



**Fall-Nr.:** B 2008/172  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 16.06.2009  
**Entscheiddatum:** 16.06.2009

### **Urteil des Verwaltungsgerichts vom 16. Juni 2009**

**Bäuerliches Bodenrecht, Art. 58 Abs. 1 BGG (SR 211.412.11). Die Veräusserung von Miteigentumsanteilen an landwirtschaftlichen Grundstücken, die Bestandteil eines Gewerbes sind, fällt unter das Realteilungsverbot (Verwaltungsgericht, B 2008/172).**

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter Dr. E. Oesch-Frischkopf, lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Gerichtsschreiber lic. iur. Th. Vögeli

---

In Sachen

Christian B.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. A.

gegen

Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen, Abteilung II/1, Unterstrasse 28,  
9001 St. Gallen,

Vorinstanz,



und

Dominik B.,

Beschwerdegegner,

vertreten durch H.

sowie

Landwirtschaftsamt des Kantons St. Gallen, Davidstrasse 35, 9001 St. Gallen,

Beschwerdebeteiligter,

betreffend

Bewilligung zur Realteilung

### **hat das Verwaltungsgericht festgestellt:**

A./ Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 15. Juni 1972 verkaufte Emil B.-F. das Grundstück Grundbuch J. Nr. 975, bestehend aus 172'412 m<sup>2</sup> Gebäudegrundflächen, Hofraum, Garten, Wiese, Acker, Weg, Streueland und Wald sowie einem Wohnhaus, einer Scheune, einer Scheuneneinfahrt und einem Schopf, sowie das Grundstück Grundbuch J. Nr. 991, bestehend aus 9'648 m<sup>2</sup> Streueland und Wald, seinen beiden Söhnen Emil B.-S., geb. 1921, und Dominik B., geb. 1926, zu je hälftigem Miteigentum.

Nach dem Tod von Emil B.-S. am 7. September 1987 erbte dessen Sohn Christian B. seine Miteigentumsanteile.



## St.Galler Gerichte

Dominik B. übertrug seine Miteigentumsanteile an den Grundstücken Nrn. 975 und 991 sowie 1067 mit öffentlich beurkundetem Schenkungsvertrag vom 29. Oktober 2007 an seinen Neffen Severin B. Im Alleineigentum von Dominik B. verblieben verschiedene Grundstücke im Grundbuchkreis J. mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 2,08 ha, einem Wohnhaus und einem Rundlaufstall.

Am 29. Oktober 2007 ersuchte das Grundbuchamt das Landwirtschaftsamt im Auftrag der Vertragsparteien um die Bewilligung des Schenkungsvertrages nach Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11, abgekürzt BGGB). Das Landwirtschaftsamt erteilte mit Verfügung vom 12. November 2007 die Bewilligung zur Realteilung nach Art. 60 Abs. 2 BGGB. Es erwog, nach der Schenkung würden Dominik B. verschiedene Grundstücke im Alleineigentum verbleiben. Das bisherige Grundeigentum von Dominik B. habe eine Gesamtheit gebildet, welche die Mindestanforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe nach Art. 7 BGGB erfüllt habe. Nach Art. 58 Abs. 1 BGGB dürften von landwirtschaftlichen Gewerben nicht einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile abgetrennt werden (Realteilungsverbot). Ausnahmen könnten unter anderem bewilligt werden, wenn die Realteilung überwiegend dazu diene, andere landwirtschaftliche Gewerbe strukturell zu verbessern. Da der verbleibende Grundbesitz von Dominik B. die Mindestanforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe nach Art. 7 BGGB nicht mehr erfülle und der Beschenkte Severin B. in der Nähe der Grundstücke von Dominik B. ein landwirtschaftliches Gewerbe bewirtschaftete, werde die Anforderung nach Art. 60 Abs. 2 lit. a BGGB als erfüllt betrachtet. Da es sich bei Severin B. um einen Neffen von Dominik B. handle, sei gemäss Art. 72 lit. b BGGB der Erwerb nicht bewilligungspflichtig.

