



Fall-Nr.: B 2010/206
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 16.09.2010
Entscheiddatum: 16.09.2010

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 16. September 2010 **Bäuerliches Bodenrecht, Art. 58 ff. BGG (211.412.11). Rechtmässigkeit einer vom Landwirtschaftsamt bewilligten Abparzellierung eines Wohnhauses samt Scheune (Verwaltungsgericht, B 2010/206).**

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

In Sachen

Rita K.-M.,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. B.

gegen

Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen, Abteilung II/2, Unterstrasse 28,
9001 St. Gallen,

Vorinstanz,



und

Jakob M.-H.,

Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Z.

sowie

..

..

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

Aufsichtsbehörde über Bewilligungen nach BGBB, dipl. Ing. ETH et lic.iur. HSG Urs
Kaufmann, Rosenweg 3, 8738 Uetliburg,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Zerstückelung eines landwirtschaftlichen Grundstücks

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ Jakob M.-H. ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 203, Grütt, umfassend das Wohnhaus mit angebauter Scheune (Vers.-Nrn. 449 und 450) und eine Fläche von 5'943 m², sowie des Grundstücks Nr. 276, Hostet, mit Weidstall (Vers.-Nr. 464) und einer Fläche von 42'848 m². Beide Grundstücke befinden sich in der



St.Galler Gerichte

Landwirtschaftszone in der politischen Gemeinde B.. Rita K.-M. ist die Tochter von Jakob M.-H. und Miteigentümerin des von ihr zusammen mit ihrem Ehemann bewirtschafteten landwirtschaftlichen Gewerbes "Buchenriet", welches sich ebenfalls in B. befindet.

Am 7. November 2007 ersuchte Jakob M.-H. das Landwirtschaftsamt des Kantons St. Gallen um Erlaubnis zur Abparzellierung des Wohnhauses und der Scheune mit einem Umschwung von etwa 1'000 m² ab dem Grundstück Nr. 203. Das Landwirtschaftsamt teilte ihm mit Schreiben vom 12. November 2007 mit, dass die Bewilligung erst erteilt werden könne, wenn eine rechtskräftige raumplanungsrechtliche Verfügung vorliege, welche die Nutzung der betreffenden Bauten feststelle. Nach Durchführung des Bewilligungsverfahrens stimmte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St. Gallen (AREG) am 19. August 2008 der Umnutzung des Wohnhauses und der Scheune zu. Mit Verfügung vom 1. Dezember 2008 erteilte das Landwirtschaftsamt des Kantons St. Gallen die Erlaubnis zur Abparzellierung des Wohnhauses und der Scheune mit einem Umschwung von 1'147 m² vom landwirtschaftlichen Grundstück Nr. 203 in ein neues Grundstück Nr. 184.

B./ Gegen die Verfügung des Landwirtschaftsamts erhob Rita K.-M. durch ihren Rechtsvertreter mit Eingabe vom 30. Dezember 2008 Beschwerde bei der Verwaltungsrekurskommission und beantragte die vollumfängliche Aufhebung des Entscheides, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Das Landwirtschaftsamt beantragte in seiner Stellungnahme vom 26. Januar 2009 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

Jakob M.-H. beantragte mit Vernehmlassung vom 18. Februar 2009 ebenfalls die Abweisung des Rekurses (recte: der Beschwerde), soweit darauf eingetreten werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Die Verwaltungsrekurskommission führte am 6. November 2009 einen Augenschein durch. Mit Entscheid vom gleichen Tag wies sie die Beschwerde ab. Sie erwog im wesentlichen, dass der achtzigjährige Jakob M.-H. ebenso wie seine Ehefrau die Landwirtschaft aufgegeben habe und dass die zum Betrieb gehörenden



landwirtschaftlichen Nutzflächen und damit die Futterbasis längerfristig verpachtet seien. In bezug auf die Scheune führte die Verwaltungsrekurskommission aus, dass diese, soweit sie noch der Unterbringung von Tieren diene, für die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks Nr. 203 nur von untergeordneter, für jene des Grundstücks Nr. 276 ohne Bedeutung sei. Insgesamt könne festgestellt werden, dass das Grundstück Nr. 203 gemischt genutzt werde, weshalb eine Abtrennung des nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Wohnhauses mit der Scheune grundsätzlich möglich sei. Hinsichtlich der zukunftsgerichteten Beurteilung, ob für die zur Zeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäude noch ein zweckentsprechender Bedarf bestehe, kommt die Verwaltungsrekurskommission zum Schluss, dass keine konkreten Anhaltspunkte dafür bestehen, dass ein Selbstbewirtschafter Interesse daran haben könnte, die Gebäude als Zentrum eines landwirtschaftlichen Betriebes zu nutzen. Des weiteren könne nicht davon ausgegangen werden, dass Rita K.-M. in absehbarer Zeit in die Lage komme, die fraglichen Grundstücke selber zu bewirtschaften. Selbst wenn es dazu kommen werde, würden die Gebäude für ihren landwirtschaftlichen Betrieb nicht unentbehrlich erscheinen. Weder bedürfe dieser weiteren Wohnraums, noch würden die Kapazitäten der auf dem Betriebszentrum bestehenden Ökonomiegebäude durch die zusätzliche Bewirtschaftung gesprengt.

C./ Mit Eingabe vom 23. November 2009 erhob Rita K.-M. Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit den Rechtsbegehren, der Entscheid der Verwaltungsrekurskommission vom 6. November 2009 betreffend Zerstückelung eines landwirtschaftlichen Grundstücks sei vollumfänglich aufzuheben, der Entscheid des Landwirtschaftsamtes des Kantons St. Gallen vom 1. Dezember 2008 betreffend Bewilligung zur Zerstückelung eines landwirtschaftlichen Grundstückes nach Art. 60 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11, abgekürzt BGG) sei vollumfänglich aufzuheben; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdegegners, ev. zu Lasten des Kantons St. Gallen, und zwar für beide Instanzen. Zur Begründung bringt Rita K.-M. im wesentlichen vor, dass sowohl das Wohnhaus als auch die Scheune für die derzeitige und die künftige landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke Nrn. 203 und 276 benötigt würden. Sie beabsichtige, die beiden Grundstücke über das Vorkaufsrecht als Nachkomme bzw. über das Zuweisungsrecht nach dem Tod von Jakob M.-H. zu erwerben. Zur Bewirtschaftung des Grundstücks Nr. 203 müsse es möglich sein, die



Nutzfläche beweiden zu lassen und dabei die Tiere in der Scheune unterzubringen. Dazu komme, dass sie ab der am Dorfeingang liegenden Scheune eine Direktvermarktung einrichten wolle, weil ihr Betriebszentrum weitab vom Dorf B. liege und dafür ungeeignet sei. In bezug auf das Wohnhaus weist Rita K.-M. darauf hin, dass für ihren in einer Betriebsgemeinschaft geführten Landwirtschaftsbetrieb Bedarf nach weiterem landwirtschaftlichem Wohnraum bestehe. Es könne deshalb nicht angehen, eine Wohnung, welche weiterhin für die Landwirtschaft benötigt werde, aus dem Geltungsbereich des BGGB zu entlassen, sodass dann wieder neuer Wohnraum geschaffen werden müsse.

