

II. Bäuerliches Bodenrecht

- 66 Beschwerdelegitimation; Zuständigkeit zur Prüfung des Vorkaufsrechts**
- **Auslegung von Art. 83 Abs. 3 BGG (Erw. 2.4.1. – 2.4.4.)**
 - **Zuständigkeit des Zivilrichters zur Prüfung des Bestandes eines Vorkaufsrechts (Erw. 2.5.1. – 2.5.6.)**
 - **Streitwert bei einer Erwerbsbewilligung nach BGG (Erw. 4.)**

Aus dem Entscheid der Landwirtschaftlichen Rekurskommission vom 20. April 2006 in Sachen K. gegen R. und D.

Das Bundesgericht hat die gegen den Entscheid erhobenen Verwaltungsgerichtsbeschwerde und staatsrechtliche Beschwerde abgewiesen.

Aus den Erwägungen

2.4.1. Nach dem klaren Wortlaut von Art. 83 Abs. 3 BGG sind Vorkaufsberechtigte zur Beschwerde gegen die Erwerbsbewilligung legitimiert.

2.4.2. Zur Auslegung von Art. 83 Abs. 3 BGG ist weiter die Entstehungsgeschichte heranzuziehen (vgl. BGE 112 Ia 97).

Der Nationalrat wie auch der Bundesrat wollten die Beschwerdelegitimation nicht speziell regeln, sondern die allgemeine Norm von Art. 103 lit. a des Bundesgesetzes über die Organisation der Bundesrechtspflege (Bundesrechtspflegegesetz [OG]) vom 16. Dezember 1943 (SR 173.110) gelten lassen, wonach zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde berechtigt ist, wer durch die angefochtene Verfügung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (Amtliches Bulletin Nationalrat 1991, S. 876 f.). Der Ständerat vertrat jedoch die Ansicht, eine spezielle Regelung dränge sich auf, um namentlich die Beschwerdebefugnis des Nachbarn auszuschalten, denn es wurde eine nicht erwünschte,

unberechenbare Ausdehnung der Beschwerdelegitimation auf Dritte befürchtet; er sah vor, dass gegen die Verweigerung der Bewilligung die Vertragsparteien und gegen die Erteilung der Bewilligung lediglich die kantonale Aufsichtsbehörde Beschwerde führen dürfen (Amtliches Bulletin Ständerat 1990, S. 686; 1991, S. 154; 1991, S. 731; Beat Stalder, in: Das bürgerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, Brugg 1995 [nachfolgend: BGBB-Kommentar], N 15 zu Art. 83). Bundesrat Koller meinte, dass es vor allem um den Pächter und jene gehe, die Kaufs-, Vorkaufs- und Zuweisungsrechte geltend machen können; wenn diese Parteien ausdrücklich erwähnt würden, könnte eine Kompromisslösung gefunden werden (Amtliches Bulletin Ständerat 1991, S. 731). Die vom Parlament akzeptierte Kompromisslösung (Amtliches Bulletin Ständerat 1991, S. 731; 1991, S. 852; Amtliches Bulletin Nationalrat 1991, S. 1701) finden wir nun in Art. 83 Abs. 3 BGBB. Es wurde betont, dass nicht der Nachbar zur Beschwerde legitimiert sein soll, sondern der Pächter und die Vorkaufs- und Kaufsberechtigten (Amtliches Bulletin Nationalrat 1991, S. 1701 f.). Wie sich aus dem Vorgenannten ergibt, wollte der Gesetzgeber die Beschwerdelegitimation mit Art. 83 Abs. 3 BGBB enger umschreiben als in Art. 103 lit. a OG (BGE 5A.21/2005 vom 17. November 2005, Erw. 4.2.; BGE 126 III 274, Erw. 1c).