B./ Gegen die Verfügung des Landwirtschaftsamts erhob Christian B. durch seinen Rechtsvertreter mit Eingabe vom 12. Dezember 2007 Beschwerde bei der Verwaltungsrekurskommission und beantragte, die Bewilligung der Realteilung sei nicht zu erteilen. Dominik B. beantragte mit Eingabe seines Rechtsvertreters vom 7. April 2008, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventuell sei sie abzuweisen. Severin B., das Grundbuchamt sowie die Aufsichtsbehörde BGGB liessen sich nicht vernehmen.



Die Verwaltungsrekurskommission entschied am 8. September 2008 über die Streitsache. Sie hiess die Beschwerde teilweise gut und hob die Verfügung des Landwirtschaftsamts vom 12. November 2007 auf. Sie erwog, die Miteigentumsanteile von Dominik B. an den Grundstücken Nrn. 975, 991 und 1067 bildeten zusammen mit den Miteigentumsanteilen von Christian B. ein landwirtschaftliches Gewerbe, weshalb es ausgeschlossen sei, dass die Miteigentumsanteile gleichzeitig zusammen mit anderen Grundstücken oder Rechten daran Teil eines anderen landwirtschaftlichen Gewerbes seien. Die Grundstücke seien bereits 1972 in zwei hälftige Miteigentumsanteile aufgeteilt worden. Zweck der Übertragung des elterlichen Gewerbes zu je hälftigem Miteigentum an die nachfolgende Generation sei offensichtlich dessen Erhaltung auch als wirtschaftliche Einheit gewesen. Mit der blossen Änderung der Zusammensetzung der Miteigentümergeinschaft bzw. dem Schenkungsvertrag vom 29. Oktober 2007 sei entgegen der Auffassung des Landwirtschaftsamts keine Realteilung verbunden gewesen, über deren Zulässigkeit hätte befunden werden müssen.

C./ Mit Eingabe seines Rechtsvertreters vom 24. September 2008 erhob Christian B. Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Antrag, der Entscheid vom 8. September 2008 sei aufzuheben und die Sache sei an die Verwaltungsrekurskommission zur Entscheidung über die Realteilungsbewilligung zurückzuweisen, eventualiter sei die Realteilungsbewilligung zu verweigern, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Zur Begründung wird im wesentlichen vorgebracht, eine Realteilungsbewilligung sei im vorliegenden Fall erforderlich, deren Voraussetzungen seien aber nicht erfüllt.

Die Vorinstanz beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 6. Oktober 2008 unter Hinweis auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids die Abweisung der Beschwerde.

Das Landwirtschaftsamt und Dominik B. liessen sich zur Beschwerde nicht vernehmen.

Die Erwägungen des angefochtenen Entscheids sowie die weiteren vom Beschwerdeführer vorgetragenen Ausführungen werden, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen dargelegt und gewürdigt.

### **Darüber wird in Erwägung gezogen:**



1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Der Beschwerdeführer ist zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 24. September 2008 erfüllt zeitlich, formal und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Streitgegenstand ist ausschliesslich die Frage, wie die Schenkung der Grundstücke Nrn. 975, 991 und 1067 nach Massgabe des BGGB zu beurteilen ist. Nicht mehr streitig ist die Legitimation von Christian B. zur Beschwerde und die Frage der Missachtung des rechtlichen Gehörs im Verfahren vor der verfügenden Behörde.

2.1. In tatsächlicher Hinsicht ist ausserdem unbestritten, dass der Erwerbsakt vom 15. Juni 1972 offenbar auch das Grundstück Nr. 1067 umfasste. Dieses ist im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 15. Juni 1972 zwar nicht aufgeführt. Es bildet aber zusammen mit den Grundstücken Nrn. 975 und 991 Gegenstand der Schenkung vom 29. Oktober 2007. Es umfasst 2'231 m<sup>2</sup> Wiese, offene Bestockung und befestigte Flächen sowie 927 m<sup>2</sup> Wald. Gegenüber den Grundstücken Nrn. 975 und 991 ist es daher flächenmässig unbedeutend, und es spielt für die Klärung der vorliegenden Streitfragen keine Rolle, ob es auch Gegenstand des Kaufs vom 15. Juni 1972 war.

