

Obergericht Appenzell Ausserrhoden

4. Abteilung

Urteil vom 27. August 2020

Mitwirkende	Obergerichtsvizepräsident W. Kobler Oberrichterinnen D. Cadosch Autolitano, M. Gasser Aebischer Oberrichter E. Graf, P. Louis Obergerichtsschreiber D. Hofmann
Verfahren Nr.	O4V 19 42
Sitzungsort	Trogen
Beschwerdeführer	A. vertreten durch: RA AA.
Vorinstanz	Bodenrechtskommission Appenzell Ausserrhoden , Regierungsgebäude, 9102 Herisau
Beigeladener	B.
Beigeladene	C.
Gegenstand	Erwerbsbewilligung nach BGGB Beschwerde gegen den Beschluss der Bodenrechtskommission vom 19. August 2019

Rechtsbegehren

a) des Beschwerdeführers:

1. Der Beschluss der Bodenrechtskommission zum BR-Gesuch 0002 mit Beschlussdatum vom 19. August 2019 sei aufzuheben.
2. Der Erwerb des landwirtschaftlichen Grundstücks Grundbuch E. Nr. 0001, F., sei dem Gesuchsteller, A. gemäss Kaufvertragsentwurf vom 14. Juni 2019 zu bewilligen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Staates.

b) der Vorinstanz:

1. Die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Beschwerdeführers.

Sachverhalt

- A. A. bewirtschaftet ein landwirtschaftliches Gewerbe mit einer Nutzfläche von 21 ha, dessen Betriebszentrum in der Gemeinde D. liegt. Gemäss dem Kaufvertragsentwurf vom 14. Juni 2019 (act. 7.9) beabsichtigt er, das Grundstück Nr. 0001 in der Gemeinde E., dessen westlichen Teil er als Zupacht bewirtschaftet, zu einem Preis von Fr. 80'000.- zur Selbstbewirtschaftung zu erwerben. Mit Gesuch vom 17. Juni 2019 (act. 7.2) ersuchte A. die Bodenrechtskommission um Erteilung der Erwerbsbewilligung.
- B. Mit Beschluss vom 19. August 2019 (act. 2.1) lehnte die Bodenrechtskommission den Erwerb des Grundstücks Nr. 0001 aufgrund der Lage ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungskreises ab.
- C. Gegen diesen Beschluss liess A. (im Folgenden: Beschwerdeführer), vertreten durch AA. mit Eingabe vom 25. September 2019 (act. 1) beim Obergericht mit den eingangs erwähnten Rechtsbegehren Beschwerde erheben.
- D. Mit Schreiben vom 8. November 2019 (act. 6) liess sich die Bodenrechtskommission (im Folgenden: Vorinstanz) mit den eingangs erwähnten Rechtsbegehren zur Beschwerde vernehmen. Mit Schreiben 11. November 2019 (act. 8) verzichtete die kantonale Aufsichtsbehörde auf eine Vernehmlassung.
- E. Mit Schreiben vom 27. Februar 2020 (act. 13) liess der Beschwerdeführer, neu vertreten durch RA AA., eine Replik einreichen. Dazu liess sich die Vorinstanz mittels Duplik vom 6. März 2020 (act. 17) vernehmen. Mit Schreiben vom 20. März 2020 (act. 18) reichte der Beschwerdeführer eine weitere Stellungnahme ein.

- F. Auf die Begründung der gestellten Anträge wird - soweit erforderlich - in den Erwägungen näher eingegangen.

