

im Gebiet E sowie der W-Strasse erweist sich deshalb durchaus als sinnvoll und verhältnismässig, womit der Rekurs bezüglich des Ausschlusses der B- und S-Strasse von der Tempo-30-Zone zumindest für das Gebiet E abgewiesen wird.

Departement Bau und Umwelt, 06.02.2012

1515

Bäuerliches Bodenrecht. Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes je zu ½-Miteigentum, um darauf eine Pferdezucht zu betreiben.

Aus den Erwägungen:

3a) Die Bodenrechtskommission hat den Beschwerdeführern 1 und 2 den Erwerb des Grundstücks Nr. 1946 zu je ½-Miteigentum mangels Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) verweigert. [...]

4a) Gemäss Art. 9 Abs. 1 BGBB ist Selbstbewirtschafter, wer den landwirtschaftlichen Boden selber bearbeitet und, wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses zudem persönlich leitet. Unbestrittenmassen handelt es sich beim Grundstück Nr. 1946 nicht um ein landwirtschaftliches Gewerbe i.S.v. Art. 7 BGBB, sondern lediglich um ein landwirtschaftliches Grundstück i.S.v. Art. 6 BGBB. Damit fällt die Voraussetzung der persönlichen Leitung i.S.v. Art. 9 Abs. 1 BGBB weg und für den Nachweis der Selbstbewirtschaftung ist lediglich gefordert, dass der Boden selber bearbeitet wird. Den Boden selber bearbeiten heisst, die betrieblichen Arbeiten auf dem Feld, im Stall, auf dem Hof (inkl. Administrativarbeiten) und im Zusammenhang mit der Vermarktung der Produkte zu einem wesentlichen Teil selber verrichten (*Eduard Hofer*, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGBB, 2. A., Brugg 2011, N 17 ff. zu Art. 9). Bei landwirtschaftlichen Grundstücken wird dies in vielen Fällen neben einer vollen Anstellung in einem anderen Beruf möglich sein (*Eduard Hofer*, a.a.O., N 26a zu Art. 9). Bei einer Pferdezucht muss das Raufutter für die Pferde selber produziert werden. Das Weidenlassen alleine genügt nicht. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist deshalb nur Selbstbewirtschafter, wer die anfallenden Arbeiten für die Futtergewinnung selber ausführt (Urteil BGer 2C_855/2008, E. 2.1).

b) Vorab steht fest, dass die Beschwerdeführer 1 und 2 auf dem Grundstück Nr. 1946 zurzeit (noch) kein eigenes Raufutter für die beabsichtigte Pferdezucht produzieren. Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird momentan vom Pächter bewirtschaftet. Für die zukünftige Selbstbewirtschaftung ist die eigene Futtergewinnung jedoch, wie dargelegt, unabdingbar. Für die jetzige Beurteilung ist der Wille zur Selbstbewirtschaftung massgebend. Beim Erwerb

von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die Anforderungen an den Willen besonders hoch (*Paul Richli*, Landwirtschaftliches Gewerbe und Selbstbewirtschaftung, in: AJP 1993, S. 1067). Der Wille zur Selbstbewirtschaftung ist vorhanden, wenn genügend Grund zur Annahme besteht, dass der Erwerber das Grundstück tatsächlich langfristig bewirtschaften wird. Kriterien dazu bilden z.B. die im Hinblick auf die Selbstbewirtschaftung getroffenen Anstalten (*Eduard Hofer*, a.a.O., N 44 zu Art. 9). Das Bundesgericht verlangt, dass die Selbstbewirtschaftung ernstlich gewollt und praktisch möglich ist (BGE 81 II 570 E. 2).