2.2. Die Vorinstanz erwog, die Grundstücke, an denen Dominik B. teilweise als Alleineigentümer, teilweise als hälftiger Miteigentümer berechtigt sei, stellten eigentumsrechtlich keine Einheit dar. An den im Alleineigentum stehenden Grundstücken sei Dominik B. allein berechtigt. An den im Miteigentum stehenden Grundstücken sei ein zweiter Miteigentümer gleichermassen zur Hälfte berechtigt. Zwar beinhalte das Miteigentum bezüglich des betreffenden Anteils die Rechte und Pflichten eines Eigentümers. Da es sich beim Miteigentum um ein Eigentum nach Bruchteilen und ohne äusserliche Abteilung handle, könnten die Miteigentumsanteile an landwirtschaftlichen Grundstücken jedoch nicht dem Alleineigentum an solchen Grundstücken gleichgesetzt werden. Zudem würden die Regeln des bäuerlichen Bodenrechts ein zukünftiges gemeinsames Schicksal der im Alleineigentum und im Miteigentum stehenden Grundstücke erschweren, indem die Verfügungsfreiheit des



Eigentümers unterschiedlichen Ansprüchen Dritter begegne. Eigentumsrechtlich bildeten die Grundstücke Nrn. 975, 991 und 1067 eine Einheit, da an ihnen die gleichen Eigentumsverhältnisse bestehen würden. Indem das bäuerliche Bodenrecht in Art. 36 ff. BGG die Aufhebung von vertraglich begründetem gemeinschaftlichem Miteigentum, zu dem auch das Miteigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehöre, und in Art. 49 BGG die Rechte des Miteigentümers an einem landwirtschaftlichen Gewerbe ausdrücklich regle, gehe es davon aus, dass Grundstücke, die zusammen ein landwirtschaftliches Gewerbe bilden, im Miteigentum verschiedener Personen stehen könnten. Die rechtliche Einheit komme sowohl im bäuerlichen Bodenrecht selbst, welches mit dem vorrangigen Vorkaufsrecht des Miteigentümers insbesondere der Schaffung von Alleineigentum an landwirtschaftlichen Gewerben dienen solle, als auch in den allgemeinen sachenrechtlichen Regeln über das Miteigentum, die den Rechtsnachfolger eines Miteigentümers an die von den Miteigentümern vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung und die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie die gerichtlichen Urteile und Verfügungen binden würden, zum Ausdruck. Dass der ursprüngliche Alleineigentümer die betreffenden Grundstücke zu je hälftigem Miteigentum an seine Nachkommen übertragen habe, lasse auf seine Absicht schliessen, das gemeinsame rechtliche Schicksal seines landwirtschaftlichen Grundeigentums zu sichern. Da die Miteigentumsanteile von Dominik B. an den Grundstücken Nrn. 975, 991 und 1067 zusammen mit den Miteigentumsanteilen von Christian B. an diesen Grundstücken ein landwirtschaftliches Gewerbe bilden würden, sei es ausgeschlossen, dass die Miteigentumsanteile für sich betrachtet gleichzeitig zusammen mit anderen Grundstücken oder Rechten daran Teil eines anderen landwirtschaftlichen Gewerbes seien. Die Grundstücke seien bereits 1972 in zwei hälftige Miteigentumsanteile aufgeteilt gewesen. Zweck der Übertragung des elterlichen Gewerbes zu je hälftigem Miteigentum an die nachfolgende Generation sei offensichtlich dessen Erhaltung auch als wirtschaftliche Einheit gewesen. Mit dem Schenkungsvertrag vom 29. Oktober 2007 seien keine weiteren Miteigentumsanteile geschaffen worden. Der Schenkungsvertrag beziehe sich auf sämtliche im Miteigentum derselben Miteigentümer stehenden Grundstücke, die zusammen ein landwirtschaftliches Gewerbe bilden würden. Er bezwecke deshalb nicht, die rechtliche Einheit des im Miteigentum stehenden landwirtschaftlichen Gewerbes aufzulösen.



Vielmehr diene er der Übertragung eines bestehenden Miteigentumsanteils an einem landwirtschaftlichen Gewerbe von einer Person auf eine andere. Mit der blossen Änderung der Zusammensetzung der Miteigentümergeinschaft sei aber keine Realteilung verbunden. Sämtliche Grundstücke des landwirtschaftlichen Gewerbes blieben nach wie vor im betreffenden hälftigen Miteigentumsanteil zusammengefasst und teilten damit das gleiche rechtliche Schicksal. Mit dem Schenkungsvertrag vom 29. Oktober 2007 sei deshalb entgegen der Auffassung des Landwirtschaftsamts keine Realteilung verbunden, über deren Zulässigkeit hätte befunden werden müssen.

