



Fall-Nr.: B 2009/151
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 15.04.2010
Entscheiddatum: 15.04.2010

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 15. April 2010

Bäuerliches Bodenrecht, Art. 7 Abs. 1 BGG (SR 211.412.11). Fehlende Voraussetzungen eines landwirtschaftlichen Gewerbes einer Gesamtheit von Grundstücken und Gebäuden, weil die erforderlichen Investitionen wirtschaftlich nicht tragbar wären (Verwaltungsgericht, B 2009/151).

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

In Sachen

R. F.,

S. X.-F.,

Beschwerdeführerinnen,

beide vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. H.

gegen

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



St.Galler Gerichte

Vorinstanz,

und

E. K.-F.,

Beschwerdegegnerin,

sowie

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

Beschwerdebeteiligter,

betreffend

Feststellungsverfügung

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ Die Mitglieder der Erbengemeinschaft W.F. sel. sind Eigentümer der landwirtschaftlichen Grundstücke Grundbuch N. Nrn. 533, 534, 536, 632, 861 und 1413 in der Politischen Gemeinde N. Die Miterbin E. K.-F. ersuchte das Landwirtschaftsamt des Kantons St. Gallen mit Schreiben vom 14. März 2008, es sei festzustellen, ob das Grundeigentum der Erbengemeinschaft die Mindestanforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn von Art. 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11, abgekürzt BGBB) erfülle.



St.Galler Gerichte

Mit Verfügung vom 24. Juni 2008 stellte das Landwirtschaftsamt fest, die Mindestanforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGGB seien erfüllt.

B./ Mit Eingabe vom 18. Juli 2008 erhoben die Miterbinnen S. X.-F. und R. F. bei der Verwaltungsrekurskommission Beschwerde im Sinne von Art. 84 BGGB in Verbindung mit Art. 41 lit. d Ziff. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1, abgekürzt VRP) mit dem Begehren, es sei festzustellen, dass die Liegenschaft der Erbgemeinschaft W.F. sel., umfassend die Grundstücke Nrn. 536, 632, 861, 1413, 534 und 533 als landwirtschaftliches Grundstück im Sinne von Art. 8 lit. b BGGB gelte, womit die Feststellungsverfügung des Landwirtschaftsamts vom 24. Juni 2008 aufzuheben sei; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Das Landwirtschaftsamt beantragte in seiner Stellungnahme vom 2. September 2008 die Abweisung der Beschwerde, unter Kostenfolgen.

E. K.-F. beantragte mit Vernehmlassung vom 1. Oktober 2008 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

Der Pächter R. beteiligte sich nicht am Verfahren.

Die Verwaltungsrekurskommission führte am 13. Juli 2009 einen Augenschein durch. Mit Entscheid vom gleichen Tag wies sie die Beschwerde ab mit der Begründung, bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung würden die Grundstücke Nrn. 536, 632, 861, 1413, 534 und 533 einen Arbeitsaufwand von 1,135 Standardarbeitskräften (SAK) erfordern und demzufolge hinsichtlich Arbeitsbelastung die Anforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn von Art. 7 BGGB erfüllen. Des Weiteren könnten die Grundstücke samt Gebäude und Anlagen unter der Voraussetzung einer Investition von Fr. 175'000.-- als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion im Sinne von Art. 7 BGGB dienen. Unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren würden nach der notwendigen Investition Eigenfinanzierungsmittel in der Höhe von Fr. 4'700.-- verbleiben. Schliesslich seien auf das landwirtschaftliche Gewerbe die Vorschriften über landwirtschaftliche Grundstücke auch nicht unter Beachtung von Art. 8 lit. a BGGB anwendbar. Die Grundstücke seien – abgesehen von der Wohnung im 1.



St.Galler Gerichte

Obergeschoss des Wohnhauses Vers. Nr. 25 – samt Wohn- und Ökonomiegebäude an ein und denselben Pächter verpachtet. Der Pächter habe neben diesen Grundstücken von verschiedenen anderen Eigentümern weitere landwirtschaftliche Grundstücke gepachtet, wobei jedoch dazu kein Gebäude gehöre. Indem die Grundstücke der Erbgemeinschaft den grundlegenden Teil des Betriebes des Pächters ausmachen würden, erschienen die übrigen Grundstücke als Zupacht.

