



Fall-Nr.: B 2022/87
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 27.01.2023
Entscheiddatum: 11.11.2022

Entscheid Verwaltungsgericht, 11.11.2022

Bäuerliches Bodenrecht, Art. 2 Abs. 2 lit. d, Art. 2 Abs. 3, Art. 84 BGG. Zur Beschwerde ist vorliegend einzig der Eigentümer des Grundstücks berechtigt. Die beiden anderen Beschwerdeführer äussern zwar – mittlerweile – eigene Kaufabsichten, jedoch wird weder ersichtlich noch geltend gemacht, dass sie einen Kaufvertrag abgeschlossen hätten. Das fragliche Grundstück umfasst eine Fläche von rund 5'700 Quadratmetern, davon sind rund 2'950 Quadratmeter geschlossener Wald und rund 150 Quadratmeter fließendes Gewässer. Die restlichen rund 2'600 Quadratmeter liegen in der Landwirtschaftszone und teilen sich im Wesentlichen auf rund 2'300 Quadratmeter Acker und Wiese und rund 300 Quadratmeter Strasse und Weg. Das Grundstück ist nicht Teil eines landwirtschaftlichen Gewerbes. Als gemischt genutztes Grundstück – es ist nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nicht landwirtschaftlichen Teil aufgeteilt – fällt es in den allgemeinen Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. d BGG. Selbst nach Abtrennung der Waldfläche verbliebe eine Fläche von mehr als 25 Aren. Der Beschwerdeführer ist der Auffassung, die auf Gewässer und Strassen entfallenden Flächen sowie eine Altlastenfläche dürften bei der Ermittlung der massgebenden Fläche nicht berücksichtigt werden. Ausschlaggebend ist indessen, ob ein Grundstück als landwirtschaftlich gilt und seine Fläche weniger als 25 Aren beträgt. Die Beschwerde wird, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen (Verwaltungsgericht, B 2022/87).

Entscheid vom 11. November 2022

Besetzung

Abteilungspräsidentin Lendfers; Verwaltungsrichterin Reiter, Verwaltungsrichter Zogg;
Gerichtsschreiber Scherrer



St.Galler Gerichte

Verfahrensbeteiligte

A.__,

B.__,

C.__,

Beschwerdeführer,

alle vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Emil Nisple, Oberer Graben 26,
9000 St. Gallen,

gegen

Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen, Unterstrasse 28,
9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

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

sowie

Kantonale Aufsichtsbehörde BGBB, Bernhard Keller, Grosswiesstrasse 43, 9313
Muolen,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Feststellungsverfügung BGBB



Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

C.__ ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 001, Z.__, Grundbuch K.__. Das Grundstück umfasst eine Fläche von 5'684 Quadratmetern. Davon entfallen 2'938 Quadratmeter auf geschlossenen Wald und 139 Quadratmeter auf fließendes Gewässer. Die restliche Fläche von 2'607 Quadratmetern liegt in der Landwirtschaftszone und teilt sich auf in 2'322 Quadratmeter Acker und Wiese, 279 Quadratmeter Strasse und Weg und 6 Quadratmeter übrige humusierte (gemäss Flächenblatt im Geoportal bestockte) Fläche. Miteigentümer je zur Hälfte des ebenfalls der Landwirtschaftszone zugewiesenen Nachbargrundstücks Nr. 002 mit einer Grundstücksfläche von 3'956 Quadratmetern und den Gebäuden Vers.-Nrn. xx1 (Wohnhaus), xx2 (Scheune), xx3 (Remise) und xx4 (Doppelgarage) sind D.__ und E.__. Deren Sohn A.__ und B.__, die zusammen mit ihren Kindern im Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 002 leben, erkundigten sich am 18. März 2018 beim Landwirtschaftsamt, ob D.__ und E.__ der Erwerb des Grundstücks Nr. 001 bewilligt werden könnte (act. 10-7/13). Das Landwirtschaftsamt nahm am 4. Mai 2018 ablehnend Stellung (act. 10-7/10).

In der Folge vertrat der Rechtsvertreter von A.__ und B.__ gegenüber dem Landwirtschaftsamt am 9. August 2018 die Auffassung, das Grundstück Nr. 001 sei mit einer landwirtschaftlich nutzbaren Fläche von etwa 1'900 Quadratmetern als "kleines landwirtschaftliches Grundstück" zu behandeln und falle deshalb nicht in den Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts (act. 10-7/9). Nachdem das Landwirtschaftsamt diese Auffassung nicht teilte (act. 10-7/8), ersuchten C.__, A.__ und B.__ am 30. August 2018 um Erlass einer anfechtbaren Feststellungsverfügung (act. 10-7/7).

