



**Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und
Verwaltungsrecht**

vom 13. Februar 2013 (810 12 251)

Zivilgesetzbuch

Landwirtschaftliches Gewerbe

Besetzung Abteilungs-Vizepräsident Bruno Gutzwiller, Kantonsrichter Markus
Clausen, Niklaus Ruckstuhl, Beat Walther, Kantonsrichterin Regina
Schaub, Gerichtsschreiber Stefan Suter

Parteien **A.**____, Beschwerdeführer, vertreten durch Konrad Reber, Rechtsan-
walt

gegen

Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft, 4410 Liestal, Be-
schwerdegegner

Betreff Landwirtschaftliches Gewerbe (RRB Nr. 1308 vom 21. August 2012)

A. Mit Schreiben vom 14. Mai 2012 ersuchte A.____, vertreten durch Konrad Reber, Rechtsanwalt, das Landwirtschaftliche Zentrum Ebenrain (LZE) um Erlass einer Feststellungsverfügung gemäss Art. 84 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991. Er beantragte die Feststellung, dass die Eigentumsübertragung der Parzelle Nr. [...] des Grundbuches (GB) X.____ an B.____ sowie die Eigentumsübertragung der Parzel-

len Nrn. [...], GB X.____, und der Parzellen Nrn. [...], GB Y.____, an ihn selber gemäss dem BGGB bewilligungspflichtig sei. Hintergrund dieses Begehrens bildet das Scheidungsurteil des Bezirksgerichts Z.____ vom 15. Februar 2011, das im vorliegend interessierenden Punkt vom Kantonsgericht, Abteilung Zivilrecht, auf Berufung des Ehemanns hin mit Entscheid vom 6. Dezember 2011 rechtskräftig bestätigt wurde. Das Urteil wies die vorgenannten Grundstücke als Bestandteile des Bauernhofes C.____, der zuvor im Gesamteigentum der Ehegatten A.____-B.____ gestanden hatte, im Rahmen der güterrechtlichen Auseinandersetzung den Ehegatten jeweils zu Alleineigentum zu und erteilte dem Grundbuchamt Z.____ entsprechende Mutationsanweisungen. Mit dieser Aufteilung wurden der Ehefrau die Wohn- und Ökonomiegebäude mit Umschwung überlassen, währenddem der Ehemann die restlichen Parzellen des Hofes zur landwirtschaftlichen Nutzung zugesprochen erhielt. Der von ihnen ebenfalls bewirtschaftete D.____hof in Y.____ mitsamt den dazu gehörenden Parzellen (Parzellen Nrn. [...]) wurde gleichzeitig im Alleineigentum des Ehemannes belassen.

B. Mit Verfügung vom 30. Mai 2012 stellte das LZE fest, dass es sich beim (bisherigen) Grundbesitz von A.____ und B.____ (Betrieb C.____, X.____, mit den Parzellen Nrn. [...]) um kein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGGB handle. Der Betrieb C.____ unterstehe nicht dem Realteilungsverbot. Für die eigentumsmäßige Aufteilung gemäss Urteil des Bezirksgerichts Z.____ vom 10. Mai 2011 (recte: 15. Februar 2011) sei keine Bewilligung nach Art. 58 ff. BGGB notwendig. Zur Begründung führte das LZE zusammenfassend aus, damit von einem landwirtschaftlichen Gewerbe gemäss bürgerlichem Bodenrecht gesprochen werden könne, sei dafür eine Betriebsgrösse von mindestens einer Standardarbeitskraft (SAK) erforderlich. Die Teilbetriebe C.____ und D.____ wiesen zusammengerechnet diese Mindestgrösse auf. Der Teilbetrieb C.____ erreiche jedoch für sich alleine die Grösse von 1.0 SAK nicht, womit die Voraussetzungen für dessen Qualifikation als landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des BGGB nicht erfüllt seien. Die Teilbetriebe C.____ und D.____ könnten weiter nicht als Gesamtbetrieb betrachtet werden, da ein landwirtschaftliches Gewerbe nur jene Grundstücke und Gebäude eines Betriebes erfasse, die eine rechtliche Einheit bildeten. Der Teilbetrieb C.____ sei im Gesamteigentum der Ehegatten gestanden, währenddem sich der Teilbetrieb D.____ im Alleineigentum des Ehemanns befunden habe. Gesamteigentum und Alleineigentum könnten nicht gleichgesetzt werden, denn ein Gesamteigentümer könne im Gegensatz zum Alleineigentümer nicht selbstständig über das Grundstück verfügen. Deshalb bildeten die beiden Teilbetriebe separate rechtliche Einheiten. Da der Teilbetrieb C.____ kein landwirtschaftliches Gewerbe darstelle, unterstehe er nicht dem Realteilungsverbot, weshalb auch keine Bewilligung für eine Aufteilung erforderlich sei.

