Nichtunterstellung eines Grundstücks ausserhalb der Bauzone unter den Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts und Verfahrenskoordination

BGE 139 III 327 *

Franz A. Wolf **

Inhaltsverzeichnis

I. Sachverhalt und Prozessuales
II. Geltungsbereich des BGBB
- **1. Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich (E. 2–2.1)**
- **2. Auswirkungen der Unterstellung (E. 2.2)**
- **3. (Nicht-)Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung**
  - **3.1. Beurteilung nach objektiven Kriterien (E. 3)**
  - **3.2. Subsidiäre Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung (E. 3.1–3.3)**
  - **3.3. (Keine) Berücksichtigung umliegender Grundstücke (E. 4)**

III. Verfahrenskoordination zwischen BGBB und RPG
- **1. Grundsatz: Koordinationspflicht zwischen BGBB und RPG (E. 5.1–5.2)**
- **2. Verzicht auf die Verfahrenskoordination**
- **3. Zweistufiges Entscheidverfahren (E. 5.1)**
- **4. Verfahrenskoordination auf Grundstücken ohne Bauten und Anlagen**
- **5. Keine Verfahrenskoordination im Erwerbsbewilligungsverfahren**
- **6. Exkurs: Verfahrenssistierung bei Änderung Nutzungsplan (Art. 85 BGBB)**

IV. Schlussfolgerungen

I. Sachverhalt und Prozessuales

Das streitbetroffene Grundstück liegt ausserhalb der Bauzone und umfasst eine Fläche von 5 447 m². Nebst einem mit Baubewilligung im Jahr 1979 erstellten Schwimmbassin stehen auf dem Grundstück verschiedene Zierbäume, ein eingezäunter Obstgarten und eine Hecke. Seit dem Kauf im Jahr 1968 durch den Beschwerdeführer dient das Grundstück als Ziergarten. Der Eigentümer hat eine Bewässerungsanlage und ein festes Stromkabel für den Rasenmäher installiert. Das Grundstück grenzt an einer Seite an ein in der Bauzone liegendes Grundstück, welches mit dem Wohnhaus des gleichen Eigentümers überbaut ist. Die weiteren angrenzenden Grundstücke liegen in der Landwirtschaftszone. Das betroffene Grundstück gehört nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 7 BGBB).

Der Eigentümer des Grundstücks ist mit dem Anliegen an die kantonale Bodenrechtsbehörde[1] gelangt, das Grundstück sei vom Geltungsbereich des BGBB[2] auszunehmen, was die Behörde abgelehnt hat. Die dagegen erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde hat die Verwaltungsabteilung des Genfer Kantonsgerichts am 6. November 2012 abgewiesen. Beide Instanzen haben die Eignung des Grundstücks zur landwirtschaftlichen Nutzung und damit die Unterstellung unter das BGBB bejaht.

---

* Urteil des Bundesgerichts 2C_1208/2012 vom 17. Juli 2013.

** Der Autor ist als Rechtsanwalt/dipl. Ing. agr. FH mit Schwerpunkt im Bereich Landwirtschaftsrecht tätig bei Studer Anwälte und Notare AG (www.studer-law.com). Der vorliegende Aufsatz wiedergibt seine persönliche Meinung. Abschluss Manuskript: 9. Februar 2014.

1 Commission foncière agricole du canton de Genève (CFA).

2 Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11).

Der Eigentümer hat daraufhin Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht erhoben (Art. 82 lit. a BGG).[3] Das Bundesgericht heisst die Beschwerde mit dem Urteil 2C_1208/2012 (BGE 139 III 327) vom 17. Juli 2013 gut und weist die Angelegenheit zur neuen Beurteilung an die kantonale Vorinstanz zurück (Art. 107 Abs. 2 BGG).[4]

II. Geltungsbereich des BGBB

1. Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich (E. 2–2.1)

Das BGBB gilt für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (räumlicher Geltungsbereich, Art. 2 Abs. 1 BGBB). Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist (sachlicher Geltungsbereich, Art. 6 Abs. 1 BGBB). Der Begriff der Eignung ist dabei deckungsgleich mit demjenigen in Art. 16 Abs. 1 lit. a RPG.[5] Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke, die dem BGBB nicht unterstellt sind, sind – vorbehältlich von Ausnahmen (Art. 3 VBB)[6] – im Grundbuch anzumerken (Art. 86 Abs. 1 lit. b BGBB). Streitig war vorliegend, ob das betreffende Grundstück für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet sei.