B.

Das Landwirtschaftsamt stellte mit Verfügung vom 5. Oktober 2018 fest, das Grundstück Nr. 001, Grundbuch K.__, unterliege den Regeln des bäuerlichen Bodenrechts. A.__, B.__ und C.__ erhoben gegen die Feststellungsverfügung mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 16. Oktober 2018 Beschwerde bei der Verwaltungsrekurskommission. Das Verfahren wurde nach Durchführung eines Augenscheins am 24. September 2019 sistiert. Der Rechtsvertreter hielt am 30. März 2021 an der Beschwerde fest. Die Verwaltungsrekurskommission wies das Rechtsmittel am 21. April 2022 ab.

C.

A.__, B.__ und C.__ (Beschwerdeführer) erhoben gegen den am 22. April 2022



St.Galler Gerichte

versandten Entscheid der Verwaltungsrekurskommission (Vorinstanz) mit Eingabe vom 9. Mai 2022 und Ergänzung vom 13. Juni 2022 durch ihren gemeinsamen Rechtsvertreter Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit den Rechtsbegehren, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer sei der angefochtene Entscheid aufzuheben, das Grundstück Nr. 001, Grundbuch K.__, von der Anwendbarkeit des bäuerlichen Bodenrechts auszunehmen und das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch die Nichtunterstellung anzumerken.

Die Vorinstanz verzichtete am 20. Juni 2022 auf eine Vernehmlassung. Das Landwirtschaftsamt beantragte mit Vernehmlassung vom 15. Juli 2022, die Beschwerde sei unter Kostenfolge abzuweisen. Die kantonale Aufsichtsbehörde hat stillschweigend auf eine Vernehmlassung verzichtet. Die Beschwerdeführer nahmen zur vorinstanzlichen Vernehmlassung am 19. September 2022 Stellung. Das Landwirtschaftsamt äusserte sich dazu am 30. September 2022 nochmals.

Auf die Ausführungen der Beschwerdeführer und des Beschwerdebeteiligten sowie die Akten wird, soweit wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 59 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege; sGS 951.1, VRP).

Die Beschwerdeführer, die mit ihrem Begehren im vorinstanzlichen Verfahren unterlagen, sind vom angefochtenen Entscheid in formeller Hinsicht beschwert. Zu prüfen ist, inwieweit dies auch in materieller Hinsicht gilt. Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann gemäss Art. 84 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.22, BGBB) von der Bewilligungsbehörde feststellen lassen, ob ein landwirtschaftliches Grundstück dem Realteilungsverbot, dem Zerstückelungsverbot, dem Bewilligungsverfahren oder der Belastungsgrenze unterliegt (lit. a) oder ob der Erwerb eines solchen Grundstücks bewilligt werden kann (lit. b). C.__ ist Eigentümer des fraglichen Grundstücks und kann als solcher ein schutzwürdiges Interesse an der Feststellung, ob ein Verkauf seines Grundstücks Nr. 001, Grundbuch K.__, dem Bewilligungsverfahren nach dem bäuerlichen Bodenrecht unterliegt, dartun.



Fraglich ist, ob auch A.__ und B.__ in einem solchen Interesse berührt sind. Zum Kreis derjenigen Personen, denen regelmässig ein Feststellungsanspruch im Sinn von Art. 84 BGGB zusteht, gehören in erster Linie die Vertragsparteien; sie haben ein ureigenes Interesse an der Feststellung, ob das ins Auge gefasste Geschäft mit den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des bäuerlichen Bodenrechts in Einklang steht.

