

[AZA 0/2]
5A.22/2001/sch

II. Z I V I L A B T E I L U N G *****

8. Januar 2002

Es wirken mit: Bundesrichter Bianchi, Präsident der
II. Zivilabteilung, Bundesrichter Raselli, Ersatzrichter
Zünd und Gerichtsschreiber Levante.

In Sachen

X.Z._____ und Y.Z._____, Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt Armin Sahli, Rue de Romont 35, Postfach 826, 1701 Freiburg,

gegen

1. A._____,

2. B._____,

3. C._____,

4. D._____, Beschwerdegegner, alle vertreten durch Rechtsanwalt Markus Meuwly, Boulevard de Pérolles 12, Postfach 391, 1701 Freiburg, Verwaltungsgericht des Kantons Freiburg, III. Verwaltungsgerichtshof,

betreffend

bäuerliches Bodenrecht,

Bewilligung für den Erwerb von Landwirtschaftsland, hat sich ergeben:

A.- B._____, C._____ und D._____ sind Eigentümerinnen des landwirtschaftlichen Heimwesens "H._____" in der Freiburger Gemeinde Q._____. Das Gewerbe umfasst Wohn- und Betriebsgebäude und weist eine Fläche von insgesamt 522'042 m² auf. Es ist seit 1911 der Familie Z._____ verpachtet und wird zurzeit von X.Z._____ und Y.Z._____ (Vater und Sohn) bewirtschaftet.

B.- Am 8. Oktober 1999 ersuchten die Eigentümerinnen die kantonale Behörde für Grundstückverkehr um Bewilligung für den Verkauf des Heimwesens für 1,95 Mio. Franken an A._____. Diesem Begehren wurde stattgegeben. Auf Beschwerde von X.Z._____ und Y.Z._____ hin bestätigte das Verwaltungsgericht des Kantons Freiburg am 13. Juli 2000, dass A._____ die Voraussetzungen zur Selbstbewirtschaftung erfülle. Für die Höhe des Verkaufspreises wies das Verwaltungsgericht die Sache jedoch an die Bewilligungsbehörde zurück. Diese habe darzulegen, welche landwirtschaftlichen Gewerbe, die in den letzten fünf Jahren veräussert worden seien, als Vergleichsobjekte herangezogen werden könnten.

Mit Verfügung vom 8. März 2001 bestätigte die Bewilligungsbehörde hinsichtlich des Verkaufspreises ihre Verfügung vom 21. Oktober 1999 und erteilte A._____ die Bewilligung, das Heimwesen "H._____" für 1,95 Mio. Franken zu erwerben. Das Verwaltungsgericht des Kantons Freiburg wies eine von X.Z._____ und Y.Z._____ erhobene Beschwerde, mit der beantragt wurde, den Kaufpreis auf 1,4 Mio. Franken festzusetzen, am 28. September 2001 ab (bezüglich der Kosten der erstinstanzlichen Verfügung erfolgte eine Gutheissung).

C.- X.Z._____ und Y.Z._____ haben am 2. November 2001 Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht erhoben.

Sie beantragen, das Urteil des Verwaltungsgerichts aufzuheben und den Verkauf des landwirtschaftlichen Gewerbes zum Preis von 1,95 Mio. Franken nicht zu bewilligen; der zulässige Preis sei auf höchstens 1,4 Mio. Franken festzusetzen, eventuell sei die Sache an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen.

Vernehmlassungen sind nicht eingeholt worden.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.- a) Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist gemäss Art. 97 OG in Verbindung mit Art. 5 VwVG zulässig gegen Verfügungen, die sich auf öffentliches Recht des Bundes stützen oder hätten stützen sollen, sofern diese von den in Art. 98 OG genannten Vorinstanzen erlassen worden sind und keiner der in Art. 99 ff. OG oder in der Spezialgesetzgebung vorgesehenen Ausschlussgründe vorliegt. Das Verwaltungsgericht des Kantons Freiburg, beim dem es sich um eine Vorinstanz des Bundesgerichts im Sinne von Art. 98 lit. g OG handelt, hat in Anwendung des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bauerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211. 412.11) die Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes erteilt.

Ein Ausschlussgrund besteht nicht. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist darum zulässig.

b) Zwischen den Beteiligten ist umstritten, ob X.Z._____ oder sein Sohn Y.Z._____ derzeit Pächter des landwirtschaftlichen Gewerbes ist. Die kantonalen Behörden haben die Frage offen gelassen. Sie braucht auch hier nicht geklärt zu werden, da einer der beiden Beschwerdeführer jedenfalls Pächter ist. Dem Pächter steht das Vorkaufsrecht zu (Art. 47 BGBB). Er ist vom angefochtenen Entscheid betroffen und hat ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung (Art. 103 lit. a OG). Im Übrigen ergibt sich die Beschwerdebefugnis auch aus Art. 103 lit. c OG in Verbindung mit Art. 83 Abs. 3 BGBB, da die letztgenannte Bestimmung die Beschwerdebefugnis des Pächters ausdrücklich vorsieht.

c) Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann die Verletzung von Bundesrecht einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens gerügt werden. An die Feststellung des Sachverhalts ist das Bundesgericht jedoch gebunden, wenn wie im vorliegenden Fall eine richterliche Behörde als Vorinstanz entschieden hat, sofern der Sachverhalt nicht offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften ermittelt worden ist (Art. 105 Abs. 2 OG). Ausgeschlossen ist die Rüge, der angefochtene Entscheid sei unangemessen (Art. 104 lit. c OG).