C. Dagegen erhob A.____, weiterhin vertreten durch Konrad Reber, Rechtsanwalt, mit Eingabe vom 6. Juni 2012 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft und beantragte sinngemäss, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass es sich bei seinem Heimwesen, bestehend aus den Teilbetrieben C.____ und D.____, um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGGB handle. Weiter sei seinem ursprünglichen Feststellungsbegehren bezüglich Bewilligungspflicht zu entsprechen. Dies alles habe unter o/e-Kostenfolge zu geschehen.

D. Mit Entscheid Nr. 1308 vom 21. August 2012 wies der Regierungsrat die Beschwerde A.____s ab. In seiner Begründung folgte er im Wesentlichen den Erwägungen der ersten Instanz.

E. Mit Eingabe vom 23. August 2012 hat A.____, nach wie vor vertreten durch Konrad Reber, Rechtsanwalt, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, (Kantonsgericht) Beschwerde gegen den Entscheid des Regierungsrates vom 21. August 2012 erhoben. Er beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben. Sodann sei festzustellen, dass es sich beim Heimwesen des Beschwerdeführers, bestehend aus den Parzellen Nrn. [...], um ein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss Art. 7 BGGB handle. Weiter wiederholt er den bereits vor erster Instanz gestellten Antrag, wonach festzustellen sei, dass die Eigentumsänderung gemäss Urteil des Bezirksgerichtes Z.____ vom 10. Mai 2012 (recte: 15. Februar 2011) zur Übertragung von Gesamteigentumsanteilen an Parzelle Nr. [...], GB X.____, an B.____ und der Parzellen Nrn. [...], GB X.____, sowie der Parzellen Nrn. [...], GB Y.____, an den Beschwerdeführer einer Bewilligung gemäss Art. 58 ff. BGGB bedürfe. Dies alles habe unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu geschehen. In der fristgerecht eingereichten Beschwerdebeurteilung vom 26. September 2012 führt der Beschwerdeführer zusammenfassend aus, durch das Scheidungsurteil sei ein bestehendes landwirtschaftliches Gewerbe unzulässigerweise aufgeteilt worden. Da weder die Zivilgerichte noch das Grundbuchamt beim LZE als zuständige Behörde die für eine Aufteilung notwendige Bewilligung eingeholt hätten, habe er eine entsprechende Feststellungsverfügung beantragt. Die während der Ehe durch die Bewirtschafter auf gemeinsamen Namen zugekauften landwirtschaftlichen Grundstücke seien dem gemeinsam bewirtschafteten Heimwesen als Gesamtheit im Sinne des Art. 7 BGGB zuzurechnen und somit unabhängig vom Grundbucheintrag als landwirtschaftliches Gewerbe zu betrachten. Die Ehegatten A.____ hätten weiter dem ordentlichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung unterstanden. Das eheliche Vermögen bilde bei diesem Güterstand bis zur güterrechtlichen Auseinandersetzung eine Gesamtheit, welche losgelöst vom registrierten Namen im Grundbuch als wirtschaftliche Einheit in der Berechtigung beider Ehegatten stehe und dementsprechend auch in dieser Gesamtheit als landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn von Art. 7 BGGB zu betrachten sei.