C./ Mit Eingabe vom 31. August 2009 und Beschwerdeergänzung ihres Rechtsvertreters vom 19. Oktober 2009 erhoben S. X.-F. und R. F. Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Rechtsbegehren, der Entscheid der Verwaltungsrekurskommission vom 13. Juli 2009 sei aufzuheben, es sei festzustellen, dass es sich bei der Nachlassliegenschaft der Erbgemeinschaft W.F. sel., umfassend die Grundstücke im Grundbuchkreis N. Nrn. 536, 534, 533, 632, 861 und 1413, nicht um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt und dass demzufolge die Bestimmungen über die einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücke auf dieses Grundeigentum anwendbar sind, eventualiter sei die Sache zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Im Wesentlichen wird geltend gemacht, die wirtschaftliche Tragbarkeit der notwendigen baulichen Investitionen sei erwiesenermassen nicht gegeben. In der Gesamtbeurteilung erfülle der besagte Betrieb somit die Gewerbeeigenschaften nicht.

Die Verwaltungsrekurskommission beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 5. November 2009 die Abweisung der Beschwerde.

Mit Stellungnahmen vom 25. und 28. November 2009 beantragt E. K.-F. die Abweisung der Beschwerde.

Die Beschwerdeführerinnen erhielten Gelegenheit, zu den Vernehmlassungen der Verfahrensbeteiligten Stellung zu nehmen. Dies taten sie mit Eingabe ihres Rechtvertreters vom 18. Dezember 2009.

Auf die weiteren Vorbringen der Beteiligten wird, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Darüber wird in Erwägung gezogen:



1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeführerinnen sind zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingaben vom 31. August und 19. Oktober 2009 entsprechen zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Vorschriften (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

2. Art. 7 Abs. 1 BGGB umschreibt als landwirtschaftliches Gewerbe 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. Unter den gleichen Voraussetzungen gelten auch Betriebe des produzierenden Gartenbaus als landwirtschaftliches Gewerbe (Art. 7 Abs. 2 BGGB).

Bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, sind diejenigen Grundstücke zu berücksichtigen, die diesem Gesetz unterstellt sind (Art. 7 Abs. 3 BGGB). Nach Art. 7 Abs. 4 BGGB sind zudem die örtlichen Verhältnisse (lit. a), die Möglichkeit, fehlende betriebsnotwendige Gebäude zu erstellen oder vorhandene umzubauen, instandzustellen oder zu ersetzen, wenn die entsprechenden Aufwendungen für den Betrieb tragbar sind (lit. b), sowie die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke (lit. c) zu berücksichtigen.

Ein Landwirtschaftsbetrieb erfordert Land, Gebäude und Inventar (E. Hofer, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGGB, Brugg 1995, N 21 zu Art. 7 BGGB). Das Vorhandensein von Wirtschafts- und Wohngebäuden ist ein wesentliches Merkmal eines landwirtschaftlichen Gewerbes und Grundlage der landwirtschaftlichen Berufstätigkeit. Zwar können nach dem neuen Recht fehlende Gebäude neu erstellt werden. Es existiert jedoch kein Gewerbe, wenn die Erstellung der Gebäude nicht wirtschaftlich ist bzw. die Aufwendungen für den Betrieb nicht tragbar sind (Art. 7 Abs. 4 lit. b BGGB).

Der Betrieb muss nach der Übernahme und der Investition existenzfähig sein. Existenzfähigkeit kann angenommen werden, wenn der jährliche Geldzufluss den jährlichen Geldbedarf deckt. Es handelt sich dabei um eine wirtschaftliche Frage,



wobei grundsätzlich auf die allgemeinen Erkenntnisse der Betriebswirtschaftslehre zurückgegriffen werden kann. Eine Besonderheit stellt vorliegend die Tatsache dar, dass anders als in der allgemeinen Geldflussanalyse unter dem Geldbedarf nicht die Lohnkosten und Auszahlungen an Eigenkapitalgeber einbezogen werden, sondern vom Familienverbrauch auszugehen ist. Dabei wird unter Berücksichtigung des Arbeitsbedarfs die durchschnittliche Familiengrösse festgelegt und entsprechend der durchschnittliche Familienbedarf berechnet (Hofer, a.a.O., N 118 zu Art. 7 BGGB).

2.1. Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob die Vorinstanz die Bedingungen für das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinn von Art. 7 BGGB zu Recht bejaht hat. Unbestritten ist, dass die Vorschriften betreffend den Arbeitskraftbedarf gemäss Art. 7 Abs. 1 BGGB erfüllt sind. Unbestritten ist auch die Feststellung der Vorinstanz, dass ein Investitionsbedarf von Fr. 175'000.-- für die Instandstellung der notwendigen Gebäude besteht. Streitgegenstand ist hingegen die Frage der wirtschaftlichen Tragbarkeit der besagten Investitionen gemäss Art. 7 Abs. 4 lit. b BGGB.

