

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T  
0/2

}  
2C\_747/2013

Abgabe an Dritte in anonymisierter Form

Urteil vom 8. September 2014

II. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichter Zünd, Präsident,  
Bundesrichter Donzallaz, Kneubühler,  
Gerichtsschreiberin Mayhall.

Verfahrensbeteiligte

1. B. \_\_\_\_\_  
2. C. \_\_\_\_\_,  
beide vertreten durch Rechtsanwältin Simone Tschopp,  
Beschwerdeführer,

gegen

1. D. \_\_\_\_\_  
2. E. \_\_\_\_\_  
beide vertreten durch Rechtsanwalt Patrik Gruber  
Beschwerdegegner,

Kantonale Behörde für Grundstückverkehr

Gegenstand  
Bäuerliches Bodenrecht,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Freiburg, III. Verwaltungsgerichtshof, vom 11. Juni 2013.

Sachverhalt:

A.  
A. \_\_\_\_\_ sel. war Eigentümerin der Grundstücke Nr. zzz, Nr. xxx und Nr. yyy des Grundbuchs der Gemeinde U. \_\_\_\_\_. Als Nachkommen hinterliess sie B. \_\_\_\_\_ und C. \_\_\_\_\_ sowie D. \_\_\_\_\_ und E. \_\_\_\_\_.

B.  
Auf Gesuch namens der "Erbengemeinschaft A.B.C.D.E. \_\_\_\_\_" von C. \_\_\_\_\_ und deren Ehemann, C.C. \_\_\_\_\_, erliess die kantonale Behörde für Grundstückverkehr am 28. November 2011 eine Verfügung. Mit Dispositivziffer 1 stellte die kantonale Behörde für Grundstückverkehr fest, dass die Grundstücke der Erben der A. \_\_\_\_\_ (Nr. zzz, xxx und yyy) nicht als landwirtschaftliches Gewerbe qualifiziert werden könnten. Den Erben wurde bewilligt, vom Grundstück Nr. zzz ein neues Grundstück mit 2'182 m<sup>2</sup> gemäss Situationsplan abzutrennen (Dispositivziffer 2). Dieses neue Grundstück unterstehe ebenfalls nicht dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (Dispositivziffer 3).

D. \_\_\_\_\_ und E. \_\_\_\_\_ teilten der kantonalen Behörde für Grundstückverkehr mit, über ein Gesuch um Erlass einer Verfügung nicht informiert worden zu sein. C.C. \_\_\_\_\_ sei nicht zur

Vertretung der Erbengemeinschaft berechtigt; C. \_\_\_\_\_ habe in eigenem Namen und nicht als Vertreterin der Erbengemeinschaft gehandelt. Die Verfügung vom 28. November 2011 werde insofern beanstandet, als D. \_\_\_\_\_ und E. \_\_\_\_\_ zur Abparzellierung nicht angehört worden seien. Dieses Gehör sei ihnen anlässlich einer Wiedererwägung dieser Verfügung zu gewähren.

Nach Durchführung einer Ortsbesichtigung zog die kantonale Behörde für Grundstückverkehr die Verfügung vom 28. November 2011 mit Verfügung vom 14. März 2012 in Wiedererwägung und hob deren Dispositivziffern 2 und 3 auf. Den Erben der A. \_\_\_\_\_ wurde bewilligt, vom Grundstück Artikel zzz das neue Grundstück (Gebäude Versicherungsnummer 30, 30a und 30b mit maximal 4'500 m<sup>2</sup> gemäss Situationsplan) abzutrennen (Dispositivziffer 2). Es wurde festgestellt, dass das neue Grundstück (Gebäude Versicherungsnummer 30, 30a und 30b mit maximal 4'500 m<sup>2</sup> gemäss Situationsplan) nicht dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 unterstehe (Dispositivziffer 3). Der Grundbuchverwalter wurde ersucht, im Grundbuch die Anmerkung gemäss Art. 86 Abs. 1 lit. b BGG einzutragen (Dispositivziffer 4).

Eine gegen die Verfügung vom 14. März 2012 von B. \_\_\_\_\_ und C. \_\_\_\_\_ in eigenem Namen erhobene Beschwerde wies das Kantonsgericht des Kantons Freiburg (als Verwaltungsgerichtshof) mit Urteil vom 11. Juni 2013 ab, soweit es darauf eintrat.

C.

Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 26. August 2013 beantragen B. \_\_\_\_\_ und C. \_\_\_\_\_ dem Bundesgericht, das Urteil des Kantonsgerichts des Kantons Freiburg vom 11. Juni 2013 sei kostenfällig aufzuheben. Es sei festzustellen, dass das Grundstück U. \_\_\_\_\_-Gtbl. Nr. zzz dem Zerstückelungsverbot unterliege; eventuell sei eine Abparzellierung und Nichtunterstellung einer Teilfläche des Grundstückes U. \_\_\_\_\_-Gtbl. Nr. zzz gemäss Präsidialentscheid der kantonalen Behörde für Grundstückverkehr vom 28. November 2011 zu bewilligen.

D. \_\_\_\_\_ und E. \_\_\_\_\_ beantragen, die Beschwerde sei kostenfällig abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Das Kantonsgericht des Kantons Freiburg und das Bundesamt für Justiz schliessen auf Abweisung der Beschwerde. Die kantonale Behörde für Grundstückverkehr verzichtet auf eine Vernehmlassung. Mit Eingaben vom 9. Dezember 2013 und vom 8. Januar 2014 halten die Beschwerdeführenden und die Beschwerdegegnerinnen vollumfänglich an ihren Anträgen fest.

Mit Verfügung vom 5. Oktober 2013 hat das Bundesgericht nach Anhörung der Parteien das nachträgliche Gesuch der Beschwerdeführenden vom 17. September 2013 um Erteilung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen.

Erwägungen:

1.

1.1. Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit und die weiteren Eintretensvoraussetzungen von Amtes wegen (Art. 29 Abs. 1 BGG) und mit freier Kognition (Art. 95 lit. a BGG; BGE 138 I 435 E. 1 S. 439).

1.2. Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten wurde unter Einhaltung der gesetzlichen Frist (Art. 100 Abs. 1 BGG) und Form (Art. 42 BGG) eingereicht. Sie richtet sich gegen einen Entscheid einer letzten oberen kantonalen Instanz (Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 BGG) über eine gestützt auf das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGG) erlassene Feststellungs- und Bewilligungsverfügung und ist somit zulässig (Art. 89 BGG; Art. 82 lit. a BGG; Urteil 2C\_1208/2012 vom 17. Juli 2013 E. 1, nicht publ. in BGE 139 III 327; STALDER, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2. Aufl. 2011, N. 8 zu Art. 88 und 89).

1.3. Zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (Art. 89 Abs. 1 BGG). Vorausgesetzt wird neben der formellen Beschwer, dass ein Beschwerdeführender über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt und einen praktischen, bei ihm eintretenden Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführenden durch

den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann (BGE 137 II 30 E. 2 S. 33 ff.). Als Parteien des vorinstanzlichen Verfahrens, welche mit ihren Anträgen unterlegen sind, sind die Beschwerdeführenden legitimiert, den vorinstanzlichen Entscheid anzufechten. Auf die Beschwerde ist, vorbehältlich der nachfolgenden Ausführungen, einzutreten.

1.4. Dem erstmals mit Beschwerde an das Bundesgericht ausdrücklich gestellten Antrag auf Feststellung, dass das Grundstück Nr. zzz U.\_\_\_\_\_ dem Zerstückerungsverbot unterliege, kommt keine selbstständige Bedeutung zu; die Frage wird im vorliegenden Beschwerdeverfahren im Zusammenhang mit der beantragten Abparzellierung vorfrageweise zu entscheiden sein.

1.5. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann eine Rechtsverletzung nach Art. 95 und Art. 96 BGG gerügt werden. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), doch prüft es, unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG), grundsätzlich nur die geltend gemachten Vorbringen, sofern allfällige weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 138 I 274 E. 1.6 S. 280 mit Hinweis). Die Verletzung von Grundrechten sowie von kantonalem und interkantonalem Recht untersucht es in jedem Fall nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 139 I 229 E. 2.2 S. 232; 134 II 244 E. 2.2 S. 246; 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254).

1.6. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG), es sei denn, dieser sei offensichtlich unrichtig oder beruhe auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG (Art. 105 Abs. 2 BGG). Offensichtlich unrichtig festgestellt ist ein Sachverhalt, wenn er willkürliche Feststellungen beinhaltet (BGE 137 I 58 E. 4.1.2 S. 62).

2.

