

# URTEIL

vom 26. Juni 2008

in der verwaltungsrechtlichen Streitsache

betreffend bäuerliches Bodenrecht (Feststellungsverfügung)

1. Im Rahmen eines zivilrechtlichen Verfahrens zwischen X. und Y. betreffend Vorkaufsrecht an einer landwirtschaftlichen Parzelle (Nr. 463, Plan 7, ...) wurde das Grundbuchinspektorat und Handelsregister (GIHA) vom Bezirksgericht ... am 9. März 2007 beauftragt, eine Feststellungsverfügung darüber zu erlassen, ob X., welcher das Vorkaufsrecht im erwähnten Zivilverfahren gegenüber Y. geltend macht, im Zeitpunkt der Ausübung dieses Vorkaufsrechts im März 2006 Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 47 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) war oder wirtschaftlich über ein solches verfügte. Mit Verfügung vom 20. April 2007 stellte das GIHA fest, dass X. Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 47 Abs. 2 lit. b BGBB sei. Dagegen erhob Y. am 22. Mai 2007 Beschwerde an das Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden (DVS) mit dem Begehren, es sei die angefochtene Verfügung aufzuheben und festzustellen, dass X. nicht Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 47 Abs. 2 lit. b BGBB gewesen sei oder auch nicht wirtschaftlich im Sinne dieser Bestimmung über ein solches verfüge. Nach Durchführung eines ersten Schriftenwechsels holte das DVS einen Amtsbericht des Amtes für Landwirtschaft und Geoinformatik ein. Dieses stellte fest, dass die bewirtschaftbare Eigenlandfläche des Betriebs X. 8.28 ha betrage. Auf dieser Fläche seien im Jahre 2006 im Verhältnis zum Gesamtbetrieb, d.h. inklusive Zupachtland und Gesamtviehbestand, 8.90 Grossvieheinheiten (GVE) gehalten worden. Die Eigenlandfläche und die 8.90 GVE erforderten einen Arbeitsaufwand von 0.744 Standardarbeitskräften (SAK). Hinzu kämen 0.012 SAK, die sich aufgrund des betriebseigenen

Waldes ergäben, was insgesamt 0.756 SAK ausmache. Würde die strittige vorkaufsbelastete Parzelle Nr. 463 hinzugezählt, so würde sich die eigene landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) auf 9.20 ha vergrössern und den Tierbestand auf 9.90 GVE erhöhen. Der Arbeitsaufwand dafür - zuzüglich des betriebseigenen Waldes - erfordere 0.832 SAK. Betreffend Gebäudesituation hielt das ALG fest, dass das GIHA anhand der Schätzungseröffnungen überprüfe, ob die betriebsnotwendigen Gebäude vorhanden seien. Das ALG hingegen prüfe, ob die Ökonomiegebäude den gesetzlichen Anforderungen entsprächen. Die letzte Betriebskontrolle sei am 26. Februar 2007 erfolgt. Danach erfülle der Betrieb die Anforderungen. Schliesslich erfordere die Bewirtschaftung einer Eigenlandfläche von 8.28 ha in der Bergzone 3, inklusive Wald - gestützt auf die Berechnung nach einem vom ALG und GIHA für den Vollzug des BGBB für jede Zone (Tal bis Bergzone) definierten Standardbetrieb - einen Arbeitsaufwand von 0.755 SAK. Unter Berücksichtigung der strittigen Parzelle betrage dieser 0.836 SAK. In der Folge erhielten die Parteien Gelegenheit, sich zum Amtsbericht zu äussern, wobei sie an ihren Anträgen festhielten. Mit Entscheid vom 30. November 2007 wies das DVS die Beschwerde ab. Unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN) von 8.28 ha, der 8.71 GVE und der Zuschläge für Hang-/Steillagen, Bioproduktion, Feldobstbäume, Kartoffeln und Wald ergebe sich eine Anzahl von 0.7762 SAK. Davon errechneten sich 0.7536 SAK aufgrund der Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Betriebsformen (landwirtschaftliche Betriebsverordnung, LBV, SR 910.91) und 0.0226 SAK aufgrund der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110). Ginge man im Übrigen zugunsten des Beschwerdeführers wegen der einen Parzelle im Miteigentum von einer geringeren LN von 8.265 ha aus, so würden insgesamt immer noch 0.7747 SAK gezählt. Auch die Gebäudesituation sei genügend.