2.2. Gemäss der Vorinstanz ist die Investition von Fr. 175'000.-- unter Berücksichtigung des Gesamtdeckungsbeitrags von Fr. 84'900.--, der Strukturkosten 1 von Fr. 44'600.-- (inkl. Abschreibungen von Fr. 19'000.--) resp. Strukturkosten 2 von Fr. 20'100.-- (Schuldzinsen aus dem Bankdarlehen zur Betriebsübernahme von Fr. 180'000.-- und Annuitätzahlungen aus dem Investitionskredit von Fr. 175'000.--), des Nebeneinkommens von Fr. 20'000.-- (Kinderzulage von Fr. 4'800.-- und Nebeneinkommen von Fr. 15'200.--), des Privatverbrauchs von Fr. 47'000.-- und des Maschinenersatzes von Fr. 8'000.-- für den landwirtschaftlichen Betrieb entsprechend Art. 7 Abs. 4 lit. b BGGB tragbar; es würden nach der notwendigen Investition Eigenfinanzierungsmittel in der Höhe von Fr. 4'700.-- verbleiben. Bei den Berechnungen wurde von einem Ertragswert des Betriebes von Fr. 200'000.-- und einem Nutzwert des Inventars von Fr. 100'000.-- bzw. einer Eigenfinanzierung von 40% ausgegangen. Des Weiteren wurde bei der Ermittlung des Cash Flows ein Nebeneinkommen von Fr. 15'200.-- einbezogen. Dies wurde damit begründet, dass die ortsübliche Bewirtschaftung des Betriebes die Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie nicht erschöpfe, womit eine Nebentätigkeit möglich und strukturpolitisch nach wie vor erwünscht sei. Mit der Erhöhung der Mindestanforderungen an die SAK von 0,75 auf 1



anstelle von 1,25 habe sich der Gesetzgeber für einen beschränkten Strukturwandel entschieden und in Gebieten mit Streusiedlungen auch Zu- und Nebenerwerbsbetriebe im Schutz der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften belassen. Soweit die Ökonomiegebäude ausreichende Kapazitäten aufweisen würden, könnten an die Stelle des Zuerwerbs ausserhalb der Landwirtschaft ganz oder teilweise auch Einkünfte aus der Bewirtschaftung hinzu gepachteter Grundstücke treten; beim Pächter sei dies immerhin in der Grössenordnung von 5 ha der Fall.

Die Beschwerdeführerinnen wenden ein, der Cash Flow sollte im Minimum die Abschreibungen decken. Für die Weiterentwicklung und dauerhafte Existenzfähigkeit eines Betriebes müsse eine positive Eigenkapitalbildung von Fr. 15'000.-- ausgewiesen werden. Unter Berücksichtigung der Abschreibungen von Fr. 19'500.-- und Eigenkapitalbildung von Fr. 15'000.-- würde der von der Vorinstanz berechnete Cash Flow von Fr. 12'700.-- (vor Investitionen in den Maschinenersatz von Fr. 8'000.--) nicht ausreichen, um den Tilgungsverpflichtungen nachzukommen; es entstünde ein Fehlbetrag von Fr. 6'800.--.

Des weiteren rügen die Beschwerdeführerinnen, die Vorinstanz sei allgemein von zu günstigen Berechnungsfaktoren ausgegangen. Einerseits sei ein Ertragswert von Fr. 200'000.-- angenommen worden, während dieser in der amtlichen Schätzung vom 28. Mai 2004 auf Fr. 256'000.-- festgelegt worden sei. Insofern seien die Zinsen und Abschreibungen jährlich gesamthaft um Fr. 3'000.-- zu erhöhen. Dazu sei die Annahme einer Eigenfinanzierung von 40% nicht realistisch und der Zinssatz von 4% trotz des derzeitigen tiefen Zinsniveaus deutlich unter dem langjährigen Mittel. Die Vorinstanz habe sich bei ihrer Berechnung wohl auf die Lage im Jahr 2006 abgestützt. Seitdem sei der Milchpreis aufgrund der Öffnung und Liberalisierung der Agrarmärkte dauerhaft um mindestens 10 Rappen pro Kilo gesunken. Somit sei pro Milchkuh mit einem um bis zu Fr. 500.-- verminderten Deckungsbeitrag zu rechnen. Gesamthaft ergebe sich für den Betrieb mit 10 Milchkühen somit nochmals eine Ergebniskorrektur von Fr. 5'000.-- pro Jahr.