2. Auswirkungen der Unterstellung (E. 2.2)

Das Bundesgericht weist zunächst darauf hin, dass die Unterstellung eines Grundstückes unter das BGBB erhebliche Auswirkungen («des conséquences drastiques») für den betroffenen Eigentümer oder die Erben haben können. Es gelten zum Beispiel das privilegierte erbrechtliche Zuweisungsrecht (Art. 21 BGBB), das Vorkaufsrecht von Verwandten (Art. 42 Abs. 2 BGBB), die Bestimmungen über die Grenzverbesserungen (Art. 57 BGBB), das Zerstückelungsverbot (Art. 58 BGBB), die Bewilligungspflicht beim Erwerb (Art. 61 ff. BGBB) oder die Belastungsgrenze für Grundpfandrechte (Art. 73 ff. BGBB).

3. (Nicht-)Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung

3.1. Beurteilung nach objektiven Kriterien (E. 3)

Für die landwirtschaftliche Nutzung eignet sich praktisch jede nicht bewaldete Bodenfläche, die eine für die Vegetation genügende Humusschicht aufweist.[7] Daraus ergibt sich für die humusierten Flächen ausserhalb von Bauzonen ein weit gefasster Geltungsbereich des BGBB.

Unter Hinweis auf die Botschaft zum BGBB hält das Bundesgericht fest, die Eignung eines Grundstücks zur landwirtschaftlichen Nutzung messe sich vorab an objektiven Kriterien, wobei die während längerer Zeit tatsächlich erfolgte Nutzung zu berücksichtigen sei (E. 2.2).[8] Diese Auffassung wird auch in der Lehre vertreten.[9] Die tatsächliche (subjektive) Art der Nutzung eines Grundstücks ist zwar nur subsidiär zu berücksichtigen, kann aber dennoch dazu führen, dass etwa der Park einer Villa ausserhalb der Bauzone dem Geltungsbereich des BGBB entzogen ist.[10] Es sei nicht das Ziel des Gesetzes, derartige Flächen den Einschränkungen des BGBB zu unterstellen (E. 2.2).

3.2. Subsidiäre Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung (E. 3.1–3.3)

Die Berücksichtigung der tatsächlichen Art der Nutzung, welche zu einer Nichtunterstellung des Grundstücks führen kann, lässt das Bundesgericht dem hier diskutierten Urteil zufolge unter drei einschränkenden Voraussetzungen zu:

- Die nichtlandwirtschaftliche Nutzung muss bereits viele Jahre gedauert haben, damit verhindert wird, dass durch eine kurzfristige Nutzungsänderung das Gesetz umgangen wird («une politique du fait accompli»). Die erforderliche Dauer sei aber nicht abstrakt festzulegen und lasse der Behörde einen gewissen Ermessensspielraum. Eine tatsächliche nichtlandwirtschaftliche Nutzung sei zwar nur dann zu berücksichtigen, wenn sie mehr als zehn Jahre gedauert habe. Mehrere Jahrzehnte seien jedoch nicht erforderlich (E. 3.1).
- Die nichtlandwirtschaftliche Nutzung muss auch für die Zukunft voraussehbar sein, wobei eine objektive Betrachtungsweise anzustellen

3 Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110).
4 BGE 139 III 327, nicht publizierte E. 6.
5 Urteil des BGer 5A.2/2007 vom 15. Juni 2007, E. 3.1; BGE 132 III 515 (518), E. 3.2.
6 Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993 (VBB, SR 211.412.110).
7 Urteil des BGer 5A.14/2006 vom 16. Januar 2007, E. 2.2.2.
8 Botschaft zum BGBB, BBl 1988 III 917.
9 Eduard Hofer, in: Kommentar BGBB, 2. Auflage 2011, N 9a und N 16 zu Art. 6 BGBB.
10 Eduard Hofer, in: Kommentar BGBB, 2. Auflage 2011, N 16 zu Art. 6 BGBB.

ist. Es genügt die Wahrscheinlichkeit der künftigen nichtlandwirtschaftlichen Nutzung.[11] Hat die bisherige nichtlandwirtschaftliche Nutzung bereits viele Jahre angedauert, sei zu vermuten, dass dies auch in Zukunft der Fall sein werde (E. 3.2).

