale Beschwerdebehörde; Art. 41 lit. d Ziff. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt: VRP; Art. 88 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht, SR 211.412.11, abgekürzt: BGBB).

Adressaten der angefochtenen Verfügung vom 30. Juni 2010 sind die Mitglieder der Erbgemeinschaft der verstorbenen Ehefrau des Beschwerdeführers. Der Rechtsvertreter hat die Beschwerde einzig namens des Beschwerdeführers erhoben. Ein Beteiligtenwechsel ist bei einer Einzelrechtsnachfolge, z.B. durch Veräusserung oder Abtretung von Rechten, nicht zwingend, kann sich aber rechtfertigen, wenn im Lauf des Verfahrens eine Handänderung vorgenommen wird und der bisherige Beteiligte dadurch das Interesse an einer Fortführung des Prozesses verliert (vgl. Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 349). Die Erbgemeinschaft wurde mit Erbteilungsvertrag vom 7./8. Juli 2010 aufgelöst. Der Beschwerdeführer übernahm mit den Aktiven des landwirtschaftlichen Gewerbes sämtliche Grundstücke zu Eigentum. Die Nachkommen der Erblasserin und des Beschwerdeführers, die im vorinstanzlichen Verfahren durch denselben Rechtsanwalt vertreten waren, machen kein eigenes schutzwürdiges Interesse geltend. Der Beschwerdeführer ist deshalb als neuer Eigentümer des Grundstückes Nr. 001 in L befugt, ohne Mitwirkung der Mitglieder der aufgelösten Erbgemeinschaft ein Rechtsmittel gegen die Verfügung vom 30. Juni 2010 zu erheben.

Die Beschwerde vom 30. Juli 2010 ist rechtzeitig eingereicht worden. Sie erfüllt in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 45 und 48 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.



2.- Anfechtungsobjekt ist die Feststellungsverfügung der Vorinstanz vom 30. Juni 2010. Nach Art. 84 BGGB kann, wer ein schutzwürdiges Interesse hat, von der Bewilligungsbehörde feststellen lassen, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück dem Realteilungsverbot, dem Zerstückelungsverbot oder der Belastungsgrenze unterliegt (lit. a) und ob der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bewilligt werden kann (lit. b). Die gesetzliche Aufzählung ist nicht abschliessend. Gegenstand einer Feststellungsverfügung im Sinn von Art. 84 BGGB können sämtliche aufgrund der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des bürgerlichen Bodenrechts zu würdigenden Sachverhalte sein. Eine Feststellungsverfügung ist nur dann zu treffen, wenn der Gesuchsteller ein schutzwürdiges Interesse an der Feststellung nachzuweisen vermag. Darunter ist ein persönliches rechtliches oder tatsächliches und aktuelles Interesse zu verstehen, welches eine konkrete Rechtslage betrifft (vgl. B. Stalder, in: Kommentar zum BGGB, Brugg 1995, N 4 und 6 zu Art. 84 BGGB).

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des Grundstückes Nr. 001 in L. Er beabsichtigt, das Grundstück zu veräussern und ersucht in diesem Zusammenhang um die Feststellung, ob die Abtrennung des Grundstückes von seinem landwirtschaftlichen Gewerbe als Ausnahme gestützt auf Art. 60 Abs. 2 BGGB bewilligt werden könnte. Die Absicht des Beschwerdeführers, das Grundstück zu verkaufen, ist glaubhaft dargetan. ... Für das Grundstück liegen zwei schriftliche Kaufofferten von Selbstbewirtschaftern, nämlich von H T und von P R, vor (act. 2/11 und 12). Beide sind Eigentümer je eines landwirtschaftlichen Gewerbes (vgl. allgemeine Betriebsinformationen, act. 9/8), deren Grundstücke mit den jeweiligen Betriebszentren unmittelbar an das Grundstück Nr. 001 grenzen (vgl. Kartenausschnitt, act. 9/10). Es gibt auch noch andere Kaufinteressenten (E Y und K G).

Unter diesen Umständen liegen ein persönliches tatsächliches und aktuelles Interesse des Beschwerdeführers und ein genügend umschriebener Sachverhalt vor, die eine Feststellung zur Frage, ob die Veräusserung des Grundstückes Nr. 001 durch den Beschwerdeführer als Ausnahme vom Realteilungsverbot gestützt auf Art. 60 Abs. 2 BGGB bewilligt werden kann, zulassen. Die Vorinstanz hat das Feststellungsbegehren dementsprechend zu Recht behandelt.