Die Verwaltungsrekurskommission beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 3. Dezember 2009 unter Verweis auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid die Abweisung der Beschwerde.

Mit Vernehmlassung vom 22. Dezember 2009 beantragt Jakob M.-H. die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Zur Begründung wird im wesentlichen vorgebracht, Rita K.-M. sei gar nicht zur Beschwerde legitimiert. Des weiteren bestehe eine rechtskräftige raumplanerische Regelung, die eine nicht landwirtschaftliche Nutzung erlaube. Somit sei die Entlassung aus dem BGGB ohne weiteres zu bewilligen und die Beschwerde schon aus diesem Grund unbegründet. Da die Grundstücke von Jakob M.-H. kein landwirtschaftliches Gewerbe darstellten, könne auch das Wohnhaus respektive die Fläche, worauf dieses stehe, eindeutig nicht mehr als landwirtschaftliches Grundstück im Sinne von Art. 6 BGGB qualifiziert werden. Der an das Wohnhaus angebauten Scheune wiederum komme nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Vielmehr bestehe der Hauptzweck des Grundstücks Nr. 203 eindeutig darin, Wohnraum für Jakob M.-H. und dessen Ehefrau zur Verfügung zu stellen. Die von Rita K.-M. geplante Direktvermarktung in der Scheune sei aufgrund der Distanz zum Betriebszentrum Buchenriet aus raumplanungsrechtlichen Gründen gar nicht zulässig und darüber hinaus wirtschaftlich auch nicht sinnvoll. Ferner weist Jakob M.-H. darauf hin, dass der Wohnraumbedarf für das landwirtschaftliche Gewerbe Buchenriet bei weitem gedeckt sei.

Das Landwirtschaftsamt, .. sowie die Aufsichtsbehörde über Bewilligungen nach BGGB liessen sich zur Beschwerde nicht vernehmen.



St.Galler Gerichte

Rita K.-M. erhielt Gelegenheit, zu den Vernehmlassungen der Verfahrensbeteiligten Stellung zu nehmen. Dies tat sie mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 16. April 2010, beschränkte sich in ihrer Stellungnahme allerdings auf die Vernehmlassung von Jakob M.-H. vom 22. Dezember 2009.

Der Rechtsvertreter von Jakob M.-H. liess sich daraufhin am 29. April 2010, ohne vom Verwaltungsgericht dazu aufgefordert worden zu sein, erneut vernehmen, da die Beschwerdeführerin in ihrer Stellungnahme in unzulässiger Weise repliziert habe.

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 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 23. November 2009 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.

Die vom Beschwerdegegner mit Eingabe vom 29. April 2010 eingereichte Stellungnahme erfolgte unaufgefordert. Grundsätzlich hat der Verfahrensbeteiligte das Recht, sich zu jeder dem Gericht eingereichten Stellungnahme zu äussern (vgl. BGE 133 I 100). Dies darf aber nicht dazu führen, dass ein Verfahren ungebührlich verzögert wird. Wenn mehrere private Personen an einem Verfahren beteiligt sind, besteht nach Abschluss des Schriftenwechsels kein uneingeschränkter Anspruch auf Einreichung zusätzlicher Eingaben. Ein Anspruch, sich zu den Eingaben einer Gegenpartei zu äussern, besteht in solchen Fällen nur dann, wenn diese Eingaben nach pflichtgemässer Beurteilung der verfahrensleitenden Instanz bzw. nach der vertretbaren Einschätzung der Partei neue rechtserhebliche Vorbringen enthalten (vgl. BGE 1A.43/2004 vom 19. August 2004, E. 2.4; BGE 1A.276/2004 vom 12. Juli 2005, E.3.3). Im vorliegenden Fall setzt sich die Eingabe der Beschwerdeführerin vom 16. April 2010



lediglich mit der Vernehmlassung des Beschwerdegegners vom 22. Dezember 2009 auseinander, enthält aber keine neuen, rechtserheblichen Vorbringen.

Dementsprechend beschränkt sich die erneute Stellungnahme des Beschwerdegegners vom 29. April 2010 im wesentlichen denn auch auf eine Wiederholung von bereits in der Vernehmlassung erhobenen Einwänden.

2. Streitgegenstand ist zunächst die Berechtigung der Beschwerdeführerin zur Anfechtung der Verfügung des kantonalen Landwirtschaftsamtes vom 1. Dezember 2009.

2.1. Die Beschwerdeführerin bringt vor, dass sie als Tochter des Beschwerdegegners bezüglich des Grundstücks

Nr. 203, auf welchem die Zerstückelung bewilligt worden sei, sowohl zuweisungs- als auch vorkaufsberechtigt im Sinne von Art. 21 Abs. 1 bzw. Art. 42 Abs. 2 BGG sei. Da mit der bewilligten Zerstückelung der abzutrennende Teil des Grundstücks dem Geltungsbereich des BGG entzogen werde, werde ihr Zuweisungs- bzw. Vorkaufsrecht diesbezüglich aufgehoben. Da sie auch den rechtswidrig abgetrennten Teil des Grundstücks Nr. 203 in Ausübung ihrer Rechte an sich ziehen könne und wolle, habe sie ein eigenes, unmittelbares und schützenswertes Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheides und sei deshalb zur Beschwerde im Sinne von Art. 83 Abs. 3 BGG berechtigt.

Der Beschwerdegegner wendet dagegen ein, dass die Beschwerdeführerin lediglich Miteigentümerin eines landwirtschaftlichen Gewerbes sei, weshalb sie nicht wirtschaftlich im Sinne von Art. 21 Abs. 1 respektive Art. 42 Abs. 2 BGG über ein landwirtschaftliches Gewerbe verfüge. Da ein Zuweisungsanspruch der Beschwerdeführerin deshalb zum vornherein ausser Betracht falle, sei sie durch den Entscheid des kantonalen Landwirtschaftsamtes nicht in ihren schützenswerten Interessen berührt und daher nicht zur Beschwerde nach Art. 45 in Verbindung mit Art. 64 VRP berechtigt.



2.2. Die Beschwerdeführerin ist die Tochter des Beschwerdegegners und hat damit als Erbin grundsätzlich einen Anspruch auf Zuweisung des Grundstücks Nr. 203 zum doppelten Ertragswert, wenn sie Eigentümerin eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder über ein solches wirtschaftlich verfügt und das Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt. Entsprechendes gilt im Falle, dass ein landwirtschaftliches Grundstück veräussert wird: soweit die Beschwerdeführerin die obgenannten Voraussetzungen erfüllt, kann sie in diesem Fall ein Vorkaufsrecht geltend machen (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG). Nach Art. 83 Abs. 3 BGG können gegen die Erteilung einer Bewilligung die kantonale Aufsichtsbehörde und gegebenenfalls der Pächter sowie Kaufs-, Vorkaufs- und Zuweisungsberechtigte Beschwerde führen. Diese Regelung ist indes insofern einschränkend auszulegen, als dass der Vorkaufs- bzw. Zuweisungsberechtigte, der von seinem Vorzugsrecht auch nach erteilter Bewilligung noch Gebrauch machen kann, im Einzelfall ein Rechtsschutzbedürfnis nachzuweisen hat, das über seinen Anspruch, das fragliche Grundstück an sich ziehen zu können, hinausgeht. Wird der Vorzugsberechtigte durch die erteilte Bewilligung jedoch um seine gesetzliche Vorzugsstellung gebracht, ist es legitim, dass er seine Rechte im Beschwerdeverfahren wahrnimmt; die Legitimationsbestimmung von Art. 83 Abs. 3 BGG kommt diesfalls voll zur Geltung (vgl. B. Stalder, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGG, Brugg 1995, Rz. 15 zu Art. 83 BGG).