Zusammenfassend ergebe sich somit ein jährlicher Kapitalverzehr von Fr. 16'000.--. Werde sodann berücksichtigt, dass ein Nebenerwerbseinkommen in die Berechnung der wirtschaftlichen Tragbarkeit nicht einbezogen werden dürfe, da diese nicht für den



Bewirtschafter, sondern für den landwirtschaftlichen Betrieb gegeben sein müsse, so erhöhe sich der Kapitalverzehr auf Fr. 31'800.-- jährlich.

2.3. Die Vorinstanz geht grundsätzlich von Abschreibungen in der Höhe von Fr. 19'000.-- aus. Bei der Feststellung, ob jährlich genügend flüssige Mittel zur Deckung des Zins- und Familienbedarfs vorliegen, rechnet sie diese jedoch wieder hinzu und berücksichtigt nur (substanzerhaltende) Investitionen für den Maschinenersatz in der Höhe von Fr. 8'000.--. Somit resultiert letztlich jährlich ein positiver Geldfluss von Fr. 4'700.-- (Betriebsumsatz Fr. 84'900.-- zuzüglich Fr. 20'000.-- Nebeneinkommen minus Fr. 44'600.-- Betriebskosten minus Fr. 20'100.-- Zinskosten minus Fr. 47'000.-- Familienverbrauch zuzüglich Fr. 19'500.-- Abschreibungen minus Fr. 8'000.-- Maschinenersatz).

2.4. Die Fachstelle Betriebswirtschaft, Betrieb und Familie, des landwirtschaftlichen Zentrums St. Gallen qualifizierte die Liegenschaft als landwirtschaftliches Grundstück. Im Gutachten über die wirtschaftliche Tragbarkeit des Investitionsbedarfs hielt die Fachstelle Betriebswirtschaft fest, der Betrieb lebe von der Substanz. Es wurde ein Cash-flow von Fr. 4'000.-- pro Jahr ermittelt und nach Abzug der Mittel für den Maschinenersatz von Fr. 8'000.-- Eigenfinanzierungsmittel von Fr. - 4'000.-- festgestellt. Es wurde festgehalten, der Betrieb bilde keine volle Existenz für eine Familie, es resultiere keine Eigenkapitalbildung, und Ersatzinvestitionen seien nicht gewährleistet. Die Familie sei auf zusätzliches Erwerbseinkommen angewiesen.

Die Beschwerdeführerinnen stellen im wesentlichen auf den Betriebsvoranschlag der Vorinstanz ab: Deckungsbeitrag Fr. 84'900.--, Strukturkosten 1 Fr. 44'500.--, Strukturkosten 2 Fr. 20'100.--. Daraus resultiert ein landwirtschaftliches Einkommen von Fr. 20'200.--. Zusammen mit Nebeneinkünften von Fr. 15'200.-- sowie Kinderzulagen von Fr. 4'800.-- wurde ein Gesamteinkommen von Fr. 40'200.-- ermittelt und diesem ein Privatverbrauch von Fr. 47'000.-- gegenübergestellt, woraus ein jährlicher Eigenkapitalverzehr von Fr. 6'800.-- resultierte.

Die Vorinstanz hat in der Cash Flow-Analyse entsprechend der sogenannten indirekten Methode die bei der Berechnung des Reingewinns (bzw. Betriebseinkommens) veranlagten Abschreibungen von Fr. 19'500.-- (für die Gebäude und feste



Einrichtungen Fr. 11'500.-- und für den Maschinenersatz Fr. 8'000.--) in der Schlussrechnung wieder hinzugerechnet. Letztlich wurden bei der Bestimmung des Cash Flows Investitionen in den Maschinenersatz von Fr. 8'000.-- berücksichtigt. Investitionen bzw. Abschreibungen betreffend das Vieh wurden ebenfalls berücksichtigt, da sie im Deckungsbeitrag schon enthalten sind und nicht hinzugerechnet wurden.