Vorliegend spricht zu Gunsten der Beschwerdeführer 1 und 2, dass sie den Pachtvertrag aufgelöst haben und damit ein Indiz vorliegt, dass sie die landwirtschaftliche Nutzfläche tatsächlich selber bewirtschaften wollen. Des Weiteren haben sie für ihr Betriebskonzept ein Baugesuch gestellt und dafür grundsätzlich eine (wenngleich noch nicht rechtskräftige) Bewilligung erhalten. Weitere Indizien bestehen darin, dass die Beschwerdeführerin 1 bereits Eigentümerin von Zuchtpferden ist und eine Ausbildung für gewerbsmässige Pferdehaltung absolviert hat. Ferner spricht zu Gunsten der Beschwerdeführer 1 und 2, dass der Erwerb des landwirtschaftlichen Grundstücks Nr. 1946 gemeinsam erfolgt und die Pferdezucht ebenfalls gemeinsam betrieben werden soll. Die Mitarbeit der Ehegatten ist für die Beurteilung der Selbstbewirtschaftersqualität seit jeher zu berücksichtigen und ist den Beschwerdeführern 1 und 2 gegenseitig anzurechnen (mit weiteren Hinweisen *Eduard Hofer*, a.a.O., N 18a zu Art. 9; Botschaft zum BGG, BBl 1988, S. 988). Im Weiteren ist die Tatsache zu berücksichtigen, dass sie auf dem nicht verpachteten Teil des Grundstücks Nr. 1946 bereits im Begriff sind ihr Pferdezuchtkonzept umzusetzen. Der Einwand des Pächters, bereits das von den Beschwerdeführern 1 und 2 gepachtete Grundstück Nr. 1954 werde nicht selber bewirtschaftet, ist nicht entscheidungsrelevant. Ob diese von den Beschwerdeführern 1 und 2 bestrittene Behauptung zutrifft, kann daher offen bleiben. Unter den gegebenen Umständen ist davon auszugehen, dass die gemeinsame Selbstbewirtschaftung des Grundstücks Nr. 1946 durch die Beschwerdeführer 1 und 2 ernstlich gewollt und praktisch möglich ist.

c) Es ist weiter vorausgesetzt, dass sich die Erwerber eines landwirtschaftlichen Grundstücks zur Selbstbewirtschaftung eignen, mithin die nach landesüblicher Vorstellung notwendigen Fähigkeiten besitzen, um den Boden selber zu bearbeiten (Art. 9 Abs. 2 BGG). Die vollständige landwirtschaftliche Ausbildung, die für ein Gewerbe verlangt wird, ist in der Regel nicht erforderlich (*Paul Richli*, a.a.O., S. 1068). Für den Erwerb eines Grundstücks im Hinblick auf eine Pferdehaltung sind gleichwohl entsprechende Kenntnisse notwendig (*Eduard Hofer*, a.a.O., N 30 zu Art. 9). Die Beschwerdeführerin 1 bringt diese Kenntnisse unbestrittenemassen mit. Nebst ihrer Ausbildung zur Diplom-Ingenieurin (FH) in Landschaftsarchitektur hat sie die fachspezifische und berufsunabhängige Ausbildung für gewerbsmässige Pferdehaltung nach Art. 31

Abs. 5 der Tierschutzverordnung (TSchV; SR 411.55) absolviert. Gemäss Art. 197 Abs. 1 TSchV vermittelt eine solche Ausbildung auch Fachkenntnisse in der Zucht. Dem Kursprogramm ist ferner zu entnehmen, dass der Lehrgang ausserdem die Vermittlung von Wissen im Futterbau beinhaltet. Der Beschwerdeführer 2 hingegen verfügt selber nicht über eine entsprechende Ausbildung in der Haltung von Pferden. Es ist daher fraglich, ob er sich zur Selbstbewirtschaftung eignet.