Kaufinteressenten – ein Kaufvertrag wurde bisher nicht abgeschlossen – können sich auf ein ausreichendes schutzwürdiges Interesse im Sinn von Art. 84 BGGB berufen, wenn ihnen am betroffenen Grundstück dingliche oder vertragliche Rechte zukommen (vgl. Herrenschwand/ Stalder, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGGB, 2. Aufl. 2011, N 7/8 zu Art. 84 BGGB). Im Zeitpunkt der Einreichung des Feststellungsbegehrens hatten A.__ und B.__ nicht die Absicht, das Grundstück selbst zu erwerben, sondern stellten das Gesuch für die Eltern von A.__. Letztere sollten das Grundstück erwerben, um es anschliessend A.__ und B.__ zur Nutzung zu überlassen. Im Rechtsmittelverfahren (act. 10/1, Ziffer II/3 der Rekurseingabe; act. 1, Ziffer II/3 der Beschwerdeingabe) äussern sie mittlerweile eigene Kaufabsichten. Dass A.__ und B.__ in der Zwischenzeit einen Kaufvertrag mit dem Grundeigentümer abgeschlossen hätten, wird weder aus den vorliegenden Akten ersichtlich noch von ihnen geltend gemacht. Die verfügende Behörde hätte dementsprechend deren Gesuch nicht an die Hand nehmen und die Vorinstanz auf deren Rechtsmittel nicht eintreten dürfen (Art. 83 Abs. 3 BGGB; Herrenschwand/Stalder, a.a.O., N 13 zu Art. 84 BGGB). Auf die Beschwerden von A.__ und B.__ ist deshalb nicht einzutreten.

Die Beschwerde von C.__ gegen den am 22. April 2022 versandten vorinstanzlichen Entscheid wurde mit Eingabe vom 9. Mai 2022 rechtzeitig erhoben und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 13. Juni 2021 in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 sowie Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf seine Beschwerde ist dementsprechend einzutreten. Vor dem Hintergrund der gemeinsamen Prozessführung der drei Beschwerdeführenden erscheint es trotz des Nichteintretens auf die Beschwerden von A.__ und B.__ vertretbar, die Streitsache in einem Entscheid zu erledigen.

2.

Zwischen den Verfahrensbeteiligten ist unbestritten, dass das Grundstück Nr. 001, Grundbuch K.__, zurzeit nicht Teil eines landwirtschaftlichen Gewerbes bildet. Umstritten ist, ob es dem Bewilligungsverfahren nach bäuerlichem Bodenrecht unterliegt, weil es als landwirtschaftliches Grundstück im Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht liegt.



3.

3.1.

Gemäss Art. 2 Abs. 1 BGGB gilt das Gesetz für landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb der Bauzone liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist. Für Waldgrundstücke gilt das Gesetz, soweit sie zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören (Art. 2 Abs. 2 Ingress und lit. b BGGB). Das Gesetz gilt zudem für Grundstücke mit gemischter Nutzung, die nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 Ingress und lit. d BGGB). Das Grundstück Nr. 001, Grundbuch K.____, ist nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt. Insoweit unterliegt es als gemischt genutztes Grundstück dem allgemeinen Geltungsbereich gemäss Art. 2 Abs. 2 Ingress und lit. d BGGB.

3.2.

Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, das Gesetz gelte für das Grundstück nicht, weil es weniger als 25 Aren Land umfasse.

Art. 2 Abs. 3 BGGB nimmt Grundstücke von weniger als 15 Aren Rebland oder 25 Aren "anderem Land" vom Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts aus. Die Fläche des Grundstücks Nr. 001 beträgt 5'684 Quadratmeter und damit mehr als das Doppelte der Mindestfläche gemäss Art. 2 Abs. 3 BGGB. Vorinstanz und verfügende Behörde sind allerdings davon ausgegangen, die Waldfläche sei nicht zu berücksichtigen, weil sie abgetrennt werden könnte. Gemischt genutzte, nicht in einen landwirtschaftlichen und nicht landwirtschaftlichen Teil aufgeteilte Grundstücke unterliegen indessen entsprechend dem klaren Wortlaut von Art. 2 Abs. 2 Ingress und lit. d BGGB dem Geltungsbereich des Gesetzes (siehe auch Schmid-Tschirren/Bandli, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGGB, 2. Aufl. 2011, N 28 6. Absatz zu Art. 2 BGGB). Eine Abparzellierung der Waldfläche hat der Eigentümer des Grundstücks nicht beantragt. Dass das Grundstück dereinst nach einer Handänderung als Ganzes mit seiner Waldfläche Teil eines landwirtschaftlichen Gewerbes wird, ist aufgrund seiner Lage – es grenzt gegen Westen, Süden und teilweise auch gegen Osten an grosse zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzflächen – nicht auszuschliessen. Träfe die Auffassung von Vorinstanz und verfügender Behörde zu, würde Art. 2 Abs. 2 Ingress und lit. d BGGB in all jenen Fällen, in denen ein gemischt genutztes Grundstück entlang der Zonengrenze aufgeteilt werden kann und die verbleibende Fläche weniger als 25 Aren beträgt, obsolet.