3.- Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Er begründet die Rüge im Wesentlichen damit, die Vorinstanz habe die vorgebrachten Argumente, weshalb Art. 60 Abs. 2 BGG auch dann anzuwenden sei, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe nur verkleinert, nicht aber aufgelöst werde, pauschal mit der Begründung, sie vermöchten nicht zu überzeugen, abgetan. Wenn die Vorinstanz die Bestimmung gegen den klaren Wortlaut auslege, müsse sie dies im Detail begründen. Die Vorinstanz hat ihre Auffassung, Art. 60 Abs. 2 BGG sei nur anwendbar, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe aufgelöst werde, mit der strukturpolitischen Zielsetzung des bäuerlichen Bodenrechts und den Ausführungen des Bundesrates zum Entwurf der Bestimmung begründet. Ob sie angesichts der aus Art. 24 Abs. 1 lit. a VPR und Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101) abzuleitenden minimalen Anforderungen an die Begründung einer Verfügung gehalten war, darüber hinaus zu jedem einzelnen Begründungselement im Gesuch Stellung zu nehmen, kann offen bleiben, wenn die Beschwerde aus materiellen Gründen gutzuheissen und die angefochtene Verfügung aufzuheben ist.

4.- Zwischen den Verfahrensbeteiligten ist unbestritten, dass das Grundstück Nr. 001 in L mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von insgesamt rund 380 Aren als landwirtschaftliches Grundstück im Sinn von Art. 6 Abs. 1 BGG in den Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts gemäss Art. 2 Abs. 1 BGG fällt. Ebensovienig ist bestritten, dass der vom Beschwerdeführer bewirtschaftete Betrieb mit einem Arbeitskräftebedarf von 2,49 Standardarbeitskräften (abgekürzt: SAK) gemäss allgemeiner Betriebsinformation vom 20. April 2010 (act. 9/8) die Anforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn von Art. 7 Abs. 1 BGG erfüllt. Damit gehen die Verfahrensbeteiligten zu Recht übereinstimmend davon aus, dass das landwirtschaftliche Grundstück Nr. 001 in L dem Realteilungsverbot von Art. 58 Abs. 1 BGG unterliegt. Unbestritten ist zwischen den Verfahrensbeteiligten auch, dass der vom Beschwerdeführer bewirtschaftete landwirtschaftliche Betrieb auch nach einem Verkauf des Grundstücks Nr. 001 die Anforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe noch erfüllen würde. Umstritten ist indessen, ob die Voraussetzungen erfüllt sind, um gestützt auf Art. 60 Abs. 2 BGG eine Ausnahmegewilligung zu erteilen.



a) In der Beschwerde wird geltend gemacht, der Beschwerdeführer halte 27 Milchkühe und bewirtschafte eine landwirtschaftliche Nutzfläche von 30,46 Hektaren. Der Tod seiner Ehefrau belaste ihn psychisch und habe seine Arbeitsbelastung erhöht, so dass er körperlich an seine Grenzen komme und gesundheitliche Probleme habe. Eine Redimensionierung des Betriebs sei nur bei einem Abbau der Schuldenlast von Fr. 900'000.-- möglich. Dies verlange die Veräusserung eines Teils der Liegenschaften. Eine mit dem Betriebsberater des Landwirtschaftlichen Zentrums St. Gallen, Flawil, besprochene Bewirtschaftungsmöglichkeit gehe davon aus, den Betrieb von der Milchwirtschaft auf die Mast von 20-30 Rindern umzustellen und lediglich noch die Parzellen "S" selbst zu bewirtschaften. Auf einer solchen Grundlage würde der Betrieb 15 Hektaren landwirtschaftliche Nutzfläche, 13 Grossvieheinheiten und 0,81 SAK umfassen. Der Beschwerdeführer könne sich vorstellen, neben dem Grundstück Nr. 001 vom "H" rund 2 Hektaren an einen oder mehrere seiner Nachkommen und 3 Hektaren an einen benachbarten Landwirt zu verkaufen. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz sei Art. 60 Abs. 2 lit. a BGG nicht nur anzuwenden, wenn ein Gewerbe aufgelöst, sondern auch, wenn es verkleinert werde. Eine Realteilung sei die "Abtrennung einzelner Grundstücke oder Grundstücksteile von einem landwirtschaftlichen Gewerbe". Danach könne der verbleibende Betrieb auch nach der Abtrennung ohne Weiteres noch ein Gewerbe darstellen. Wenn nach Art. 60 Abs. 2 lit. a BGG die Realteilung "überwiegend" dazu dienen müsse, andere landwirtschaftliche Gewerbe strukturell zu verbessern, sei offensichtlich, dass sich das "überwiegend" auf die strukturelle Verbesserung anderer Gewerbe beziehe und nicht auf die Art und Weise der Abtrennung. Gleichzeitig zeige dieser zusammengesetzte Satz, dass es bei Art. 60 Abs. 2 BGG auch nur um die Abtrennung einzelner Grundstücke oder Grundstücksteile gehen könne und nicht zwingend um eine Auflösung eines Gewerbes. Ein anderer Schluss lasse sich weder aus der Systematik der Bestimmung noch aus der Botschaft ziehen. Die vorinstanzlichen strukturpolitischen Einwände hingen hauptsächlich mit dem Arrondierungsgedanken zusammen. Die Liegenschaft "W" liege rund 7,5 km vom Betriebszentrum entfernt. Bei einer solchen Distanz könne wohl nicht mehr von einer Arrondierung gesprochen werden. Bis Ende 2003 habe Art. 60 Abs. 1 lit. b aBGG ausdrücklich ermöglicht, von grossen Betrieben einzelne Grundstücke abzutrennen. Die Abschaffung der Bestimmung sei mit der neuen Ausnahmebestimmung von Art. 60 Abs. 2 BGG