2. Dagegen erhob Y. am 4. Januar 2008 Beschwerde an das Verwaltungsgericht mit dem Antrag, die angefochten Departementsverfügung sowie die ihr zugrunde liegende Verfügung des GIHA aufzuheben und festzustellen dass X. nicht Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes sei oder darüber wirtschaftlich verfüge. Eventuell sei die Sache zu neuer Beurteilung an die

Vorinstanz zurückzuweisen. Der Beschwerdeführer machte zusammengefasst geltend, im März 2006 habe der Beschwerdegegner 2 mit seinem Eigenland (ohne Sömmerung) nicht über einen standardisierten Arbeitsaufwand von 0.75 SAK verfügt. Die Gebäudesituation bzw. der entsprechende Sanierungsaufwand (Sanierung Stall, Erstellung Altenteil, Sanierung Betriebsleiterwohnung) auf dem Landwirtschaftsbetrieb des Beschwerdegegners sei im Sinne von Art. 7 und 8 BGG im März 2006 wirtschaftlich nicht tragbar, weshalb eine allfällige Gewerbequalität des Landwirtschaftsbetriebes entfielen, selbst wenn ein Arbeitsaufwand von 0.75 SAK vorläge. Die Gewerbequalität bei den Eigenlandgrundstücken des Beschwerdegegners 2 sei auch gestützt auf Art. 8 lit. b BGG (ungünstige Betriebsstruktur bei 45 Grundstücken) zu verneinen.

3. Das DVS und der Beschwerdegegner 2 beantragten in ihren Vernehmlassungen die Abweisung der Beschwerde, bzw. Abweisung, soweit darauf einzutreten sei. Dabei beriefen sie sich im Wesentlichen auf die schon im angefochtenen Entscheid dargelegten Gründe.

Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

### **Das Gericht zieht in Erwägung:**

1. Anfechtungsobjekt im vorliegenden Verfahren kann nur der angefochtene Departementsentscheid sein. Soweit sich der Beschwerdeführer auch mit der Verfügung des GIHA kritisch auseinandersetzt, ist darauf nur einzugehen, soweit die für die Beurteilung des Beschwerdeentscheides des Departements relevant ist. Zu beurteilen ist vorliegend einzig, ob die Vorinstanz die Verfügung des GIHA im Ergebnis zu Recht geschützt hat. Die Vorinstanz hat die dafür massgebenden gesetzlichen Bestimmungen und die dazu ergangene höchstrichterliche Rechtsprechung zutreffend dargelegt und korrekt angewendet. Darauf kann im Einzelnen verwiesen werden. Dabei hat sie in umfassenden und sorgfältigen Erörterungen die massgebenden

Gesichtspunkte dargelegt und gewichtet. Die Würdigung der tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten hat sie ausführlich dargelegt. Dass die Vorinstanz dabei Rechts- oder Ermessensfehler begangen hätte, ist nicht ersichtlich. Der Beschwerdeführer bringt dagegen nichts wesentlich Anderes vor, als er auch schon in der Beschwerde bei der Vorinstanz geltend gemacht hat und worauf diese in zutreffender Weise im angefochtenen Entscheid eingegangen ist. Es kann daher vorab anstelle von Wiederholungen auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden. Es drängen sich daher nur noch einige kurze Überlegungen auf.

2. Der Beschwerdeführer macht in formeller Hinsicht geltend, das GIHA habe ihm das rechtliche Gehör verweigert. Die Vorinstanz hat dazu ausführlich Stellung genommen und diesen Einwand als unbegründet abgewiesen. Der Beschwerdeführer legt vor Verwaltungsgericht nicht dar, inwiefern diese Ausführungen der Vorinstanz unzutreffend seien. Selbst wenn im Übrigen die erste Instanz das rechtliche Gehör verletzt hätte, wäre dieser Mangel im Beschwerdeverfahren vor der Vorinstanz vollumfänglich geheilt worden. Der Beschwerdeführer konnte dort in jeder Hinsicht umfassend rechtlich Stellung nehmen und sich auch zu allen Beweismitteln äussern, was er denn auch ausgesprochen ausführlich getan hat. Sodann war er offensichtlich in der Lage auch den Departementsentscheid sachgerecht anzufechten, wie seine weitschweifige Beschwerdeeingabe zeigt.
3. Gemäss Art. 7 Abs. 1 BGGB gilt als landwirtschaftliches Gewerbe eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens  $\frac{3}{4}$  einer SAK nötig sind. Der Bundesrat legt die Faktoren und die Werte für die Berechnung einer SAK in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsrecht fest. Gemäss Art. 7 Abs. 3 BGGB sind bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, diejenigen Grundstücke zu berücksichtigen, die dem BGGB unterstellt sind. Zudem sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen (Art. 7 Abs. 4 lit. a BGGB).

In Art. 2a VBB wird für die Festlegung der Betriebsgrösse nach Standardarbeitskräften auf Art. 3 LBV verwiesen. Gemäss Art. 2a Abs. 2 VBB sind zudem u.a. ergänzend zu Abs. 1 der Zuschlag für die Kartoffeln, für betriebseigenen Wald sowie für die Milchkühe und Nutztiere im Sömmerungsbetrieb zu berücksichtigen. Gemäss Art. 2a Abs. 3 VBB können auf Sömmerungsbetrieben eigene und fremde Tiere nur dann angerechnet werden, wenn der zum Gewerbe gehörende Sömmerungsbetrieb auf eigene Rechnung und Gefahr bewirtschaftet wird.

Art. 3 LBV definiert die SAK als Einheit für die Erfassung des gesamtbetrieblichen Arbeitszeitbedarfs mit Hilfe standardisierter Faktoren. Gemäss Art. 3 Abs. 2 LBV werden die SAK nach Faktoren berechnet, beispielsweise die LN ohne Spezialkulturen mit 0.028 SAK pro ha; Milchkühe, Milchschafe und Milchziegen mit 0.043 SAK pro GVE und andere Nutztiere mit 0.03 SAK pro GVE. Zudem gibt es Zuschläge für Hanglagen im Berggebiet und in der Hügelzone von 18 - 35% Neigung von 0.015 SAK pro ha, für Steillagen im Berggebiet und in der Hügelzone von mehr als 35% Neigung von 0.03 SAK pro ha sowie für den biologischen Landbau (LN ohne Spezialkulturen 120% von 0.028 SAK pro ha) und für Hochstammfeldobstbäume von 0.001 SAK pro Baum.

In den genannten Bestimmungen werden die Berechnungsgrundlagen vollständig und abschliessend dargestellt. Nur diese Bestimmungen sind für die Berechnung massgebend, nicht aber die Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13). Soweit sich der Beschwerdeführer auf letztere beruft, sind seine Ausführungen demnach unbeachtlich. Der vorinstanzliche Entscheid ist somit im Folgenden anhand der erwähnten Rechtsgrundlagen zu überprüfen.

4. Zunächst ist streitig, wie gross die Eigenlandfläche ist. Der Beschwerdeführer geht gemäss Beilage im Dossier „Amtsbericht“ des DVS von 82'035 m<sup>2</sup> oder 8.2 ha aus. Die Vorinstanz geht von 8.28 ha aus. Die Rechnung des Beschwerdeführers stimmt offensichtlich nicht, da Parzelle 1361 nicht 40 m<sup>2</sup> oder 0.4 Aren LN umfasst, sondern 4'000 m<sup>2</sup> oder 40 Aren oder 0.4 ha (vgl. im gleichen Dossier Beilage A 3, Formular Flächenerhebung). Wenn der

Beschwerdeführer behauptet, dass das Formular Flächenerhebung zu oft nach oben aufgerundet worden sei, ist dies eine unbewiesene pauschale Behauptung. Eine vom Gericht durchgeführte Stichprobe hat ergeben, dass sich die Auf- und Abrundungen in etwa die Waage halten. Von der Berechnung des Beschwerdeführers zum Formular Flächenerhebung ergeben sich indessen gewisse grössere Abweichungen, hauptsächlich deswegen, weil dort auch der Wald erfasst wurde. Der Wald zählt aber gemäss Art. 2a Abs. 2 VBB zu den zu berücksichtigenden Zuschlägen und wurde folglich (separat) korrekt berücksichtigt. Es ist deshalb nicht einzusehen, weswegen man für die anrechenbare Fläche Eigenland nicht von 8.28 ha ausgehen sollte. Würde man von 8.2 ha ausgehen, ergäbe sich gegenüber der von DVS auf S. 9 unten des angefochtenen Entscheides errechneten SAK von 0.23184 SAK für 8.28 ha LN eine – minime - Differenz von 0.00224 SAK, was für 8.2 ha eine SAK von 0.2296627 ergäbe.

Gemäss Amtsbericht des ALG hält der Beschwerdegegner 15 Milchkühe (15 GVE), 6 Stück Jungvieh zur Zucht (1.5 GVE), 2 Aufzuchtkälber (0.5 GVE), 2 Rinder/Stiere/Ochsen (0.8 GVE) und 10 Mastkälber (1 GVE). Diese Zahlen basieren auf den Erhebungen von 2006. Es resultieren 18.8 GVE. Wenn der Beschwerdeführer behauptet, diese Zahlen seien manipuliert, bleibt er den Beweis dafür schuldig. Ebenso wenig ist nachvollziehbar, weswegen eine proportionale Herunterrechnung von 17.87 ha (Eigenland und zugepachtetes Land) auf 8.28 ha nicht zulässig sein soll (vgl. die Berechnung des DVS auf S. 10 des angefochtenen Entscheides).

Für die Behauptung, es müsse ein Sömmerungsabzug erfolgen, besteht keine gesetzliche Grundlage. In der SAK-Berechnung des DVSG ist der nach Art. 2a Abs. 2 und 3 allenfalls mögliche Zuschlag für Milchkühe und Nutztiere auf Sömmerungsbetrieb nicht hinzugerechnet worden. Schon deshalb muss kein Abzug erfolgen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Beschwerdegegner 2 als Mitglied der Alpkorporation entsprechende Weiderechte hat, also mindestens wirtschaftlich über die betreffende Weide verfügt, wenn er schon nicht deren Eigentümer ist. Ob die Alpkorporation dafür der Gemeinde eine

Weidetaxe zu bezahlen hat oder nicht, ist irrelevant. Diese Situation kann nicht mit einem Pachtverhältnis verglichen werden.

Sodann sind vom DVS die Zuschläge gemäss Art. 3 Abs. 2 LBV korrekt berechnet worden. Bei den Hochstammfeldobstbäumen ist dabei von 0.0055 SAK oder 5,5 Bäumen auszugehen. Weshalb der Anbau von Kartoffeln nicht landesüblich sein soll, bleibt das Geheimnis des Beschwerdeführers. Wenn man von der Minimalvariante des DVS auf S. 12 unten des angefochtenen Entscheides von 0.7747 SAK ausgeht, würden auch noch mehr als 0.75 SAK resultieren, wenn man lediglich von 8.2 ha Eigenfläche ausginge, da sich die Differenz von 0.00224 SAK nicht entscheidend auswirkt.

Nach dem Gesagten kann offen bleiben, ob gemäss bündnerischer Praxis das zu erwerbende Vorkaufsgrundstück zur Eigenlandfläche hinzugerechnet werden darf oder nicht, da eben der notwendige Wert schon mit dem Eigenland erreicht wird.

Was die Gebäudesituation anbetrifft, ist auf den Zustand anfangs 2006 abzustellen. Damals galt unbestritten kein Laufstallobligatorium. Hinsichtlich der Wohnsituation ist ohne weiteres den Ausführungen der Vorinstanz, welche gestützt auf den Amtsbericht des ALG gemacht wurden, zu folgen. Der Beschwerdeführer bringt dagegen lediglich pauschale und unbewiesene Behauptungen vor, die nicht geeignet sind, die Ausführungen im angefochtenen Entscheid zu widerlegen. Schliesslich ist die Behauptung, es liege eine ungünstige Betriebsstruktur vor, pauschal und unbelegt. Die meisten Parzellen liegen unbestritten im Meliorationsperimeter und in einer ortsüblichen Entfernung von den Betriebsgebäuden. Diese Bewirtschaftung ist im Berggebiet ortsüblich. Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass der angefochtene Entscheid nicht zu beanstanden und die Beschwerde deshalb abzuweisen ist.

5. Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten zulasten des Beschwerdeführers.

Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Der Beschwerdeführer hat daher die private Gegenpartei aussergerichtlich zu entschädigen. Der mit der eingereichten Honorarnote für das Verfahren vor Verwaltungsgericht geltend gemachte Betrag von Fr. 4'045.75 erscheint als ausgewiesen. Soweit der Beschwerdegegner 2 noch eine Entschädigung für das Verfahren vor dem Departement verlangt, ist darauf nicht einzugehen. Die Vorinstanz hat in Ziff. 3 des angefochtenen Entscheides eine Parteientschädigung von Fr. 1'900.-- zugesprochen, was vom Beschwerdegegner nicht angefochten wurde und damit rechtskräftig ist.

Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Davon abzuweichen, besteht vorliegend kein Anlass.

**Demnach erkennt das Gericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
  
2. Die Gerichtskosten, bestehend
  - aus einer Staatsgebühr von Fr. 4'000.--
  - und den Kanzleiauslagen von Fr. 257.--
  - zusammen Fr. 4'257.--

gehen zulasten von Y. und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen.

3. Y. entschädigt X. aussergerichtlich mit Fr. 4'045.75 (inkl. MWST).

Die dagegen an das Bundesgericht erhobene Beschwerde wurde am 14. Juli 2009 abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde (2C\_876/2008).