2.3. Nach Art. 58 Abs. 1 BGGB dürfen von landwirtschaftlichen Gewerben nicht einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile abgetrennt werden (Realteilungsverbot). Nach Art. 58 Abs. 2 Satz 1 BGGB dürfen landwirtschaftliche Grundstücke nicht in Teilstücke unter 25 Aren aufgeteilt werden (Zerstückerungsverbot). Landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke dürfen zudem nicht in Miteigentumsanteile von weniger als einem Zwölftel aufgeteilt werden (Art. 58 Abs. 3 BGGB).

Das Realteilungs- und das Zerstückerungsverbot unterliegt gewissen Ausnahmen (Art. 59 lit. a bis d BGGB). Sodann können in bestimmten Fällen Ausnahmen von den Verboten bewilligt werden. Nach Art. 60 Abs. 2 lit. a BGGB bewilligt die kantonale Behörde Ausnahmen vom Realteilungsverbot, wenn die Realteilung überwiegend dazu dient, andere landwirtschaftliche Gewerbe strukturell zu verbessern.

Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt nach Art. 7 Abs. 1 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.

Art. 3 Abs. 1 BGGB bestimmt, dass für Miteigentumsanteile an landwirtschaftlichen Grundstücken die Bestimmungen des BGGB über die landwirtschaftlichen Grundstücke gelten, soweit das Gesetz nichts anderes vorsieht.

2.3.1. Im Lichte von Art. 3 Abs. 1 BGGB muss Art. 7 Abs. 1 BGGB dahingehend verstanden werden, dass als landwirtschaftliches Gewerbe eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, aber auch von Miteigentumsanteilen an



Grundstücken, Bauten und Anlagen gilt, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung mindestens eine Standardarbeitskraft nötig ist. Art. 3 Abs. 1 BGGB enthält, der allgemeinen Ordnung des Sachenrechts folgend, nichts anderes als die Gleichstellung von Miteigentumsanteilen an landwirtschaftlichen Grundstücken mit diesen selbst. Denkbare Umweggeschäfte mittels Begründung von Miteigentum sind im vornherein ausgeschlossen. Die Gleichsetzung hat dann zur selbstverständlichen Folge, dass Miteigentumsanteile an landwirtschaftlichen Grundstücken, die zu einem Gewerbe gehören, den besonderen Bestimmungen über landwirtschaftliche Gewerbe (Art. 4 Abs. 1 BGGB) unterstellt sind (Ch. Bandli, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Brugg 1995, N 4 zu Art. 3).

2.3.2. Fest steht, dass Dominik B. verschiedene Grundstücke im Alleineigentum hat. Diese sind im Verzeichnis der bewirtschafteten Flächen nach Hangneigung aufgeführt. Zumindest einen Teil der im Miteigentum stehenden Grundstücke bewirtschaftet Dominik B. gemeinsam mit Christian B. Dieser bewirtschaftet gemäss Flächenverzeichnis 9,4 ha des Grundstücks Nr. 975, während Dominik B. 4 ha davon bewirtschaftet. Das Grundstück Nr. 991 wird ausschliesslich von Christian B. bewirtschaftet, während über das Grundstück Nr. 1067 keine Angaben in den Flächenverzeichnissen vorliegen.

2.3.3. Eigentlicher Inhalt von Art. 3 Abs. 1 BGGB ist der explizite Hinweis auf Sondernormen, etwa beim Zuweisungsanspruch in der Erbteilung (Art. 15 BGGB), bei den Vorkaufsrechten der Verwandten (Art. 45 BGGB) oder bei der Aufhebung von vertraglich begründetem gemeinschaftlichem Eigentum gemäss Art. 36 ff. BGGB (vgl. Bandli, a.a.O., N 5 zu Art. 3).