3.3.

Selbst wenn allerdings die Auffassung von Vorinstanz und der verfügenden Behörde zu teilen wäre, verbliebe nach Abtrennung der Waldfläche von 2'938 Quadratmetern von der Gesamtfläche von 5'684 Quadratmetern eine restliche Fläche von 2'746 Quadratmetern. Der Beschwerdeführer ist der Auffassung, von dieser Fläche seien die auf Gewässer und Strasse entfallenden Flächen von 139 Quadratmetern und 279 Quadratmetern sowie die Altlastenfläche von 425 Quadratmetern abzuziehen.

Die Vorinstanz hat festgehalten, weder im Gesetz und in der Botschaft dazu noch im landwirtschaftlichen Pachtrecht, das eine mit Art. 2 Abs. 3 BGGB vergleichbare Ausnahmeregelung enthalte, gebe es Hinweise darauf, dass ausschliesslich das landwirtschaftlich nutzbare Land berücksichtigt werden müsse. Art. 2 Abs. 3 BGGB solle auch verhindern, dass sich die Verwaltung mit Kleinigkeiten beschäftigen und bei Ermittlung der massgebenden Fläche für kleinste Flächen prüfen müsse, ob sie landwirtschaftlich nutzbar seien. Das bäuerliche Bodenrecht knüpfe am sachenrechtlichen Begriff des Grundstückes an. Das Grundstück sei die kleinste Einheit, die entweder ganz oder überhaupt nicht in den Geltungsbereich des Gesetzes falle. Die Beschwerdeführer könnten auch nichts zu ihren Gunsten daraus ableiten, dass gemäss Art. 16 Abs. 1 Ingress und lit. e der Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (SR 910.91, LBV) öffentliche Strassen nicht als landwirtschaftliche Nutzflächen gelten. Diese Bestimmung sei nicht als Ausführungsbestimmung zu Art. 2 Abs. 3 BGGB, der ausschliesslich den Rechtsverkehr mit landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken regle, sondern gestützt auf Art. 177 Abs. 1 des Landwirtschaftsgesetzes (SR 910.1, LwG), der unter anderem die Förderung der Qualität und des Absatzes schweizerischer Agrarprodukte bezwecke, erlassen worden. Ein Analogieschluss sei deshalb nicht zulässig. Als Gemeindestrasse 3. Klasse diene die Z.__strasse bestimmungsgemäss der Land- und Forstwirtschaft und stehe dem allgemeinen Motorfahrzeugverkehr nicht offen (Art. 8 Abs. 3 des Strassengesetzes; sGS 732.1, StrG). Für die Bewirtschaftung seien – nicht übermässig grosse – Strassen erforderlich.

Die Beschwerdeführer halten dem entgegen, aus Art. 2 Abs. 3 BGGB ergebe sich nicht, dass das gesamte Grundstück nicht grösser als 25 Aren sein dürfe. Bei einem gemischt genutzten Grundstück dürften höchstens 15 Aren (landwirtschaftlich nutzbares) Rebland sein. Wie gross der Rest sein dürfe, werde im Gesetz nicht erwähnt. Die zuständige Behörde müsse bei Grundstücken mit Rebland folglich abklären, welche Fläche tatsächlich landwirtschaftlich nutzbar sei und ob die Mindestgrösse von 15 Aren erreicht werde. Werde dagegen bei Grundstücken, in