Mit der Bewilligung zur Abparzellierung würden das Wohnhaus und die Scheune mit einem Umschwung von 1'147 m² dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts entzogen, womit auch ein allfälliger Zuweisungsanspruch der Beschwerdeführerin entfielen. Entgegen der Ansicht des Beschwerdegegners ist nicht massgeblich, ob die Beschwerdeführerin bereits im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung tatsächlich Eigentümerin eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist bzw. über ein solches wirtschaftlich verfügt. Die privatrechtliche Frage, ob die Voraussetzungen für eine Zuweisung bzw. für die Geltendmachung eines Vorkaufsrechts erfüllt sind, stellt sich erst zum gegebenen Zeitpunkt und ist dementsprechend auch erst dann zu prüfen (vgl. in bezug auf das Zuweisungsrecht B. Beeler, Bäuerliches Erbrecht, Diss. Zürich 1998, S. 324). Die Beschwerdeführerin muss demzufolge erst im Zeitpunkt der Geltendmachung ihrer Ansprüche über ein landwirtschaftliches Gewerbe wirtschaftlich verfügen, bzw. Eigentümerin eines solchen sein. Wie die Vorinstanz somit zu Recht festgestellt hat, erweist sich der Hinweis des Beschwerdegegners auf BGE 134 III 433,



in welchem das Bundesgericht ein nach dem Tod der Erblasserin gestelltes Zuweisungsbegehren zu beurteilen hatte, als unbehelflich, und die Beschwerdebefugnis der Beschwerdeführerin ist zu bejahen.

3. Zwischen den Verfahrensbeteiligten ist unbestritten, dass die beiden Grundstücke Nrn. 203 und 276 mit einer Nutzfläche von 50 respektive 428 Aren als landwirtschaftliche Grundstücke im Sinne von Art. 6 Abs. 1 BGG in den Anwendungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts fallen, weshalb das Zerstückelungsverbot gemäss Art. 58 Abs. 2 BGG zu beachten ist. Unbestritten ist sodann, dass die beiden Grundstücke mit dem Wohnhaus samt der angebauten Scheune auf dem Grundstück Nr. 203 nicht Teil eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 7 BGG sind und deshalb das Realteilungsverbot gemäss Art. 58 Abs. 1 BGG nicht zur Anwendung gelangt. Nicht geltend gemacht wird ferner und - wie die Vorinstanz zu Recht festgestellt hat - auch nicht ersichtlich ist, dass die Ausnahme gestützt auf eine andere Ausnahmebestimmung als Art. 60 Abs. 1 lit. a BGG hätte bewilligt werden können. Streitig ist zwischen den Parteien hingegen, ob die Vorinstanz das Wohnhaus zusammen mit der Scheune zutreffend als nicht landwirtschaftlich qualifiziert und demzufolge die vom kantonalen Landwirtschaftsamt bewilligte Ausnahme vom Zerstückelungsverbot zu Recht bestätigt hat.

3.1. Nach Art. 58 Abs. 1 BGG dürfen von landwirtschaftlichen Gewerben nicht einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile abgetrennt werden (Realteilungsverbot). Nach Art. 58 Abs. 2 Satz 1 BGG dürfen landwirtschaftliche Grundstücke nicht in Teilstücke unter 25 Aren aufgeteilt werden (Zerstückelungsverbot). Das Realteilungs- und das Zerstückelungsverbot unterliegen gewissen Ausnahmen (Art. 59 lit. a bis d BGG). Sodann kann die kantonale Bewilligungsbehörde nach Art. 60 Abs. 1 BGG in bestimmten Fällen Ausnahmen von den Verboten bewilligen. Im Vordergrund des Ausnahmekatalogs steht die Bereinigung der Bestimmungen über den Geltungsbereich, insbesondere Art. 2 BGG. Gestützt auf Art. 60 Abs. 1 lit. a BGG ist eine Ausnahme zu bewilligen, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einen Teil innerhalb und einen Teil ausserhalb des Geltungsbereiches des Gesetzes aufgeteilt wird. Dieser Ausnahmetatbestand erfasst sowohl die Teilung von gemischt genutzten Grundstücken, als auch die Abparzellierung von aufgrund des landwirtschaftlichen Strukturwandels nicht mehr benötigten Wohn- und



Ökonomiegebäuden (vgl. Ch. Bandli, in: Kommentar zum BGG, a.a.O., Rz. 4 ff. zu Art. 60 BGG).

3.2. Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, dass vorliegend sowohl die Scheune als auch das Wohnhaus nach wie vor vom Beschwerdegegner landwirtschaftlich genutzt werden, weshalb schon aus diesem Grund eine Abparzellierung nicht in Frage komme. Der Beschwerdegegner habe selber zugegeben, dass die derzeit in der Scheune untergebrachten ca. acht Stück Rindvieh (Jungvieh) ihm gehörten und dass er diese noch weiter zu halten gedenke. Bei dieser Anzahl Vieh und angesichts der – trotz Pachtvertrag – vollständig eingezäunten landwirtschaftlichen Nutzfläche auf dem Grundstück Nr. 203 werde offensichtlich, dass der Pachtvertrag nur vorgeschoben sei, damit die Direktzahlungen fliessen können, welche der achtzigjährige Beschwerdegegner nicht mehr erhalte. Anlässlich des Augenscheins sei festgestellt worden, dass die nicht besonders grosse Nutzfläche des Grundstücks Nr. 203 in einem einzigen Weidgang eingezäunt gewesen sei und dem Vieh des Beschwerdegegners als Weide diene. Für eine darüber hinausgehende Nutzung durch einen Pächter gebe es nicht den geringsten Hinweis. Eine solche sei im übrigen angesichts der Nutzung durch den Beschwerdegegner ohnehin illusorisch.

Der Beschwerdegegner hält dem entgegen, dass der Hauptzweck des Grundstücks Nr. 203 eindeutig darin bestehe, Wohnraum für ihn und seine Ehefrau zur Verfügung zu stellen. Der Stallbetrieb sei nur mehr ein Hobby und es sei eine Frage der Zeit, wann er auch noch diese bescheidene Tierhaltung aufgeben müsse, so dass sich kein Vieh mehr im Stall befinden werde. Die Verpachtung der Grundstücksfläche sei deshalb notwendig geworden, weil er mit bald achtzig Jahren altersbedingt nicht mehr in der Lage sei, die Fläche mit Tätigkeiten wie "Güllnen" oder Mähen zu bewirtschaften.