Die Beschwerdeführenden rügen, die Vorinstanz sei in unzutreffender Anwendung und Auslegung des Grundsatzes von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 BV) nicht auf die vorinstanzliche Beschwerde gegen die Bewilligung der Abparzellierung eingetreten. Die Eventualbegründung, die Beschwerde sei wegen Zulässigkeit der Abparzellierung gestützt auf Art. 60 Abs. 1 lit. a BGGB ohnehin abzuweisen, sei bundesrechtswidrig.

2.1. Der Streitgegenstand des bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahrens bestimmt sich nach dem Dispositiv des angefochtenen Entscheids und den Beschwerdeanträgen (BGE 136 II 165 E. 5 S. 174; Urteil 2C\_961/2013 vom 29. April 2014 E. 3.3; Urteil 2C\_930/2012 vom 10. Januar 2012 E. 1.1). Gegenstand des Beschwerdeverfahrens vor Bundesgericht kann nur sein, was bereits Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens war oder richtigerweise hätte sein sollen (BGE 136 II 457 E. 4.2 S. 463; 133 II 35 E. 2 S. 38; Urteil 2C\_961/2013 vom 29. April 2014 E. 3.3). Wird ein Nichteintretensentscheid angefochten, bildet Streitgegenstand grundsätzlich nur die Frage, ob die Vorinstanz auf die Beschwerde hätte eintreten müssen (Urteil 2C\_272/2012 vom 9. Juli 2012 E. 1.1).

Vorliegend ist die Vorinstanz auf die im vorinstanzlichen Verfahren eingereichte Beschwerde, soweit sie sich auf den Grundsatz der Abparzellierung bezieht, nicht eingetreten. In einer Eventualbegründung hat die Vorinstanz aber erwogen, selbst wenn auf das Rechtsmittel einzutreten wäre, wäre es in materieller Hinsicht abzuweisen. In einer solchen Konstellation beurteilt das Bundesgericht auch die materielle Rechtslage und sieht aus prozessökonomischen Gründen davon ab, den angefochtenen Entscheid aufzuheben, wenn zwar zu Unrecht auf die Beschwerde nicht eingetreten wurde, die Eventualbegründung in der Sache aber zutreffend ist. Deshalb muss sich die Beschwerdebegründung (Art. 42 Abs. 2 BGG) in solchen Fällen sowohl mit dem Nichteintreten als auch mit der materiellrechtlichen Seite auseinandersetzen (BGE 139 II 233 E. 3.2 S. 236; 136 III 534 E. 2 S. 535; Urteil 2C\_1018/2011 vom 9. Februar 2012 E. 2.2; MERZ, in: Basler Kommentar, Bundesgerichtsgesetz, 2. Aufl. 2011, N. 73 zu Art. 42 BGG), was vorliegend der Fall ist. Erweist sich hingegen der Nichteintretensentscheid als richtig, so bleibt es dabei und das Bundesgericht hat sich mit der materiellen Seite nicht auseinanderzusetzen (BGE 139 II 233 E. 3.2 S. 236; 123 II 337 E. 9 S. 357; 121 I 1 E. 5a/bb S. 11).

2.2. Die Beschwerdeführenden hatten im vorinstanzlichen Verfahren beantragt, es sei festzustellen, dass Dispositivziffer 1 des Präsidialentscheids der kantonalen Behörde für Grundstückverkehr vom 28. November 2011 in Rechtskraft erwachsen sei, wonach die Grundstücke U.\_\_\_\_\_ Nr. zzz, Nr. xxx und Nr. yyy kein landwirtschaftliches Gewerbe darstellten. Die Vorinstanz hat diesen

Feststellungsantrag der Beschwerdeführenden ohne Begründung nicht behandelt, was mit der Beschwerde an das Bundesgericht nicht gerügt wird. Dieser Feststellungsantrag bildet nicht Gegenstand des bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahrens.

Zu beurteilen ist hingegen die Rüge, die Vorinstanz sei auf die Beschwerde der Beschwerdeführenden auf Aufhebung der Bewilligung der Abparzellierung eines neuen Grundstücks vom Grundstück Nr. zzzU.\_\_\_\_\_ und gegen die Feststellung, dieses neue Grundstück unterstehe nicht dem Anwendungsbereich des BGGB zu Unrecht nicht eingetreten, zumal die Beschwerde sich auch mit der vorinstanzlichen materiellen Eventualbegründung für eine Abweisung auseinandersetzt. Inhaltlich mitangefochten ist die durch das angefochtene vorinstanzliche Urteil ersetzte (Devolutiveffekt) Verfügung der kantonalen Behörde für Grundstückverkehr vom 28. November 2011, ihrerseits teilweise abgeändert durch die Verfügung vom 14. März 2012, in dem Umfang, wie das angefochtene Urteil im bundesgerichtlichen Verfahren im Streit liegt (BGE 134 II 142 E. 1.4 S. 144).