Die Berechnungen der Vorinstanz bestätigen die Feststellungen der landwirtschaftlichen Fachstellen, dass der Betrieb von der Substanz leben würde. Dies ergibt sich aus dem jährlichen Verzehr von Eigenkapital. Hinzu kommt, dass bei der Prüfung der wirtschaftlichen Tragbarkeit der notwendigen Investitionen erhebliche nichtlandwirtschaftliche Nebeneinkünfte von Fr. 15'000.-- berücksichtigt wurden. Der Gesetzgeber entschied beim Erlass von Art. 7 Abs. 4 lit. b BGGB ausdrücklich, dass die Tragbarkeit der Investitionen durch den Betrieb gegeben sein muss, nicht in der Person des Bewirtschafters. Dies wurde damit begründet, dass der Bewirtschafter aus Erbschaft oder aus anderer beruflicher Tätigkeit - namentlich seiner Frau - namhafte Mittel zur Verfügung haben kann, die mit Bezug auf die Bewirtschaftung des Betriebes an sich nicht berücksichtigt werden dürfen (Amtl.Bull. SR 1990, S. 223 und Hofer, a.a.O., N 113 zu Art. 7 BGGB). Es sind somit die Erträge des umgebauten oder ergänzten landwirtschaftlichen Betriebes, welche den Familienverbrauch und die Kosten des Fremdkapitals decken müssen (Y. Donzallaz, Pratique et jurisprudence de droit foncier rural, Sion 1999, N 159).

Dieses Verständnis steht im Einklang mit dem Zweck des BGGB. Es geht darum, insbesondere die Familienbetriebe als Grundlage eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen, auf nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichteten Landwirtschaft zu erhalten und ihre Struktur zu verbessern und die Stellung des Selbstbewirtschafters beim Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken zu stärken (BBI 2002, S. 4938). Werden landwirtschaftliche Betriebe geschützt, die künstlich durch betriebsfremde Mittel am Leben gehalten werden, so widerspricht dies der nachhaltigen Landwirtschaft. Gerade die Aufgabe von nichtwirtschaftlichen Betrieben eröffnet den im Sektor verbleibenden Bauernfamilien neue Entwicklungsmöglichkeiten und damit eine längerfristige Existenz. Nicht die Erhaltung möglichst zahlreicher landwirtschaftlicher Betriebe schlechthin, sondern die



Erhaltung möglichst vieler gesunder und leistungsfähiger Familienbetriebe ist das Ziel des BGG (vgl. dazu die Botschaft zum BGG, BBl 1988 Bd. III, S. 985).

Demgegenüber war nach dem gesetzgeberischen Willen im Rahmen der Prüfung der guten landwirtschaftlichen Existenz gemäss dem früheren Art. 31 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht das Nebeneinkommen zu berücksichtigen (Hofer, a.a.O., N 29 zu Art. 8 BGG; U. Nussbaumer, Parzellenweise Verpachtung und Zupacht, in: Hangartner/Popp [Hrsg.], Das neue landwirtschaftliche Pachtrecht, St. Gallen 1986, S. 44 f.). Auch in diesem Zusammenhang wurde jedoch vorausgesetzt, dass das Nebeneinkommen nicht in beliebiger Höhe zur Bereinigung der landwirtschaftlichen Betriebsbilanz herangezogen wird, sondern es wurde ein gewisser Bezug zur Landwirtschaft bzw. zum landwirtschaftlichen Gewerbe verlangt (Nussbaumer, a.a.O., S. 46 f.).

Problematisch ist im weiteren, dass es sich bei der Annahme der Vorinstanz bezüglich des ausserlandwirtschaftlichen Nebeneinkommens um eine theoretische Möglichkeit handelt, die abgesehen vom Abstellen auf den Durchschnittslohn in der Region auf keiner tatsächlichen Grundlage fusst (vgl. dazu schon VerwGE B 2008/192 vom 19. August 2009 E. 4.3, publiziert in: www.gerichte.ch). Dazu handelt es sich beim Nebeneinkommen von Fr. 15'200.-- im Vergleich zum landwirtschaftlichen Einkommen von Fr. 20'200.-- um einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des Familienverbrauchs.

Der Verweis der Vorinstanz auf die Erhöhung der Voraussetzungen von Art. 7 BGG betreffend die SAK von 0,75 auf 1 anstelle von 1,25 ändert an dieser Auffassung nichts. Dabei ging es um die Festlegung von objektiven strukturpolitischen Bestimmungsgrössen zur Dimension der schützenswerten landwirtschaftlichen Betriebe. Die Frage der Wünschbarkeit von Nebenverdiensten in der Landwirtschaft bzw. die Frage, ob landwirtschaftliche Betriebe auch dann besonderen Schutzregeln unterstehen sollen, wenn deren Wirtschaftlichkeit nur durch einen Nebenverdienst gesichert werden kann, ist dabei nicht tangiert.

