

**AR GVP 32/2020 Nr. 3781**

**Bäuerliches Bodenrecht.** Eine Erwerbsbewilligung wird verweigert, wenn das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers liegt. Dabei gelten Distanzen als ortsüblich, die bei einer repräsentativen Anzahl vergleichbarer Betriebe im Dorf oder in den Nachbardsdörfern zwischen deren Betriebszentren und weiteren Grundstücken bestehen. Im vorliegenden Fall lässt sich eine Bewirtschaftungsdistanz von 8 km nicht als ortsüblich qualifizieren.

*Urteil des Obergerichts, 4. Abteilung, 27.08.2020, O4V 19 42*

Aus den Erwägungen:

3. Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben will, braucht dazu eine Bewilligung der kantonalen Bewilligungsbehörde (Art. 61 Abs. 1 i.V.m. Art. 83 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11). Die Bewilligung wird erteilt, wenn kein Verweigerungsgrund vorliegt. Als Erwerb gilt die Eigentumsübertragung sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommt (Art. 61 Abs. 2 und 3 BGBB). Nach Art. 63 BGBB wird die Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks verweigert, wenn der Erwerber nicht Selbstbewirtschafter ist (lit. a); ein übersetzter Preis vereinbart wurde (lit. b) oder das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers liegt (lit. c). Die Aufzählung dieser Verweigerungsgründe ist abschliessend. Dies bedeutet, dass andere als die aufgezählten Gründe nicht zur Bewilligungsverweigerung führen dürfen. Es besteht vielmehr ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Bewilligung, wenn kein Verweigerungsgrund gemäss Art. 63 BGBB vorliegt (Urteil des Bundesgerichts 2C\_855/2008 vom 11. Dezember 2009 E. 3.2).

[...]

3.3 Art. 61 ff. BGBB bezwecken namentlich die Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen, auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichteten Landwirtschaft (vgl. Art. 1 Abs. 1 lit. a BGBB). Diese Zielsetzung verlangt nach gut arrondierten Betrieben mit möglichst kurzen Anfahrts- und Transportwegen zwischen dem Betriebszentrum und den einzelnen Grundstücken. Für die Bestimmung des ortsüblichen Bewirtschaftungskreises i.S.v. Art. 63 Abs. 1 lit. d BGBB muss die kantonale Behörde eine statistische Analyse der örtlichen Betriebsstrukturen vornehmen und anschliessend festlegen, was als ortsüblich zu bezeichnen ist. Dabei gelten Distanzen als ortsüblich, die bei einer repräsentativen Anzahl vergleichbarer Betriebe im Dorf oder in den Nachbardsdörfern zwischen deren Betriebszentren und weiteren Grundstücken bestehen. Es sind die Umstände im Einzelfall, insbesondere die örtlichen Gegebenheiten und die unterschiedlichen Bewirtschaftungsformen zu berücksichtigen. Wenn kein Vergleich mit anderen Gewerben möglich ist, kann ergänzend darauf abgestellt werden, ob die Bewirtschaftung aufgrund der Distanz zwischen Betriebszentrum und dem zu erwerbenden Grundstück als wirtschaftlich sinnvoll erscheint oder nicht (Urteile des Bundesgerichts 2C\_78/2018 vom 26. Juni 2018 E. 2.2; 2C\_432/2015 vom 18. Januar 2016 E. 3.3; BEAT STALDER, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGBB, 2. Aufl. 2011, N. 32 zu Art. 63 BGBB). Damit wollte der Gesetzgeber wirtschaftlich und ökologisch fragwürdige Betriebsstrukturen verhindern, ohne aber traditionelle Betriebsstrukturen wie bspw. Stufenbetriebe zu gefährden (vgl. Botschaft vom 19. Oktober 1988 zum BGBB, BBl 1988 III 953 ff., 1001). Das

landwirtschaftliche Gewerbe stellt eine eigentumsmäßige räumliche und ökonomische Einheit dar. Um auch bei grösseren Distanzen zum Betriebszentrum noch vom ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich sprechen zu können, sind Verhältnisse nötig, die eine solche dezentrale Bewirtschaftung objektiv als geboten erscheinen lassen, wie dies bspw. auf Stufenbetriebe zutrifft (Urteil des Bundesgerichts 5A\_107/2013 vom 7. Juni 2013 E. 4.3). Der für Stufenbetriebe charakteristische Aufzug des Weideviehs in höher gelegenes Gebiet für die Sommermonate (Sömmerung) steht den Zielen der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit der Landwirtschaft grundsätzlich nicht entgegen. Der Zuerwerb eines zweiten Standorts in Form eines Maiensässes oder einer Alp wird folglich von den Distanzbeschränkungen ortsüblicher Bewirtschaftungsbereiche nicht erfasst, sofern solche Stufenbetriebe als ortsüblich betrachtet werden können (Urteil des Bundesgerichts 2C\_78/2018 vom 26. Juni 2018 E. 2.3; STALDER, a.a.O, N. 32 zu Art. 63 BGGb).

3.4 Gemäss Art. 9 der Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, LBV, SR 910.91) gilt als Sömmerungsbetrieb ein landwirtschaftliches Unternehmen, das: a) der Sömmerung von Tieren dient; b) von den Betrieben der Bestösser örtlich getrennt ist; c) Sömmerungsweiden (Art. 26) aufweist; d) über Gebäude oder Einrichtungen verfügt, die für die Sömmerung nötig sind; e) während der Sömmerung bewirtschaftet wird; und f) von anderen Sömmerungsbetrieben unabhängig ist. Nach Art. 26 LBV gelten als Sömmerungsweiden die Flächen mit ausschliesslicher Weidenutzung, die der Sömmerung von Tieren dienen und die zu einem Sömmerungsbetrieb gehören. Die Sömmerungsgebiete im Kanton Appenzell Ausserrhoden sind im kantonalen Geoportal unter den landwirtschaftlichen Nutzungsflächen aufgeführt.

Wie die Vorinstanz in der Stellungnahme vom 6. März 2020 (act. 17) zutreffend ausführt, handelt es sich beim Betrieb des Beschwerdeführers nicht um einen Stufenbetrieb, was der Beschwerdeführer in seiner abschliessenden Stellungnahme vom 20. März 2020 (act. 18) auch nicht mehr bestreiten lässt. Dies wird dadurch verdeutlicht, dass das Grundstück Nr. 0001 wie die umliegenden Grundstücke im kantonalen Geoportal nicht als Sömmerungsgebiet ausgeschieden ist, womit ein solches in dieser Region nicht als ortsüblich bezeichnet werden kann. Zudem verfügt das Grundstück Nr. 0001 nicht über Gebäude oder Einrichtungen, welche für die Sömmerung notwendig wären. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass der Beschwerdeführer beabsichtigt, die Liegenschaft Nr. 0003 zu erwerben, zumal in Übereinstimmung mit der Vorinstanz die erfolgte Abparzellierung deren Erwerb als Stöckli entgegensteht (HERRENSCHWAND/BANDLI, in: Das bauerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGGb, 2. Aufl. 2011, N. 6 ff. zu Art. 60 BGGb).

3.5 Mangels Vorliegen eines Stufen- und Sömmerungsbetriebs gelten gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung die Distanzbeschränkungen im Sinne von Art. 63 Abs. 1 lit. c BGGb. Es bleibt daher zu prüfen, ob die Vorinstanz von einem zutreffenden Begriff des ortsüblichen Bewirtschaftungskreises ausgegangen ist. Aus den von der Vorinstanz berechneten Entfernungen vom Betriebszentrum (act. 7.6) geht hervor, dass das Grundstück Nr. 0001 in E. über 8 km vom Betriebszentrum des Beschwerdeführers entfernt liegt. Die Vorinstanz hat mit der Berechnung der Bewirtschaftungsdistanzen (act. 7.1) aufgezeigt, dass im Appenzeller Mittelland bei 75 landwirtschaftlichen Gewerben mit einer Betriebsgrösse von über 20 ha die durchschnittliche Distanz zum weitest entfernten bewirtschafteten Grundstück 3.9 km beträgt. Lediglich 6 Gewerbe weisen eine grössere Distanz als 8 km zu dem weitest entfernten Grundstück auf, wovon bei deren vier besondere Umstände vorliegen (Familienbesitz). Es gibt keine Anhaltspunkte, dass es sich bei der Mehrheit der aufgeführten Betriebe nicht um eine repräsentative Anzahl vergleichbarer Betriebe im Appenzeller Mittelland handelt, zumal der Beschwerdeführer diesbezüglich keine entgegenstehenden Belege liefert bzw. nicht aufzeigt, inwiefern sich sein Betrieb, bei welchem es sich wie aufgezeigt nicht um einen Stufenbetrieb handelt, von den bestehenden Betrieben im Appenzeller Mittelland unterscheidet. Eine Bewirtschaftungsdistanz von über 8 km lässt sich daher in Übereinstimmung mit der Vorinstanz nicht als ortsüblich bezeichnen. Damit kann nicht auf das Hilfskonstrukt der Wirtschaftlichkeit zurückgegriffen werden, weshalb es im vorliegenden Fall nicht ausschlaggebend ist, dass sich der landwirtschaftliche Verkehr auf wenige Fahrten im Sommer reduzieren liesse und die Transportkosten des

Beschwerdeführers weniger als 25 % des Nettoertrags betragen würden (Urteil des Bundesgerichts 2C\_78/2018 vom 26. Juni 2018 E. 2.2). Daran ändert auch der Umstand nichts, dass der Beschwerdeführer bereits heute Pächter eines Teils des Grundstücks Nr. 0001 ist, da sich auch daraus kein gesetzlicher Anspruch auf eine Erwerbsbewilligung ableiten lässt (Art. 63 BGGB e contrario).