



Fall-Nr.: II/1-2011/3
Stelle: Verwaltungsrekurskommission
Rubrik: Abgaben und öffentliche Dienstpflichten
Publikationsdatum: 28.09.2011
Entscheiddatum: 28.09.2011

Entscheid Verwaltungsrekurskommission, 28.09.2011

Art. 2 Abs. 2, Art. 6 Abs. 1, Art. 83 Abs. 3 BGG (SR 211.412.11); Art. 16 Abs. 1 und 2 LPG (SR 221.213.2). Wer ein landwirtschaftliches Grundstück nach der Auflösung des Pachtverhältnisses aufgrund einer unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung weiterbewirtschaftet, ist mangels Pächtereigenschaft nicht zur Erhebung einer Beschwerde gegen die Bewilligung zur Zerstückelung des landwirtschaftlichen Grundstücks befugt (Verwaltungsrekurskommission, Abteilung II/1, 28. September 2011, II/1-2011/3).

Präsident Urs Gmünder, Fachrichter Pius Hager und Kurt Sätteli; Gerichtsschreiber
Thomas Scherrer

X Y, Beschwerdeführer,

gegen

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

und

Erbengemeinschaft W Z sen. sel., bestehend aus:

alle vertreten durch W Z jun.,

sowie

Aufsichtsbehörde BGG, vertreten durch dipl. Ing. ETH et lic.iur. HSG Urs Kaufmann,
Rosenweg 3, 8738 Uetliburg,



St.Galler Gerichte

betreffend

Zerstückelung eines landwirtschaftlichen Grundstücks

Sachverhalt:

A.- Die Mitglieder der Erbengemeinschaft W Z sen. sel. sind Eigentümer des landwirtschaftlichen Grundstückes Nr. 001, R, in F, mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 002 und der Scheune Vers.-Nr. 003 sowie einer Fläche von 12'719 m². Das Landwirtschaftsamt des Kantons St. Gallen bewilligte am 2. Februar 2011 die Abtrennung der Gebäude zusammen mit einer Fläche von 1'756 m². Das Landwirtschaftsamt teilte die Verfügung unter anderem X Y-Seliner mit, den sie als "Pächter/Bewirtschafter des Wieslandes ab Grundstück Nr. 001" bezeichnete.

B.- Gegen diese Verfügung erhob X Y-Seliner mit Eingabe vom 28. Februar 2011 (Postaufgabe 01.03.11) Beschwerde bei der Verwaltungsrekurskommission mit dem Antrag, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben. Die Vorinstanz beantragte am 21. März 2011, die Beschwerde sei unter Kostenfolge abzuweisen. Der Vertreter der Erbengemeinschaft beantragte mit Vernehmlassung vom 8. April 2011 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge. Er bringt zudem vor, X Y sei nicht Pächter, sondern habe das Land nach der Auflösung des Pachtverhältnisses im gegenseitigen Einvernehmen per 31. Oktober 1993 lediglich in Form einer unentgeltlichen Gebrauchsleihe bewirtschaftet. Deshalb sei er zur Erhebung der Beschwerde nicht befugt. Die Aufsichtsbehörde hat sich nicht vernehmen lassen.

C.- Auf die Ausführungen des Beschwerdeführers, der Vorinstanz und des Vertreters der Erbengemeinschaft zur Begründung ihrer Anträge wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen:

1.- Die Eintretensvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen. Die Verwaltungsrekurskommission ist zur Behandlung von Beschwerden gegen Verfügungen über Bewilligungen zur Zerstückelung landwirtschaftlicher Grundstücke zuständig (Art. 80 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 61 Abs. 1 und Art. 88 Abs. 1 des



St.Galler Gerichte

Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht; SR 211.412.11, abgekürzt: BGBB; Art. 41 lit. d Ziff. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt: VRP).

Zwischen den Verfahrensbeteiligten ist die Befugnis des Beschwerdeführers zur Rechtsmittelerhebung umstritten. Gemäss Art. 83 Abs. 3 BGBB können gegen die Verweigerung der Bewilligung die Vertragsparteien, gegen die Erteilung der Bewilligung die kantonale Aufsichtsbehörde, der Pächter sowie Kaufs-, Vorkaufs- und Zuweisungsberechtigte bei der kantonalen Beschwerdeinstanz Beschwerde führen. Die Aufzählung der Beschwerdebefugten ist abschliessend. Weitere als die genannten Kreise sind nicht beschwerdebefugt. Nicht beschwerdebefugt sind damit namentlich die Nachbarn, aber auch Umwelt- und Naturschutzorganisationen und schliesslich auch landwirtschaftliche Standesorganisationen wie Bauernverbände (vgl. B. Stalder, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGBB, Brugg 1995, N 17 zu Art. 83 BGBB). Der Pächter ist auch dann in seinen schutzwürdigen Interessen betroffen und deshalb beschwerdebefugt, wenn er sein Vorkaufsrecht nicht ausüben will. Insbesondere bei der Erteilung einer Erwerbsbewilligung hat er ein evidentes Interesse, da er in Kauf nehmen muss, dass das Pachtverhältnis durch den Erwerber wegen Eigengebrauchs aufgelöst wird (vgl. Stalder, a.a.O., N 16 zu Art. 83 BGBB mit Hinweis auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht). Der Unterpächter fällt demgegenüber nicht in den Kreis der Beschwerdebefugten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A.35/2008 vom 10. Juni 2008 E. 3, 5 und 6).