- Nichtlandwirtschaftliche Bauten und Anlagen müssen zudem rechtmässig, d.h. mit Baubewilligung nach Art. 22 oder 24 ff. RPG erstellt worden sein, es sei denn, sie seien vor Inkrafttreten des RPG errichtet worden (E. 3.3). In Anwendung dieser Regel hat das Bundesgericht bereits in einem im Jahr 2007 beurteilten Fall ein in der Landwirtschaftszone liegendes Grundstück, das (formell und materiell) baurechtswidrig teilweise asphaltiert und rund dreissig Jahre lang durch ein Bauunternehmen als Lagerplatz für Fahrzeuge und Baumaterialien genutzt worden war, dem BGBB unterstellt.[12]

3.3. (Keine) Berücksichtigung umliegender Grundstücke (E. 4)

Das kantonale Verwaltungsgericht als Vorinstanz hatte die Unterstellung unter das BGBB auch deshalb bejaht, weil die im weiteren Umkreis liegenden Grundstücke ebenfalls landwirtschaftlich genutzt würden. Dies stehe jedoch, so das Bundesgericht, einer Nichtunterstellung des betreffenden Grundstücks nicht entgegen. Insbesondere sei daraus nicht zu schliessen, dass das fragliche Grundstück früher oder später wieder landwirtschaftlich genutzt würde (E. 4).

III. Verfahrenskoordination zwischen BGBB und RPG

1. Grundsatz: Koordinationspflicht zwischen BGBB und RPG (E. 5.1–5.2)[13]

Sodann weist das Bundesgericht auf die Grundsätze der Verfahrenskoordination zwischen Raumplanung und Bodenrecht nach Art. 4a VBB, bzw. nach Art. 49 RPV[14] hin. Nach diesen Bestimmungen ist der Entscheid über die Nichtunterstellung eines Grundstücks mit dem Raumplanungsgesetz zu koordinieren, wenn das betroffene Grundstück ausserhalb der Bauzone liegt und sich darauf Bauten oder Anlagen befinden. Eine Koordinationspflicht besteht auch bei der (in der Praxis weit häufigeren) Bewilligung einer Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot (Art. 58 BGBB).[15] Diese Bestimmungen zur Verfahrenskoordination wurden auf den 1. September 2000 in Kraft gesetzt und sind die Folge der vom Bundesgericht im Jahr 1999 aufgestellten Grundsätze zur Koordination zwischen BGBB und RPG.[16] Das Bundesgericht bekräftigt darin seine bereits früher geäusserte Auffassung, das Boden- und das Raumplanungsrecht hätten zumindest teilweise gleichlautende Zielsetzungen und seien daher zu koordinieren.[17]

Nach Art. 4a VBB entscheidet die Bodenrechtsbehörde über die Nichtunterstellung «erst, wenn eine rechtskräftige raumplanungsrechtliche Verfügung vorliegt, in der die Rechtmässigkeit der Nutzung der betreffenden Baute oder Anlage festgestellt wird» (Art. 4a Abs. 2 VBB). Die Bodenrechtsbehörde überweist hierzu die Akten an die nach Art. 25 Abs. 2 RPG für Bauten ausserhalb Bauzonen zuständige kantonale Behörde. Die angerufene Raumplanungsbehörde prüft, ob die Bauten und Anlagen nach Art. 16a RPG zonenkonform sind oder ob eine Ausnahme von der Zonenkonformität nach Art. 24 bis 24d RPG bewilligt werden kann.[18] Die zuständige kantonale Raumplanungsbehörde muss hierzu nach Art. 43a RPV vorgehen, was bedeutet, dass insbesondere zu prüfen ist, ob die Baute für den bisherigen Zweck noch benötigt wird, die neue Nutzung keine unnötige Ersatzbaute zur Folge hat, die Erschliessung genügend ist und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Stammgrundstücks weiterhin möglich bleibt.