denen es um "anderes" Land gehe, allein auf die Grösse des Grundstücks abgestellt, führe dies zu einem frappanten Widerspruch innerhalb von Art. 2 Abs. 3 BGGB. Während bei Grundstücken mit Rebland (gemäss dem expliziten Wortlaut) eine Unterscheidung zwischen landwirtschaftlich nutzbarem und nicht nutzbarem Land getroffen werden müsse, unterbliebe eine solche Differenzierung bei allen anderen Grundstücken. Das könne nicht der Wille des Gesetzgebers sein. Vielmehr sei unter dem Begriff "anderes" Land eine landwirtschaftlich nutzbare Fläche im Sinn von Art. 6 Abs. 1 BGGB zu verstehen, welche über den vorgeschriebenen 25 Aren liegen müsse. Da Strassen und Wegflächen landwirtschaftlich nicht nutzbar seien, müssten diese von der massgebenden Fläche abgezogen werden. Wäre mit dem Begriff des "anderen" Landes in Art. 2 Abs. 3 BGGB sowohl landwirtschaftlich nutzbares als auch nicht nutzbares Land gemeint, hätte der Gesetzgeber den Begriff vollumfänglich streichen können. Für die zuständige Behörde sei die Ausscheidung der Flächen keine komplizierte Aufgabe. Die Angaben seien auf dem Geoportal einsehbar und die verfügende Behörde habe selbst darauf hingewiesen, die Flächenarten würden jeweils auf diesem Portal abgerufen. Es gehe aber auch nicht darum, die landwirtschaftlich nutzbare Fläche "auf den Millimeter genau" zu bestimmen. Fälle wie der vorliegende dürften ohnehin äusserst selten vorkommen. Die zuständigen Behörden der Kantone Luzern und Aargau hielten ausdrücklich fest, dass es Grundstücke gebe, die grösser als 25 Aren seien, von denen aber nicht die ganze Fläche landwirtschaftlich nutzbar sei, weil eine Teilfläche Wald oder Strasse sei, innerhalb einer rechtskräftigen Bauzone liege oder es sich um eine nichtlandwirtschaftliche Baute handle. Diese Grundstücke unterlägen, solange sie nicht nach Zone oder Nutzungsart aufgeteilt seien, den Bestimmungen des BGGB. Eine Entlassung aus dem Geltungsbereich ohne Parzellierung sei nur möglich, wenn der landwirtschaftlich nutzbare Teil kleiner als 25 Aren sei. Weshalb die Praxis im Kanton St. Gallen nicht ebenso gehandhabt werden solle, bleibe schleierhaft und rechtlich unbegründet. Die vorinstanzliche Feststellung, wonach die über das Grundstück verlaufende Z.__strasse primär landwirtschaftlich genutzt werde und für die Bewirtschaftung des Grundstücks erforderlich sei, werde bestritten. Die Strasse diene vielmehr primär der Erschliessung der Weiler Z.__, Y.__ und X.__ in Richtung Dorfkern. Zudem werde sie als "Passerelle" zwischen den Durchgangsstrassen M.__-N.__ und M.__-O.__ genutzt. Auch als Gemeindestrasse 3. Klasse werde sie überwiegend für nicht landwirtschaftliche Zwecke und als Durchgangsstrasse verwendet. Auch wenn der Abschnitt auf dem Grundstück für dessen Bewirtschaftung notwendig wäre, müsse und könne die Fläche von der Gesamtfläche des Grundstücks abgezogen werden.



3.4.

Das Gesetz umschreibt nicht weiter, welcher Art das in Art. 2 Abs. 3 BGGB verwendete "andere Land" sein muss, damit es bei der Ermittlung der Fläche zu berücksichtigen ist. Der Begriff dient in erster Linie der Abgrenzung gegenüber dem "Rebland". Der Wortlaut von Art. 2 Abs. 3 BGGB knüpft letztlich – wie es für ein Gesetz angebracht ist, welches, wie das Bundesgesetz zum bäuerlichen Bodenrecht, den Rechtsverkehr regeln will (vgl. E. Hofer, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGGB, 2. Aufl. 2011, N 2 zu Art. 6 BGGB) – am *Begriff des Grundstücks* an. Gemeint sind damit in ganz allgemeiner Weise "kleine Grundstücke" (vgl. Botschaft zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht [BGGB], in: BBI 1988 III S. 953 ff., S. 976). Die Bestimmung unterscheidet zwischen "Rebgrundstücken" (vgl. Botschaft zur Weiterentwicklung der Agrarpolitik [Agrarpolitik 2007], in: BBI 2002 S. 4721 ff.; Teil III: Änderungen im bäuerlichen Bodenrecht [BGGB] und im landwirtschaftlichen Pachtrecht [LPG] sowie Anpassung des Immobiliarsachenrechts im Schweizerischen Zivilgesetzbuch [ZGB], in: BBI 2002 S. 4938 ff., S. 4941) und den übrigen landwirtschaftlichen Grundstücken. Ausschlaggebend ist damit, ob – soweit nicht ein Rebgrundstück in Frage steht – ein Grundstück als landwirtschaftlich gilt und seine Fläche weniger als 25 Aren beträgt.