3.2.1. Gemäss Art. 6 Abs. 1 BGG gilt ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist, als landwirtschaftlich. Damit knüpft das BGG an Art. 16 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700, abgekürzt RPG) an, wonach die Landwirtschaftszonen Land umfassen, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet. Der Begriff der Eignung von Land für die landwirtschaftliche Nutzung wird hier wie dort gleich verwendet und soll hier wie dort gleich verstanden werden (vgl. BGE 125 III 177



E. 2b). In analoger Weise muss auch die Frage, ob eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung im Sinne des BGG vorliegt oder ob die landwirtschaftliche Tätigkeit nicht vielmehr der Freizeitgestaltung dient, in Anlehnung an das Raumplanungsrecht beantwortet werden. Ob eine hobby-mässige Landwirtschaft vorliegt, ist im Einzelfall aufgrund verschiedener Indikatoren zu bestimmen. Dabei fallen namentlich die Gewinn- und Ertragsorientierung, Anzahl und Art der gehaltenen Tiere und der tägliche Arbeitsaufwand in Betracht. Ebenfalls ein Indiz für eine blosser Freizeitlandwirtschaft kann im Umstand gesehen werden, dass gewisse Mindestgrössen - wie beispielsweise jene, die zum Bezug von Direktzahlungen berechtigen - nicht erreicht werden (vgl. Bundesamt für Raumentwicklung, Neues Raumplanungsrecht. Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bern 2000/01, S. 32; BGE 1A.134/2000 vom 17. Juli 2003, E. 3).

3.2.2. Der Beschwerdegegner ist achtzigjährig und hat die Landwirtschaft nach eigenen Angaben aufgegeben. Er wohnt zusammen mit seiner Ehefrau im Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 203 und hält in der an das Wohnhaus angebauten Scheune unbestrittenermassen nach wie vor ca. acht Stück Grossvieh, welches er zusammen mit seiner Ehefrau betreut. Ebenfalls in der Scheune untergebracht sind die anscheinend in die Jahre gekommene Fahrhabe des Beschwerdegegners sowie Futtermittel für das Vieh. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen der beiden Grundstücke Nrn. 203 und 276 sowie der Weidstall auf dem Grundstück Nr. 276 wurden mit Pachtverträgen vom 14. Februar 2009 mit Wirkung ab 1. April 2009 für mindestens sechs bzw. zehn Jahre verpachtet. Das Wohnhaus sowie die Scheune auf dem Grundstück Nr. 203 sind nicht Gegenstand des Pachtvertrages, und es ist unbestritten, dass auch keine faktische Nutzung der Scheune durch den Pächter vorliegt.

3.2.3. Die Vorinstanz ist der Ansicht, dass die Viehhaltung des Beschwerdegegners nicht mehr als landwirtschaftliche Tätigkeit im Sinne des bäuerlichen Bodenrechts gelten könne. Vielmehr erlaube diese dem Beschwerdegegner eine stark reduzierte Beschäftigung in seinem bisherigen Beruf anstelle der Mitwirkung auf einem Betrieb seiner Nachkommen, welcher lediglich die Bedeutung eines Hobbys zukommen könne. Diese Feststellung ist nicht zu beanstanden. Die Anzahl der gehaltenen Tiere - wenige Stück Jung- und Galtvieh sowie zwei Milchkühe - lassen auf das Fehlen einer Gewinn- und Ertragsorientierung schliessen. Zumindest dürfte der Beschwerdegegner damit



jedenfalls kein ins Gewicht fallendes Erwerbseinkommen erzielen. Die Futterbasis ist langfristig verpachtet, weshalb der Beschwerdegegner das Futter für die Viehhaltung bei Dritten zukaufen oder sich mit dem Pächter über die Nutzung des Umschwungs auf dem Grundstück Nr. 203 als Weideland einigen muss. Die Betreuung der Tiere dürfte des weiteren nur wenige Stunden Arbeitsaufwand pro Tag mit sich bringen und der Beschwerdegegner bezieht keine Direktzahlungen mehr für die Viehhaltung. Ferner bestehen keine Hinweise dafür, dass die Pachtverträge nur vorgeschoben oder pro forma errichtet worden wären. Ebenfalls ist ohne weiteres nachvollziehbar, wenn der heute achtzigjährige Beschwerdegegner geltend macht, auch diese bescheidene Viehhaltung in absehbarer Zeit vollständig aufgeben zu müssen. Vor diesem Hintergrund ist die Vorinstanz deshalb zu Recht davon ausgegangen, dass die aktuelle Nutzung des Wohnhauses durch den Beschwerdegegner und seine Ehefrau nicht mehr mit einer landwirtschaftlichen Tätigkeit im Sinne des bäuerlichen Bodenrechts zusammen hängt. Dasselbe gilt in bezug auf die Scheune: soweit darin noch Vieh untergebracht ist, ist dies – wie ausgeführt - als Hobbytierhaltung zu betrachten und stellt keine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne des bäuerlichen Bodenrechts dar. In bezug auf das Wohnhaus hat die Vorinstanz zudem zutreffend ausgeführt, dass ein solches nur als landwirtschaftliches Grundstück qualifiziert werden kann, wenn es eigentümlich zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört. Ist dies – wie vorliegend - nicht der Fall, kann es auch dann nicht als landwirtschaftlich qualifiziert werden, wenn ein Landwirt oder ein landwirtschaftlicher Angestellter darin wohnt (E. Hofer, in: Kommentar zum BGGB, a.a.O., Rz. 21 zu Art. 6 BGGB). Somit ist die Vorinstanz zu Recht davon ausgegangen, dass aktuell weder das Wohnhaus noch die Scheune landwirtschaftlich genutzt werden, weshalb von einer gemischten Nutzung des Grundstücks Nr. 203 im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. d BGGB auszugehen ist. Eine Abtrennung des nicht landwirtschaftlich genutzten Wohnhauses und der Scheune Vers.-Nrn. 449 und 450 ist daher gestützt auf Art. 60 Abs. 1 lit. a BGGB grundsätzlich möglich.

3.3. In der Landwirtschaft zufolge des Strukturwandels nicht mehr benötigte, ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Ökonomiegebäude können abgetrennt und aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts entlassen werden. Da ein solcher Entscheid aber folgenschwer ist, darf eine umfassende Beurteilung im Einzelfall nicht unterbleiben (Bandli, in: Kommentar zum BGGB, a.a.O.,