Im vorliegend zu beurteilenden Fall konnte, so das Bundesgericht, eine Koordination allerdings unterbleiben, da das Schwimmbassin seinerzeit mit behördlicher Bewilligung erstellt wurde (E. 5.2).

2. Verzicht auf die Verfahrenskoordination

Die Verfahrenskoordination erübrigt sich, wenn offensichtlich ist, dass keine Ausnahmebewilligung nach dem BGBB erteilt werden kann (Art. 4a Abs. 3 lit. a VBB). Nach der hier vertretenen Auffassung sind derart offensichtliche Fälle, die eine raumplanerische Beurteilung vorneweg überflüssig machen, allerdings selten. Die Bewilligungsbe-

11 Urteil des BGer 5A.4/2000 vom 1. September 2000, E. 2b.
12 Urteil des BGer 5A.14/2006 vom 16. Januar 2007, E. 2.3.2.
13 Die Erwägungen 1, 5 und 6 sind in BGE 139 III 3327 nicht amtlich publiziert.
14 Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1).
15 Vgl. überdies zur Koordination zwischen BGBB und Waldgesetz: BGE 137 II 182 (194), E. 3.7.
16 BGE 125 III 175 (178), E. 2c; Urteil des BGer 5A.14/2006 vom 16. Januar 2007, E. 2.2.5.
17 BGE 121 II 307 (313), E. 5b.
18 Urteil des BGer 2C_1208/2012 vom 17. Juli 2013, E. 3.3.

hörde nach BGBB tut daher in jedem Fall gut daran, das Geschäft der Raumplanungsbehörde zu unterbreiten.

Weiter kann auf die Verfahrenskoordination verzichtet werden, wenn das betroffene Grundstück dem BGBB unterstellt bleiben muss (Art. 4a Abs. 3 lit. b VBB). Diese Bestimmung ist vorab im Lichte der Ausnahmen vom Realteilungsverbot für landwirtschaftliche Gewerbe zu betrachten (Art. 58 Abs. 1, Art. 60 BGBB). Umfasst die vom Gewerbe abzutrennende Grundstücksfläche mehr als 2500 m^2 Land und liegt diese ausserhalb der Bauzone, so bleibt die Abtrennungsfläche weiterhin als einzelnes Grundstück dem BGBB unterstellt (Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 2 Abs. 3 BGBB). Dies kann insbesondere der Fall sein bei der Bewilligung einer Ausnahme vom Realteilungsverbot beim Tausch von Grundstücken oder Grundstücksteilen (Art. 60 Abs. 1 lit. c BGBB) oder bei der Abtrennung und Übertragung eines Grundstücks mit Gebäuden von einem Gewerbe an ein anderes Gewerbe (Art. 60 Abs. 1 lit. e BGBB). Eine Verfahrenskoordination erübrigt sich in diesen Fällen, selbst wenn auf der Abtrennungsfläche Bauten und Anlagen stehen. Bei der Bewilligung einer Realteilung zur strukturellen Verbesserung anderer landwirtschaftlicher Gewerbe nach Art. 60 Abs. 2 BGBB entfällt eine Verfahrenskoordination ebenfalls, da die Abtrennungsflächen diesfalls weiterhin dem Bodenrecht unterstellt bleiben.

Das Realteilungs- und das Zerstückelungsverbot gilt von Gesetzes wegen nicht für eine Abtrennung oder Teilung im Rahmen einer behördlichen Bodenverbesserung, einer Grenzverbesserung oder Grenzbereinigung, bei einer Enteignung oder Zwangsvollstreckung (Art. 59 BGBB). Mangels Bewilligungspflicht der Realteilung bzw. Zerstückelung entfällt in diesen Fällen auch die Koordinationspflicht nach Art. 4a VBB.