Ebenfalls unbehelflich ist der Hinweis, dass es in der entsprechenden Region üblich ist, ein Nebeneinkommen zu erzielen. Erhebungen zeigen zwar, dass im Durchschnitt in den Jahren 2006/2008 in den Bergregionen ein ausserlandwirtschaftliches Einkommen



von Fr. 23'495.-- erzielt wurde (ATR-Bericht Nr. 714/2009). Gleichwohl rechtfertigt sich der strukturpolitisch begründete Schutz des BGGB nur, wo sich die wirtschaftliche Tragbarkeit, wenigstens im wesentlichen Teil, aus dem Betrieb selber ergibt. Daher lässt es sich im vorliegenden Fall rechtfertigen, das Nebeneinkommen bei der Prüfung der wirtschaftlichen Tragbarkeit ausser Acht zu lassen.

2.5. Offen bleiben kann, ob die Vorinstanz zu Recht von einem Ertragswert des Betriebes von Fr. 200'000.-- ausgegangen ist oder ob die amtliche Schätzung vom 28. Mai 2004 mit Fr. 256'600.-- massgebend gewesen wäre. Grundsätzlich ist es aber sachgerecht, bei einer einzelbetrieblichen Begutachtung auf die Feststellungen des Experten abzustellen. Der Begutachtung liegt im Gegensatz zur amtlichen Schätzung eine eingehende Prüfung zugrunde.

Auf den Einwand der Beschwerdeführerinnen, eine Eigenfinanzierung von 40% sei nicht realistisch, ist bei dieser Sachlage (E. 2.4) nicht weiter einzugehen. Dasselbe gilt für die Höhe des massgebenden Hypothekarzinseszinses.

2.6. Zusammenfassend ergibt sich aus den vorstehenden Erwägungen, dass die notwendigen Investitionen im Sinne von Art. 7 Abs. 4 lit. b BGGB für den Betrieb nicht tragbar und die Anforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe nicht erfüllt sind. Demzufolge sind der Entscheid der Verwaltungsrekurskommission vom 13. Juli 2009 und die Verfügung des Landwirtschaftsamts vom 24. Juni 2008 aufzuheben, und es ist festzustellen, dass das Grundeigentum der Erbengemeinschaft W.F. sel., umfassend die Grundstücke Grundbuch N. Nrn. 533, 534, 536, 632, 861 und 1413, nicht als landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGGB zu qualifizieren ist.

3. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Art. 13, Ziff. 622 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- ist den Beschwerdeführerinnen zurückzuerstatten.

Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Verwaltungsrekurskommission von Fr. 1'000.-- sind der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP).



St.Galler Gerichte

Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführerinnen ausseramtlich zu entschädigen (Art. 98 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit Art. 98bis VRRP). Die Beschwerdeführerinnen waren im vorinstanzlichen Verfahren nicht anwaltlich vertreten und hatten keine über den normalen Umfang hinaus gehende Auslagen bzw. haben keine entsprechenden Ausgaben substantiiert geltend gemacht. Nachdem der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerinnen betreffend das vorliegende Verfahren keine Honorarnote eingereicht hat, ist die Entschädigung für das Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht nach richterlichem Ermessen festzusetzen (Art. 6 der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 936.75, abgekürzt, HonO). Eine Entschädigung von Fr. 3'000.-- zuzügl. MWSt ist gerechtfertigt (Art. 22 Abs. 1 lit. b HonO).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird gutgeheissen, und der Entscheid der Verwaltungsrekurskommission vom 13. Juli 2009 sowie die Verfügung des Landwirtschaftsamts vom 24. Juni 2008 werden aufgehoben.

2./ Es wird festgestellt, dass das Grundeigentum der Erbgemeinschaft W.F. sel., umfassend die Grundstücke Grundbuch N. Nrn. 533, 534, 536, 632, 861 und 1413, nicht als landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGG zu qualifizieren ist.

3./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens vor Verwaltungsgericht von Fr. 3'000.-- bezahlt die Beschwerdegegnerin. Der Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- wird den Beschwerdeführerinnen zurückerstattet.

4./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Verwaltungsrekurskommission von Fr. 1'000.-- bezahlt die Beschwerdegegnerin.

5./ Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführerinnen für das Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht gesamthaft mit Fr. 3'000.-- zuzügl. MWSt ausseramtlich zu entschädigen.



V. R. W.

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführerinnen (durch Rechtsanwalt lic.iur. H.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegnerin
- den Beschwerdebeteiligten
- das Bundesamt für Justiz, 3003 Bern

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.