Rz. 6 zu Art. 60 BGG). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind diesbezüglich zur Hauptsache zwei Kriterien ausschlaggebend: erstens darf das Gebäude für den fraglichen Landwirtschaftsbetrieb nicht unentbehrlich sein. In bezug auf Wohngebäude bedeutet dies, dass aus betrieblichen Gründen eine ständige Anwesenheit der bewirtschaftenden Personen erforderlich und die nächste Wohnzone weit entfernt und schwer erreichbar ist. Kumulativ zur Unentbehrlichkeit muss zweitens die landwirtschaftliche Nutzung, der das Gebäude dient, auch wirtschaftlich rentabel und existenzsichernd sein. Dies setzt ein Betriebskonzept und eine gewisse Grösse des Betriebes voraus (BGE 125 III 177 f., E. 2b). Ob Gebäude, die ursprünglich landwirtschaftlich genutzt wurden, nicht mehr benötigt werden und aus dem Anwendungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts entlassen werden können, ist nicht nur anhand des aktuellen Zustandes zu beurteilen. Die Landwirtschaft entwickelt sich und heute nicht mehr genutzte Wohn- und Ökonomiegebäude können inskünftig für die Bewirtschaftung wieder benötigt werden. Demgemäss hat die Beurteilung aufgrund einer zukunftsgerichteten Betrachtung zu erfolgen. Die mögliche Entwicklung, d.h. eine neuerliche Unentbehrlichkeit der vormals landwirtschaftlich genutzten Wohn- und Ökonomiegebäude und die künftige Wirtschaftlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes müssen sich dabei mit erheblicher Wahrscheinlichkeit und hinreichender Bestimmtheit abzeichnen (BGE 125 III 179 f., E. 2c, mit weiteren Hinweisen). Für die Bewilligung der Abtrennung ist ausserdem die zur Umnutzung erforderliche Erlaubnis der Raumplanungsbehörden nach Art. 24 ff. RPG einzuholen (Art. 4a der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht, SR 211.412.110, in Verbindung mit Art. 49 der Raumplanungsverordnung, SR 700.1). Auf diese Weise wird die Koordination des raumplanungs- und des bodenrechtlichen Verfahrens sichergestellt. Sind die raumplanungs- und die bodenrechtlichen Voraussetzungen zur nichtlandwirtschaftlichen Verwendung eines vormals landwirtschaftlichen Gebäudes erfüllt, besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Ausnahmegewilligung nach Art. 60 Abs. 1 lit. a BGG (BGE 5A.25/2000 vom 9. November 2000, E. 2c; vgl. auch BGE 125 III 180, E. 2c).

3.3.1. Die für die Bewilligung der Abtrennung erforderliche Erlaubnis der Raumplanungsbehörden zur Umnutzung des Wohnhauses und der Scheune Vers.-Nrn. 449 und 450 liegt vor. Die Beschwerdeführerin rügt denn auch nicht, dass das Landwirtschaftsamt des Kantons St. Gallen den Vorgaben zur Verfahrenskoordination



St.Galler Gerichte

mit den Raumplanungsbehörden nicht nachgekommen sei. Es kann diesbezüglich auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (angefochtener Entscheid, E. 5).

3.3.2. Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass nicht geltend gemacht wird, die beiden Grundstücke Nrn. 203 und 276 würden zusammen mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 449 und den beiden Scheunen Vers.-Nrn. 450 und 464 ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des bäuerlichen Bodenrechts bilden. Desgleichen bringt die Beschwerdeführerin nicht vor, dass dies in Zukunft der Fall sein könnte. Wie die Vorinstanz im übrigen zutreffend ausführt, bestehen derzeit auch keine konkreten Anhaltspunkte für eine künftige derartige Nutzung. Es kann diesbezüglich ebenfalls auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (angefochtener Entscheid, E. 6a).

3.3.3. Indessen macht die Beschwerdeführerin geltend, dass sie sowohl auf das Wohnhaus Vers.-Nr. 449 als auch auf die Scheune Vers.-Nr. 450 angewiesen sein werde für die Bewirtschaftung der beiden Grundstücke Nrn. 203 und 276, welche sie mittels des erbrechtlichen Zuweisungsrechts gestützt auf Art. 21 Abs. 1 BGG an sich zu ziehen beabsichtige. Bezüglich des Wohnhauses bringt die Beschwerdeführerin vor, dass der von ihr geführte Landwirtschaftsbetrieb Buchenriet Bedarf nach weiterem landwirtschaftlichem Wohnraum habe. Selbst wenn das Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 203 erst mittelfristig für ihren Betrieb zur Verfügung stehe, sei der Bedarf nach Wohnraum offensichtlich vorhanden. Zum einen seien aufgrund des hohen Arbeitsanfalls über das Altenteil hinaus ein bis zwei Angestelltenwohnungen erforderlich, und zum anderen sei künftig von drei auf dem Landwirtschaftsbetrieb anwesenden Generationen auszugehen. Des weiteren weist die Beschwerdeführerin darauf hin, die Baubewilligungsbehörde habe bei der Ermittlung des Wohnraumbedarfs für die Betriebsgemeinschaft das Pachtland und das Eigenland des Schwiegersohnes "mit nichts" berücksichtigt. Es könne daher nicht angehen, eine Wohnung, welche für die Landwirtschaft weiterhin benötigt werde, aus dem Geltungsbereich des BGG zu entlassen, sodass dann wieder neuer Wohnraum in der Landwirtschaftszone geschaffen werden müsse. In bezug auf die Scheune ist die Beschwerdeführerin der Ansicht, dass diese dereinst für die Bewirtschaftung des Grundstücks Nr. 203 durch sie unentbehrlich sei, müsse es doch möglich sein, die Nutzfläche zu beweiden und



St.Galler Gerichte

dafür die Tiere in der Scheune unterzubringen. Dieses Bedürfnis bestehe umso mehr, als das Grundstück Nr. 203 und das Zentrum ihres Betriebes durch den Linthkanal getrennt seien. Ihre Stallungen seien entgegen der Ansicht der Vorinstanz bereits überbelegt, und es bestünden keine weiteren Stallkapazitäten. Wenn mit dem Dazukommen der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf den Grundstücken Nrn. 203 und 276 ihr Eigenland um 28% und die gesamte Nutzfläche ihres Betriebes um immerhin 13% erweitert werde, sei sie darauf angewiesen, dass die Scheune auf dem Grundstück Nr. 203 nicht für die Landwirtschaft verloren gehe. Des weiteren wolle sie ab der Scheune, welche am Dorfeingang zu B. liege, eine Direktvermarktung einrichten, da ihr Betriebszentrum im Buchenriet dafür schlecht geeignet sei. Die Direktvermarktung sei heutzutage eine ernst zu nehmende Version der bäuerlichen Selbsthilfe, um zu einem angemessenen Einkommen zu gelangen. Ein obligatorisches Nutzungsrecht an der Scheune, wie es die Vorinstanz vorschlage, sei mehr als illusorisch.

Der Beschwerdegegner hält dem entgegen, dass der Wohnraumbedarf des in Betriebsgemeinschaft geführten landwirtschaftlichen Gewerbes der Beschwerdeführerin mit dem Wohnhaus mit einer grossen Sechszimmer- und einer kleinen Dreizimmerwohnung und dem bewilligten und im Bau befindlichen Einfamilienhaus sowie dem mittel- bis langfristig ebenfalls zur Verfügung stehenden Wohnhaus auf dem Grubenhof hinreichend gedeckt sei. Des weiteren bestehe zwischen dem Heimwesen Buchenriet und dem Grundstück Nr. 203 überhaupt kein funktionaler Zusammenhang, weshalb das Wohnhaus daselbst für den Betriebsinhaber oder einen Angestellten ohnehin nicht geeignet sei, müsse dieser doch auf dem Hof anwesend sein und nicht etwa in einer Distanz von 3,9 Kilometern entfernt wohnen. Hinsichtlich der Scheune stellt sich der Beschwerdegegner auf den Standpunkt, dass diese im jetzigen Zustand für eine wirtschaftliche Nutzung ungeeignet sei – was erst recht mit Blick auf eine zukunftsgerichtete Beurteilung gelte. Weder genüge der Stall den Anforderungen an eine tierschutzkonforme, betriebssichere und umweltfreundliche Landwirtschaft, noch sei er genügend gross für eine einigermaßen rentable Viehhaltung. Ein Investitionskredit, wie er für einen regelrechten Landwirtschaftsbetrieb notwendig wäre, liesse sich nach Ansicht des Beschwerdegegners nicht erhältlich machen. Ferner macht der Beschwerdegegner geltend, dass eine Direktvermarktung, wie sie die Beschwerdeführerin in der Scheune auf dem Grundstück Nr. 203 plane, eine



raumplanungsrechtliche Bewilligung gemäss Art. 24b RPG erfordern würde, welche angesichts dessen, dass sich die Scheune weit entfernt vom Betriebszentrum Buchenriet befindet und somit das Kriterium des "betriebsnahen" Nebenbetriebs nicht mehr erfüllt, nicht erhältlich wäre.