3. Zweistufiges Entscheidverfahren (E. 5.1)

Das Erfordernis eines rechtskräftigen raumplanerischen Entscheides vor Erlass des Entscheides über die Nichtunterstellung führt im Ergebnis zu einem zweistufigen Verfahren: In einem ersten Schritt ist eine raumplanerische Verfügung zu erlassen. Erst nach Eintritt der formellen Rechtskraft dieser Verfügung ist über die Nichtunterstellung bzw. Ausnahme vom Realteilungs- oder Zerstückelungsverbot zu entscheiden.[19]

4. Verfahrenskoordination auf Grundstücken ohne Bauten und Anlagen

Nach dem Wortlaut von Art. 4a Abs. 1 VBB ist eine Verfahrenskoordination nur erforderlich, wenn das betroffene Grundstück ausserhalb der Bauzone liegt und sich darauf Bauten oder Anlagen befinden. Das Bundesgericht hält jedoch dazu fest, dass eine Verfahrenskoordination auch erforderlich sei, wenn sich auf dem abzutrennenden Grundstücksteil keine Baute oder Anlage befindet. Eine Koordination sei auch diesfalls erforderlich, denn eine Abtrennung sei nur zu bewilligen, wenn der beabsichtigte Verwendungszweck mit dem RPG zu vereinbaren ist.[20] Dem ist zuzustimmen. Die Gewissheit über die künftig zulässige Nutzungsmöglichkeit liegt im Interesse eines allfälligen Käufers.[21]

5. Keine Verfahrenskoordination im Erwerbsbewilligungsverfahren

In einem früheren Urteil hat das Bundesgericht erwogen, für das Erwerbsbewilligungsverfahren (Art. 61 BGBB) sei keine raumplanerische Verfahrenskoordination erforderlich. Die Gründe, welche zu einer Verweigerung der Erwerbsbewilligung führen, seien in Art. 63 Abs. 1 BGBB abschliessend aufgeführt. Es genüge, wenn die Bodenrechtsbehörde eine Grobbeurteilung vornehme, ob die vom Käufer beabsichtigte Nutzung raumplanungskonform verwirklicht werden könne.[22] Wohl trifft es zu, dass sich die Koordinationsbestimmungen in Art. 4a VBB und Art. 49 RPV nicht auf die Erwerbsbewilligung beziehen und sich die Raumplanungsbehörde nicht zu einer vom Käufer beabsichtigten Nutzung zu äussern hat. Dennoch ist gerade beim Erwerb einzelner Grundstücke für die Hobbytierhaltung zu beachten, dass Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht als zonenkonform gelten (Art. 16a Abs. 1 RPG i.V.m.

19 Margret Herrenschwand/Christoph Bandli, in: Kommentar BGBB, 2. Auflage 2011, N 2a zu Art. 60 BGBB; Urteil des BGer 5A.22/2003 vom 11. März 2004, E. 5.2.

20 Urteil des BGer 5A.32/2004 vom 4. Februar 2005, E. 4.2.

21 Beat Stalder, Die öffentlich-rechtlichen Verfügungsbeschränkungen im bäuerlichen Bodenrecht – Ein Werkstattbericht nach 20 Jahren BGBB, in: Landwirtschaftliches Bodenrecht – eine Standortbestimmung aus der Sicht des Praktikers nach 20 Jahren BGBB, Bern 2013, S. 18.

22 Urteil des BGer 2C_855/2008 vom 11. Dezember 2009, E. 3.2; Beat Stalder, in: Kommentar BGBB, 2. Auflage 2011, N 22 zu Vorbemerkungen zu Art. 61–69 BGBB; Blätter für Agrarrecht, 2010, S. 77 ff.

Art. 34 Abs. 5 RPV).[23] Der Käufer selber hat damit ein elementares Interesse, Gewissheit über die künftige zulässige Nutzung zu erlangen.

Am 22. März 2013 haben die eidgenössischen Räte einer Revision des RPG zugestimmt, welche eine Lockerung der Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone zum Gegenstand hat.[24] Im Vorentwurf zu dieser Gesetzesänderung war noch vorgesehen, einen neuen Art. 25*b* RPG mit folgendem Wortlaut einzufügen: *«Beim Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Nichtlandwirt arbeiten die für den Vollzug des Raumplanungs- und des bäuerlichen Bodenrechts zuständigen Behörden zusammen und koordinieren die Entscheide.»* Aufgrund der (berechtigten) Kritik in der Vernehmlassung (an der m.E. wenig ausgereiften Formulierung)[25] wurde die Bestimmung jedoch nicht in den Gesetzesentwurf aufgenommen und soll in einer späteren RPG-Revision erneut aufgegriffen werden.[26]

