Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

2C 342/2014

Urteil vom 17. April 2015

II. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Zünd, Präsident,
Bundesrichter Seiler, Bundesrichterin Aubry Girardin,
Bundesrichter Donzallaz, Stadelmann,
Gerichtsschreiber Klopfenstein.

Verfahrensbeteiligte
B.A._____,
Beschwerdeführer, vertreten durch
Rechtsanwalt Clemens Wymann,

gegen

E.A._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Bruno Beeler,

Dienststelle Landwirtschaft und Wald des Kantons Luzern.

Gegenstand
Bäuerliches Bodenrecht; Feststellung landwirtschaftliches Gewerbe,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Luzern, 4. Abteilung, vom 5. März 2014.

Sachverhalt:

A.
A.A.-F. _____ verkaufte am 11. Oktober 1999 sein ca. 12 ha umfassendes landwirtschaftliches Gewerbe U. _____ (Gebäudegrundstücke Nr. *** und *** sowie landwirtschaftlich genutzte Parzellen Nr. ***, ***, ***, *** und ***, alle GB X._____, Gemeinde V. _____) zum Preis von Fr. 900'000.-- (hauptsächlich getilgt durch Darlehensübernahmen und Anrechnung eines Wohnrechts zu Gunsten des Verkäufers und seiner Ehefrau) seinen beiden Söhnen B.A._____ und E.A._____, die als "Einfache Gesellschaft Gebrüder A._____" Gesamteigentum erwarben. Die Gebäudegrundstücke befinden sich in der Sonderbauzone. Die beiden Käufer verpachteten in der Folge mit mündlichen Pachtverträgen die genannten Grundstücke zum Teil ihren Eltern, zum Teil aussenstehenden Pächtern. Für keinen dieser Verträge liegt eine Bewilligung für parzellenweise Verpachtung im Sinne von Art. 30 ff. des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG, SR 221.213.2) vor. Mit Gültigkeit ab 1. Januar 2003 schlossen die Eheleute A.-F._____ zum Zweck "der gemeinsamen Bewirtschaftung des Landwirtschaftsbetriebs" sodann mit C.A.-D._____ (der Ehefrau von B.A._____) einen "Vertrag über die Errichtung der Personengemeinschaft LWB A.
_____ Y._____hof" als Zusammenschluss einer einfachen Gesellschaft im Sinne von Art. 530 ff. OR.

B.A._____ und E.A._____ kündigten am 30. November 2009 die Pachtverträge mit den aussenstehenden Pächtern auf den 31. Dezember 2010. In der Folge - zwischen Dezember 2010 und März 2011 - schloss E.A._____ in Vertretung der einfachen Gesellschaft Gebrüder A._____ mit den bisherigen Pächtern F._____, G._____ und H._____ neue, schriftliche Verträge, je für die Dauer eines Jahres.

B.
Am 26. Juli 2011 stellte B.A._____ bei der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) des Kantons Luzern ein Gesuch um Feststellung, ob die Parzellen ***, ***, ***, ***, ***, *** und *** ein landwirtschaftliches Gewerbe bilden. Die Dienststelle führte am 24. August 2011 einen Augenschein durch. Dort gab B.A._____ u.a. zu Protokoll, dass die schriftlichen Pachtverträge (vgl. vorne lit. A, am Ende) ohne seine Zustimmung abgeschlossen worden seien. Ausserdem bestätigten die Parteien übereinstimmend, "dass keine Bewilligung zur parzellenweisen Verpachtung des Betriebes U. _____ bei der zuständigen Behörde beantragt (wurde) bzw. vorliegt" (vgl. Augenscheinprotokoll vom 24. August 2011 S. 3). Die Dienststelle stellte mit Entscheid vom 16. November 2011 in der Folge fest, dass es sich beim landwirtschaftlichen Betrieb U. _____ um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des BGBB handle.

C.
B.A._____ erhob dagegen Beschwerde an das Verwaltungsgericht (nunmehr Kantonsgericht) des Kantons Luzern mit dem Antrag, es sei festzustellen, dass es sich beim landwirtschaftlichen Betrieb U. _____ nicht um ein landwirtschaftliches Gewerbe handle. Eventuell sei das Verfahren zur Klärung der Frage, ob die überwiegende parzellenweise Verpachtung nachträglich bewilligt werden könne und der Betrieb deshalb nicht als landwirtschaftliches Gewerbe zu qualifizieren sei, an die Dienststelle zurückzuweisen. Das Kantonsgericht wies die Beschwerde nach mehrfachem Schriftenwechsel mit Urteil vom 5. März 2014 ab.