Das Verbot der stückweisen Veräusserung landwirtschaftlicher Gewerbe wird als vorrangige strukturpolitische Massnahme bezeichnet. Das trifft insofern zu, als das Realteilungsverbot dafür sorgt, dass all die Massnahmen des Gesetzes zur Förderung des bäuerlichen Grundeigentums und zur Strukturverbesserung nicht im Nachhinein wieder zunichte gemacht werden. Die eigentlichen die Strukturpolitik bestimmenden Instrumente - besonderer Schutz für landwirtschaftliche Gewerbe und Arrondierungsgedanke bei der Handänderung einzelner landwirtschaftlicher Grundstücke - sind über den ganzen Erlass verstreut. Das Realteilungsverbot dient



## St.Galler Gerichte

ausschliesslich als Sicherungsmittel dieser Vorgaben. Die anvisierten Gewerbegrössen könnten im Handumdrehen wieder zerschlagen werden, würde die stückweise Veräusserung nicht grundsätzlich verboten (Bandli, a.a.O., N 1 zu Art. 58).

Von landwirtschaftlichen Gewerben dürfen nicht Grundstücke oder Teile davon abgetrennt werden. Allein die Abtrennung stellt aber keine Realteilung dar; erst die Verbindung mit einem Veräusserungsgeschäft erfüllt den Tatbestand von Art. 58 Abs. 1 BGG. Es steht einem Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes frei, die bestehende Anzahl der Grundstücke zu vermehren. Zu beachten ist einzig die Mindestfläche des Zerstückelungsverbot von Art. 58 Abs. 2 BGG. Solche Parzellierungen machen allerdings keinen Sinn, weil die anschliessende Veräusserung nicht gestattet ist. Das Realteilungsverbot untersagt also die Veräusserung einzelner Grundstücke oder Grundstücksteile, wenn diese zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören (Bandli, a.a.O., N 2 zu Art. 58).

2.3.4. Die Vorinstanz ging davon aus, die Miteigentumsanteile von Dominik B. an den Grundstücken Nrn. 975, 991 und 1067 würden zusammen mit den Miteigentumsanteilen von Christian B. ein landwirtschaftliches Gewerbe bilden (vgl. S. 10, E. 3 b bb in fine). Daher sei es ausgeschlossen, dass die Miteigentumsanteile für sich betrachtet gleichzeitig zusammen mit anderen Grundstücken oder Rechten daran Teil eines anderen Gewerbes seien. Das Verwaltungsgericht kann dieser Auffassung nicht folgen. Die Miteigentumsanteile von Christian B. und von Dominik B. sind nach Art. 3 Abs. 1 BGG in Verbindung mit Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB verschiedene Grundstücke. Die wirtschaftlich gewichtigste bzw. flächenmässig grösste Parzelle wird zudem anteilmässig sowohl vom Beschwerdeführer als auch von Dominik B. bewirtschaftet, wobei diesbezüglich die Vorinstanz und das Landwirtschaftsamt keine genaueren Feststellungen getroffen haben. Die Vorinstanz erwog, dass im Gegensatz zum wirtschaftlichen Begriff des landwirtschaftlichen Betriebs das landwirtschaftliche Gewerbe nur jene Grundstücke und Gebäude eines Betriebs umfasse, die sich im gemeinsamen Eigentum befinden und die objektiven Voraussetzungen von Art. 7 BGG erfüllten (vgl. Hofer, a.a.O., N 1 zu Art. 7). Im vorliegenden Fall befanden sich die drei Grundstücke aber nicht im gemeinsamen Eigentum im Sinn jener Kommentierung. Jene Kommentierung geht davon aus, dass das landwirtschaftliche Gewerbe nur jene Grundstücke und Gebäude umfasst, die zusammen im Eigentum eines bestimmten