2.4.3. Weiter ist nach dem Sinn und Zweck des Abs. 3 des Art. 83 BGBB zu fragen.

Die hier genannten Beschwerdelegitimierten können allesamt grundsätzlich ein qualifiziertes Interesse am fraglichen landwirtschaftlichen Grundstück bzw. Gewerbe und dadurch an der Erwerbsbewilligung bzw. deren Verweigerung aufweisen, wobei sich dieses Interesse aus anderen Bestimmungen des BGBB ergibt:

a) Durch das Erfordernis einer Erwerbsbewilligung werden die Vertragsparteien in ihrem Recht, über das Grundstück frei zu verfügen, eingeschränkt, wobei diese Einschränkung im BGBB selbst begründet ist. Als Korrelat wird ihnen immerhin die Befugnis eingeräumt, gegen eine ihrer Ansicht nach ungerechtfertigte Verweigerung der Bewilligung Beschwerde zu führen.

b) Nach Art. 83 Abs. 3 BGGb ist auch der Pächter beschwerdelegitimiert. Die besondere Beziehung des Pächters zum landwirtschaftlichen Grundstück und zur Erwerbsbewilligung ergibt sich aus bäuerlichem Sonderrecht: zum einen aus dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4. Oktober 1985 (SR 221.213.2), zum anderen aus dem BGGb. Das BGGb räumt ihm in Art. 47 bei Veräusserung des Grundstücks ein Vorkaufsrecht ein. Will oder kann er sein Vorkaufsrecht nicht ausüben, läuft er Gefahr, dass das Pachtverhältnis durch den Erwerber wegen Eigengebrauchs aufgelöst wird (Art. 15 Abs. 1 LPG; BGGb-Kommentar, N 16 zu Art. 83).

c) Als beschwerdebefugt nennt Art. 83 Abs. 3 BGGb zudem Kaufs-, Vorkaufs- oder Zuweisungsberechtigte. Ihre Kaufs-, Vorkaufs- bzw. Zuweisungsberechtigung, somit auch ihr spezielles Interesse am landwirtschaftlichen Grundstück bzw. Gewerbe und an der Verweigerung der Erwerbsbewilligung, gründet im BGGb (Art. 11 ff., Art. 25 ff., Art. 36 ff., Art. 42 ff.). Bei Veräusserung an einen Dritten könnten sie unter gewissen Umständen ihr Vorzugsrecht verlieren, namentlich wenn das Vorzugsrecht auf das gesamte landwirtschaftliche Gewerbe ausgeübt werden könnte, im konkreten Fall jedoch nur ein Teilverkauf vorgenommen wird (BGGb-Kommentar, N 15 zu Art. 83).

d) Klarerweise findet auch die Beschwerdeberechtigung der kantonalen Aufsichtsbehörde ihre Grundlage im Sinn und Zweck des BGGb: die Aufsichtsbehörde soll über die Einhaltung der BGGb-Bestimmungen wachen (LKE BB.1998.50001 vom 28. April 1998, S. 12 f., in: AGVE 1998, S. 498 ff.).

2.4.4. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Absicht des Parlaments wie oben ausgeführt darin bestand, die Beschwerdebefugnis gegenüber Art. 103 lit. a OG enger zu fassen, namentlich sollte der Nachbar von der Beschwerde ausgeschlossen werden. Dies bedeutet aber und ergibt sich aus der Auslegung nach Sinn und Zweck, dass entgegen dem Wortlaut von Art. 83 Abs. 3 BGGb selbst den dort Aufgezählten keine Beschwerdelegitimation zukommt, wenn sie aufgrund der konkreten Umstände über kein Interesse im Sinne von Art. 103 lit. a OG verfügen.

Ein schutzwürdiges Interesse setzt ein tatsächliches, aktuelles Interesse voraus (BGE 5A.21/2005, Erw. 4.2.).

2.5. 2.5.1. Sowohl die Vorkaufsberechtigung als auch die Beschwerdeberechtigung gegen die Erwerbsbewilligung setzen den Willen und die Eignung zur Selbstbewirtschaftung voraus. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kann die vorkaufsberechtigte Person das Gewerbe an sich ziehen. Wird eine Erwerbsbewilligung aus Gründen, die in der Person des Käufers liegen, verweigert, so bleibt dies gemäss Art. 216d Abs. 2 OR i.V.m. Art. 681 ff. ZGB gegenüber dem Vorkaufsberechtigten ohne Wirkung, das heisst, er kann das Vorkaufsrecht ungeachtet der Aufhebung der Erwerbsbewilligung ausüben. Aus diesem Grunde fordert Beat Stalder im BGGB-Kommentar, dass der Vorkaufsberechtigte, der sein Recht noch ausüben kann, im Einzelfall ein Rechtsschutzbedürfnis nachweisen muss, das über seinen Anspruch, das in Frage stehende Gewerbe an sich zu ziehen, hinausgeht (BGGB-Kommentar, N. 15 zu Art. 83; in diesem Sinne entschied auch das Obergericht des Kantons Schaffhausen am 14. Februar 2003 i.S. S. [in: Amtsbericht des Obergerichts an den Grossen Rat des Kantons Schaffhausen {ABSH} 2003, S. 139 ff.]; vgl. entsprechender Hinweis im Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz vom 19. Juli 2002 [in: Entscheide der Gerichts- und Verwaltungsbehörden des Kantons Schwyz {EGVSZ} 2002, S. 110 f.]; vgl. dagegen BGE 5A.33/2004 vom 9. Mai 2005, welcher diese Problematik allerdings nicht abhandelte).