3.

3.1. Das BGGB ist anwendbar auf einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb der Bauzone liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (örtlicher Geltungsbereich; Art. 2 Abs. 1 BGGB). Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist (Art. 6 Abs. 1 BGGB; so auch die Definition der Landwirtschaftszone in Art. 16 Abs. 1 lit. a RPG; sachlicher Geltungsbereich; BGE 128 III 229 E. 2 S. 230 f.). Gemäss der vorinstanzlichen und für das Bundesgericht verbindlichen Sachverhaltsfeststellung liegt das Grundstück Nr. zzz U.\_\_\_\_\_ in der Landwirtschaftszone. Das BGGB ist anwendbar.

3.2. Der 3. Titel des BGGB enthält öffentlich-rechtliche Beschränkungen des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken und unterstellt gesetzlich definierte privatrechtliche Rechtsgeschäfte einer Bewilligungspflicht. Die erteilte Bewilligung bewirkt die Gültigkeit des privatrechtlichen Rechtsgeschäfts und ist eine privatrechtsgestaltende Verwaltungsverfügung (STALDER, a.a.O., N. 16 ff. zu Vorbem. zu Art. 61-69 BGGB).

Die Befugnis, ein Grundstück in mehrere Grundstücke aufzuteilen, ist Ausfluss des Grundeigentums und wird mit einer einseitigen Willenserklärung des Grundeigentümers ausgeübt (DONZALLAZ, Commentaire de la Loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, 1993, N. 512 zu Art. 58 BGGB). Diese einseitige Willenserklärung bildet das Verpflichtungsgeschäft für die Abparzellierung (MOULLET AUBERSON, La division des biens-fonds, Diss. Freiburg 1993, S. 19). Soll von einem landwirtschaftlichen Grundstück ein neues Grundstück so abparzelliert werden, dass nach der Aufteilung das eine Grundstück dem Geltungsbereich des BGGB untersteht und das andere nicht, ist eine Ausnahmegewilligung vom Zerstückelungsverbot gemäss Art. 58 Abs. 2 BGGB erforderlich (Art. 60 Abs. 1 lit. a BGGB; Urteil 5A.22/2003 vom 11. März 2004 E. 4.1.3). Dies gilt selbst für den Fall, dass die neuen Grundstücke flächenmässig mehr als 25 Aren betragen. Art. 58 Abs. 2 BGGB bezweckt nicht, jegliche Aufteilung von Grundstücken in Flächen über 25 Aren zu ermöglichen, wenn nach der Teilung ein Grundstück nicht mehr dem Geltungsbereich des BGGB unterstehen soll (Urteil 5A.6/2002 vom 11. Juni 2001 E. 4.1).

3.3. Eigentümerin des Grundstücks Nr. zzz U.\_\_\_\_\_ ist die Erbengemeinschaft A.\_\_\_\_\_, bestehend aus den Beschwerdeführenden und den Beschwerdegegnerinnen. Eine unverteilte Erbschaft steht im Gesamteigentum der Erbengemeinschaft, bestehend aus sämtlichen Miterben (Art. 602 Abs. 1 und 2 ZGB), wobei das Recht eines jeden Miterben auf die ganze Sache geht (Art. 652 ZGB). Mit Präsidentscheid vom 28. November 2011 genehmigte die kantonale Behörde für Grundstückverkehr die Grundstücksteilung als einseitiges privatrechtliches Rechtsgeschäft, das nicht auf einer Willenserklärung des Gesamteigentümers - der Erbengemeinschaft, bestehend aus den Beschwerdeführenden und den Beschwerdegegnerinnen - beruhte, sondern auf derjenigen von C.\_\_\_\_\_ und damit eines für die Erbengemeinschaft nicht handlungsberechtigten Vertreters. Die nachfolgende Gewährung des rechtlichen Gehörs an die Beschwerdegegnerinnen und die wiedererwägungsweise erlassene Verfügung vom 20. Februar 2012 vermochte diesen Mangel bereits deswegen nicht zu heilen, weil B.\_\_\_\_\_ das Gesuch um Erlass der Verfügung der kantonalen Behörde für Grundstückverkehr nicht gestellt und sich der für das Bundesgericht verbindlichen vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung seine Zustimmung zu einer Abparzellierung nicht entziehen lässt.