D.
B.A._____ erhebt mit Eingabe vom 7. April 2014 beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten und wiederholt das vorinstanzlich gestellte Begehren. Zudem beantragt er Erteilung der aufschiebenden Wirkung. E.A._____ beantragt, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Das Kantonsgericht beantragt Abweisung der Beschwerde. Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern verzichtet auf Vernehmlassung. Das Bundesamt für Justiz schliesst sich dem angefochtenen Entscheid an.

Erwägungen:

1.
Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gegen den letztinstanzlichen kantonalen Endentscheid ist zulässig (Art. 89 BGBB; Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Der Beschwerdeführer ist Gesellschafter der "Einfachen Gesellschaft Gebrüder A._____". Einer einfachen Gesellschaft kommt indes keine Rechtspersönlichkeit zu. Vor Bundesgericht ist daher nicht die einfache Gesellschaft Partei, sondern der einzelne Gesellschafter (BGE 132 I 256 E. 1.1 S. 257 f., Florence Aubry Girardin, Commentaire de la LTF, 2. Aufl. N. 6 zu Art. 89). Als Gesamteigentümer des streitbetroffenen Betriebs ist der Beschwerdeführer zur Beschwerde legitimiert (Art. 83 Abs. 3 und Art. 84 BGBB; Art. 89 Abs. 1 BGG).

2.

2.1. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundes- und Völkerrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a und b BGG). Bei deren Prüfung verfügt das Bundesgericht über volle Kognition und wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Das Bundesgericht ist daher weder an die in der Beschwerde vorgebrachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann die Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen, und es kann eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen (Motivsubstitution; BGE 140 III 86 E. 2 S. 89 unten; 140 V 136 E. S. 137).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz von Amtes wegen oder auf entsprechende Rüge hin berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Artikel 95 beruht und wenn zudem die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG). Eine Rechtsverletzung im Sinne dieser Bestimmungen liegt auch vor, wenn ein rechtserheblicher Sachverhalt gar nicht festgestellt wurde ( BERNARD CORBOZ, Commentaire de la LTF, 2. Aufl., N. 35 zu Art. 97; MARKUS SCHOTT, Bundesgerichtsgesetz, Kommentar, 2. Aufl., Rz. 19 zu Art. 97; MEYER/DORMANN, Bundesgerichtsgesetz, Kommentar, 2. Aufl. Rz. 59 zu Art. 105; HANSJÖRG SEILER, Bundesgerichtsgesetz, N. 24 zu Art. 97). Das gilt insbesondere dann, wenn die

Vorinstanz bestimmte Aspekte nicht festgestellt hat, die aufgrund ihrer Rechtsauffassung nicht rechtserheblich waren, diese Aspekte aber aufgrund der Rechtsbeurteilung durch das Bundesgericht rechtserheblich werden. Diesfalls kann das Bundesgericht, wenn es reformatorisch entscheidet, auch die dafür
notwendigen Sachverhaltsfeststellungen selber treffen, "si les faits ont été réguliérement allégués et clairement établis" (Corboz, a.a.O.); andernfalls weist es die Sache an die Vorinstanz zurück (Art. 107 Abs. 2 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

2.3. Der Beschwerdeführer schildert Sachverhaltselemente, die im angefochtenen Urteil nicht enthalten sind und macht geltend, die Vorinstanz habe diese zu Unrecht nicht berücksichtigt. Es wird im Zusammenhang mit den einzelnen Vorbringen zu prüfen sein, ob diese Sachverhaltselemente rechtserheblich und ihre Nichtberücksichtigung durch die Vorinstanz rechtsverletzend sind.

3.

3.1. Das BGBB gilt für die in seinen Art. 2, 3 und 6 näher präzisierten landwirtschaftlichen Grundstücke und enthält darüber hinaus besondere Bestimmungen für landwirtschaftliche Gewerbe (Art. 4), die in den Art. 6 und 7 BGBB definiert werden. Art. 8 BGBB lautet sodann:

"Die Bestimmungen über die einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücke finden auf ein landwirtschaftliches Gewerbe Anwendung, wenn es:

a) seit mehr als sechs Jahren rechtmässig ganz oder weitgehend parzellenweise verpachtet ist und diese Verpachtung im Sinne von Artikel 31 Absatz 2 Buchstaben e und f des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht weder vorübergehenden Charakter hat noch aus persönlichen Gründen erfolgt ist;

b) unabhängig von seiner Grösse wegen einer ungünstigen Betriebsstruktur nicht mehr erhaltungswürdig ist."