F. In seiner Vernehmlassung vom 24. Oktober 2012 beantragt der Regierungsrat die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Auf seine weiteren Ausführungen wird - soweit erforderlich - im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung**:

1. Gemäss § 43 Abs. 1 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 ist gegen Verfügungen und Entscheide des Regierungsrates die verwaltungsgerichtliche Beschwerde beim Kantonsgericht zulässig. Da weder ein Ausschlussstatbestand nach § 44 VPO noch ein spezialgesetzlicher Ausschlussstatbestand vorliegen, ist die Zuständigkeit des Kantonsgerichts zur Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit gegeben. Der Beschwerdeführer ist vom angefochtenen Entscheid berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung. Auch die weiteren formellen Voraussetzungen sind erfüllt, sodass auf die Beschwerde einzutreten ist.

2. Mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde können gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Die Beurteilung der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht dagegen - abgesehen von hier nicht vorliegenden Ausnahmefällen - untersagt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO). Unbestimmte Rechtsbegriffe sind der Auslegung zugänglich, wobei sich das Kantonsgericht in Übereinstimmung mit der Praxis des Bundesgerichts eine gewisse Zurückhaltung auferlegt und den Verwaltungsbehörden einen Beurteilungsspielraum zuerkennt, wenn der Entscheid besondere Fachkenntnisse oder Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen voraussetzt (vgl. ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich 2010, N 446c f.; Urteile des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, [KGE VV] vom 15. September 2010 [810 10 178] E. 2 und vom 18. Oktober 2006 [810 06 154] E. 2.3).

3. Zentraler Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die Frage, ob es sich beim vom Beschwerdeführer bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betrieb C.____ in X.____ um einen Teil eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 7 BGGB handelt resp. ob der Betrieb C.____ einen Bestandteil eines landwirtschaftlichen Gewerbes des Beschwerdeführers bildet, das den Betrieb D.____ mitumfasst. Die Frage nach der Qualifikation des Betriebes C.____ als Teil eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist vorliegend deswegen von Relevanz, weil die im Rahmen der güterrechtlichen Auseinandersetzung angeordnete Zuweisung von bestimmten Grundstücken zu jeweiligem Alleineigentum einer landwirtschaftsrechtlichen Bewilligung bedarf, wenn die zum Betrieb gehörigen landwirtschaftlichen Grundstücke als Bestandteile eines landwirtschaftlichen Gewerbes zu qualifizieren sind.

3.1 Landwirtschaftliche Gewerbe geniessen in der Rechtsordnung aus strukturpolitischen Gründen in mannigfacher Weise besonderen Schutz. Die Abgrenzung des Gewerbebegriffs in den Art. 5 lit. a, 7 und 8 BGGB bildet dabei eine entscheidende Steuergrösse für diese Strukturentwicklung (EDUARD HOFER, in: Andres Büsser et al. [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2. Aufl., Brugg 2011, Vorbem. zu Art. 6-10 Rz. 4). Der strukturpolitische Schutz für Gewerbe besteht im Wesentlichen in guten Rahmenbedingungen für deren Weiterexistenz. Namentlich sollen lebensfähige Gewerbe - notfalls auch gegen den Willen der Eigentümerschaft - vor der Aufteilung und stückweisen Veräusserung bewahrt werden (Botschaft des Bundesrates vom 19. Oktober

1988 zum BGGB, BBI 1988 III 968, Ziff. 212.2; BGE 127 III 90 E. 5a). Landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGGB unterliegen deshalb dem Realteilungsverbot nach den Art. 58 ff. BGGB. Gemäss diesen Vorschriften dürfen von landwirtschaftlichen Gewerben einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile nur abgetrennt werden, wenn eine Ausnahmegewilligung der dafür zuständigen kantonalen Bewilligungsbehörde vorliegt. Diese gesetzliche Einschränkung entfällt, wenn zwar ein landwirtschaftlicher Betrieb, aber kein landwirtschaftliches Gewerbe besteht.

3.2 Der landwirtschaftliche Betrieb ist die Einheit der aktiv wirtschaftenden Landwirtschaft und bildet deren Struktur. Er ist die wirtschaftliche Einheit, die unter einer einheitlichen Führung steht, rechtlich, wirtschaftlich, organisatorisch und finanziell selbstständig und von anderen Betrieben unabhängig ist (HOFER, a.a.O., Art. 7 Rz. 1; vgl. zu den Einzelheiten die Legaldefinition in Art. 6 der Verordnung vom 7. Dezember 1998 über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen).