begründet worden. Schliesslich wolle keines der Kinder des Beschwerdeführers das Gewerbe in seiner heutigen Form zur Selbstbewirtschaftung oder als Ganzes zur Verpachtung übernehmen. Ein Vorkaufsrecht der Geschwister und Geschwisterkinder des Beschwerdeführers sei ausgeschlossen. Zudem könnte es infolge Zeitablaufs ohnehin nicht mehr geltend gemacht werden.

Die Vorinstanz hält dem entgegen, auch die vom Beschwerdeführer nicht selbst bewirtschaftete Teilfläche von 2 Hektaren des Grundstücks Nr. 001 unterliege dem Realteilungsverbot. Im Jahr 2009 hätten der Beschwerdeführer und seine Ehefrau eine landwirtschaftliche Nutzfläche von 30,46 Hektaren bewirtschaftet und 35,6 Grossvieheinheiten, davon 33 Milchkühe, gehalten. Der Arbeitsaufwand habe rund 2,5 SAK betragen. Selbst wenn entsprechend dem Eventualantrag die landwirtschaftliche Nutzfläche auf rund 15 Hektaren verringert und der Viehbestand linear zur Fläche verkleinert würde, ergäbe sich ein Arbeitsaufwand von 1,23 SAK. Damit wäre die Gewerbegrenze noch immer überschritten. Die in der Beschwerdeschrift skizzierte sehr extensive Mastrinderhaltung entspreche wohl kaum einer ortsüblichen Bewirtschaftung und könne deshalb für die Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn von Art. 7 BGG vorliege, nicht berücksichtigt werden.

Der Beschwerdeführer weist darauf hin, dass die verpachtete Fläche von 2 Hektaren nicht der landwirtschaftlichen Produktion seines Betriebs diene. Die Auffassung der Vorinstanz habe zur Folge, dass landwirtschaftliche Nutzflächen bei einer langfristigen Verpachtung zu zwei Gewerben gehörten. Von einer linearen Verkleinerung des Milchviehbestandes im Verhältnis zur Verkleinerung der Fläche auszugehen, sei nicht zulässig. Dann müsste in allen Fällen, in denen von Milchwirtschaft auf Mutterkuhhaltung umgestellt werde, die SAK-Berechnung auch nach der Umstellung weiterhin mit Milchkühen erfolgen. Das Bodenrecht sei nicht dazu da, um eine bestimmte Bewirtschaftungsform eines Betriebs zu zementieren. Nachdem die Extensivierung der Bewirtschaftung von der kantonalen landwirtschaftlichen Beratung selbst vorgeschlagen worden sei, sei es sonderbar, wenn die Vorinstanz das Konzept als nicht ortsüblich bezeichne. Nach Angabe des St. Galler Bauernverbandes werde im Kanton St. Gallen vermehrt extensive Rindermast, die es schon immer gegeben habe, betrieben.



b) Gemäss Art. 58 Abs. 1 BGGB dürfen von landwirtschaftlichen Gewerben nicht einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile abgetrennt werden (Realteilungsverbot). Während Art. 59 BGGB dessen Anwendungsbereich begrenzt, regelt Art. 60 BGGB die Ausnahmen. Gemäss Art. 60 Abs. 2 BGGB bewilligt die Behörde eine Ausnahme vom Realteilungsverbot, wenn die Realteilung überwiegend dazu dient, andere landwirtschaftliche Gewerbe strukturell zu verbessern (lit. a), keine vorkaufs- oder zuweisungsberechtigte Person innerhalb der Verwandtschaft das Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung oder keine andere Person, die in der Erbteilung die Zuweisung verlangen könnte (Art. 11 Abs. 2 BGGB), das Gewerbe zur Verpachtung als Ganzes übernehmen will (lit. b) und der Ehegatte, der das Gewerbe zusammen mit dem Eigentümer bewirtschaftet hat, der Realteilung zustimmt (lit. c). Die Bedingungen müssen kumulativ erfüllt sein. Dass die – subjektive – Voraussetzung gemäss Art. 60 Abs. 2 lit. b BGGB erfüllt ist, ist unbestritten. Da für die Erteilung der Bewilligung im Zusammenhang mit einem Veräusserungsgeschäft allerdings der ausdrückliche – in der Regel schriftliche – Verzicht der berechtigten Personen vorausgesetzt wird (vgl. Müller/Schmid-Tschirren, Kommentar zum BGGB, in: Blätter für Agrarrecht 1999 S. 75), werden für den Fall, dass ein Veräusserungsvertrag über das Grundstück Nr. 001 in L zustande kommt, die entsprechenden Verzichtserklärungen beizubringen sein. Da der Beschwerdeführer verwitwet ist, entfällt das Erfordernis gemäss Art. 60 Abs. 2 lit. c BGGB. Umstritten und zu prüfen ist die Erfüllung der objektiven Voraussetzung gemäss Art. 60 Abs. 2 lit. a BGGB.