3.3.4. Die Vorinstanz prüfte in einem ersten Schritt, ob sich mit erheblicher Wahrscheinlichkeit und genügender Bestimmtheit abzeichne, dass die Beschwerdeführerin in die Lage kommen werde, die beiden Grundstücke Nrn. 203 und 276 und insbesondere das Wohnhaus Vers.-Nr. 449 und die Scheune Vers.-Nr. 450 im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes Buchenriet zu nutzen. Dies müsse angesichts dessen, dass die Grundstücke seit dem 1. April 2009 für die Dauer von mindestens sechs bzw. zehn Jahren verpachtet seien und der Beschwerdeführerin eine vorzeitige Auflösung der Pachtverhältnisse nur gestützt auf Art. 15 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (SR 221.213.2, abgekürzt LPG) möglich wäre, verneint werden, da nicht zu erwarten sei, dass sie die Grundstücke in näherer Zukunft erwerben könne. Ebenso wenig zeichne sich ein Erwerb durch Erbgang und Erbteilung – nach Feststellung ihres Zuweisungsanspruchs – ab. Der Eigentümer der Grundstücke sei zwar achtzig Jahre alt, wolle jedoch seine wesentlich jüngere Ehefrau erbrechtlich begünstigen und ihr das Wohnhaus zur Nutzung überlassen. Unter diesen Umständen könne nicht davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdeführerin in absehbarer Zeit in die Lage kommen werde, die Grundstücke zu bewirtschaften.

Die Auffassung der Vorinstanz kann - zumindest in dieser Absolutheit - nicht geteilt werden. Zwar ist richtig, dass die landwirtschaftliche Nutzfläche der Grundstücke Nrn. 203 und 276 längerfristig verpachtet ist und aufgrund der Vorbringen des Beschwerdegegners davon auszugehen ist, dass er seine Ehefrau erbrechtlich begünstigen wird. Dies ändert indessen nichts daran, dass die Beschwerdeführerin beim Tod des Beschwerdegegners ein Zuweisungsbegehren stellen und bei Gutheissung desselben im Rahmen der Erbteilung Eigentümerin der beiden Grundstücke werden könnte. Die Erbteilung indessen stellt einen Veräusserungstatbestand gemäss Art. 14 LPG dar, weshalb die Beschwerdeführerin – soweit sie die Grundstücke selber bewirtschaften würde – die Pachtverträge gestützt auf Art. 15 Abs. 1 LPG vorzeitig kündigen könnte (vgl. Studer/Hofer, Das



landwirtschaftliche Pachtrecht, Vorabdruck der 2. vollständig überarbeiteten Auflage, Brugg 2007, S. 95). Auch wenn der Beschwerdegegner seiner Ehefrau ein Wohnrecht oder die Nutzniessung am Wohnhaus zuweist, änderte dies nichts daran, dass die Beschwerdeführerin die Grundstücke an sich ziehen könnte, wobei angesichts des hohen Alters des Beschwerdegegners auch nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden darf, dass dies nicht in absehbarer Zeit der Fall sein kann. Selbst wenn die Beschwerdeführerin die Landwirtschaft in einigen Jahren ebenfalls aufgeben wird, besteht ihr Zuweisungsanspruch grundsätzlich weiterhin, soweit sie die Voraussetzungen gemäss Art. 21 Abs. 1 BGG erfüllt. Diesfalls wäre zwar eine vorzeitige Kündigung der Pachtverträge durch die Beschwerdeführerin selber nicht möglich, jedoch könnte sie – wie sie zu Recht geltend macht – den Betrieb an ihre Tochter verkaufen, welche als Selbstbewirtschafterin wiederum zur Auflösung der Pachtverhältnisse gestützt auf Art. 15 Abs. 1 LPG berechtigt wäre. Insgesamt ergibt sich somit, dass die Feststellung der Vorinstanz, eine Bewirtschaftung der beiden Grundstücke durch die Beschwerdeführerin in absehbarer Zukunft zeichne sich unter diesen Umständen nicht genügend konkret ab, unzutreffend ist.

Demgegenüber richtig ist indessen, dass das Wohnhaus auf dem Grundstück Grütt der Beschwerdeführerin bzw. dem Betrieb der Beschwerdeführerin längerfristig nicht zur Verfügung stehen dürfte. Im Gegensatz zur Zuweisung eines landwirtschaftlichen Gewerbes (Art. 11 BGG) ist bei der Zuweisung eines landwirtschaftlichen Grundstückes (Art. 21 BGG) das Nutzniessungs- oder Wohnrecht des überlebenden Ehegatten nicht im BGG geregelt, weshalb dieser ein solches dementsprechend gestützt auf Art. 219 bzw. 244 und 612a ZGB geltend machen müsste (vgl. Beeler, a.a.O., S. 321 f., FN 1670). Gemäss diesen Bestimmungen kann der überlebende Ehegatte die Zuteilung der Nutzniessung oder eines Wohnrechts auf Anrechnung verlangen, bzw. kann ihm - wo es die Umstände rechtfertigen - gar das Eigentum an Wohnräumlichkeiten eingeräumt werden. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin ginge ihr Zuweisungsanspruch gemäss Art. 21 BGG dem güter- und erbrechtlichen Zuweisungsanspruch gemäss den genannten Bestimmungen nicht zwingend vor und eine Einschränkung ergibt sich höchstens aus Art. 219 Abs. 4 und 612a Abs. 3 ZGB. Diesbezüglich steht es dem Beschwerdegegner indessen frei, seiner Ehefrau das Wohnhaus ehevertraglich verbindlich zuzuweisen, ohne dass dieser Begünstigung zwingende Ansprüche des bäuerlichen Bodenrechts entgegen stehen



(vgl. e contrario Hausheer/Reusser/Geiser, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Das Güterrecht der Ehegatten, II/1/3/1, Bern 1992, Rz. 74 zu Art. 219 ZGB). Die Feststellung der Vorinstanz, dass angesichts der vom Beschwerdegegner geplanten erbrechtlichen Begünstigung seiner Ehefrau, indem er ihr das Wohnhaus zur Nutzung zu überlassen gedenke, nicht davon ausgegangen werden könne, dass die Beschwerdeführerin in absehbarer Zeit in die Lage kommen werde, das Wohnhaus zu nutzen, ist daher nicht zu beanstanden.