3.3 Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt gemäss der Legaldefinition in Art. 7 Abs. 1 BGGB eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft nötig ist. Der Kanton Basel-Landschaft hat dabei von der ihm in Art. 5 lit. a BGGB eingeräumten Kompetenz, für die Mindestbetriebsgrösse einen tieferen SAK-Wert festzulegen, keinen Gebrauch gemacht, weshalb die bundesrechtliche Grenze von einer SAK gilt. Nach Art. 7 Abs. 3 BGGB sind bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, weiter diejenigen Grundstücke zu berücksichtigen, die - entsprechend Art. 2 BGGB - dem BGGB unterstellt sind. Zudem sind die örtlichen Verhältnisse, die Möglichkeit, fehlende betriebsnotwendige Gebäude zu erstellen oder vorhandene umzubauen, instand zu stellen oder zu ersetzen, wenn die entsprechenden Aufwendungen für den Betrieb tragbar sind, und die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke zu berücksichtigen (Art. 7 Abs. 4 BGGB). Ein landwirtschaftlicher Betrieb gilt nur dann als landwirtschaftliches Gewerbe, wenn er alle genannten gesetzlichen Anforderungen vollumfänglich erfüllt. Allgemein kann somit gesagt werden, dass alle Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht landwirtschaftliche Betriebe sind, während das Umgekehrte nicht der Fall ist, insofern als das Gesetz spezifische sowohl qualitative als auch quantitative Kriterien bestimmt, die gewisse Betriebe von der Bezeichnung als Gewerbe ausschliessen (JEAN-MICHEL HENNY, Questions choisies en matière de droit foncier rural, Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht 2006, S. 244).

3.4 Unter den Verfahrensbeteiligten ist unbestritten, dass es sich bei den Betrieben C.____ und D.____ je einzeln um eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen handelt, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dienen. Weiter gehen die Parteien darin einig, dass weder der Hof C.____ noch der D.____hof für sich allein genommen die objektive Voraussetzung der Betriebsgrösse von mindestens einer SAK erreichen, währenddem bei einer gesamthaften Betrachtung beider Betriebe zusammen diese untere Grenze der Betriebsgrösse überschritten wird. Demzufolge ist für die im vorliegenden Verfahren zu beantwortenden Fragen der Gewerbequalität des Betriebes C.____ und der Bewilligungs-

pflicht für die Eigentumsübertragung der zu diesem Betrieb gehörenden landwirtschaftlichen Grundstücke letztendlich ausschlaggebend, ob die beiden Betriebe zusammen oder getrennt voneinander zu betrachten sind. Dies ist nachfolgend näher zu untersuchen.

4. Grundlage des landwirtschaftlichen Gewerbes sind die landwirtschaftlichen Grundstücke, Bauten und Anlagen, die gemäss dem Wortlaut von Art. 7 Abs. 1 BGG eine Gesamtheit bilden müssen. Die französische Fassung des Gesetzes bringt dabei deutlicher als die deutsche zum Ausdruck, dass Gegenstand des Gewerbebegriffes eine Einheit ("unité") von Grundstücken, Bauten und Anlagen ist, die eine innere Zusammengehörigkeit aufweisen. Die vom Gesetz geforderte Gesamtheit von Grundstücken, Bauten und Anlagen muss nach Lehre und Rechtsprechung deshalb grundsätzlich in vereintem Eigentum vorhanden sein und eine rechtliche, räumliche und ökonomische Einheit bilden (HOFER, a.a.O., Art. 7 Rz. 15 ff.; FRANZ A. WOLF, Der Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, Successio 2012, S. 281; CHRISTINA SCHMID-TSCHIRREN, Im Spannungsfeld von Eigentümer- und Pächterinteressen, Blätter für Agrarrecht [BIAR] 1998, S. 46 f. [zit. Spannungsfeld]; BGE 129 III 693 E. 5.4; BGE 127 III 90 E. 5b; BGer Urteil 2C_534/2007 vom 29. Februar 2008 E. 4.3). Eine rechtliche Einheit bilden landwirtschaftliche Grundstücke zunächst immer dann, wenn sie dem selben Eigentümer resp. bei gemeinschaftlichem Eigentum den selben Eigentümern gehören. Dem Eigentum an einem landwirtschaftlichen Grundstück ist in Anlehnung an BGE 134 III 433 weiter die wirtschaftliche Verfügungsmacht über ein solches gleichzustellen. Darunter sind Fälle zu subsumieren, in welchen ein Verfügungsberechtigter aufgrund von (einfachen oder qualifizierten) Mehrheitsbeteiligungen an juristischen Personen, deren Aktiven zur Hauptsache aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen, oder aufgrund von vertraglichen oder gesetzlichen Zusicherungen nach alleiniger Entscheidungsbefugnis und ohne fremde Hilfe Alleineigentum an einem landwirtschaftlichen Grundstück erwerben kann (vgl. auch BGE 134 III 1 E. 3.4.3; Entscheid des Kantonsgerichts des Kantons Freiburg, Verwaltungsgerichtshof, vom 1. Dezember 2009 [603 09 25], FZR 2009, S. 258, E. 5d). Entscheidend ist somit nach dieser Rechtsprechung alleine, ob die Rechtsstellung des Verfügungsberechtigten von stabiler und dauerhafter Natur und damit vergleichbar mit jener eines Eigentümers ist.