Der Vater des Beschwerdeführers schloss mit W Z sen. einen Grundstück-Pachtvertrag ab, welcher die Benützung von 12'000 m² Land des Grundstücks Nr. 001, R, ab 1. November 1975 zu einem Pachtzins von jährlich Fr. 900.-- zum Gegenstand hatte. Nicht eingeschlossen waren die Gebäude und die Obstbäume. Am 28. September 1992 kündigte W Z sen. den Pachtvertrag per 31. Oktober 1993. Der Beschwerdeführer und dessen Vater bestätigten gleichentags unterschriftlich, die Kündigung persönlich in Empfang genommen zu haben. Die Kündigung stand im Einklang mit Art. 4 des Pachtvertrags, der eine Kündigung auf den 31. Oktober 1993 zulies, da sich die Pachtdauer mangels Kündigung am 31. Oktober 1990 letztmals um drei Jahre verlängert hatte. Sie stand schliesslich auch nicht im Widerspruch zum landwirtschaftlichen Pachtrecht, da sie schriftlich und unter Beachtung der



Kündigungsfrist von mindestens einem Jahr erfolgte (vgl. Art. 16 Abs. 1 und 2 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht; SR 221.213.2, abgekürzt: LPG). Aus den Darstellungen des Vertreters der Erbgemeinschaft und des Beschwerdeführers ist zu schliessen, dass die Fläche auch nach Auflösung des Pachtverhältnisses durch den Beschwerdeführer bzw. dessen Vater im Einvernehmen mit dem früheren Verpächter bzw. dessen Erben weiter bewirtschaftet wurde. Nach der Schilderung des Beschwerdeführers war für die Nutzung kein Entgelt geschuldet. Dies ergibt sich daraus, dass ein Pachtzins vom früheren Verpächter nicht angenommen worden sei. Unter den dargelegten Umständen ist davon auszugehen, dass zwischen dem Beschwerdeführer und W Z sen. bzw. dessen Erben das Pachtverhältnis per 31. Oktober 1993 aufgelöst und in der Form einer unentgeltlichen Gebrauchsleihe fortgeführt worden ist. Wer ein landwirtschaftliches Grundstück aufgrund einer unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung bewirtschaftet, ist jedoch nicht zur Beschwerde legitimiert (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 8. Juli 1999, in: ZBGR 2001 S. 106). Daran ändert auch nichts, dass der Beschwerdeführer gemäss eigenen Angaben in den letzten Jahren den Pachtzins auf ein Sperrkonto bei einer Bank eingezahlt hat, weil die Grundeigentümer die entsprechenden Zahlungen nicht entgegengenommen haben. Jedenfalls ist dadurch kein Pachtvertrag zustande gekommen. Zwar schreibt das Gesetz für den Abschluss des landwirtschaftlichen Pachtvertrags keine besondere Form vor, so dass ein solcher Vertrag auch mündlich oder durch konkludentes (entsprechendes, zustimmendes) Verhalten der Parteien entstehen kann. Insbesondere kann ein auf bestimmte Zeit abgeschlossener Pachtvertrag nach Ablauf der Pachtdauer durch Stillschweigen fortgesetzt werden (vgl. Studer/Hofer, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, Vorabdruck der 2. Aufl., Brugg 2007, N 148). Wurde indessen das Pachtverhältnis regelkonform aufgelöst und weigert sich der Eigentümer in der Folge, vom Bewirtschafter Pachtzinsen – bei denen es sich um einen objektiv wesentlichen Vertragsbestandteil handelt (vgl. Studer/Hofer, a.a.O., N 59) – entgegenzunehmen, kann nicht von einem durch übereinstimmendes Verhalten der Parteien abgeschlossenen Pachtvertrag ausgegangen werden (vgl. dazu auch Urteil des Bundesgerichts 4P.1/2001 vom 27. April 2001 E. 5d).

Dementsprechend ist der Beschwerdeführer mangels Pächtereigenschaft nicht zur Erhebung der Beschwerde befugt. Hinzu kommt, dass der frühere Pachtgegenstand



sich mit dem abzutrennenden Grundstück lediglich insoweit deckt, als der Beschwerdeführer auch den Gebäudeumschwung bewirtschaften durfte. Da sich die Beschwerde aufgrund einer rein prozessualen Frage erledigen lässt, für deren Klärung den örtlichen Gegebenheiten keine massgebende Bedeutung zukommt, kann auf einen Augenschein verzichtet werden.