3.2. Art. 8 BGBB hat zum Ziel, einerseits Familienbetriebe zu erhalten, andererseits die Struktur der Landwirtschaft zu verbessern (Art. 1 Abs. 1 lit. a BGBB). Er kommt insbesondere zum Tragen in Übergangssituationen, in denen sich die bisherigen Bewirtschafter aus dem Erwerbsleben zurückziehen, aber die Zukunft des Betriebs noch unklar ist (Eduard Hofer, in: Kommentar BGBB, 2. A. 2011, Rz. 4 zu Art. 8; Yves Donzallaz, Traité de droit agraire suisse, Tome 2, 2006, S. 456 Rz. 2855), insbesondere wenn sich in der Familie niemand findet, der das Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung übernehmen will. Das Gewerbe kann alsdann - vorerst nur betrieblich - aufgelöst werden, indem es (mit Bewilligung gemäss Art. 30 f. LPG) parzellenweise verpachtet wird. Erfolgt innert sechs Jahren keine Weiterführung des Gewerbes, so kann es auch eigentumsmässig aufgelöst werden; die Teile des aufzulösenden Gewerbes sollen dazu dienen, andere landwirtschaftliche Gewerbe zu arrondieren (Botschaft vom 26. Juni 1996 zur Reform der Agrarpolitik: Zweite Etappe [Agrarpolitik 2002], BBl 1996 IV S. 374 f.).

3.3. Sind die Voraussetzungen von Art. 8 BGBB erfüllt, gelten für die betreffenden Grundstücke nicht mehr die Bestimmungen über landwirtschaftliche Gewerbe, sondern nur noch diejenigen über landwirtschaftliche Grundstücke (Art. 4 Abs. 3 lit. a BGBB; Yves Donzallaz, a.a.O., S. 456 f.). Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann von der Bewilligungsbehörde feststellen lassen, ob die Voraussetzungen erfüllt sind (Art. 84 BGBB; BGE 139 III 327 E. 2; 137 II 182 nicht publ. E. 1.1; 132 III 515 E. 3.3.2; 129 III 186 E. 2.1; Urteil 2C 534/2007 vom 29. Februar 2008 E. 4.4). Die Bewilligungsbehörde klärt im Rahmen der Anwendung von Art. 8 lit. a BGBB ab, ob (a) der betroffene Betrieb grundsätzlich die Voraussetzungen eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 7 BGBB erfüllt und (b) rechtmässig, d.h. zulässigerweise ganz oder teilweise parzellenweise verpachtet ist. Alsdann prüft die Bewilligungsbehörde, ob die parzellenweise Verpachtung (c) die erforderliche Dauer von mindestens sechs Jahren erreicht hat und ob (d) diese Verpachtung weder vorübergehenden Charakter hat noch aus persönlichen Gründen erfolgt ist. Diese Voraussetzungen (a - d) sind kumulativ: Ist nur eine davon nicht erfüllt, findet Art. 8 lit. a BGBB keine
Anwendung, d.h. der betroffene Betrieb bleibt den besonderen Bestimmungen für landwirtschaftliche Gewerbe nach Art. 4 BGBB weiterhin unterstellt.

3.4. Ob ein Betrieb als landwirtschaftliches Gewerbe einzustufen ist, ist Rechtsfrage. Nach den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz wird von keiner Seite in Frage gestellt, dass der

landwirtschaftliche Betrieb U. _____ an sich die Voraussetzungen für ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGBB erfüllt, so dass sich weitere Ausführungen dazu erübrigen. Streitig ist, ob die übrigen Voraussetzungen nach Art. 8 lit. a BGBB erfüllt sind.