Fehlt es an einem zivilrechtlichen Verpflichtungsgeschäft für die Abparzellierung, kann eine

Ausnahmebewilligung vom Zerstückerungsverbot gemäss Art. 58 Abs. 2 BGG nicht gültig erteilt werden. In einer solchen Konstellation macht der einzelne Miterbe bei einer Anfechtung der bundesrechtswidrig erteilten Bewilligung eine Beeinträchtigung seiner eigenen Rechtsstellung - seine fehlende Zustimmung zum Verpflichtungsgeschäft - geltend und hat damit ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Anfechtung der bundesrechtswidrig erteilten Bewilligung (vgl. zur Notwendigkeit für eine Gesamthandschaft, auch im öffentlichen Verfahrensrecht als Streitgenossenschaft aufzutreten, BGE 131 I 153 E. 5.4 S. 160; 116 Ib 447 E. 2 und zur Legitimation für die Durchsetzung eines Rechtsstandpunktes einzelner Miterben Urteil 1C\_278/2011 vom 17. April 2012 E. 1.2). Das Kantonsgericht hätte die erteilte Bewilligung wegen Verletzung von Art. 58 Abs. 2 BGG beanstanden sollen.

4.

Das angefochtene vorinstanzliche Urteil ist auch deswegen aufzuheben, weil eine Abtrennung des Teilgrundstücks mangels Vorliegen der Voraussetzungen von Art. 60 Abs. 1 lit. a BGG Bundesrecht verletzt.

4.1. Die Vorinstanz ist auf das Rechtsmittel der Beschwerdeführenden mit der Hauptbegründung nicht eingetreten, deren Verhalten sei treuwidrig. Das kantonale Amt für Grundstückverkehr habe deren Rechtsbegehren entsprochen, weshalb es nicht angehe, den Grundsatz der Abparzellierung jetzt wieder in Frage zu stellen.

Der Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 BV) als allgemeiner, sich auf die Verfassung stützender Rechtsgrundsatz gebietet dem Staat und den Privaten ein loyales und vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr (Urteil 1P.701/2004 vom 7. April 2005 E. 4.1; HANGARTNER, in: St. Galler Kommentar zur Schweizerischen Bundesverfassung, 2. Aufl. 2008, N. 43 zu Art. 5 BV). Vorliegend ist der Anwendungsbereich des Vertrauensgrundsatzes indes nicht eröffnet, weil jedenfalls B. \_\_\_\_\_ im Zusammenhang mit dem interessierenden Grundstück nie ein Rechtsbegehren gestellt hat (vgl. oben, E. 3.3). In seiner Anfechtung der erstinstanzlichen Verfügung vom 28. November 2011, teilweise abgeändert durch die Verfügung vom 14. März 2012, liegt daher zum Vornherein kein widersprüchliches Verhalten. Die Vorinstanz ist somit mit dieser Begründung zu Unrecht auf den Antrag nicht eingetreten, die angefochtene Verfügung sei in dem Umfang aufzuheben, als mit ihr eine Abparzellierung bewilligt wird.

4.2. Da die Vorinstanz die Zulässigkeit der Abparzellierung auch materiell beurteilt hat, ist, wie weiter oben ausgeführt, auch hierauf einzugehen (E. 2.1 f.).

4.2.1. Die Beschwerdeführenden wenden sich mit verschiedenen Argumenten gegen die Abparzellierung eines Areals in der Grösse von 4500 m<sup>2</sup>. von der Parzelle U. \_\_\_\_\_ Nr. zzz.

Die Aufteilung eines landwirtschaftlichen Grundstückes in einen Teil innerhalb und einen Teil ausserhalb des Geltungsbereichs des BGG setzt eine Ausnahmebewilligung vom Zerstückerungsverbot voraus (Art. 60 Abs. 1 lit. a BGG; vgl. oben, E. 3.2). Die angestrebte Nichtunterstellung der abparzellierten Teilfläche unter das BGG wirft die Frage nach dessen künftiger Nutzung auf. Die Ausnahmebewilligung gemäss Art. 60 Abs. 1 lit. a BGG weist damit nicht nur einen bodenrechtlichen, sondern auch einen raumplanerischen Aspekt auf und begründet ein Bedürfnis nach deren verfahrensrechtlicher Koordination (BGE 125 III 175 E. 2c S. 180).