Für den Kauf von landwirtschaftlichen Grundstücken hält Hofer die Berücksichtigung der Fähigkeiten anderer Familienmitglieder für vertretbar (*Eduard Hofer*, a.a.O., N 36 zu Art. 9). Die Botschaft hält fest, dass für die Eignung auch die Fähigkeiten des Ehegatten mitzubersichtigen seien (Botschaft zum BGG, BBl 1988, S. 988). Das Bundesgericht hielt zu dieser Problematik fest, der Umstand, dass der Ehemann bei der Pferdehaltung mithilfe und selbst über gewisse Kenntnisse verfüge, dürfe unter dem Gesichtspunkt der Selbstbewirtschaftung durchaus zu Gunsten der Käuferin berücksichtigt werden (Urteil BGer 2C_855/2008, E. 2.3). Im Urteil 5A.9/2001 hat das Bundesgericht demgegenüber die Verweigerung der Erwerbsbewilligung einer Käuferin, die selbst über keine Spezialkenntnisse im Obstbau verfügte, gestützt, obwohl ihr Ehemann landwirtschaftlichen Unterricht genossen hatte. Die Fähigkeiten der Käuferin seien massgebend. Es hielt allerdings auch fest, dass der Ehemann über keinerlei praktische Kenntnisse in der Bewirtschaftung von Obstanlagen verfüge. Aus dem Gesagten kann geschlossen werden, dass es bei der Frage der Eignung grundsätzlich zulässig ist, einen Mangel an Fähigkeiten durch Spezialkenntnisse des Ehegatten auszugleichen. Zu erwähnen ist, dass es sich in den genannten Bundesgerichtsentscheiden jeweils um einen Erwerb zu Alleineigentum handelte. Folglich müssen beim gemeinsamen Erwerb zu Miteigentum – *e maiore minus* – die Fähigkeiten des Ehegatten umso mehr mitberücksichtigt werden. Deshalb verhilft hier die Beschwerdeführerin 1 aufgrund ihrer Spezialkenntnisse dem Beschwerdeführer 2 zur Eignung in Bezug auf die Pferdehaltung. Damit steht fest, dass sich sowohl die Beschwerdeführerin 1 als auch Beschwerdeführer 2 zur Selbstbewirtschaftung eignen.

d) Im Weiteren ist streitig, ob der Zeitpunkt der effektiven Bewirtschaftung für die Erteilung der Erwerbsbewilligung massgeblich ist. Im vorliegenden Fall verweigerte die Bodenrechtskommission die Bewilligung, weil die Selbstbewirtschaftung aufgrund des Pachtverhältnisses nicht absehbar sei. Im angefochtenen Beschluss [...] vertritt sie noch die Meinung, das Pachtverhältnis würde bis ins Jahr 2019 dauern. In ihrer Stellungnahme [...] weicht sie davon ab und kommt zum Schluss, dass das Übernahmedatum der verpachteten Fläche zurzeit zumindest ungewiss sei; von der Pachtauflösung seitens der Beschwerdeführer 1 und 2 hätte sie im Beschlusszeitpunkt keine Kenntnis gehabt. Sofern die Parteien sich auf eine Übernahme per [...] einigen könn-

ten, sei die Erwerbsbewilligung aber zu erteilen. Andernfalls seien die Beschwerden abzuweisen.

Es steht vorliegend fest, dass das Pachtverhältnis durch die Beschwerdeführer 1 und 2 mit Schreiben [...] per Ende [...] 2013 aufgelöst wurde. Eine Pachterstreckung ist gemäss Art. 15 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (SR 221.213.2) maximal um zwei Jahre möglich. Damit ist das Ende der Pacht absehbar. Ferner verkennt die Bodenrechtskommission, dass lediglich die verpachtete Fläche nicht sofort bewirtschaftet werden kann. Die Restfläche des Grundstücks Nr. 1946, also dort, wo die Beschwerdeführer 1 und 2 wohnen und bereits im Begriff sind, ihre Pferdezucht aufzubauen, kann sofort bewirtschaftet werden. Die Erwerbsbewilligung von einer Einigung über die Pachtauflösung abhängig zu machen, ist im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ohnehin nicht zulässig. Bewilligungen sind in der Regel nur dann mit Nebenbestimmungen wie Auflagen oder Bedingungen zu versehen, wenn sie aufgrund des Gesetzes ansonsten verweigert werden könnten (Urteil BGer 2C_855/2008, E. 4 mit weiteren Hinweisen). Dies ist bei den Beschwerdeführern 1 und 2 gerade nicht der Fall, weil sie Selbstbewirtschafterqualität aufweisen, womit die Bewilligung zum Erwerb grundsätzlich zu erteilen ist.

[...]

f) Zusammenfassend ergibt sich aus den genannten Gründen, dass die Beschwerdeführer 1 und 2 Selbstbewirtschafter sind und damit der Verweigerungsgrund von Art. 63 Abs. 1 lit. a BGG nicht vorliegt. [...]

Regierungsrat von Appenzell Ausserrhoden, 20.11.2012