c) aa) Nach Art. 60 Abs. 2 lit. a BGGB muss die Realteilung überwiegend dazu dienen, andere landwirtschaftliche Gewerbe strukturell zu verbessern. Der Wortlaut knüpft am Begriff der Realteilung eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinn von Art. 58 Abs. 1 BGGB an. Danach liegt eine Realteilung immer dann vor, wenn von einem landwirtschaftlichen Gewerbe ein Grundstück oder ein Grundstücksteil abgetrennt wird. Der Begriff der Realteilung setzt dementsprechend nicht voraus, dass das landwirtschaftliche Gewerbe aufgelöst wird. Insbesondere die Ausnahmen vom Realteilungsverbot, wie sie in Art. 60 Abs. 1 BGGB vorgesehen sind, setzen eine solche Auflösung offenkundig nicht voraus.

Auch aus dem Begriff "überwiegend" allein kann nicht geschlossen werden, die Bewilligung der Realteilung gemäss Art. 60 Abs. 2 BGGB müsse zur Auflösung des



landwirtschaftlichen Gewerbes führen. Vielmehr steht der Begriff im Zusammenhang mit dem Erfordernis der strukturellen Verbesserung anderer landwirtschaftlicher Gewerbe. Dass die Realteilung "überwiegend" zur strukturellen Verbesserung anderer landwirtschaftlicher Gewerbe dienen muss, setzt – bei einer Auflösung eines landwirtschaftlichen Gewerbes – voraus, dass die veräusserten Teile überwiegend dazu dienen müssen, andere landwirtschaftlichen Gewerbe zu vergrössern. Deshalb darf nur ein kleiner Teil der Grundstücke auch an Selbstbewirtschafter verkauft werden, die nicht über ein Gewerbe im Sinn von Art. 7 BGGB verfügen, zum Beispiel an Nebenerwerbslandwirte, Pferde- oder Kleintierhalter (vgl. Botschaft, in: BBI 1996 IV S. 379). Ist lediglich ein einzelnes landwirtschaftliches Grundstück Gegenstand der Realteilung, muss dieses – damit das Erfordernis erfüllt ist – insgesamt der strukturellen Verbesserung eines anderen landwirtschaftlichen Gewerbes dienen.

Der Wortlaut selbst enthält mithin keinen Hinweis darauf, dass eine Realteilung im Sinn von Art. 60 Abs. 2 BGGB nur dann vorliegt, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe aufgelöst wird. Zu prüfen ist, ob aus der Systematik des Gesetzes, der Entstehungsgeschichte der Bestimmung und deren Zweck ein anderer Schluss zu ziehen ist.

bb) Art. 60 Abs. 2 BGGB wurde am 26. Juni 1998 zusammen mit weiteren Änderungen im bäuerlichen Bodenrecht und im landwirtschaftlichen Pachtrecht beschlossen und gilt seit dem 1. Januar 1999 (AS 1998 S. 3009 ff.). Die Bestimmung war im bundesrätlichen Entwurf vom 26. Juni 1996 als Art. 60 Abs. 1 lit. e BGGB sinngemäss vorgeschlagen worden. Aus der Systematik des Gesetzes, d.h. aus dem Umstand, dass die Ausnahme schliesslich in einem besonderen Absatz geregelt wurde, kann deshalb nicht geschlossen werden, sie gehe von einem von Art. 58 Abs. 1 BGGB abweichenden Begriff der Realteilung aus und setze – im Gegensatz zu den Ausnahmen des Abs. 1 – die Auflösung des Gewerbes voraus. Vielmehr stellt Art. 60 Abs. 2 BGGB eine Ausnahmebestimmung dar, wie sie auch in Art. 60 Abs. 1 lit. a-i BGGB aufgezählt werden. Der in Art. 60 Abs. 2 Ingress BGGB verwendete Begriff "ferner" deutet ebenfalls darauf hin, dass sich die Ausnahmegründe in Art. 60 Abs. 1 lit. a-i und Art. 60 Abs. 2 BGGB qualitativ nicht unterscheiden.