Erwägungen

1. Die von Amtes wegen vorzunehmende Prüfung der prozessualen Voraussetzungen ergibt, dass das Obergericht nach Art. 6 der Verordnung zum Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (bGS 213.113) i. V. m. Art. 90 Abs. 1 lit. f. des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11) zur Behandlung der Beschwerde gegen den ablehnenden Beschluss der Vorinstanz zuständig ist. Die Beschwerde wurde frist- und formgerecht eingereicht. Als Adressat des angefochtenen Beschlusses, mit dem sein Antrag, die Erwerbsbewilligung für das Grundstück Nr. 0001 zu erteilen, abgewiesen wurde, ist der Beschwerdeführer formell beschwert und in eigenen schutzwürdigen Interessen berührt. Auf die Beschwerde ist demnach einzutreten.
2. Bei der Beurteilung der hier vorliegenden Beschwerde ist die Kognition des Obergerichts gemäss Art. 56 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG, bGS 143.1) darauf beschränkt, den angefochtenen Entscheid hinsichtlich allfälliger Rechtsverletzungen zu überprüfen, wozu auch eine rechtsfehlerhafte Ausübung des Ermessens zählt. Im Weiteren kann beurteilt werden, ob die Vorinstanz den Sachverhalt unrichtig oder unvollständig festgestellt hat. Die Überprüfung der Angemessenheit ist dem Obergericht jedoch verwehrt (Art. 56 Abs. 1 VRPG e contrario).
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 BGBB). 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 übergesetzter 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).

3.1 Die Vorinstanz kam im angefochtenen Entscheid zum Schluss, dass die Distanz vom Betriebszentrum des Beschwerdeführers in D. zum Grundstück Nr. 0001 in E. rund 8.15 km (Grundstückteil West) resp. 8.7 km (Grundstückteil Ost) betrage. Der Verkehrsweg zwischen dem Betriebszentrum und dem zu erwerbenden Grundstück in E. liege auf der Achse des Autobahnzubringers Appenzellerland-St. Gallen-Zürich resp. Rheintal und Thurgau. Die Bewirtschaftungsdistanzen der Betriebszentren der Ausserrhoder Betriebe zu ihren Grundstücken lägen grossmehrheitlich zwischen 0 und 6 km. Bewirtschaftungsdistanzen über 6 km bildeten die grosse Ausnahme und seien nicht als ortsüblich zu bezeichnen, was durch eine Auswertung (act. 7.11) unterstrichen werde. Diese Auswertung sei in einem ähnlichen Fall in der Gemeinde G. erfolgt und werde als repräsentativ für die Landwirtschaftsbetriebe im Appenzeller Mittelland erachtet. Während des Beschwerdeverfahrens hat die Vorinstanz zudem eine Auswertung der Bewirtschaftungsdistanzen über alle landwirtschaftlichen Betriebe über 20 ha im Appenzeller Mittelland erstellt (act. 7.1). Die für das Grundstück Nr. 0001 vorgesehene Nutzung als Weideland könne im Weiteren nicht als Sömmerungsweide, als Sömmerungsbetrieb oder Stufenbetrieb bezeichnet werden.

3.2 Der Beschwerdeführer bestreitet, dass die ausgewerteten Betriebe repräsentativ seien. Ein Viertel der bezeichneten Betriebe würden Parzellen bewirtschaften, welche mehr als 4 km vom Betriebszentrum entfernt lägen. Der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich müsse in Anbetracht der Umstände des Einzelfalls festgelegt werden. Wenn kein Vergleich mit anderen Gewerben möglich sei, könne ergänzend darauf abgestellt werden, ob die Bewirtschaftung aufgrund der Distanz zwischen dem Betriebszentrum und dem zu erwerbenden Grundstück als wirtschaftlich sinnvoll erscheine oder nicht. Die durchschnittliche Entfernung zur Parzelle Nr. 0001 betrage 8 km. In Anbetracht des landwirtschaftlichen Kulturwandels und der fortschreitenden Technisierung vergrösserten sich die Betriebe, und das zu erwerbende Landwirtschaftsland liege unweigerlich in einer grösseren Entfernung zu den Betriebszentren. Der westliche Teil des Grundstücks Nr. 0001 werde zurzeit als Sömmerungsweide für Rinder und Galkühe genutzt. Zukünftig solle die gesamte Fläche von 3.72 ha als Weide für Sömmerungstiere und damit als Alp dienen. Da die Bewirtschaftung nur während der Vegetationszeit mit Sömmerungstieren erfolge, reduziere sich der landwirtschaftliche Verkehr auf wenige Fahrten und die Transportkosten betrügen weniger als 25 % des Nettoertrags. Weil der Beschwerdeführer das Grundstück Nr. 0001 als Sömmerungsweide nutzen wolle, liege sinngemäss ein Stufenbetrieb vor, womit vorliegend keine Distanzbeschränkungen greifen würden. Insoweit die Vorinstanz auf die Definitionen des Bundesrechts verweise, handle sie überspitzt formalistisch. Die Vorinstanz unterlasse es darzulegen, weshalb eine sinnvolle Arrondierung in der Region verhindert würde, wenn dem Beschwerdeführer die Bewilligung erteilt werde. Im Weiteren beabsichtige der Beschwerde-