Inhabers stehen bzw. von einem Betriebsleiter bewirtschaftet werden (vgl. Hofer, a.a.O., N 12 ff. zu Art. 7). Das ist bei den Grundstücken Nrn. 975, 991 und 1067 gerade nicht der Fall. Diese stehen nicht im Eigentum einer einzelnen Person, sondern im Eigentum von zwei verschiedenen Personen, und sie werden auch von diesen beiden Personen bewirtschaftet. Nach Art. 3 Abs. 1 BGGB können die Miteigentumsanteile der beiden Betriebsinhaber Christian B. und Dominik B. ein getrenntes rechtliches Schicksal haben. Es verhält sich im vorliegenden Fall so, dass die im Alleineigentum stehenden Grundstücke von Dominik B. mit dem von ihm bewirtschafteten Teil des Grundstücks Nr. 975 ein landwirtschaftliches Gewerbe bilden. Das Gesetz hält explizit fest, dass Miteigentumsanteile an landwirtschaftlichen Grundstücken gleich zu behandeln sind wie andere, im Alleineigentum stehende Grundstücke (Art. 3 Abs. 1 BGGB). Eine vom Gesetz vorgesehene Ausnahme liegt im Streitfall nicht vor. Als Gewerbe gilt wie erwähnt eine Gesamtheit der Grundstücke (und damit auch der Miteigentumsanteile an Grundstücken) eines bestimmten Inhabers, der Eigentümer oder Pächter sein kann. Somit bilden nicht die Miteigentumsanteile des Beschwerdeführers an den Grundstücken Nrn. 975, 991 und 1067 sowie die Miteigentumsanteile des Beschwerdegegners an ebendiesen Grundstücken ein landwirtschaftliches Gewerbe. Ein solches bilden vielmehr die Miteigentumsanteile des Beschwerdeführers an den Grundstücken Nrn. 975, 991 und 1067 mit den in seinem Alleineigentum stehenden und mit den von ihm bewirtschafteten Grundstücken. Ebenso bilden die Miteigentumsanteile des Beschwerdegegners an den Grundstücken Nrn. 975, 991 und 1067 sowie die in seinem Alleineigentum stehenden und die von ihm bewirtschafteten Grundstücke ein landwirtschaftliches Gewerbe. Die Schenkung der Miteigentumsanteile hat daher entgegen der Auffassung der Vorinstanz eine Auflösung eines landwirtschaftlichen Gewerbes zur Folge. Damit erweist sich die Veräusserung der Miteigentumsanteile als Realteilung.

2.4. Zusammenfassend ergibt sich aus den vorstehenden Erwägungen, dass die Beschwerde gutzuheissen ist. Der Entscheid der Verwaltungsrekurskommission vom 8. September 2008 ist aufzuheben. Die Angelegenheit ist gestützt auf Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 56 Abs. 2 VRP an die Verwaltungsrekurskommission zurückzuweisen. Diese hat als erste Rechtsmittelinstanz die Beschwerde von Christian B. aufgrund der vorstehenden Erwägungen zu behandeln.



## St.Galler Gerichte

3. Der Beschwerdegegner hat sich am Beschwerdeverfahren nicht beteiligt. Die amtlichen Kosten gehen daher zulasten des Staates (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Art. 13, Ziff. 622 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Auf die Erhebung ist zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP). Dem Beschwerdeführer ist der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- zurückzuerstatten.

Die amtlichen Kosten des Verfahrens vor der Verwaltungsrekurskommission gehen zulasten des Beschwerdegegners, da dieser sich am Verfahren beteiligt hat (Art. 95 Abs. 1 VRP).

Der Beschwerdeführer hat Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98bis VRP). Sein Rechtsvertreter hat keine Kostennote eingereicht, weshalb die Entschädigung ermessensweise festzusetzen ist (Art. 6 der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75, abgekürzt HonO). Für das Verfahren vor der Verwaltungsrekurskommission und das Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht erscheint eine Entschädigung von Fr. 4'000.-- zuzügl. MWSt angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. b HonO). Diese geht zulasten des Staates, da sich der Beschwerdegegner am Beschwerdeverfahren nicht beteiligt hat.

Demnach hat das Verwaltungsgericht

### **zu Recht erkannt:**

1./ Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Entscheid der Verwaltungsrekurskommission vom 8. September 2008 aufgehoben.

2./ Die Angelegenheit wird zur weiteren Feststellung des Sachverhalts und zu neuer Beurteilung und Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.



## St.Galler Gerichte

3./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- gehen zulasten des Staates. Auf die Erhebung wird verzichtet. Dem Beschwerdeführer ist der Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- zurückzuerstatten.

4./ Die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens gegen zulasten des Beschwerdegegners Dominik B.

5./ Der Staat hat den Beschwerdeführer für das Verfahren vor beiden Rechtsmittelinstanzen mit Fr. 4'000.-- zuzügl. MWSt ausseramtlich zu entschädigen.

V.      R.      W.

Der Präsident:              Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- den Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt A.)
- die Vorinstanz
- den Beschwerdegegner (durch Rechtsagent H.)
- den Beschwerdebeteiligten

am:



Rechtsmittelbelehrung:

Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.