Da landwirtschaftliche Gewerbe und landwirtschaftliche Grundstücke verschiedenartigen Rechtsregeln folgen, darf die Umgestaltung von einem Typ in den anderen, insbesondere durch Veräusserung von Teilstücken eines landwirtschaftlichen Gewerbes nicht beliebig vorgenommen werden. Darin gründet das Verbot der stückweisen Veräusserung landwirtschaftlicher Gewerbe (Realteilungsverbot) mit der Möglichkeit von Ausnahmegewilligungen. Anlass für die neue Ausnahme waren unter anderem von namhaften Agrarkantonen und bäuerlichen Organisationen vorgebrachte Begehren um Lockerung insbesondere strukturpolitischer Bestimmungen, welche die Erhaltung landwirtschaftlicher Gewerbe als wirtschaftliche Einheit zum Ziel haben (vgl. Botschaft, in: BBl 1996 IV S. 372 f.).

Mit der neuen Bestimmung wurde beim Realteilungsverbot gleichzeitig der Grundsatz aufgegeben, wonach ein landwirtschaftliches Gewerbe, das eine gute Existenz bietet, in jedem Fall als Einheit erhalten werden muss. Ein solches Gewerbe soll in Teilstücken veräussert werden dürfen, wenn sich innerhalb der Familie niemand findet, der es zur Selbstbewirtschaftung übernehmen will. Die Teile des aufzulösenden landwirtschaftlichen Gewerbes sollen überwiegend dazu dienen, andere landwirtschaftliche Gewerbe zu arrondieren. Es wird damit an ein Vorgehen angeschlossen, das für Handels-, Fabrikations- und Handwerksgewerbe, die im Familienbesitz sind, üblich ist. Die gleiche unternehmerische Freiheit soll in der Landwirtschaft bestehen (vgl. Botschaft, in: BBl 1996 IV S. 374 f.).

Zwar deutet die Voraussetzung, dass sich innerhalb der Familie niemand findet, der das landwirtschaftliche Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung übernehmen will, auf den ersten Blick darauf hin, dass die Bestimmung die Auflösung eines landwirtschaftlichen Gewerbes zum Gegenstand hat. Zweifellos gelten die Voraussetzungen für die Bewilligung einer Ausnahme vom Realteilungsverbot gemäss Art. 60 Abs. 2 BGGB insbesondere auch dann, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe aufgelöst werden soll. Die Bestimmung bezweckt indessen, landwirtschaftliche Gewerbe in ihrer bestehenden Grösse innerhalb der Familie zu erhalten. Die Möglichkeit einer ungeschmäleren Übernahme des Gewerbes durch ein selbstbewirtschaftendes Familienmitglied, insbesondere einen Nachkommen, wird durch das Erfordernis der Verzichtserklärung, wie sie Abs. 2 lit. b voraussetzt, sichergestellt. Deshalb kann Art. 60 Abs. 2 BGGB nicht dahingehend ausgelegt werden, der Eigentümer eines



landwirtschaftlichen Gewerbes stehe einzig vor der Wahl, das Gewerbe in der bestehenden Grösse zu erhalten oder aber gänzlich aufzulösen. Vielmehr sollte die Bestimmung die unternehmerische Gestaltungsfreiheit des Landwirts stärken. Stehen der Veräusserung keine aktuellen Interessen eines Erbberechtigten entgegen, soll die Veräusserung eines landwirtschaftlichen Grundstücks, auch wenn es Teil eines landwirtschaftlichen Gewerbes bildet, nicht verhindert werden. Diese Gestaltungsfreiheit ist vor allem dann von Bedeutung, wenn der Landwirt sein Gewerbe als solches erhalten, jedoch dessen Grösse und Bewirtschaftungsform durch Zu- und Verkauf von Grundstücken verändern will. Wäre ihm diese – sachenrechtliche – Möglichkeit aufgrund von Art. 60 Abs. 2 BGGB genommen, müsste er sich über das – lediglich obligationenrechtliche – Instrument der landwirtschaftlichen Pacht behelfen. Das hätte unter anderem zur Folge, dass er notwendige Liquidität nicht über eine Landveräusserung beschaffen könnte. Auf eine Ausnahme könnte er sich erst dann berufen, wenn die finanzielle Existenz der bäuerlichen Familie stark gefährdet ist und die drohende Zwangsverwertung nur über eine Veräusserung von Grundstücken oder Grundstücksteilen abgewendet werden könnte (Art. 60 Abs. 1 lit. g BGGB). Im Fall einer Zwangsvollstreckung schliesslich würde das Realteilungsverbot von vornherein nicht gelten (Art. 59 lit. d BGGB). Eine solche Entwicklung kann jedoch nicht das Ziel des BGGB sein, welches den Selbstbewirtschaftler stärken und die landwirtschaftlichen Strukturen verbessern möchte. Dem Eigentümer muss vielmehr auch eine vorausschauende Liquiditäts- und Investitionsplanung möglich sein. Unter diesen Umständen kann der in den Materialien genannten Auflösung eines landwirtschaftlichen Gewerbes lediglich der Charakter eines Beispiels zukommen.