fürer das Grundstück Nr. 0003 zu erwerben. Das Wohnhaus beim Grundstück Nr. 0003 solle künftig als Stöckli für den Beschwerdeführer dienen. Durch diesen Erwerb entstehe wie bei einem Stufenbetrieb ein zweites Zentrum.

- 3.3 Art. 61 ff. BGG bezwecken namentlich die Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen, auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichteten Landwirtschaft (vgl. Art. 1 Abs. 1 lit. a BGG). 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 BGG 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 BGG, 2. Aufl. 2011, N. 32 zu Art. 63 BGG). 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 BGG, BBl 1988 III 953 ff., 1001). Das landwirtschaftliche Gewerbe stellt eine eigentumsähnliche 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 BGG).

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 bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGBB, 2. Aufl. 2011, N. 6 ff zu Art. 60 BGBB).

3.5 Mangels Vorliegen eines Stufen- und Sömmerungsbetriebs gelten gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung die Distanzbeschränkungen im Sinne von Art. 63 Abs. 1 lit. c BGBB. 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 entge-

genstehenden 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).

4. In Anbetracht dieser Umstände ist der Entscheid der Vorinstanz nicht zu beanstanden. Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet, womit sie abzuweisen ist. Nach Art. 19 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 53 Abs. 1 VRPG ist im Beschwerdeverfahren vor Obergericht gebühren- und kostenpflichtig, wer ganz oder teilweise unterliegt oder auf dessen Rechtsmittel nicht eingetreten wird. Dem Beschwerdeführer ist ausgangsgemäss eine Entscheidgebühr aufzuerlegen, wobei unter Anrechnung des Kostenvorschusses eine Gebühr von Fr. 1'500.-- als angemessen erscheint (Art. 4a des Gesetzes über die Gebühren in Verwaltungssachen, bGS 233.2). Auf die Zusprechung einer Parteientschädigung zugunsten des Beschwerdeführers und der Vorinstanz besteht kein Anspruch (Art. 53 Abs. 3 VRPG e contrario sowie Art. 53 Abs. 3 i.V.m. Art. 24 Abs. 3 lit. a VRPG).

Das Obergericht erkennt:

1. Die Beschwerde von A. wird abgewiesen.
2. Dem Beschwerdeführer wird eine Entscheidgebühr von Fr. 1500.-- auferlegt. Der Kostenvorschuss von Fr. 1500.-- wird angerechnet.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. **Rechtsmittel:**
Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit der Zustellung Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten erhoben werden. Die Zulässigkeit einer solchen Beschwerde richtet sich nach Art. 82 ff. Bundesgerichtsgesetz (BGG, SR 173.110). Die Beschwerde ist beim Schweizerischen Bundesgericht, Avenue du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, schriftlich einzureichen. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angerufenen Urkunden sind - soweit vorhanden - beizulegen (Art. 42 BGG). Die Beschwerde hat in der Regel keine aufschiebende Wirkung (Art. 103 BGG).
5. Zustellung an den Beschwerdeführer über seinen Rechtsvertreter, die Vorinstanz, die Beigeladenen sowie an das Bundesamt für Landwirtschaft.

Im Namen der 4. Abteilung des Obergerichts

Der Obergerichtsvizepräsident:

lic. iur. Walter Kobler

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. Daniel Hofmann

versandt am: 31. August 2020