3.3.5. In einem zweiten Schritt prüfte die Vorinstanz ungeachtet dessen, dass sich ihrer Ansicht nach eine Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke Nrn. 203 und 276 durch die Beschwerdeführerin nicht mit erheblicher Wahrscheinlichkeit und genügender Bestimmtheit abzeichne, ob das Wohnhaus und die Scheune für eine Bewirtschaftung der beiden Grundstücke zusammen mit dem landwirtschaftlichen Betrieb Buchenriet unentbehrlich und wirtschaftlich wären. Zu Recht weist die Vorinstanz diesbezüglich darauf hin, dass angesichts dessen, dass der Zeitpunkt einer allfälligen Übernahme der beiden Grundstücke nicht bestimmt sei, auch Grösse und Struktur des dazumal von der Beschwerdeführerin geführten Betriebes nicht bekannt seien und insbesondere nicht feststehe, über welche Wohn- und Ökonomiegebäude dieser zu diesem Zeitpunkt verfügen werde.

In bezug auf die aktuellen Gegebenheiten beurteilt die Vorinstanz die Gebäude auf dem Grundstück Nr. 203 nicht als unentbehrlich für die Bewirtschaftung der beiden Grundstücke Nrn. 203 und 276 durch die landwirtschaftliche Betriebsgemeinschaft Buchenriet. Diese umfasst insgesamt eine landwirtschaftliche Nutzfläche von rund 37 Hektaren und verfügt über ein Einfamilienhaus (Vers.-Nr. 797) auf dem Grundstück Nr. 1150 mit – entsprechend amtlicher Schätzung - 8,3 Raumeinheiten, die gemäss Augenschein der Vorinstanz vom 10. Mai 2010 auf zwei Wohneinheiten, nämlich eine Betriebsleiterwohnung im Obergeschoss sowie ein Stöckli im Erdgeschoss, ausgerichtet sind. Des weiteren wurde mit Bewilligung vom 28. Mai 2009 der Bau eines neuen Betriebsleiterwohnhauses auf dem Grundstück Nr. 1150 genehmigt. Die Baubewilligung wurde der Betriebsgemeinschaft erteilt und berücksichtigt die gesamte landwirtschaftliche Nutzfläche von rund 37 Hektaren und geht von dem gemäss Strukturhebungsdaten errechneten Arbeitsbedarf von 6,2 Standardarbeitskräften aus. Die Behauptung der Beschwerdeführerin, das AREG habe das Pachtland und das



Eigenland des Schwiegersohnes bei der Berechnung des Wohnraumbedarfs nicht berücksichtigt, wird nicht belegt. Ob dies zutrifft oder nicht, kann indes offen bleiben, zumal die Beschwerdeführerin nicht geltend macht, die Berechnung des Arbeitsbedarfs von 6,2 Standardarbeitskräften sei nicht korrekt.

Das Landwirtschaftsamt und die Vorinstanz gehen zu Recht davon aus, dass mit dem bestehenden und dem bewilligten Einfamilienhaus dem Anspruch der Betriebsgemeinschaft auf Wohnraum ausserhalb der Landwirtschaftszone Rechnung getragen wurde. Der Anspruch auf Wohnraum in der Landwirtschaftszone setzt gemäss konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung voraus, dass für die Bewirtschaftung eines Betriebes die ständige und unmittelbare Anwesenheit jeder einzelnen der bewirtschaftenden Personen – wozu Betriebsinhaber oder Hilfskräfte und ihre Familienangehörigen zu zählen sind – unbedingt erforderlich ist und die nächste Wohnzone weit entfernt und nur schwer erreichbar ist. Ebenfalls als zonenkonform wird Wohnraum für die abtretende Generation, die ein ganzes Leben in der Landwirtschaft tätig war, betrachtet (vgl. BGE 1A.78/2006 vom 1. Dezember 2006, E. 2; BGE 125 III 178, E. 2b; A. Ruch, in: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich/Basel/Genf 2010, Rz. 22 zu Art. 16a RPG). Vorliegend wurde für den Betrieb der Beschwerdeführerin gestützt auf ihr Betriebskonzept ein Wohnraumbedarf für eine Betriebsleiterfamilie sowie die abtretende Generation und ein bis zwei Praktikanten oder Angestellte ermittelt bzw. bewilligt. Soweit die Beschwerdeführerin vorbringt, sie benötige weiteren Wohnraum für mindestens ein bis zwei Angestelltenfamilien und die inskünftig ebenfalls auf dem Betrieb anwesende dritte Generation, ist ihr nicht zu folgen. Für die von der Betriebsgemeinschaft beschäftigten Angestellten besteht keine Notwendigkeit, dass diese dauernd vor Ort anwesend sind. Dies anerkennt die Beschwerdeführerin implizit selbst, indem sie das 3,9 Kilometer von ihrem Betriebszentrum entfernte Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 203 als geeignet für die Unterbringung einer Angestelltenfamilie erachtet. Angesichts dessen, dass die Beschwerdeführerin diesbezüglich einen etwaigen Wohnraumbedarf auch in der unmittelbar an das Grundstück angrenzenden Wohn-Gewerbezone WG2 bzw. im nahe gelegenen Dorf B. decken kann, erweist sich das Wohnhaus des Beschwerdegegners für die Bewirtschaftung ihres Betriebes somit nicht als unentbehrlich. Ebenso wenig für sich ableiten kann die Beschwerdeführerin aus dem Umstand, dass inskünftig möglicherweise drei Generationen auf dem Hof leben werden: das Vorrecht, ausserhalb



St.Galler Gerichte

der Bauzone zu wohnen, ist – wie ausgeführt – einem engen Personenkreis vorbehalten, welcher offensichtlich nicht per se mehrere aufeinanderfolgende Generationen umfasst (vgl. BGE 1A.78/2007, E. 3). Der Hinweis auf den unveröffentlichten Bundesgerichtsentscheid vom 4. September 1995 (in: Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht, 1997, Heft 3, S. 178-181) hilft der Beschwerdeführerin diesbezüglich ebenfalls nicht: die drei Kinder ihrer Tochter sind im Vorschulalter, und es kann zum einen nicht unbesehen davon ausgegangen werden, dass diese dereinst auf dem Betrieb wohnen bleiben und diesen weiterführen werden. Zumindest zeichnet sich eine solche Entwicklung jedenfalls aufgrund des Alters der Kinder zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht mit genügender Wahrscheinlichkeit ab. Zum anderen verfügt das landwirtschaftliche Gewerbe mit dem bestehenden Wohnhaus und dem bewilligten und im Bau befindlichen Einfamilienhaus über genügend Wohnraum für drei Generationen. Sodann wird die allenfalls dereinst zum heutigen Betrieb hinzu kommende Bewirtschaftung der beiden Grundstücke Nrn. 203 und 276 mit einer Nutzfläche von rund 4,8 Hektaren – wie die Vorinstanz ebenso zu Recht feststellt - nur eine geringfügige Erhöhung des Arbeitskräftebedarfs mit sich bringen, die ebenfalls keine Bewilligung von weiterem Wohnraum in der Landwirtschaftszone zur Folge hätte. Wird schliesslich auch noch das ebenfalls im Eigentum der Betriebsgemeinschaft stehende Wohnhaus auf dem Grubenhof berücksichtigt, kann das Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 203 erst recht nicht als für die Betriebsgemeinschaft unentbehrlich gelten. Zwar ist das Wohnhaus mit einem lebenslangen Wohnrecht eines Onkels belastet, diesfalls wäre jedoch zu gegebener Zeit zu prüfen, ob in dem bestehenden Gebäude nicht genügend Bauvolumen vorhanden ist, das - allenfalls durch einen Umbau - als Betriebsleiterwohnung nutzbar gemacht werden könnte. Soweit die Beschwerdeführerin vorbringt, die Wohnräumlichkeiten dürften nicht angerechnet werden, da sie keinerlei Anspruch darauf habe, mag dies zwar im Grundsatz zutreffen. Indessen verhält sie sich widersprüchlich, wenn sie dabei gleichzeitig einen gesteigerten Wohnraumbedarf basierend auf der Gesamtgrösse ihres in Betriebsgemeinschaft mit dem Grubenhof geführten Landwirtschaftsbetriebes geltend macht.