6. Exkurs: Verfahrenssistierung bei Änderung Nutzungsplan (Art. 85 BGBB)

Im weiteren Sinne ebenfalls im Dienste der Verfahrenskoordination zwischen BGBB und RPG steht Art. 85 BGBB. Nach dieser Bestimmung kann ein hängiger Zivilprozess oder ein hängiges Verwaltungsverfahren auf Antrag eines Beteiligten sistiert werden, wenn die Überprüfung eines Nutzungsplanes (Art. 21 Abs. 2 RPG) ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erfasst.[27]

23 Zuletzt: Urteil des BGer 1C_187/2011 vom 15. März 2012, E. 2.1; Urteil des BGer 1C_554/2012 vom 2. April 2012, E. 2.

24 BBl 2013, S. 2475; Die Revision geht zurück auf die parlamentarische Initiative Darbellay (04.472, Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone). Die Gesetzesänderung ist noch nicht in Kraft.

25 Anlass zu Kritik gegeben hat u.a. der Begriff des «Nichtlandwirts». Der Erwerb von Grundstücken, die dem BGBB unterstellt sind, setzt die Fähigkeit und Eignung zur Selbstbewirtschaftung voraus (Art. 9 i.Vm. Art. 63 Abs. 1 lit. a BGBB). Das bäuerliche Bodenrecht schafft kein ausschliessliches Standesrecht für Landwirte; auch wer eine landwirtschaftliche Tätigkeit als Freizeitbeschäftigung ausübt, kann als Selbstbewirtschafter gelten, wenn er die Voraussetzungen von Art. 9 BGBB erfüllt (Urteil des BGer 2C_855/2008 vom 11. Dezember 2009, E. 2.1). Diesem Aspekt trägt der vorgeschlagene Begriff des Nichtlandwirts nicht genügend Rechnung.

26 Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates vom 24. April 2012, BBl 2012. S. 6594.

27 Vgl. Zum Ganzen: Beat Stalder, in: Kommentar BGBB, 2. Auflage 2011, N 1 ff. zu Art. 85 BGBB.

IV. Schlussfolgerungen

Die Analyse des vorliegenden bundesgerichtlichen Leitentscheides ergibt folgende Schlüsse:

- Der räumliche und sachliche Geltungsbereich des BGBB ist weit gefasst und erstreckt sich auf alle nicht bewaldeten Grundstücke ausserhalb der Bauzone, welche grösser als 2500 m^2 sind und eine für eine Vegetation ausreichende Humusschicht aufweisen. Die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörenden Grundstücke sind auch dem BGBB unterstellt, wenn sie weniger als 2500 m^2 umfassen.
- In Übereinstimmung mit der herrschenden Lehre geht das Bundesgericht für die Beurteilung der Eignung eines Grundstücks zur landwirtschaftlichen Nutzung von einem objektiven Begriff aus. Gerade mit Blick auf die aufgezeigten erheblichen Rechtsfolgen einer Unterstellung unter das BGBB ist eine primär objektive Betrachtungsweise für die Unterstellung unerlässlich. Die Frage, ob ein Grundstück dem Gesetz unterstellt ist, darf nicht vom Willen der daran Interessierten abhängig sein.
- Subsidiär zur objektiven Betrachtungsweise ist die tatsächliche (subjektive) Art der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung eines Grundstückes dann zu berücksichtigen, wenn diese bereits mehr als zehn Jahre angedauert hat, die Wahrscheinlichkeit besteht, dass diese auch in Zukunft andauern wird und allfällige nichtlandwirtschaftliche Bauten und Anlagen rechtmässig errichtet wurden.
- Die vom Bundesgericht bereits früher vertretene Auffassung, dass bei der Bewilligung einer Ausnahme vom Realteilungs- oder Zerstückelungsverbot eine Verfahrenskoordination über den Wortlaut von Art. 4a VBB hinaus auch in Bezug auf Grundstücke ohne Bauten und Anlagen geboten ist, verdient Zustimmung.