Als landwirtschaftlich gilt gemäss Art. 6 Abs. 1 BGGB ein Grundstück, das *für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet* ist. Grundstücke, welche nur zum Teil zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignet und zum Teil überhaupt nicht nutzbar sind, gelten immer als landwirtschaftlich. Auf dem ganzen Grundstück ist dann nur eine Nutzung möglich, nämlich die landwirtschaftliche. Liegt die landwirtschaftlich nutzbare Fläche aber unterhalb der Grenzen von Art. 2 Abs. 3 BGGB und gehört das Grundstück nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe, handelt es sich um ein kleines Grundstück. Die nur teilweise nutzbaren Grundstücke sind aber nicht zu verwechseln mit den *Grundstücken mit gemischter Nutzung*, die – wie das Grundstück des Beschwerdeführers – neben der landwirtschaftlichen auch eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung aufweisen. Bei diesen Grundstücken ist aufgrund von Art. 6 BGGB zu entscheiden, ob neben der nichtlandwirtschaftlichen auch noch eine landwirtschaftliche Nutzung möglich ist. Ist dies – wie beim Grundstück des Beschwerdeführers unbestrittenermassen – der Fall, handelt es sich um ein Grundstück mit gemischter Nutzung. Art. 6 BGGB erfasst nicht nur Grundstücke, deren ganze Fläche für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist. Da die Grundstücke mit gemischter Nutzung einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufweisen, der abtrennbar sein kann oder auch nicht, stellt Art. 2 Abs. 2 Ingress und lit. d BGGB klar, dass sie dem Gesetz unterstellt sind. Im bäuerlichen Bodenrecht, das



St.Galler Gerichte

– wie bereits dargelegt – ein Rechtsverkehrsgesetz darstellt, ist das Grundstück die kleinste Einheit. Es handelt sich auch dann um ein Grundstück mit gemischter Nutzung, wenn die Fläche dieses Teils die Grenzen für kleine Grundstücke nach Art. 2 Abs. 3 BGBB nicht übersteigt (Hofer, a.a.O., N 12/12a zu Art. 6 BGBB).

Selbst wenn nicht die Gesamtfläche des Grundstücks (5'684 Quadratmeter), sondern lediglich die nicht auf den Wald (2'938 Quadratmeter) und das Fliessgewässer (139 Quadratmeter) entfallende Fläche (2'607 Quadratmeter) berücksichtigt wird, ist die Fläche von 25 Aren überschritten. Nach Abzug der Fläche von 279 Quadratmetern für Strasse und Weg und nach Abzug der im Kataster der belasteten Standorte erfassten Fläche von rund 425 Quadratmetern bliebe eine Fläche von 1'903 Quadratmetern Acker- und Wiesland für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet. *Als für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet* gilt ein Grundstück, das aufgrund seiner Lage und seiner Beschaffenheit so genutzt werden kann. Konkret eigenen sich für eine landwirtschaftliche Nutzung sämtliche Flächen, die nicht bewaldet sind und die über eine für die Vegetation ausreichende Erdschicht verfügen. Das Merkmal der Eignung ist somit zunächst objektiver Natur (BGE 139 III 327 = Pra 103/2014 Nr. 14 E. 2.1). Nur ausnahmsweise ist die langjährige Nutzung in Betracht zu ziehen, wenn die Anwendung des BGBB stossend wirken würde (vgl. Hofer, a.a.O., N 9a zu Art. 6 BGBB). Sie muss grundsätzlich auf besondere Verhältnisse beschränkt sein (BGE 139 III 327 = Pra 103/2014 Nr. 14 E. 3). Das Erfordernis der langen Zeitdauer für die nichtlandwirtschaftliche Nutzung ist ein wirksames Mittel zur Verhinderung des Ausschlusses objektiv für die Landwirtschaft geeigneter Grundstücke aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts und damit der Gesetzesumgehung durch kurzfristig getroffene Aktionen (vgl. Y. Donzallaz, *Traité de droit agraire suisse*, Tome II, Bern 2006, Rz. 2042). Insoweit unterscheidet sich der vorliegende Sachverhalt wesentlich von jenem im erwähnten bundesgerichtlichen Entscheid, in welchem das Grundstück eingefriedet war und seit rund vierzig Jahren im Wesentlichen als Park und mit einem Schwimmbad genutzt wurde (vgl. BGE 139 III 327 = -Pra 103/2014 Nr. 14 E. 4). Die von A. und B. – wenn auch nur hobbymässig – beabsichtigte Nutzung zeigt schliesslich, dass Teilflächen des Grundstückes für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind. Die zum Acker- und Wiesland zu rechnende Fläche des Grundstücks Nr. 001 wird, indem das Gras gemäht wird, im Übrigen auch *tatsächlich landwirtschaftlich genutzt*. Auch nach Abzug der Wald- und Gewässerflächen läge also ein gemischt genutztes Grundstück im Sinn von Art. 2 Abs. 2 Ingress und lit. d BGBB mit einer Fläche von mehr als 25 Aren vor. Ob Strasse und Weg und die im Kataster der belasteten Standorte erfasste Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung im Sinn von Art. 6 BGBB geeignet ist, kann deshalb offenbleiben.