Die Verschiebung eines landwirtschaftlichen Grundstücks vom einen zum anderen landwirtschaftlichen Gewerbe stellt zudem einen im Vergleich zur Auflösung eines Gewerbes geringfügigeren Eingriff in die Struktur der Landwirtschaft dar. Die strukturpolitischen Ziele werden bodenrechtlich im Übrigen in erster Linie durch die Anforderungen, die – unabhängig von der Bewilligung einer Ausnahme vom Realteilungsverbot – für die Bewilligung des Erwerbs erfüllt sein müssen (vgl. insbesondere die Verweigerungsgründe gemäss Art. 63 BGGB), sichergestellt. Weil damit im Fall eines Verkaufs unter anderem das Prinzip der Selbstbewirtschaftung durch den Erwerber gilt und kein übersetzter Preis vereinbart werden darf (Art. 63



Abs. 1 lit. a und b BGBB), ist die Gefahr eines regen, spekulativ begründeten Handels mit landwirtschaftlichen Grundstücken weitgehend gebannt.

cc) Dass es zulässig sein muss, von einem landwirtschaftlichen Gewerbe bei Erfüllung der Voraussetzungen gemäss Art. 60 Abs. 2 BGBB ein einzelnes landwirtschaftliches Grundstück zu veräussern, ergibt sich auch aus der Aufhebung von Art. 60 Abs. 1 lit. b aBGBB (AS 2003 S. 4132). Danach war eine Ausnahme vom Realteilungsverbot zu bewilligen, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe auch nach der Aufteilung oder der Abtrennung eines Grundstücks oder Grundstückteils einer bäuerlichen Familie noch eine gute landwirtschaftliche Existenz bot (vgl. AS 1993 S. 1410). Darauf weist auch die Formulierung in der Botschaft hin, wonach der Grundsatz der Erhaltung landwirtschaftlicher Gewerbe, die eine gute Existenz bieten, aufgegeben werde. Die Aufhebung von Art. 60 Abs. 1 lit. b aBGBB wurde damit begründet, einerseits sei mit Art. 60 Abs. 2 BGBB die Möglichkeit geschaffen worden, mit Zustimmung der vorkaufs- und zuweisungsberechtigten Personen und des Ehegatten auch ein grosses landwirtschaftliches Gewerbe aufzulösen und andererseits werde auf den Begriff der "guten Existenz" verzichtet (vgl. Botschaft, in: BBl 2002 S. 4946). Art. 60 Abs. 1 lit. b aBGBB erlaubte – als Korrelat zu Art. 16 BGBB – nicht bloss die Aufteilung eines landwirtschaftlichen Gewerbes in zwei oder mehrere Gewerbe, die einer bäuerlichen Familie noch eine gute landwirtschaftliche Existenz boten, sondern auch die Abtrennung einzelner Grundstücke oder Grundstücksteile bis hin zum Mindestmass der guten landwirtschaftlichen Existenz (vgl. Ch. Bandli, in: Kommentar zum BGBB, Brugg 1995, N 9 zu Art. 60 BGBB). Diese Möglichkeit bestünde nach der Aufhebung der Bestimmung nicht mehr, wenn Art. 60 Abs. 2 BGBB – wovon die Vorinstanz ausgeht – lediglich die vollständige Auflösung eines Gewerbes zuliesse. Art. 60 Abs. 2 BGBB hätte dann – entgegen seinem Zweck – aufgrund der Aufhebung von Art. 60 Abs. 1 lit. b aBGBB eine Beschränkung der unternehmerischen Gestaltungsfreiheit des Landwirts zur Folge.

Dementsprechend muss bei Erfüllung der in Art. 60 Abs. 2 BGBB genannten Voraussetzungen eine Ausnahme vom Realteilungsverbot nicht nur dann bewilligt werden, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe vollständig aufgelöst wird, sondern auch dann, wenn ein einzelnes landwirtschaftliches Grundstück veräussert werden soll,



St.Galler Gerichte

ohne dass die Grenze des landwirtschaftlichen Gewerbes gemäss Art. 7 Abs. 1 BGGB unterschritten wird.

dd) Die Vorinstanz hat ihre abweichende Auffassung in der angefochtenen Verfügung damit begründet, das Realteilungsverbot gewährleiste, dass all die Massnahmen des bäuerlichen Bodenrechts zur Förderung des bäuerlichen Grundeigentums und zur Strukturverbesserung nicht im Nachhinein wieder zunichte gemacht würden. Die anvisierten Gewerbegrössen könnten im Handumdrehen wieder zerschlagen werden, würde die stückweise Veräusserung nicht grundsätzlich verboten.