5. Aus den sich bei den Akten befindlichen Grundbuchauszügen vom Februar 2011 geht hervor, dass als Eigentümer der Grundstücke, die den Betrieb C._____ ausmachen (Parzellen Nrn. [...]), eine einfache Gesellschaft nach Art. 530 ff. des Bundesgesetzes vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) (OR) im Grundbuch eingetragen war. Diese bestand aus den beiden Gesamteigentümern B._____ und A._____. Die Grundstücke des Betriebes D._____ (Parzellen Nrn. [...]) standen demgegenüber im Alleineigentum von A._____.

5.1 Grundstücke, die zum einen Teil im Alleineigentum und zum anderen Teil im gemeinschaftlichen Eigentum (in der Form von Mit- oder Gesamteigentum) stehen, stellen eigentumsrechtlich keine Einheit dar. An den im Alleineigentum stehenden Grundstücken ist der Eigentümer nämlich allein berechtigt, bei Grundstücken im gemeinschaftlichen Eigentum ist zumindest eine weitere Person mitberechtigt, im vorliegenden Fall eine zweite Gesamteigentümerin. Zwar geht das Recht eines jeden Gesamteigentümers gemäss Art. 652 des Schweizerischen Zivilge-

setzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB) auf die ganze Sache, doch bedarf es zur Ausübung des Eigentums und insbesondere zur Verfügung über die Sache des einstimmigen Beschlusses aller Gesamteigentümer, soweit keine andere gesetzliche oder vertragliche Vorschrift besteht (Art. 653 Abs. 2 ZGB). Die verschiedenen Rechtsträger garantieren keinen Zusammenhalt der Grundstücke; zudem erschweren die Regeln des bäuerlichen Bodenrechts ein zukünftiges gemeinsames Schicksal, indem die Verfügungsfreiheit der Eigentümer unterschiedlichen Ansprüchen Dritter begegnet. Diese Folgen sind mit dem im bäuerlichen Bodenrecht verfolgten Ziel des Schutzes erhaltungswürdiger landwirtschaftlicher Strukturen (vgl. oben E. 3.1) nicht vereinbar (vgl. BGE 127 III 90 E. 5b; Entscheid der Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen vom 8. September 2008, II/1-2007/19, E. 3b.bb). Vorliegend war der Beschwerdeführer an den sich in seinem Alleineigentum befindlichen Grundstücken allein berechtigt; an den im Gesamteigentum stehenden Grundstücken war demgegenüber seine damalige Ehefrau als zweite Gesamteigentümerin mitberechtigt. Angesichts der unterschiedlichen Rechtszuständigkeiten bei Allein- und Gesamteigentum können die Grundstücke der Betriebe C.____ und D.____ demnach nicht als rechtliche Einheit betrachtet werden (vgl. auch SCHMID-TSCHIRREN, Das bäuerliche Bodenrecht im Härtefall der Realität, BIAR 1997, S. 151 f.).