3.5.

Zur Strassen- und Wegfläche kann ergänzend angemerkt werden, dass die Strasse als Gemeindestrasse 3. Klasse, der von ihr abzweigende Weg als Gemeindeweg 3. Klasse parzelliert ist. Sie stehen damit dem allgemeinen Motorfahrzeugverkehr nicht offen, sondern dienen der Erschliessung und der Land- und Forstwirtschaft (Art. 8 Abs. 3 des Strassengesetzes; sGS 732.1, StrG). Zweck der Z.___strasse ist es deshalb nicht, die zwei Durchgangsstrassen zu verbinden. Ihr Ausbau ist denn auch nicht auf diese Funktion ausgerichtet. Sollte sie zuweilen unzulässigerweise so genutzt werden, ändert dies nichts daran, dass sie – in erster Linie – der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks Nr. 001 und weiterer landwirtschaftlicher Grundstücke und der Erschliessung von Weilern im Landwirtschaftsgebiet dient. Dass die Vorinstanz diese Flächen für die Ermittlung der massgebenden Fläche nach Art. 2 Abs. 3 BGGB berücksichtigt hat, ist nicht zu beanstanden. Für die weitere Begründung kann ergänzend auf deren Darlegungen verwiesen werden.

Zur belasteten Deponiefläche kann ebenfalls ergänzend festgehalten werden, dass die als Wiese und Acker erfasste Fläche des Grundstücks – wie die Vorinstanz anlässlich des Augenscheins festgestellt hat – tatsächlich als Wiesland genutzt wird. Der Beschwerdeführer bezweifelt mit Hinweis auf fehlende fundierte Abklärungen zur Belastung die landwirtschaftliche Nutzbarkeit der Fläche. Dass keine solchen Abklärungen getroffen wurden, mag zutreffen, ändert allerdings nichts daran, dass die zuständige Umweltbehörde aufgrund des Standorttyps keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen erwartet und keine Einwirkungen bekannt sind, obwohl die Deponie seit 1975 geschlossen ist und im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung dieser Fläche seit 45 Jahren keine solchen Einwirkungen festzustellen waren.

4.

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Sie ist, soweit darauf einzutreten ist, abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang sind die amtlichen Kosten von den Beschwerdeführern zu tragen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von CHF 2'500 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Davon sind dem Beschwerdeführer 1 und der Beschwerdeführerin 2, auf deren Beschwerde nicht eingetreten wurde, CHF 1'000 und dem Beschwerdeführer 3 die verbleibenden CHF 1'500 aufzuerlegen. Die Gebühr ist durch den von den Beschwerdeführern in der gleichen Höhe geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Ausseramtliche Kosten sind für das Beschwerdeverfahren nicht zu entschädigen. Die Beschwerdeführer stellen ihre Anträge zwar unter Entschädigungsfolge, unterliegen jedoch. Die Beschwerdebeteiligten haben als verfügende und als Aufsichtsbehörde keinen Anspruch auf Entschädigung (vgl. Art. 98 Abs. 1 und Art. 98^{bis} VRP).



Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1.

Auf die Beschwerde von A.___ und B.___ wird nicht eingetreten.

2.

Die Beschwerde von C.___ wird abgewiesen.

3.

Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2'500 werden A.___ und B.___ im Ausmass von CHF 1'000 und C.___ von CH 1'500 auferlegt. Sie sind durch den von den Beschwerdeführern in der gleichen Höhe geleisteten Kostenvorschuss gedeckt.

4.

Ausseramtliche Kosten werden für das Beschwerdeverfahren nicht entschädigt.