Strukturpolitisch mag es begründet sein, lediglich die Vergrösserung bestehender Gewerbe anzustreben und Verkleinerungen tunlichst zu vermeiden (vgl. Bandli, a.a.O., N 9 zu Art. 60 BGGB). Indessen setzt das Gesetz die strukturpolitischen Interessen nicht absolut um. Insbesondere sieht es kein generelles Verbot der Veräusserung landwirtschaftlicher Grundstücke, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, vor. Den strukturpolitischen Interessen trägt vorab Art. 7 Abs. 1 BGGB Rechnung. Indem darin der Arbeitskräftebedarf für die Bewirtschaftung auf mindestens eine Standardarbeitskraft festgelegt wird, wird die vom Bundesgesetzgeber anvisierte minimale Gewerbegrösse umschrieben. Soweit die Veräusserung eines landwirtschaftlichen Grundstückes bei einem bestehenden landwirtschaftlichen Gewerbe nicht zu einer Unterschreitung dieser Grenze führt, wird deshalb auch die im Interesse der Strukturpolitik mit Art. 7 Abs. 1 BGGB bundesrechtlich vorgegebene gesetzliche Mindestgrenze nicht verletzt.

Die Auffassung der Vorinstanz erscheint insbesondere in jenen Fällen nicht gerechtfertigt, in denen durch teilweise Veräusserung ein landwirtschaftliches Gewerbe die Mindestgrenze nicht mehr erreicht, gleichzeitig der Betrieb aber nicht aufgelöst wird. In diesen Fällen hätte die Veräusserung zur Folge, dass das vom bäuerlichen Bodenrecht anvisierte strukturpolitische Ziel, nämlich überlebensfähige Familienbetriebe mit einer minimalen Grösse zu schaffen und zu erhalten, unterlaufen würde. Insoweit ist die Argumentation der Vorinstanz, welche für die Erteilung der Bewilligung einer Ausnahme vom Realteilungsverbot genau dies vom Beschwerdeführer verlangen würde, in sich widersprüchlich.



d) Damit erweist sich die Beschwerde als begründet; dementsprechend ist sie gutzuheissen. Die angefochtene Verfügung der Vorinstanz vom 30. Juni 2010 ist aufzuheben. Es ist festzustellen, dass bei einer Veräusserung des Grundstückes Nr. 001, M, durch den Beschwerdeführer an einen der beiden Kaufinteressenten, H T und P R, die Voraussetzungen gemäss Art. 60 Abs. 2 BGG zur Bewilligung einer Ausnahme vom Realteilungsverbot erfüllt sind, wenn die Verzichtserklärungen gemäss Art. 60 Abs. 2 lit. b BGG beigebracht werden. Die landwirtschaftlichen Gewerbe von H T und P R grenzen unmittelbar an das Grundstück Nr. 001. Ein Verkauf des Grundstückes an einen dieser beiden Interessenten würde das entsprechende Gewerbe aufwerten und zu einer strukturellen Verbesserung führen, und zwar nicht nur aufgrund der Betriebsvergrösserung durch Zukauf von Land, sondern auch wegen der geringen Bewirtschaftungsdistanz (vgl. Geoportal, <http://betrachter.rgdi.ch>). Aufgrund der sehr günstigen Lage des Grundstückes Nr. 001 bezogen auf die beiden Betriebszentren hätte selbst eine Aufteilung des Grundstückes zwischen den beiden Interessenten eine strukturelle Verbesserung beider Gewerbe zur Folge. Das Betriebszentrum des Beschwerdeführers liegt demgegenüber rund 7,5 km entfernt vom Grundstück Nr. 001. Steht der Verkauf an einen anderen Interessenten zur Beurteilung, muss geprüft werden, ob auch in diesem Fall das landwirtschaftliche Gewerbe des Erwerbers strukturell verbessert wird.

5.- Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten vom Staat zu tragen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 1'500.-- ist angemessen (vgl. Art. 7 Ziff. 122 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Die Finanzverwaltung ist anzuweisen, dem Beschwerdeführer den Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- zurückzuerstatten.