(...)

2.5.3. Was die Beschwerdeführerin hinsichtlich der beanstandeten nicht rechtzeitigen Mitteilung der Erwerbsbewilligung vorbringt, ändert nichts an der Legitimationsvoraussetzung hinsichtlich des schutzwürdigen Interesses. Besteht kein schutzwürdiges Anfechtungsinteresse bei rechtzeitiger Mitteilung, so ist ein solches auch bei einer allfällig verspäteten Mitteilung nicht gegeben.

An dieser Stelle sei jedoch angeführt, dass die Vorinstanz potenziell Beschwerdeberechtigten die Erwerbsbewilligung mitzuteilen hat. Der Entscheid über die Vorkaufsberechtigung bzw. Mitteilungspflicht kann - entgegen dem Kreisschreiben des Departements des Innern und des Finanzdepartements zum Vollzug des BGGB vom

8. Juli 2004 (...) - nicht an die Urkundsperson delegiert werden. Die Rechtsmittelbelehrung ist mit dem Hinweis zu ergänzen, dass die Beschwerdeerhebung eine Beschwerdelegitimation voraussetzt.

(...)

2.5.5. Was das Argument des aufwändigen Zivilprozesses betrifft, ist Folgendes auszuführen. Sowohl die Vorkaufsberechtigung als auch die Beschwerdeberechtigung gegen die Erwerbsbewilligung setzen den Willen und die Eignung zur Selbstbewirtschaftung voraus. Wille und Eignung sind somit sowohl im Zivilprozess als auch im Verwaltungsverfahren Prüfpunkte. Das Beschwerdeverfahren gegen die Erwerbsbewilligung geht aber darüber weit hinaus, ist doch eigentlicher Beschwerdegegenstand die Überprüfung der Erwerbsbewilligung. Der Gesetzgeber schuf das Beschwerdeverfahren gegen die Erwerbsbewilligung nicht zum Zweck, zivilprozessuale Fragen vorab durch das Verwaltungsgerichtsverfahren zu beantworten, denn hiezu bestand kein öffentliches Interesse (vgl. LKE LP.96.50001 i.S. U. vom 28. August 1996, S. 7). Der Bestand des zivilrechtlichen Instituts des Vorkaufsrechts ist entsprechend vorab vom dafür zuständigen Zivilrichter zu prüfen und zu beurteilen.

2.5.6. Zusammenfassend ergibt sich, dass kein schutzwürdiges Interesse der Beschwerdeführerin an der Aufhebung der Erwerbsbewilligung ersichtlich ist:

Denn ist sie vorkaufsberechtigt, so zieht sie mit Ausübung ihres Vorkaufsrechts ohnehin das Gewerbe an sich, woran weder der Weiterbestand noch die Aufhebung der angefochtenen Erwerbsbewilligung etwas ändern.

Sollte sie jedoch nicht vorkaufsberechtigt sein, so steht ihr mangels Vorkaufsrechts auch keine Legitimation zur vorliegenden Beschwerde zu.

Folglich ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

(...)

4. (...) Analog zur aargauischen Praxis, dass bei einer als Ganzes strittigen Baubewilligung 10% der Bausumme den Streitwert bildet (BGE 1P.654/2005 vom 16. März 2006; AGVE 1989, S. 283 ff.; AGVE 1983, S. 249 ff.), ist bei einer angefochtenen Erwerbsbe-

willigung nach BGBB von einem Streitwert in der Höhe von höchstens 10% des Kaufpreises auszugehen. (...)