In bezug auf die Scheune Vers.-Nr. 450 ist die Vorinstanz der Auffassung, dass die Kapazitäten der bestehenden Ökonomiegebäude auf dem Betriebszentrum der Beschwerdeführerin, insbesondere die Scheune Vers.-Nr. 780 und der Maststall Vers.-



Nr. 1022, durch die zusätzliche Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Grundstücken Nrn. 203 und 276 nicht gesprengt würden. Zwar ist zutreffend, dass die der Beschwerdeführerin zur Bewirtschaftung zur Verfügung stehende Nutzfläche mit den beiden Grundstücken um 13% erweitert würde, davon macht das Grundstück Nr. 203 jedoch nur etwa 1,6% aus, während der restliche Anteil auf das Grundstück Nr. 276 entfällt, welches inklusive des sich darauf befindlichen Weidstalls Vers.-Nr. 464 dem Betrieb der Beschwerdeführerin zugewiesen würde. Gemäss den auf den amtlichen Schätzungen basierenden Feststellungen der Vorinstanz verfügt der Betrieb der Beschwerdeführerin nach wie vor über freie Stallkapazität, was diese allerdings bestreitet. Sie setzt sich jedoch weder substantiiert mit den Schätzungsgrundlagen auseinander noch vermag sie ihre Behauptung in irgendeiner Weise zu belegen, womit sie der ihr obliegenden Rügepflicht nicht nachgekommen ist. Es bestehen somit keine Anhaltspunkte, dass die Feststellung der Vorinstanz nicht zutreffend sein könnte. Wird des weiteren berücksichtigt, dass der Weidstall auf dem Grundstück Nr. 276 ebenfalls der Beschwerdeführerin zugewiesen würde, kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass die geringe landwirtschaftliche Nutzfläche des Grundstücks Nr. 203 und die damit verbundene Erhöhung der Gesamtnutzfläche der Betriebsgemeinschaft Buchenriet um – nach einer allfälligen Abparzellierung – gerade einmal 0,5 Hektaren, die Stallkapazitäten des Betriebs der Beschwerdeführerin sprengen würde.

Die Beschwerdeführerin macht des weiteren geltend, dass aufgrund der Distanz zu ihrem Betriebszentrum und angesichts dessen, dass sich das Grundstück Nr. 203 auf der anderen Seite des Linthkanals befinde, es für die Beweidung des Grundstücks zwingend erforderlich sei, dass die Tiere in der Scheune untergebracht werden können. Auch diesbezüglich kann ihr nicht gefolgt werden. Zum einen ist aufgrund der Distanz und der Lage ihres Betriebes zum Grundstück des Beschwerdegegners fraglich, ob das Kriterium des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs (vgl. Art. 21 Abs. 1 BGGB) vorliegend überhaupt noch als erfüllt betrachtet werden kann. Dies zu beurteilen ist jedoch nicht Sache des Verwaltungsgerichts. Zum anderen ergibt sich mit Blick auf die aktuelle Situation ohne weiteres, dass die Scheune für die Bewirtschaftung des Grundstückes keineswegs unentbehrlich ist: obwohl sich das Betriebszentrum des derzeitigen Pächters ebenfalls nicht in unmittelbarer Nähe des Grundstücks Grütt befindet, wird die Scheune – wie am Augenschein durch die Vorinstanz festgestellt und



von der Beschwerdeführerin nicht bestritten – nicht vom Pächter genutzt. Wie bereits ausgeführt, bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass der den Interessen der Beschwerdeführerin zuwider laufende Pachtvertrag mit dem Sohn der Ehefrau des Beschwerdegegners simuliert wäre, um Direktzahlungen erhältlich zu machen. Für die von der Beschwerdeführerin geplante künftige Beweidung des Grundstücks durch Jungvieh bedarf es im übrigen keines Stalls. Ein einfacher Unterstand zum Schutz der Tiere vor Witterung genügt vollends.

Was die Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit der von ihr geplanten Direktvermarktung ab der Scheune vorbringt, reicht ebenfalls nicht aus, um die Unentbehrlichkeit derselben für die Bewirtschaftung des Grundstücks Nr. 203 zu begründen. Wohl ist zutreffend, dass es sich beim Verkauf von auf dem Betrieb der Beschwerdeführerin erzeugten Produkten nicht um einen landwirtschaftsfremden Nebenbetrieb, der einer Bewilligung gemäss Art. 24b RPG bedürfte, handelt, wie dies der Beschwerdegegner geltend macht. Dies ändert aber nichts daran, dass – wie die Vorinstanz zu Recht feststellt – das bäuerliche Bodenrecht der Beschwerdeführerin keinen Anspruch auf einen bestimmten Standort für die Direktvermarktung vermittelt. Auch wenn ohne weiteres nachvollziehbar ist, dass eine Vermarktung ab der Scheune des Beschwerdegegners für die Beschwerdeführerin wesentlich attraktiver wäre als ab ihrem fernab vom Durchgangsverkehr liegenden Betriebszentrum, folgt daraus nicht notwendigerweise, dass die Scheune für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke des Beschwerdegegners unentbehrlich ist.

4. Zusammenfassend ergibt sich aus den vorstehenden Erwägungen, dass das Wohnhaus Vers.-Nr. 449 und die Scheune Vers.-Nr. 450 auf dem Grundstück Nr. 203 des Beschwerdegegners nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden und sich eine neuerliche Unentbehrlichkeit der Gebäude nicht mit erheblicher Wahrscheinlichkeit und hinreichender Bestimmtheit abzeichnet, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist.

5. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 4'000.-- ist angemessen (Art. 13 Ziff. 622 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Der einbezahlte Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- ist anzurechnen.



Nachdem der Beschwerdegegner mit seinem Begehren durchgedrungen ist, hat er für das Beschwerdeverfahren Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung durch die Beschwerdeführerin (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit 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 Beschwerdeverfahren ist eine Entschädigung von Fr. 3'000.-- zuzügl. MWSt angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. b in Verbindung mit Art. 19 HonO).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 4'000.-- bezahlt die Beschwerdeführerin unter Anrechnung des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.--.

3./ Die Beschwerdeführerin hat den Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren mit Fr. 3'000.-- zuzügl. MWSt ausseramtlich zu entschädigen.

V. R. W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:



St.Galler Gerichte

- die Beschwerdeführerin (durch Rechtsanwalt Dr. B., mit der Eingabe des Beschwerdegegners vom 29. April 2010)
- die Vorinstanz
- den Beschwerdegegner (durch Rechtsanwalt Dr. Z.)
- die 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.