Im Beschwerdeverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie aufgrund der Sach- oder Rechtslage als notwendig und angemessen erscheinen (vgl. Art. 98 Abs. 2 VRP). Angesichts der Bedeutung des Beschwerdegegenstandes für den Beschwerdeführer und den Schwierigkeiten, die sich bei der Auslegung und Anwendung des bäuerlichen Bodenrechts ergaben, war der Verzicht auf den Beizug eines Rechtsvertreters nicht zumutbar. Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers hat eine Kostennote mit nach Zeitaufwand bemessenem Honorar von Fr. 4'400.--, Barauslagen von Fr. 84.60 und Mehrwertsteuer von insgesamt Fr. 343.40, zusammen



Fr. 4'828.--, eingereicht. Im Verfahren vor der Verwaltungsrekurskommission wird das Honorar pauschal bemessen, wobei die Ansätze zwischen Fr. 1'000.-- und Fr. 12'000.-- liegen (Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75, abgekürzt: HonO). Eine Abrechnung nach Zeitaufwand ist nicht vorgesehen; dies hindert den Rechtsvertreter jedoch nicht, eine Kostennote einzureichen. Innerhalb des Rahmens wird das Grundhonorar nach den besonderen Umständen, namentlich nach Art und Umfang der Bemühungen, der Schwierigkeit des Falles und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Beteiligten bemessen (Art. 19 HonO). Der Aktenumfang ist im Vergleich zu anderen Landwirtschaftsfällen durchschnittlich. In tatsächlicher Hinsicht ergaben sich keine Schwierigkeiten. Hingegen war eine verhältnismässig schwierige Rechtsfrage zu klären. Ein Augenschein wurde nicht durchgeführt, was zu keinem zusätzlichen Aufwand für den Rechtsvertreter geführt hat. Insgesamt erscheint damit ein Honorar von Fr. 2'800.-- als angemessen. Hinzuzuzählen sind die Barauslagen von Fr. 112.-- (Art. 28^{bis} Abs. 1 HonO) und die Mehrwertsteuer (Art. 29 HonO). Bis 31. Dezember 2010 galt ein Mehrwertsteuersatz von 7,6%, seit 1. Januar 2011 ein solcher von 8%. Gestützt auf die Kostennote sind rund 85% der anwaltlichen Tätigkeit im Jahr 2010 und 15% im Jahr 2011 angefallen. Entsprechend ist auf 85% des Honorars (inklusive Barauslagen) ein Mehrwertsteuersatz von 7,6% anzuwenden (was Fr. 188.10 entspricht); bei den restlichen 15% gilt ein Mehrwertsteuersatz von 8% (was Fr. 34.95 entspricht). Die Mehrwertsteuer beträgt insgesamt Fr. 223.05 und die gesamte ausseramtliche Entschädigung somit Fr. 3'135.05.

Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Im Rahmen dieser Regelung sind die privaten Verfahrensbeteiligten vorab für die Auslagen ihrer Vertretung entschädigungsberechtigt. Stehen sich private Parteien mit gegensätzlichen Interessen gegenüber, wird die unterliegende private Partei entschädigungspflichtig, es sei denn, sie nehme von einem Rechtsmittelverfahren ausdrücklich oder stillschweigend, indem sie auf eine Vernehmlassung verzichtet, Abstand. Diesfalls gilt sie nicht mehr als "am Verfahren Beteiligter" im Sinn von Art. 98^{bis} VRP, weshalb sie auch nicht mit ausseramtlichen Kosten belastet werden kann. Die obsiegende private Partei geht dabei ihres Ersatzanspruchs nach Art. 98 VRP nicht verlustig, da gestützt auf Art. 98^{bis} VRP die Kostenaufgabe stets zulasten jenes Gemeinwesens erfolgen kann, dessen



Entscheid aufgehoben worden ist (vgl. R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, St. Gallen 2004, S. 173, 175 und 179 f.). Angesichts des Verfahrensausgangs sind dem Beschwerdeführer die ausseramtlichen Kosten vollumfänglich, d.h. mit Fr. 3'135.05, davon Fr. 223.05 Mehrwertsteuer, zu entschädigen (Art. 98^{ter} VRP). Da der Verfahrensbeteiligte 1 keinen Antrag gestellt und auf eine Vernehmlassung verzichtet hat, ist der Staat (Volkswirtschaftsdepartement) entschädigungspflichtig.

Entscheid:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und die angefochtene Verfügung der Vorinstanz vom 30. Juni 2010 aufgehoben.
2. Es wird festgestellt, dass das Realteilungsverbot einer Veräusserung des Grundstückes Nr. 001, M, durch den Beschwerdeführer nicht entgegensteht, soweit damit überwiegend das landwirtschaftliche Gewerbe des Erwerbers gemäss Art. 60 Abs. 2 lit. a BGGB strukturell verbessert wird und die Verzichtserklärungen gemäss Art. 60 Abs. 2 lit. b BGGB beigebracht werden.
3. Der Staat trägt die amtlichen Kosten von Fr. 1'500.--.
4. Die Finanzverwaltung wird angewiesen, dem Beschwerdeführer den Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- zurückzuerstatten.
5. Der Staat (Volkswirtschaftsdepartement) entschädigt den Beschwerdeführer mit Fr. 3'135.05 (davon Fr. 223.05 Mehrwertsteuer).