Seit Inkrafttreten am 1. September 2000 sieht Art. 4a VBB und die analoge Bestimmung von Art. 49 RPV eine solche Verfahrenskoordination bei der Bewilligung von Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückerungsverbot ausdrücklich vor, wenn auf dem betroffenen Grundstück eine Baute oder Anlage besteht und sich diese ausserhalb der Bauzone im Sinne des RPG befindet. In diesen Fällen kann eine Ausnahmebewilligung vom Zerstückerungsverbot erst erteilt werden, wenn eine rechtskräftige raumplanungsrechtliche Verfügung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 25 Abs. 2 RPG) vorliegt, in der die Rechtmässigkeit der künftigen Nutzung der betreffenden Baute oder Anlage festgestellt wird (Art. 4a Abs. 2 VBB; Urteil 5A.14/2006 vom 16. Januar 2007 E. 2.2.6, in: RNR 89/2008 S. 224; Urteil 5A.32/2004 vom 4. Februar 2005 E. 4.2, in: ZBGR 86/2005 S. 360; Urteil 5A.22/2003 vom 11. März 2004 E. 4.1.3; HERRENSCHWAND/BANDLI, in: Kommentar zum BGG, 2. Aufl. 2011, N. 2a zu Art. 60 BGG). Die Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht nur unter Berücksichtigung objektiver Kriterien, sondern auch des subjektiven Kriteriums der langjährigen tatsächlichen Nutzung zu beurteilen. Auf das subjektive Kriterium kann jedoch nur unter den kumulativen

Voraussetzungen der Langjährigkeit der tatsächlichen Nutzung, eines auch in Zukunft nicht

bestehenden Bedarfs für die landwirtschaftliche Nutzung und der Rechtmässigkeit der Erstellung der auf dem Grundstück errichteten Bauten und Anlagen abgestellt werden (BGE 139 III 327 E. 3 S. 331 ff.).

4.3. Gemäss der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung teilte das kantonale Bau- und Raumplanungsamt mit Schreiben vom 17. Juni 2010 die Auffassung der kantonalen Behörde für Grundstückverkehr, wonach die auf dem Grundstück Nr. zzz U. \_\_\_\_\_ erstellten Gebäude für die landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet seien. Weder aus dem erstellten Sachverhalt noch aus den Akten ergibt sich jedoch, dass dem kantonalen Bau- und Raumplanungsamt die beabsichtigte künftige Nutzung der abzuparzellierenden Fläche unterbreitet und dieses deren Rechtmässigkeit mit einer rechtskräftigen Verfügung festgestellt hätte. Die mit erstinstanzlicher Verfügung vom 28. November 2011, teilweise abgeändert durch die Verfügung vom 14. März 2012, erteilte bodenrechtliche Ausnahmebewilligung vom Zerstückelungsverbot ist damit bundesrechtswidrig. Der Antrag auf Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils erweist sich als begründet, und die Beschwerde ist in diesem Punkt gutzuheissen.

5.

Die Beschwerde ist somit gutzuheissen, soweit die Aufhebung des angefochtenen vorinstanzlichen Urteils beantragt wird. Das Urteil vom 11. Juni 2013 des Kantonsgerichts Freiburg als Verwaltungsgericht wird aufgehoben.

Die Gerichtskosten des bundesgerichtlichen Verfahrens von Fr. 4'000.- werden den unterliegenden Beschwerdegegnerinnen auferlegt (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdegegnerinnen haben die Beschwerdeführenden für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 6'000.-- zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf einzutreten ist, und das Urteil des Kantonsgerichts Freiburg vom 11. Juni 2013 wird aufgehoben.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden den Beschwerdegegnerinnen auferlegt.

3.

Die Beschwerdegegnerinnen haben die Beschwerdeführenden mit Fr. 6'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten und dem Kantonsgericht Freiburg, III. Verwaltungsgerichtshof, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 8. September 2014

Im Namen der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Zünd

Die Gerichtsschreiberin: Mayhall