

II. Bäuerliches Bodenrecht

118 Schutzwürdiges Interesse an der Feststellung des höchstzulässigen Preises für ein landwirtschaftliches Gewerbe.

Aus einem Entscheid der Landwirtschaftlichen Rekurskommission vom 31. Mai 2002 in Sachen H. AG gegen Finanzdepartement (Abteilung Landwirtschaft).

Aus den Erwägungen

2. Gemäss Art. 84 lit. b BGBB kann, wer ein schutzwürdiges Interesse hat, von der Bewilligungsbehörde insbesondere feststellen lassen, ob der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes bewilligt werden kann. Fehlt es der Beschwerdeführerin an einem solchen schutzwürdigen Interesse, so würde es schon an der Grundvoraussetzung der von der Vorinstanz erlassenen Verfügung fehlen, mithin wäre die Verfügung aufzuheben.

Nach der Ansicht von Pfäffli (ZBGR 79 [1998], S. 91) kann von der Bewilligungsbehörde keine Feststellungsverfügung im Sinne von Art. 84 lit. b BGBB verlangt werden, sofern diese lediglich die Bestimmung des höchstzulässigen Preises im Falle einer Veräusserung zum Gegenstand habe. Der Erlass einer solchen Feststellungsverfügung könne nur im Vorfeld eines konkreten Rechtsgeschäftes erfolgen, bei welchem der Erwerber bekannt sein müsse; eine Ausnahme bilde lediglich die Preisfestlegung durch die Bewilligungsbehörde im Hinblick auf eine Zwangsversteigerung gemäss Art. 68 Abs. 1 BGBB (Entscheid Nr. 94145 der Volkswirtschaftsdirektion der Kantons Bern vom 30. Mai 1994). Diese Frage wurde im Kanton Solothurn grundsätzlich gleich entschieden: Ein Grundeigentümer mit bloss vagen Verkaufsabsichten habe keinen Anspruch auf eine Feststellungsverfügung, in der die nach bäuerlichem Bodenrecht

zulässige Preisgrenze festgelegt wird. Es genüge nicht, wenn der Grundeigentümer seine Verkaufsabsicht bekunde, aber keinen konkreten Vertragsentwurf vorlegen könne und nicht einmal einen interessierten, mit ihm bereits in Verhandlung stehenden Dritten namentlich zu bezeichnen vermöge (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn vom 17. Juni 1996, in: SOG 1996 Nr. 34). Der von Pfäffli und dem Solothurner Verwaltungsgericht geäusserten Auffassung kann nicht gefolgt werden, wonach der Erwerber bekannt sein müsse. Der höchstzulässige Preis ermittelt sich unabhängig von der Person des Erwerbers, folglich muss dieser noch nicht bekannt sein und trotzdem kann ein schutzwürdiges Feststellungsinteresse vorliegen. Dem Solothurner Entscheid ist aber insofern beizupflichten, als lediglich Neugierde über den höchstzulässigen Preis kein hinreichendes Feststellungsinteresse bildet. Im vorliegend zu beurteilenden Fall geht es nicht bloss um vage Verkaufsabsichten oder Preisneugierde (vgl. ...), weshalb die Vorinstanz zu Recht das Feststellungsinteresse bejahte. Allerdings ist festzuhalten, dass die heutige Praxis der Abteilung Landwirtschaft die äusserste Grenze der Grosszügigkeit hinsichtlich der Bejahung des hinreichenden Feststellungsinteresses darstellt.

(...)

119 Höchstzulässiger Preis für ein landwirtschaftliches Gewerbe.

- Sinn und Zweck höchstzulässiger Preise für landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke (Erw. 4.).
- Handels- und Gewerbefreiheit bzw. Eigentumsgarantie: Die Bestimmung von Art. 66 BGG über den höchstzulässigen Preis ist nicht auf ihre Verfassungsmässigkeit hin überprüfbar (Erw. 4.1.2.).
- die "betreffende Gegend" im Sinne von Art. 66 BGG (Erw. 4.2.1.).
- Preisangebote sind nicht relevant (Erw. 4.2.2.); nur Handänderungen sind zu berücksichtigen (Erw. 4.2.4.4.).
- Vergleichbarkeit im Sinne von Art. 66 BGG (Erw. 4.2.4.ff.)
- keine Vergleichbarkeit mit Handänderungen aufgrund einer Zwangsverwertung nach dem 1. Januar 1999 (Erw. 4.2.4.1.).
- Bewirtschaftungsart (Erw. 4.2.4.2.).
- Grösse (Erw. 4.2.4.3.).