2.- Selbst wenn auf die Beschwerde einzutreten wäre, erwiese sie sich in der Sache als unbegründet. Die Eingabe vom 1. März 2011 (Postaufgabe) erfolgte innerhalb der Rechtsmittelfrist (vgl. Art. 88 Abs. 1 BGG) und erfüllt in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (vgl. Art. 48 VRP), so dass die weiteren Eintretensvoraussetzungen erfüllt sind.

Zwischen den Verfahrensbeteiligten ist unbestritten, dass das Grundstück Nr. 001, R, als landwirtschaftliches Grundstück im Sinn von Art. 6 Abs. 1 BGG in den Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts gemäss Art. 2 Abs. 1 BGG fällt. Für das Wohnhaus Vers.-Nr. 002 und die Scheune Vers.-Nr. 003 ist entsprechend der Verfügung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation vom 29. November 2010 eine Nutzung, die nicht im Zusammenhang mit einem Landwirtschaftsbetrieb steht, zulässig. Da Art. 60 Abs. 1 lit. a BGG eine Ausnahme vom Zerstückelungsverbot zulässt, wenn das landwirtschaftliche Grundstück in einen Teil innerhalb und einen Teil ausserhalb des Geltungsbereichs des Gesetzes aufgeteilt wird, sind sich die Verfahrensbeteiligten zu Recht auch darüber einig, dass das bäuerliche Bodenrecht einer Abtrennung der Gebäude Vers.-Nrn. 002 und 003 nicht entgegensteht. Der Beschwerdeführer bringt schliesslich auch nicht vor, die von der Vorinstanz zur Abtrennung bewilligte Fläche von 1'756 m² übersteige das bodenrechtlich zulässige Ausmass, das sich am Richtmass von 1'000 m² gemäss Art. 60 Abs. 1 lit. d BGG orientiert (vgl. Ch. Bandli, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGG, Brugg 1995, N 8 zu Art. 60 BGG). Im Übrigen hat sich die Aufsichtsbehörde als Beschwerdebeteiligte nicht vernehmen lassen und damit auch keine Einwendungen gegen das Flächenmass erhoben.

Der Beschwerdeführer bringt vor, als langjähriger Pächter des Grundstücks werde er in seiner Betriebsexistenz betroffen. Seit dem 1. November 1975 sei die Fläche von seiner Familie ohne Unterbruch regelkonform als Existenzbestandteil bewirtschaftet worden.



Die Erhaltung des bestehenden Pachtvertrags sei auch für die Weiterentwicklung seines Betriebs und damit für die Existenz seiner Familie von grösster Wichtigkeit. Einer Abarzellierung könnte er nur zustimmen, wenn ihm vorausgehend der Kauf des verbleibenden Kulturlandes zum Ertragswert zugesichert würde. Diese Vorbringen stehen allerdings nicht im Zusammenhang mit den Voraussetzungen der Zulässigkeit einer Zerstückelung eines landwirtschaftlichen Grundstückes. Für den Beschwerdeführer ist zudem seinen eigenen Ausführungen entsprechend nicht die Abarzellierung als solche von existenzieller Bedeutung, sondern die Frage, ob er die übrige Fläche von rund einer Hektare auch weiterhin bewirtschaften kann. Dies hängt allein davon ab, ob er mit dem Eigentümer der landwirtschaftlichen Nutzfläche des Grundstückes Nr. 001, R, F, einen Pachtvertrag über diese Fläche abschliessen kann oder die unentgeltliche Gebrauchsleihe weitergeführt wird.

3.- Zusammenfassend ergibt sich, dass auf die Beschwerde nicht einzutreten ist. Dem Verfahrensausgang entsprechend – das Nichteintreten auf die Beschwerde mangels Beschwerdelegitimation kommt verfahrensrechtlich einem Unterliegen gleich (vgl. R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St. Gallen 2004, S. 99 f.) – sind die amtlichen Kosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 800.-- ist angemessen (vgl. Art. 7 Ziff. 122 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der Kostenvorschuss von Fr. 1'500.-- ist bis zum Betrag von Fr. 800.-- zu verrechnen. Die Finanzverwaltung ist anzuweisen, dem Beschwerdeführer den darüber hinausgehenden Betrag von Fr. 700.-- zurückzuerstatten.

Entscheid:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Der Beschwerdeführer bezahlt die amtlichen Kosten von Fr. 800.-- unter Verrechnung des Kostenvorschusses von Fr. 1'500.-- bis zum Betrag von Fr. 800.--.
3. Die Finanzverwaltung wird angewiesen, dem Rekurrenten Fr. 700.--



zurückzuerstatten.