5.2 Liegt keine eigentumsmäßige Einheit vor, so ist nach dem oben Ausgeführten weiter zu fragen, ob der Beschwerdeführer allenfalls über die wirtschaftliche Verfügungsmacht über die im Gesamteigentum stehenden Grundstücke des Betriebes C.____ verfügte und seine Stellung somit mit jener eines Eigentümers vergleichbar war. Die Ehegatten hatten diese Grundstücke ursprünglich von den Eltern der Ehefrau mit Vertrag vom 6. Oktober 1997 zu gesamter Hand erworben. Gesamteigentum setzt ein persönliches Gemeinschaftsverhältnis unter den Beteiligten, eine persönliche Verbindung in der Form eines spezifischen Rechtsverhältnisses voraus. Dieses Rechtsverhältnis bildete vorliegend ein vertragliches Verhältnis in der Form einer einfachen Gesellschaft gemäss Art. 530 ff. OR, eine sogenannte Grundstück-Ehegattengesellschaft. Der Beschwerdeführer macht nicht geltend und aus den Akten des Scheidungsverfahrens ist auch nicht ersichtlich, dass er und seine damalige Ehefrau im Vertrag zur Gründung der einfachen Gesellschaft von der gesetzlichen Regelung abweichende Vereinbarungen getroffen hätten. Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen über die Liquidation der einfachen Gesellschaft hat aber ohne besondere Abrede kein Gesellschafter Anspruch auf Zuweisung einzelner Gegenstände zu Alleineigentum, sondern bloss auf einen Geldbetrag aus dem Verwertungserlös (vgl. Art. 548 OR; BGE 119 II 119 E. 3). Eine (ehe-)vertragliche Regelung oder anderweitige Zusicherung, die ihm die alleinige Befugnis zur Überführung des Gesamteigentums in Alleineigentum eingeräumt hätte, existierte ebenfalls nicht. Über einen gesetzlichen Zuweisungsanspruch gemäss Art. 36 Abs. 2 BGGB verfügte der Beschwerdeführer nicht, weil er nicht Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes war und es beim Zuweisungsanspruch nach BGGB offenkundig nicht darum gehen kann, solche Gewerbe durch Zuweisung erst zu erschaffen. Somit zeigt sich, dass es der Beschwerdeführer nicht in der Hand hatte, über die Grundstücke des Betriebes C.____ ohne fremdes Zutun zu verfügen. Ihm fehlte die alleinige wirtschaftliche Verfügungsmacht, weshalb seine Stellung nicht mit derjenigen eines Alleineigentümers vergleichbar war. Auch die Prüfung der wirtschaftlichen Verfügungsmacht ergibt somit, dass die Betriebe C.____ und D.____ keine rechtliche Gesamtheit darstellen.

5.3 Der Beschwerdeführer bringt vor, die während der Ehe auf gemeinsamen Namen zugekauften landwirtschaftlichen Grundstücke seien dem gemeinsam bewirtschafteten Heimwesen als Gesamtheit im Sinne des Art. 7 BGGB zuzurechnen und somit unabhängig vom Grundbucheintrag als landwirtschaftliches Gewerbe zu betrachten. Die Ehegatten hätten dem ordentlichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung unterstanden. Unter dieser güterrechtlichen Begebenheit hätten sie den Betrieb C._____ auf gemeinsamen Namen zugekauft. Gemäss Art. 197 ZGB gelte jeweils als Errungenschaft, was durch Zusammenwirken beider Ehegatten gemeinsam erwirtschaftet werde und zwar ungeachtet davon, in wessen Eigentum das Erwirtschaftete stehe. Der Eigentumsbegriff im ehelichen Vermögen lasse sich nicht auf einen Eintrag im Grundbuch abstützen. Das eheliche Vermögen, ungeachtet auf wessen Namen es laute, bilde vielmehr losgelöst von der Eigentumsfrage bis zur güterrechtlichen Auseinandersetzung eine wirtschaftliche Einheit und die für ein landwirtschaftliches Gewerbe geforderte Gesamtheit. Durch den Nichteinbezug von ehelich erworbenen Liegenschaften in diese Gesamtheit verletze der angefochtene Entscheid das in Art. 7 BGGB statuierte Bundesrecht.