2.- a) Nach Art. 63 Abs. 1 lit. b BGBB wird die Bewilligung für die Übertragung eines landwirtschaftlichen Betriebes verweigert, wenn der Kaufpreis übersetzt ist. Diese Norm verweist für die Bestimmung der zulässigen Preisgrenze auf Art. 66 BGBB. Danach gilt der Erwerbspreis als übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigt.

Diese Konzeption, welche für die Bestimmung der Preisgrenze den Verkehrswert in Betracht zieht und dabei auf die Vergleichspreise der letzten fünf Jahre abstellt, hat der Gesetzgeber anderen Konzeptionen vorgezogen, die den um einen bestimmten Faktor erhöhten Ertragswert als Preisgrenze festlegen wollten (Urteil 5A.11/1995 des Bundesgerichts vom 21. Dezember 1995, publ. in: Blätter für Agrarrecht 30/1996, S. 49 ff., E. 1a, mit Verweis auf die Gesetzesmaterialien).

In der Literatur wird die Meinung vertreten, der Ertragswert könne dennoch insofern bedeutsam sein, als er erlaube, landwirtschaftliche Gewerbe miteinander zu vergleichen, wobei sich die Preisgrenze aus der Relation zwischen den bezahlten Preisen und dem jeweiligen Ertragswert ergebe (Hans Rudolf Hotz, in: Das bauerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGBB, N. 17 zu Art. 66 BGBB).

b) Der Beschwerdeführer bringt vor, das Verwaltungsgericht sei nicht in diesem Sinne vorgegangen und habe das Verhältnis Verkehrswert/Ertragswert ausser Acht gelassen.

Abgesehen von der Frage, ob mit dem blossen Hinweis, das Verwaltungsgericht habe zwischen den beiden Entscheiden vom 13. Juli 2000 bzw. 28. September 2001 ohne Begründung einen Sinneswandel in Bezug auf die Vergleichsmethode vollzogen, die Beschwerde hinreichend begründet ist, hat das Bundesgericht vorliegend keinen Anlass, darauf einzugehen, ob die Methode, welche der Beschwerdeführer anzuwenden wünscht, bundesrechtskonform wäre. Massgebend ist vielmehr nur, ob der Preisvergleich, den die kantonalen Behörden vorgenommen haben, mit der Regelung von Art. 66 BGBB vereinbar ist, welche verlangt, dass mit vergleichbaren landwirtschaftlichen Gewerben der betreffenden Gegend verglichen wird. Das Bundesgericht hat hierzu

festgehalten, dass landwirtschaftliche Betriebe vergleichbar sind, wenn sie ökonomisch nahezu gleich bewirtschaftet werden, wenn sie vergleichbar eben und in einzelne Parzellen aufgeteilt sind, ihre Bodenqualität etwa dieselbe ist, sowie der Veräusserungsgrund und der künftige Verwendungszweck ähnlich sind.

Der Wert allfälliger Bauten und die Flächengrösse des Betriebes müssen berücksichtigt werden und daraus resultierende Preisdifferenzen entsprechend in Anschlag gebracht werden. Die Grösse der Gegend, auf die zu Vergleichszwecken abzustellen ist, richtet sich nach topographischen und geographischen Gesichtspunkten. Je grösser der zu veräussernde Bauernbetrieb und je spezieller dessen landwirtschaftliche Nutzungsweise ist, umso grösser muss die für den Vergleich massgebliche Gegend sein. Erkennbaren Unterschieden bezüglich einzelner Vergleichsparameter kann mit Preiszuschlägen oder -abzügen Rechnung getragen werden. Je weniger Vergleichsobjekte zur Verfügung stehen, umso sorgfältiger müssen die Preise verglichen werden. Die für die Ermittlung des übersetzten Preises erforderlichen Vergleichsfaktoren können entweder mit hinreichend aufgeschlüsselten Statistiken verfügbar gemacht werden oder sind im Einzelfall zu ermitteln (Urteil 5A.11/1995 des Bundesgerichts vom 21. Dezember 1995, a.a.O., E. 2b, mit Literaturhinweisen).

c) Die Kantonale Behörde für Grundstückverkehr und ihr folgend das Verwaltungsgericht haben zur Ermittlung der zulässigen Preisgrenze verschiedene Hypothesen angestellt.