3.5. Die Vorinstanz hat dies mit folgenden Argumenten verneint: Beim Pachtvertrag mit den Eltern der Eigentümer handle es sich nicht um eine parzellenweise Verpachtung im Sinne von Art. 8 lit. a BGBB; denn eine solche setze voraus, dass die verpachteten Teile anderen wirtschaftlichen Betrieben angehören. Die genannte Pacht diene aber der Weiterführung des traditionellen landwirtschaftlichen Betriebs der Familie A._____ und falle bei der Beurteilung, ob die Voraussetzungen nach Art. 8 lit. a BGBB erfüllt seien, ausser Betracht. Für die Frage der parzellenweise Verpachtung sei allein auf die fremdverpachteten Grundstücke abzustellen. Die ab 1999 oder 2000 bestehenden Pachtverträge mit den drei Nachbarn seien per Ende 2010 aufgelöst worden. Damit könne der Betrieb wieder als Ganzes bewirtschaftet werden und gelte als Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGBB. Auf die ab 2011 neu geschlossenen Verträge könne sich der Beschwerdeführer nicht berufen, da er selber die Gültigkeit der Verträge bestreite, weil er als Gesamteigentümer ihnen nicht zugestimmt habe. Selbst wenn die neuen Pachtverträge gültig wären, komme Art. 8 lit. a BGBB nicht zur Anwendung, da die Sechsjahresfrist, die erst im Januar bzw. April 2011 beginne, noch nicht abgelaufen
sei. Zudem seien die Pachtverträge nur für kurze Zeit abgeschlossen worden und eine längerfristige Weiterführung sei nicht beabsichtigt gewesen. Es sei vielmehr darum gegangen, die künftige Ausrichtung des Landwirtschaftsbetriebs neu festzulegen. Unter diesen Umständen würden die Grundstücke nach der Kündigung der Pacht als Gewerbe gelten. Zudem sei auch die Voraussetzung nicht erfüllt, dass das Gewerbe ganz oder weitgehend parzellenweise verpachtet sein müsse. Denn die Verpachtung an die Eltern, die dafür nicht in Betracht falle, umfasse knapp 50% der landwirtschaftlichen Fläche und die Betriebsgebäude. Deshalb könne kaum von "weitgehend parzellenweise verpachtet" gesprochen werden.
Diese Argumentation des Kantonsgerichts erscheint nicht bundesrechtswidrig. Eine Auseinandersetzung mit den Erwägungen der Vorinstanz im Einzelnen erübrigt sich jedoch:

3.6. Für die Anwendbarkeit von Art. 8 lit. a BGBB wird verlangt, dass der betroffene Betrieb rechtmässig, d.h. zulässigerweise ganz oder teilweise parzellenweise verpachtet ist (vorne E. 3.2 und 3.3). Für Pachtverträge, die - wie hier - nach dem Inkrafttreten des LPG (20. Oktober 1986) geschlossen wurden, bedeutet dies, dass eine Bewilligung nach den Art. 30 ff. LPG vorliegen muss (Urteil 5A.31/2005 vom 29. März 2006 E. 2.1; ebenso HOFER, a.a.O., Rz. 9 zu Art. 8). Der diesbezüglich abweichenden Lehrmeinung (Michael Hunziker, Das Veräusserungsverbot und das Kaufsrecht der Miterben im bäuerlichen Erbrecht, 1997, S. 106, wonach Bewilligungsfähigkeit genügt) kann nicht gefolgt werden; sie erscheint der Förderung und Durchsetzung der Ziele von Art. 8 BGBB (vorne E. 3.2) abträglich. Ausserdem sind einander widersprechende Entscheide von Verwaltungsbehörden und Gerichten im Sinne der anzustrebenden Kohärenz zu vermeiden (Hofer, a.a.O.).

Nicht rechtmässig parzellenweise verpachtet ist ein Gewerbe also u.a. dann, wenn die Bewilligung nach Art. 30 ff. LPG fehlt (Hofer, a.a.O, Rz. 10 zu Art. 8). Solches trifft nach den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz vorliegend zu. Wohl kann die Unrechtmässigkeit unter gewissen Voraussetzungen durch eine nachträgliche Bewilligung geheilt werden (Hofer, a.a.O.), doch setzt dies voraus, dass eine solche nachträgliche Bewilligung erteilt bzw. zumindest darum nachgesucht wurde. Die Bewilligungsbehörde ist mit Blick auf das gesetzgeberische Ziel (vorne E. 3.2) und aufgrund der im landwirtschaftlichen Boden- bzw. Pachtrecht geltenden streng formellen Betrachtungsweise (vgl. etwa Art. 7 ff. LPG zur Mindestdauer von Pachtverträgen) entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nicht verpflichtet, von Amtes wegen ein solches nachträgliches Bewilligungsverfahren einzuleiten. Das gilt im vorliegenden Fall umso mehr, als der Beschwerdeführer am Augenschein noch erklärt hatte, die neuen schriftlichen Pachtverträge (vorne lit. A, am Ende) seien ohne seine Zustimmung abgeschlossen worden.

Damit spielt es vorliegend keine Rolle, ob die Pachtverträge rund um den Betrieb U. _____ - wie der Beschwerdeführer geltend macht - nach Art. 31 LPG bewilligungsfähig wären wenn eine nachträgliche Bewilligung eingeholt würde. Die blosse Bewilligungsfähigkeit genügt im Zusammenhang mit Art. 8 lit. a BGBB nach dem Gesagten nicht.

3.7. Bei diesem Ergebnis erweisen sich auch die übrigen Rügen des Beschwerdeführers als unbegründet:

3.7.1. Er rügt zunächst, die Vorinstanz habe sich nicht mit dem Gesellschaftsvertrag von 2003 auseinandergesetzt, mit welchem die Eltern A._____ mit C.A.-D._____ (der Ehefrau des Beschwerdeführers) eine Generationengemeinschaft gebildet hätten, wodurch ein Pächterwechsel stattgefunden habe. Nicht mehr die Eltern, sondern die Generationengemeinschaft habe nunmehr den Betrieb gepachtet und bewirtschaftet. Diese Verpachtung an die Generationengemeinschaft A._____ stelle eine relevante Verpachtung im Sinne von Art. 8 lit. a BGBB dar. Indem sich die Vorinstanz nicht mit diesem Gesellschaftsvertrag auseinandergesetzt habe, habe sie ein entscheidwesentliches Dokument unberücksichtigt gelassen, den Sachverhalt willkürlich gewürdigt und das rechtliche Gehör verletzt.
Dem kann nicht gefolgt werden: Zum einen kann ein Pächterwechsel nicht ohne Zustimmung beider Verpächter durch blossen Gesellschaftsvertrag der bisherigen Pächter mit einem Dritten erfolgen; der Beschwerdegegner bestreitet, einer Verpachtung an C.A.-D._____ zugestimmt zu haben. Zum andern fehlt es an der notwendigen Bewilligung, sollte der Vertrag gemäss dem Willen des Beschwerdeführers im Sinne von Art. 8 lit. a BGBB relevant erscheinen. Der Gesellschaftsvertragerweist sich damit als nicht rechtserheblich und die Vorinstanz hat den Sachverhalt nicht rechtsverletzend festgestellt, wenn sie darauf nicht eingegangen ist.

3.7.2. Unerheblich ist bei der dargelegten Sachlage auch, ob die neuen Pachtverträge mit den Nachbarn nur ein Jahr oder sechs Jahre dauern und ob sie die vorherigen Verträge weiterführen oder nicht, wozu sich der Beschwerdeführer ebenfalls äussert: Denn auch wenn sie als zivilrechtlich gültig und dauerhaft betrachtet werden, sind die Voraussetzungen von Art. 8 lit. a BGBB mangels vorhandener Bewilligungen nicht erfüllt.

3.7.3. Damit spielt es auch keine Rolle, ob die übrigen Voraussetzungen (Verpachtung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 lit. e und f LPG weder vorübergehend noch aus persönlichen Gründen) erfüllt wären, was der Beschwerdeführer geltend macht.

4.
Das Hauptbegehren des Beschwerdeführers ist damit unbegründet. Das Kantonsgericht hat im angefochtenen Urteil den Entscheid der Dienststelle lawa vom 16. November 2011, wonach es sich beim landwirtschaftlichen Betrieb U. _____ (nach wie vor) um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des BGBB handle, im Ergebnis (vgl. vorne E. 2.1) zu Recht geschützt.

Aufgrund des in E. 3.6 Ausgeführten ist die Bewilligungsbehörde nicht verpflichtet, von Amtes wegen ein nachträgliches Bewilligungsverfahren einzuleiten, weshalb auch das Eventualbegehren abzuweisen ist. Mit dem Entscheid in der Sache wird das - ohnehin nicht begründete - Gesuch um aufschiebende Wirkung gegenstandslos.

5.
Der unterliegende Beschwerdeführer trägt die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens (Art. 65 Abs. 3 lit. a und Art. 66 Abs. 1 BGG) und hat dem obsiegenden Beschwerdegegner eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.
Der Beschwerdeführer hat dem Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-- zu bezahlen.

4.
Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten, dem Kantonsgericht Luzern, 4. Abteilung, und dem Bundesamt für Justiz schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 17. April 2015

Im Namen der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Zünd

Der Gerichtsschreiber: Klopfenstein