Der Regierungsrat hält dieser Argumentation in seiner Vernehmlassung entgegen, dass das bäuerliche Bodenrecht und die Rechtsprechung das landwirtschaftliche Gewerbe als rechtliche Einheit auf der Ebene des Grundeigentums klar und eindeutig festlegten. Es existierten weder eine gesetzliche Grundlage noch Gerichtsentscheide, wonach Liegenschaften von Ehegatten als eheliches Vermögen zusammenzufassen seien und dieses sodann die rechtliche Einheit für ein landwirtschaftliches Gewerbe bilde. Die Errungenschaft sei keine rechtlich einheitliche Eigentumsmasse. Ohnehin stamme der Betrieb D._____ aus einer Erbschaft und habe darum Eigentum des Beschwerdeführers verkörpert, währenddessen der Betrieb C._____ der Errungenschaft zuzurechnen gewesen sei. Selbst bei ehегüterrechtlicher Betrachtungsweise habe kein einheitliches Vermögen vorgelegen.

5.4 Wenn der Beschwerdeführer argumentiert, das eheliche Vermögen sei als wirtschaftliche Einheit und somit als Gesamtheit nach Art. 7 Abs. 1 BGGB zu behandeln, so übersieht er, dass das wesentliche Unterscheidungsmerkmal zwischen einem landwirtschaftlichen Betrieb und einem landwirtschaftlichen Gewerbe gerade darin besteht, dass letzteres neben einer wirtschaftlichen Einheit zusätzlich auch eine rechtliche Einheit verlangt. Der Betrieb ist ein betriebswirtschaftlicher Begriff (vgl. oben E. 3.2). Als materielle Grundlage gehören zu ihm alle landwirtschaftlich genutzten Sachen, wobei diese Sachen ganz oder teilweise Eigentum des Bewirtschafters, gepachtet, gemietet oder geleast sein können. Das landwirtschaftliche Gewerbe stellt dagegen neben der betriebswirtschaftlichen Einheit auch eine rechtliche Einheit auf der Ebene des Sachenrechts dar (HOFER, a.a.O., Art. 7 Rz. 1). Im bäuerlichen Bodenrecht gilt die allgemeine Sachenrechtsordnung (SCHMID-TSCHIRREN, Spannungsfeld, Fn. 18). Diese versteht unter Eigentum (im Sinn von Eigentumsrecht) jenes dingliche Recht, das seinem Träger die umfassende und ausschliessliche Herrschaft über eine Sache einräumt. Eigentümer eines Grundstückes ist gemäss der gesetzlichen Vermutung von Art. 937 Abs. 1 ZGB regelmässig die im Grundbuch als Eigentümerin des betreffenden Grundstücks eingetragene Person (vgl. JÖRG SCHMID/BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 3. Aufl., Zürich 2009, Rz. 367 und 653). Wenn das Gesetz eine rechtliche, eigentumsmäßige Einheit verlangt, so kann für deren Ermittlung einzig der Grundbucheintrag massgebend sein. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers

gilt auch für Ehegatten im ordentlichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung nach Art. 196 ff. ZGB keine andere Regelung. Die Errungenschaftsbeteiligung unterscheidet - im Gegensatz zum Gesamtgut der Gütergemeinschaft - vertikal zwei nach Rechtsträgern getrennte Vermögen der Ehegatten, nämlich das Frauen- und das Mannesgut (HEINZ HAUSHEER/REGINA AEBI-MÜLLER, in: Heinrich Honsell/Nedim Peter Vogt/Thomas Geiser [Hrsg.], Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch, 4. Aufl., Basel 2010, Art. 196 Rz. 2). Die Gütermassen dieses Güterstandes beinhalten dabei weder Sondervermögen noch sachenrechtliche Kategorien (THOMAS SUTTER-SOMM/FELIX KOBEL, Familienrecht, Zürich 2009, Rz. 303). Die Errungenschaftsbeteiligung hat damit während der Ehe keinen Einfluss auf die Eigentumsverhältnisse. Jeder Ehegatte behält sein Vermögen. Er verwaltet es selber, nutzt es und kann auch alleine darüber verfügen (THOMAS GEISER, Ehegüterrecht und Bäuerliches Bodenrecht, in: Thomas Geiser et al. [Hrsg.], Güter- und erbrechtliche Fragen zur einfachen Gesellschaft und zum bäuerlichen Bodenrecht, Bern 2005, S. 102). Die ehегüterrechtliche Zuordnung eines Vermögensgegenstands zu einer bestimmten Gütermasse hat dementsprechend keinen Einfluss auf die im vorliegenden Zusammenhang allein relevante sachenrechtliche Zuordnung der involvierten Grundstücke, die - wie in den obigen Erwägungen ausgeführt - keine Gesamtheit von Grundstücken ergibt. Die vom Beschwerdeführer ebenfalls angerufene Miteigentumsvermutung bei fehlendem Eigentumsbeweis gemäss Art. 200 ZGB scheidet im Weiteren schon daran, dass im vorliegenden Fall unter den Ehegatten die Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken völlig unbestritten waren und die Eigentumsfrage damit dem Anwendungsbereich des angeführten Art. 200 ZGB von vornherein entzogen ist. Ohnehin dürfte die für den Eintritt der Vermutungsfolge erforderliche Beweislosigkeit des Eigentums bei einem Grundstück nur in den seltensten Fällen eintreten, da das Grundbuch als öffentliches Register bezüglich des Eigentümers den vollen Beweis erbringt, solange nicht die Unrichtigkeit seines Inhalts nachgewiesen ist (vgl. Art. 9 ZGB). Vorliegend kommt schliesslich dazu, dass die Gewerbequalität des Betriebes C.____ selbst dann verneint werden müsste, wenn der vom Beschwerdeführer vertretenen Auffassung gefolgt würde. Gemäss den für das Kantonsgericht verbindlichen Feststellungen des Bezirksgerichts Z.____ im Scheidungsverfahren fiel der Betrieb C.____ nämlich in die Errungenschaft der Ehegatten, währenddem der D.____hof zum Eigengut des Beschwerdeführers zu zählen war (vgl. Urteil des Bezirksgerichts Z.____ vom 15. Februar 2011 E. 4e). Die Betriebe fielen somit in unterschiedliche Gütermassen, so dass auch bei güterrechtlicher Betrachtungsweise nicht von einer Einheit der beiden Betriebe ausgegangen werden könnte.

5.5 Zusammenfassend ist nach dem Gesagten festzuhalten, dass die Grundstücke des Betriebes C.____ und diejenigen des Betriebes D.____ keine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken gemäss Art. 7 Abs. 1 BGG darstellen. Die beiden Betriebe können deshalb nicht als zusammengehörig betrachtet und als landwirtschaftliches Gewerbe qualifiziert werden. Der Regierungsrat hat weiter zu Recht befunden, dass der Hof C.____ für sich alleine die Voraussetzungen eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 7 BGG mangels ausreichendem SAK-Wert nicht erfüllt. Daraus folgt, dass der Betrieb C.____ dem Realteilungsverbot gemäss Art. 58 BGG nicht unterstellt ist und die Abtrennung einzelner Grundstücke vom Betrieb bewilligungsfrei zulässig ist. Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen erweist sich der angefochtene Regierungsratsbeschluss Nr. 1308 vom 21. August 2012 als korrekt und die Beschwerde ist demnach abzuweisen.

6. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig und die diesbezüglichen Kosten werden in der Regel der unterliegenden Partei auferlegt (§ 20 Abs. 1 und 3 VPO). Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'400.-- gehen somit zu Lasten des Beschwerdeführers und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 2'100.-- verrechnet. Der zuviel bezahlte Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 700.-- wird dem Beschwerdeführer zurückerstattet. Als unterliegende Partei hat der Beschwerdeführer keinen Anspruch auf die Ausrichtung einer Parteientschädigung, die Parteikosten werden demnach gemäss § 21 Abs. 1 VPO wettgeschlagen.

Demgemäss wird **e r k a n n t**:

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'400.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'100.-- verrechnet. Der zuviel geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 700.-- wird dem Beschwerdeführer zurückerstattet.
 3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiber

Gegen diesen Entscheid wurde am 25. März 2013 Beschwerde beim Bundesgericht (Verfahrensnummer 2C_279/2013) erhoben.