Alle führten zum Ergebnis, dass der vereinbarte Preis nicht übersetzt ist. Die Problematik des vorliegenden Falles liegt darin, dass angesichts der Grösse des Betriebs wirklich vergleichbare Objekte selten sind. Immerhin konnten fünf Objekte ermittelt werden, welche als verlässliche Vergleichsbasis dienen können, nämlich zwei Betriebe in Q._____ selbst sowie je einer in Pierrafortscha, Cournillens und Courtaman.

Die kantonalen Behörden haben auch versucht, in den benachbarten Kantonen Bern und Waadt weitere Betriebe zu eruieren, welche für den Vergleich herangezogen werden könnten, freilich ohne Erfolg, so dass ihnen der Vorwurf nicht gemacht werden kann, nicht in ausreichendem Masse die Vergleichsgrundlage erweitert zu haben. Die Unterschiede bei den in den Vergleich einbezogenen Betrieben wurden berücksichtigt, namentlich was den baulichen Zustand der Gebäude betrifft.

Immerhin mag eine gewisse Verzerrung deshalb entstehen, weil bei einem Vergleich der Preise je Flächeneinheit der Gebäudewert auf eine unterschiedlich grosse Fläche verteilt wird.

Besser wäre deshalb, wenn der Zeitwert der Gebäude vor dem Preisvergleich ausgeschieden würde. Doch führt dies nicht dazu, dass ergänzende Berechnungen angestellt werden müssten.

Immerhin handelt es sich bei den Vergleichsbetrieben ebenfalls um flächenmässig grosse Betriebe. Zu beachten ist überdies, dass der zu verkaufende Betrieb "H._____" einen Vorteil aufweist, über den die anderen Betriebe nicht verfügen, indem nämlich das ganze Land von "H._____" rund um die Bauten liegt und nicht auf verschiedene Parzellen verteilt ist. Die kantonalen Behörden haben sodann weitere Vergleichsrechnungen angestellt. So haben sie einen Vergleich mit sämtlichen im Kanton Freiburg verkauften Gewerben und einen weiteren mit den im Flachland gelegenen angestellt. Es ist klar, dass es sich hierbei nicht um Betriebe handelt, die den Anforderungen an die Vergleichbarkeit genügen. Dennoch ist aufschlussreich, dass der Höchstpreis im Falle des Vergleichs mit den Betrieben im Flachland mehr als 2,3 Mio.

Franken betragen würde und bei Berücksichtigung sämtlicher Betriebe (also auch jener in schlechten Lagen) noch immer 1,95 Mio. Franken. Unter diesen Umständen kann füglich auf weitere Abklärungen verzichtet werden. Die kantonalen Behörden konnten ohne Ermessensmissbrauch annehmen, der vereinbarte Preis von 1,95 Mio. Franken halte sich im Rahmen der bundesrechtlichen Preisgrenze.

d) Zu keinem anderen Ergebnis führen schliesslich die Einwände, welche der Beschwerdeführer unter Berufung auf die Mehrwertentschädigung des Pächters und das Milchkontingent erhebt. Zwar scheint der Beschwerdeführer für getätigte Investitionen eine Entschädigung von mehr als Fr. 100'000.– geltend machen zu wollen. Aufgrund einer Zusatzvereinbarung, welche die Verkäuferinnen mit dem Verkäufer abgeschlossen haben, müsste eine allfällige derartige Entschädigung durch die Verkäuferinnen getragen werden. Es trifft mithin nicht zu, dass der vereinbarte Preis für das landwirtschaftliche Gewerbe sich faktisch um die Mehrwertentschädigung erhöhen würde. Dass das Verwaltungsgericht die Vertragsergänzung in seinem Entscheid noch berücksichtigt hat, verletzt Bundesrecht nicht. Zum Milchkontingent hat das Verwaltungsgericht festgehalten, dieses sei derart geringfügig, dass es vorliegend vernachlässigt werden könne. Der Beschwerdeführer wendet sich nicht gegen diese Feststellung, verweist aber darauf, dass die Grösse der Milchkontingente bei den Vergleichsobjekten eine Rolle gespielt haben könnte. Damit wird aber eine unvollständige oder offensichtlich unrichtige Sachverhalts-

feststellung (Art. 105 Abs. 2 OG) nicht dargetan.

3.- Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde erweist sich demnach als unbegründet und ist abzuweisen. Entsprechend diesem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer die bundesgerichtlichen Kosten zu tragen (Art. 156 Abs. 1 OG). Da Vernehmlassungen nicht eingeholt wurden, sind den Beschwerdegegnerinnen keine Kosten erwachsen, die zu entschädigen wären.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.- Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen.

2.- Die Gerichtsgebühr von Fr. 4'000.– wird dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.- Dieses Urteil wird den Parteien und dem Verwaltungsgericht (III. Verwaltungsgerichtshof) des Kantons Freiburg schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 8. Januar 2002

Im Namen der II. Zivilabteilung
des SCHWEIZERISCHEN BUNDESGERICHTS
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: