

<b>Gericht/Verwaltung:</b>	Kantonsgericht
<b>Abteilung:</b>	4. Abteilung
<b>Rechtsgebiet:</b>	Bäuerliches Bodenrecht
<b>Entscheiddatum:</b>	18.11.2020
<b>Fallnummer:</b>	7H 19 282
<b>LGVE:</b>	2021 IV Nr. 4
<b>Gesetzesartikel:</b>	Art. 2 Abs. 1 BGG, Art. 2 Abs. 2 lit. d BGG, Art. 2 Abs. 3 BGG, Art. 6 BGG, Art. 58 Abs. 2 BGG, Art. 60 Abs. 1 lit. a BGG, Art. 83 Abs. 3 BGG; Art. 518 Abs. 1 ZGB, Art. 518 Abs. 2 ZGB.
<b>Leitsatz:</b>	Zur Beschwerdelegitimation eines Willensvollstreckers bei Nicht-Entlassung eines Grundstücks aus dem Geltungsbereich des BGG (E. 1.3). Die Nicht-Entlassung des landwirtschaftlichen Teils eines Grundstücks aus dem Geltungsbereich des BGG bei der Aufteilung eines Grundstücks mit gemischter Nutzung erfolgt von Gesetzes wegen (E. 2-3).
<b>Rechtskraft:</b>	Dieser Entscheid ist rechtskräftig.
<b>Entscheid:</b>	<p>Mit Gesuch vom 26. Juni 2018 beantragte A, Willensvollstrecker des am (...) 2017 verstorbenen Eigentümers der Grundstücke Nrn. z und y (Grundbuch [GB] Z) B, bei der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) die Bewilligung einer Ausnahme vom Zerstückelungsverbot von landwirtschaftlichen Grundstücken im Sinn von Art. 60 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGG; SR 211.412.11), konkret die "Abtrennung von Gebäuden" im Sinn von Art. 60 Abs. 1 lit. a BGG.</p> <p>Mit Entscheid vom 21. Oktober 2019 (...) erliess die Dienststelle lawa folgenden Rechtsspruch:</p> <p>"1. Die Bewilligung für die Abtrennung des neu gebildeten Grundstückes Nr. x, GB Z vom Grundstück Nr. z, GB Z, gemäss Mutation Nr. w vom (...) 2018, wird erteilt.</p> <p>2. Das verkleinerte Grundstück Nr. z, GB Z mit einer Fläche von 4'vvv m<sup>2</sup> fällt nicht in den Geltungsbereich des BGG.</p> <p>3. Das Grundstück Nr. x, GB Z mit einer Fläche von 5'uuu m<sup>2</sup> fällt in den Geltungsbereich des BGG.</p>

4. Die Nutzung des Gebäudes Nr. t auf Grundstück Nr. z, GB Z, als nichtlandwirtschaftliches Wohnhaus ist aus raumplanungsrechtlicher Sicht rechtmässig.

#### Grundbucheintragung

5. Auf dem Grundstück Nr. z, GB Z ist die Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGG anzumerken.

6. Auf dem Grundstück Nr. x, GB Z dürfen keine neuen Wohnbauten mehr erstellt werden (Bauverbot für Wohnbauten). Dieses Bauverbot ist im Grundbuch Z auf dem Hauptbuchblatt Nr. x wie folgt anzumerken:

"Baubeschränkung gemäss kantonalem Entscheid BGG (...) vom 21. Oktober 2019".

7. (...).

(...)."

Gegen diesen Entscheid liess A Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben und die folgenden Anträge stellen:

"1. Der Entscheid der Dienststelle lawa vom 21.10.2019 sei in Bezug auf Ziffer 3 aufzuheben und das Grundstück Nr. x sei nicht dem Geltungsbereich des BGG zu unterstellen.

2. Weiter sei der Entscheid der Dienststelle lawa vom 21.10.2019 in Bezug auf Ziffer 6 aufzuheben und im Grundbuch sei anzumerken, dass das Grundstück Nr. x nicht dem Geltungsbereich des BGG untersteht.

3. (...).

(...)."

In der Folge reichte die Dienststelle lawa die Vernehmlassung in der Hauptsache ein und schloss auf Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Diese wurde dem Beschwerdeführer zur Orientierung zugestellt.

Aus den Erwägungen:

1.

1.1.

Anfechtungsobjekt bildet der Entscheid der Dienststelle lawa vom 21. Oktober 2019, in welchem es um die Abtrennung des neu gebildeten Grundstücks Nr. x, GB Z, vom Grundstück Nr. z, GB Z, und die Entlassung des verkleinerten Grundstücks Nr. z, auf welchem sich das Gebäude Nr. t befindet, aus dem Geltungsbereich des BGG geht.

1.2.

Das Kantonsgericht prüft von Amts wegen, ob die Voraussetzungen für einen Sachentscheid erfüllt sind (vgl. § 107 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; SRL Nr. 40]). Ein Sachentscheid setzt insbesondere die Zuständigkeit der angerufenen Behörde voraus (§ 107 Abs. 2 lit.

a VRG).

Gegen Verfügungen aufgrund des BGG kann innert 30 Tagen bei der kantonalen Beschwerdebehörde Beschwerde erhoben werden (Art. 88 Abs. 1 BGG). Letztinstanzliche kantonale Beschwerdeentscheide unterliegen gemäss Art. 89 BGG der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach den Art. 82 - 89 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110). Nach Massgabe von § 148 lit. a VRG sind Entscheide, die mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht weitergezogen werden können und Bundesrecht anwenden, vorab innerkantonale mit Verwaltungsgerichtsbeschwerden beim Kantonsgericht anfechtbar.

Der angefochtene Entscheid erging gestützt auf Bundesrecht, konkret das BGG. Nach § 148 lit. a VRG i.V.m. Art. 89 BGG sowie Art. 82 lit. a und Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG ist er daher unmittelbar mittels Verwaltungsgerichtsbeschwerden an das Kantonsgericht anfechtbar.

1.3.

1.3.1.

Die Beschwerdelegitimation wird in Art. 83 Abs. 3 BGG geregelt, gemäss welchem die "Vertragsparteien" gegen die Verweigerung der Bewilligung Beschwerde führen können. Damit werden die allgemeinen Legitimationsvoraussetzungen, wonach nur zur Beschwerde berechtigt ist, wer durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat, nicht ausser Kraft gesetzt. Entscheidend ist somit ein aktuelles und besonderes rechtliches oder tatsächliches Interesse (Herrenschwand/Stalder, Kommentar zum BGG, 2. Aufl. 2011, Art. 83 BGG N 12a).

Die Beschwerdebefugnis der Vertragsparteien knüpft an die Eigentümer- bzw. die Erwerbserstellung an. Jemand kann aber auch dann zur Beschwerde befugt sein, wenn das zu bewilligende Gesuch nicht mit einem Veräusserungsgeschäft einhergeht, und er somit wörtlich genommen nicht Vertragspartei ist. So ist etwa ein Eigentümer befugt, eine ihm verweigerter Bewilligung zur Zerstückelung ohne gleichzeitige Veräusserung anzufechten. Ein Eigentümer hat auch ein direktes Interesse an einer Beschwerde gegen die Verweigerung der Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGG, da diese einen direkten Einfluss auf den Verwertungspreis hat (Herrenschwand/Stalder, a.a.O., Art. 83 BGG N 13, 17 mit Hinweis auf BGE 129 III 583 E. 3).

Entgegen dem Wortlaut von Art. 83 Abs. 3 BGG können die Vertragsparteien unter Umständen auch gegen eine Bewilligungserteilung Beschwerde führen, wenn sie ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung der Bewilligung haben. Dies ist etwa dann der Fall, wenn die Bewilligung zwar erteilt wurde, den Begehren der Parteien aber dennoch nicht vollumfänglich entsprochen wurde, d.h. namentlich wenn die Bewilligung unter Auflagen erteilt wurde; in diesen Fällen reicht die Beschwerdebefugnis der Parteien aber nur so weit, als sie durch den anzufechtenden Bewilligungsentscheid beschwert sind (Herrenschwand/Stalder,

### 1.3.2.

Der Willensvollstrecker steht, soweit der Erblasser nichts anderes verfügt, in den Rechten und Pflichten des amtlichen Erbschaftsverwalters (Art. 518 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs [ZGB; SR 210]). Er hat den Willen des Erblassers zu vertreten und gilt insbesondere als beauftragt, die Erbschaft zu verwalten, die Schulden des Erblassers zu bezahlen, die Vermächtnisse auszurichten und die Teilung nach den vom Erblasser getroffenen Anordnungen oder nach Vorschrift des Gesetzes auszuführen (Art. 518 Abs. 2 ZGB). Die Kompetenzen des Willensvollstreckers sind rechtlich sehr weitreichend. Er hat das ausschliessliche Besitz-, Verwaltungs- und Verfügungsrecht über den Nachlass und handelt aus eigenem Recht frei und selbständig. Er kann alle Rechtshandlungen vornehmen, die zur Erfüllung seiner Aufgabe erforderlich sind (Karrer/Vogt/Leu, Basler Komm., 6. Aufl. 2019, Art. 518 ZGB N 14). Der Willensvollstrecker hat die Aufgabe, die Rechte und Pflichten des Erblassers, soweit nötig, gerichtlich festzustellen (Art. 518 Abs. 1 ZGB i.V.m. Art. 596 Abs. 1 ZGB). Damit sind vorab die Aktiv- und Passivprozesse des Erblassers, d.h. des Nachlasses, gemeint. Die Prozessführungsbefugnis (Prozessstandschaft) des Willensvollstreckers für Aktiv- und Passivprozesse ergibt sich auch aus seiner Aufgabe und selbständigen Stellung (Karrer/Vogt/Leu, a.a.O., Art. 518 ZGB N 68). Der Willensvollstrecker tritt selbständig und in eigenem Namen auf, handelt aber auf Rechnung der Erbschaft und hat dabei seine Funktion anzugeben (Karrer/Vogt/Leu, a.a.O., Art. 518 ZGB N 70). Die Rechtsprechung erkennt ihm selbst – kraft seines Amtes – Parteistellung zu (BGer-Urteil 5P.355/2006 vom 8.11.2006 E. 3.1). Seine Prozessführungsbefugnis ist umfassend. Sie erstreckt sich u.a. auf streitige und nichtstreitige Verwaltungsverfahren und umfasst alle Arten von Klagen bzw. Eingaben, sämtliche prozessualen Handlungen und Rechtsmittel, materiellrechtliche Erklärungen, Vergleich, Rückzug des Verfahrens sowie Unterlassung jeglicher Auseinandersetzung (Karrer/Vogt/Leu, a.a.O., Art. 518 ZGB N 71).

### 1.3.3.

Der Beschwerdeführer ist Willensvollstrecker des verstorbenen B. Zum Nachlass des Letzteren gehört u.a. das Grundstück Nr. z, GB Z, für welches der Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren ein Gesuch um Bewilligung einer Ausnahme vom Zerstückelungsverbot von landwirtschaftlichen Grundstücken im Sinn einer Abtrennung von Gebäuden gestellt hat. Gemäss Testament von B vom 24. August 2016 soll das "restliche Nachlassvermögen" – vorbehältlich der auszurichtenden Vermächtnisse und des Willensvollstrecker-Honorars – einer zu errichtenden wohltätigen Stiftung gewidmet werden. Der Beschwerdeführer bringt entsprechend vor, B habe nach seinem Tod den Grossteil seines Vermögens einer gemeinnützigen Stiftung widmen wollen. Als Willensvollstrecker habe er (der Beschwerdeführer) die Liegenschaft zum bestmöglichen Preis zu verkaufen. Er sei durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt, da sich durch die Unterstellung des neu geschaffenen Grundstücks Nr. x, GB Z, unter den Geltungsbereich des BGG dessen Verkaufswert verringere und die möglichen Käufer massiv eingeschränkt würden.

Der Beschwerdeführer ist als Willensvollstrecker des verstorbenen B, zu dessen Nachlass das zur Diskussion stehende Grundstück Nr. z bzw. die zur Diskussion stehenden Grundstücke Nrn. z und x, GB Z, gehören, befugt, zur Vollstreckung des letzten Willens des Erblassers selbständig und in eigenem Namen Prozesse zu führen (vgl. E. 1.3.2 hiervor). Als Vertreter des Erblassers ist er wie ein Eigentümer grundsätzlich legitimiert, die ihm erteilte – jedoch nicht vollumfänglich seinem Begehren entsprechende – Bewilligung anzufechten. Durch eine Verweigerung der Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGGB wird er im Allgemeinen besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung, da diese – wie bereits dargelegt und vom Beschwerdeführer selbst vorgebracht – einen Einfluss auf den Verkaufserlös haben kann (vgl. E. 1.3.1 hiervor). Der Beschwerdeführer ist daher grundsätzlich zur Beschwerde legitimiert.

#### 1.4.

Die Überprüfungsbefugnis der Rechtsmittelbehörde kann sich in der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege nur auf das beziehen, was auch Gegenstand des angefochtenen Entscheids war oder bei richtiger Rechtsanwendung hätte sein müssen (Wirthlin, Luzerner Verwaltungsrechtspflege, Bern 2011, N 27.1). Der Streitgegenstand, d.h. der Umfang, in dem das mit dem angefochtenen Entscheid geregelte Rechtsverhältnis umstritten ist, kann zwar durch die Beschwerdeanträge eingegrenzt werden, darf jedoch nicht über das hinausgehen, was im Anfechtungsgegenstand geregelt ist (BGE 123 II 359 E. 6b/aa). Gegenstände, über welche die Vorinstanz zu Recht nicht entschieden hat, fallen nicht in die Kompetenz der Rechtsmittelbehörde (LGVE 2007 III Nr. 6 E. 4).

Anfechtungsobjekt bildet der Entscheid der Dienststelle lawa vom 21. Oktober 2019. Anlass für diesen war das Gesuch des Beschwerdeführers vom 26. Juni 2018. Das vorgedruckte Gesuchformular stammt von der Dienststelle lawa und trägt den Titel "Ausnahmen vom Realteilungsverbot von landwirtschaftlichen Gewerben bzw. vom Zerstückelungsverbot von landwirtschaftlichen Grundstücken". Bei der Spezifikation wurde vom Beschwerdeführer die Rubrik "Abtrennung von Gebäuden (im Sinn von Art. 60 Abs. 1 lit. a BGGB)" angekreuzt. Gemäss Art. 58 Abs. 1 BGGB dürfen von landwirtschaftlichen Gewerben nicht einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile abgetrennt werden (Realteilungsverbot). Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen nach Art. 58 Abs. 2 BGGB nicht in Teilstücke unter 25 Aren aufgeteilt werden (Zerstückelungsverbot). Gemäss Art. 60 Abs. 1 lit. a BGGB bewilligt die kantonale Bewilligungsbehörde Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einen Teil innerhalb und in einen Teil ausserhalb des Geltungsbereichs des BGGB aufgeteilt wird. Im angefochtenen Entscheid wurde die Bewilligung für die Abtrennung des neu gebildeten Grundstücks Nr. x, GB Z, vom Grundstück Nr. z, GB Z, gemäss Mutation Nr. w vom (...) 2018 erteilt und festgestellt, dass das verkleinerte Grundstück Nr. z, GB Z, mit einer Fläche von 4'vvv m<sup>2</sup> nicht in den Geltungsbereich des BGGB falle. Sodann wurde festgehalten, dass das Grundstück Nr. x, GB Z, mit einer Fläche

von 5'uuu m<sup>2</sup> (weiterhin) dem Geltungsbereich des BGBB unterstellt sei. Dem Gesuch um "Abtrennung von Gebäuden" und Entlassung des zugehörigen Grundstücks aus dem Geltungsbereich des BGBB gemäss dem vom Beschwerdeführer aufgelegten Mutationsplan wurde somit entsprochen, weshalb sich die Frage stellt, ob der Antrag des Beschwerdeführers, Ziffer 3 des Entscheids sei aufzuheben und das Grundstück Nr. x nicht dem Geltungsbereich des BGBB zu unterstellen, über den Anfechtungsgegenstand hinausgeht (vgl. E. 1.3.1 hiervor). In diesem Zusammenhang ist auch fraglich, ob in Bezug auf Ziffer 3 des angefochtenen Bewilligungsentscheids überhaupt ein Entscheid im Sinn von § 4 VRG vorliegt, zumal sich das ursprünglich eingereichte Gesuch um "Abtrennung von Gebäuden" lediglich auf das verkleinerte Grundstück Nr. z, GB Z, bezog und betreffend das aus der Restfläche neu gebildete Grundstück Nr. x, GB Z, zu keiner Feststellungsverfügung Anlass gab (vgl. dazu E. 3.2 und E. 3.3 hiernach). Dies kann jedoch letztlich offenbleiben, denn selbst wenn man auf den Antrag eintreten würde, so wäre dieser abzuweisen, wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen werden.

#### 1.5.

Die Behörde hat den Sachverhalt von Amts wegen festzustellen (§ 53 VRG) und wendet das Recht von Amts wegen an (§ 37 Abs. 2 VRG), wobei die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheids massgebend sind, soweit sich aus der Natur der Streitsache nichts anderes ergibt (vgl. § 146 VRG). Diese Grundsätze gelten indessen nicht uneingeschränkt. Sie werden ergänzt durch die verschiedenen Mitwirkungspflichten der Parteien (§ 55 VRG), namentlich deren Begründungspflicht (§ 133 Abs. 1 VRG). Zu beachten ist ferner das Rügeprinzip, wonach die Beschwerdeinstanz nur die vorgebrachten Beanstandungen prüft und nicht untersucht, ob sich der angefochtene Entscheid unter schlechthin allen in Frage kommenden Aspekten als korrekt erweist. Im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht hat die Beschwerde führende Partei darzutun, in welchen Punkten und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird (vgl. zum Ganzen: LGVE 2012 II Nr. 28 E. 1c mit Hinweis).

#### 2.

##### 2.1.

Der Beschwerdeführer beanstandet zunächst die Unterstellung des Grundstücks Nr. x, GB Z, unter den Geltungsbereich des BGBB bzw. die Nicht-Entlassung des Grundstücks aus dessen Geltungsbereich (Ziffer 3 des angefochtenen Entscheids). Die Dienststelle lawa stützt ihren Entscheid auf Art. 60 Abs. 1 lit. a BGBB. Wie bereits ausgeführt, regelt diese Bestimmung einen Anwendungsfall einer Ausnahme vom Zerstückelungsverbot und legt fest, dass die kantonale Bewilligungsbehörde eine Ausnahme bewilligt, wenn das landwirtschaftliche Grundstück in einen Teil innerhalb und in einen Teil ausserhalb des Geltungsbereichs des BGBB aufgeteilt wird.

Das Zerstückelungsverbot verbietet die Aufteilung von landwirtschaftlichen Grundstücken in Teilstücke unter 25 Aren und bei Rebgrundstücken unter 15 Aren (Art. 58 Abs. 2 BGBB). Die Mindestmasse sind entsprechend den Flächen festgelegt, die für den Geltungsbereich des BGBB massgebend sind, denn gemäss Art. 2 Abs. 3 BGBB gilt das Gesetz nicht für

Grundstücke von weniger als 15 Aren Rebland oder 25 Aren anderem Land, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören. Mit dem Zerstückelungsverbot bzw. den darin enthaltenen bundesrechtlichen Mindestmassen wird somit dafür gesorgt, dass Grundstücke nicht in kleine Grundstücke aufgeteilt und so dem Geltungsbereich des Gesetzes entzogen werden können (Herrenschwand/Bandli, Kommentar zum BGG, 2. Aufl. 2011, Art. 58 BGG N 7 f.).

## 2.2.

Art. 2 BGG regelt den allgemeinen Geltungsbereich. Das BGG gilt – unter Vorbehalt von Art. 2 Abs. 3 BGG betreffend Mindestmasse – für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone nach Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (Art. 2 Abs. 1 BGG). Das Gesetz gilt ferner u.a. für Grundstücke mit gemischter Nutzung, die nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nicht-landwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 lit. d BGG).

Die Vorschriften über den Geltungsbereich sind auf die Vorgaben der Raumplanung abgestimmt. Wo diese nicht eine andere, sondern die landwirtschaftliche Nutzung zulassen, gelten entsprechend die Regeln des BGG. Allgemeinverbindlich umschreibt der Nutzungsplan nach den Art. 14 ff. RPG die zugelassene Bodennutzung, weshalb der Nutzungs- oder Zonenplan konsultiert werden muss, wenn verbindlich über die Anwendbarkeit des BGG entschieden werden soll. Sachlich unterstehen dem BGG einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke. Angeknüpft wird am Grundstücksbegriff von Art. 655 ZGB. Er umfasst in erster Linie Liegenschaften, mithin Teile der Bodenfläche mit hinreichend bestimmten Grenzen. Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist (Art. 6 Abs. 1 BGG). In örtlicher Hinsicht kommt das BGG dann zur Anwendung, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück ausserhalb der Bauzone nach Art. 15 RPG, d.h. in einer Nicht-Bauzone liegt. Der Nutzungsplan nach Art. 14 ff. RPG unterscheidet Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen und grenzt diese Landflächen kartenmässig ab (zum Ganzen: Schmid-Tschirren/Bandli, Kommentar zum BGG, 2. Aufl. 2011, Art. 2 BGG N 1, 4, 6).

## 2.3.

Steht eine nichtlandwirtschaftlich genutzte Baute ausserhalb der Bauzone – also im örtlichen Geltungsbereich des BGG – auf einem Grundstück, das die Mindestfläche von Art. 2 Abs. 3 BGG überschreitet und für das die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist und welches sich dafür eignet, so besteht ein Grundstück mit gemischter Nutzung. Da das BGG den Schutz der nichtlandwirtschaftlichen Teile einer gemischten Nutzung nicht bezweckt, bleiben sie nach Art. 2 Abs. 2 lit. d BGG nur so lange dem BGG unterstellt, bis sie mittels Ausnahmebewilligung vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot entbunden sind, ein bestimmter Bereich für nichtlandwirtschaftliche Nutzung abgetrennt sowie aus dem Geltungsbereich des BGG entlassen wird. Damit eine

Grundstücksteilung in Erwägung gezogen werden kann, muss die nicht-landwirtschaftliche Nutzung rechtmässig abgrenzbar sein. Lassen sich die verschiedenen Nutzungen rechtlich und tatsächlich trennen, so ist die Aufteilung gestützt auf Art. 60 Abs. 1 lit. a BGG zu bewilligen und auch grundbuchrechtlich zu vollziehen. Den Hauptanwendungsfall werden bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone bilden. Diese dürfen abgetrennt und aus dem Geltungsbereich des Gesetzes entlassen werden. In der Praxis ergibt sich hin und wieder das Problem, dass nach einer Aufteilung in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil ein kleines landwirtschaftliches Grundstück entstehen würde. Je nach Verhältnissen und örtlichen Umständen steht dann nichts entgegen, auf die Abtrennung eines kleinen landwirtschaftlichen Grundstücksteils zu verzichten und stattdessen das ganze Grundstück als nichtlandwirtschaftlich zu bezeichnen und aus dem Geltungsbereich des BGG zu entlassen (zum Ganzen: Schmid-Tschirren/Bandli, a.a.O., Art. 2 BGG N 19, 28 f.; vgl. auch Herrenschwand/Bandli, a.a.O., Art. 60 BGG N 3, 5, 8).

#### 2.4.

Art. 60 Abs. 1 lit. a BGG bezieht sich in seiner Eigenschaft als "Ausnahme vom Zerstückelungsverbot" auf Art. 58 Abs. 2 BGG, gemäss welchem landwirtschaftliche Grundstücke nicht in Teilstücke unter 25 Aren aufgeteilt werden dürfen. Es stellt sich daher die Frage, ob auch dann eine Ausnahmegewilligung nach Art. 60 Abs. 1 lit. a BGG nötig sei, wenn sowohl der landwirtschaftliche als auch der nichtlandwirtschaftliche Grundstücksteil – wie es vorliegend gemäss Mutationsplan der Fall ist – nach der Aufteilung mehr als 25 Aren messen. Analog der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Aufteilung eines zonenrechtlich gemischten Grundstücks nach Art. 2 Abs. 2 lit. c BGG ist auch bei der Aufteilung eines Grundstücks mit gemischter Nutzung davon auszugehen, dass eine Ausnahmegewilligung – als Gestaltungsverfügung – immer nötig ist, um den nichtlandwirtschaftlichen Teil eines Grundstücks mit gemischter Nutzung nach Art. 2 Abs. 2 lit. d BGG aus dem Geltungsbereich des BGG zu entlassen, d.h. auch dann, wenn die Grundstücksteile nach der Aufteilung mehr als 25 Aren messen (Herrenschwand/Bandli, a.a.O., Art. 60 BGG N 4 mit Hinweis auf BGer-Urteil 5A.6/2002 vom 11.6.2002 E. 3.2). Entsprechend stützt auch die Vorinstanz ihren Entscheid als Ausnahmegewilligung auf Art. 60 Abs. 1 lit. a BGG.

#### 3.

##### 3.1.

Unter Rückgriff auf die Nutzungspläne, welche grundeigentümergebunden Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen ausscheiden, wird das BGG da als anwendbar erklärt, wo die Pläne eine bodenerhaltende, landwirtschaftliche Tätigkeit zulassen, vorab also in den Landwirtschaftszonen. Die Vorschriften des bäuerlichen Bodenrechts kommen dort von Gesetzes wegen, d.h. automatisch und ohne Unterstellungsverfügung, zur Anwendung (Schmid-Tschirren/Bandli, a.a.O., Vorbemerkungen zu Art. 2-5 BGG N 3). Über die Frage der Anwendbarkeit des BGG wird nicht in einem separaten Verfahren geurteilt. Vielmehr folgt der Entscheid dem Weg des bodenrechtlich zu lösenden Problems: Grundbuchämter, kantonale Verwaltungsbehörden sowie Zivil- und Verwaltungsrichter entscheiden vorfrageweise in einem



anderen Verfahren – etwa in einer Erbstreitigkeit, einer Auflösung von gemeinschaftlichem Eigentum, der Errichtung eines Grundpfandrechts, in einem Realteilungs- oder Erwerbsbewilligungsverfahren – über die Anwendbarkeit des bäuerlichen Bodenrechts (Schmid-Tschirren/Bandli, a.a.O., Art. 2 BGGB N 2).

Das Grundstück Nr. z, GB Z, in seiner ursprünglichen Form, wie auch die aufgeteilten Grundstücke Nrn. z und x, beide GB Z, liegen gemäss Zonenplan der Gemeinde Z in der Landwirtschaftszone (...). Die Anwendbarkeit des BGGB erfolgt von Gesetzes wegen. Es bedarf dazu entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers keiner Verfügung der zuständigen Behörde. Der Geltungsbereich des BGGB wird in den Art. 2 ff. geregelt. Sind die dortigen Voraussetzungen erfüllt, so fällt das Grundstück automatisch unter die Bestimmungen des BGGB.

### 3.2.

Der Beschwerdeführer macht geltend, die damalige Baubewilligung, gestützt auf welche das Wohnhaus auf dem ursprünglichen Grundstück Nr. z, GB Z, errichtet worden sei, sei für das gesamte Grundstück erteilt worden. Der Umschwung gehöre zur Liegenschaft und könne folglich nicht unter das BGGB gestellt werden.

Beim ursprünglichen Grundstück Nr. z, GB Z, handelt es sich um ein Grundstück mit gemischter Nutzung. Das Wohnhaus steht als nichtlandwirtschaftlich genutzte Baute ausserhalb der Bauzone. Es steht sodann auf einem Grundstück, das die Mindestfläche von Art. 2 Abs. 3 BGGB überschreitet und für das die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist und welches sich dafür eignet (vgl. E. 2.3 hiervor). Der landwirtschaftliche Teil war bisher an einen Landwirt verpachtet und soll diesem auch weiterhin zur Verfügung gestellt werden. Bis zur Abtrennung des nichtlandwirtschaftlich genutzten Teils bleibt das gesamte Grundstück nach Art. 2 Abs. 2 lit. d BGGB dem BGGB unterstellt. Die Aufteilung erfolgt nicht von Amts wegen, sondern auf Gesuch hin, wie es vom Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren denn auch eingereicht wurde und gestützt auf welches der vorinstanzliche Entscheid erging. Seit Einführung des BGGB stand das ursprüngliche Grundstück Nr. z, GB Z, somit gesamthaft von Gesetzes wegen im Anwendungsbereich des BGGB. Weshalb B sel., wie der Beschwerdeführer ausführt, auf das Gegenteil hätte vertrauen können, ist nicht ersichtlich.

### 3.3.

Bei der Aufteilung nach Art. 60 Abs. 1 lit. a BGGB ist von Gesetzes wegen vorgesehen, dass ein Teil des ursprünglichen Grundstücks in den Geltungsbereich des BGGB fällt bzw. in diesem verbleibt. Nur der nichtlandwirtschaftliche Teil wird aus dem Geltungsbereich entlassen. Das neu entstandene Grundstück Nr. x, GB Z, bildet vorliegend den landwirtschaftlichen Teil und verbleibt somit nach Art. 60 Abs. 1 lit. a BGGB im Geltungsbereich des BGGB. Es fällt sodann auch nach Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 6 Abs. 1 BGGB in den Geltungsbereich des BGGB. Das Grundstück liegt vollumfänglich in der Landwirtschaftszone, d.h. ausserhalb der Bauzone, und wurde schon bisher landwirtschaftlich genutzt. Ferner umfasst es eine Fläche von 5'uuu m<sup>2</sup>, womit auch die Anforderungen an das Mindestmass nach Art. 2 Abs. 3 BGGB erfüllt sind. Bei

dieser Ausgangslage kommt ein Verzicht auf die Abtrennung, d.h. die Bezeichnung des ganzen ursprünglichen Grundstücks als nichtlandwirtschaftlich, nicht in Frage. Das Ausmass des Grundstücks Nr. x, GB Z, überschreitet mit seinen 53 Aren das Mindestmass nach Art. 2 Abs. 3 BGG bei weitem, so dass nicht von einem "kleinen Grundstück" gesprochen werden kann. Ausserdem wurde der landwirtschaftliche Teil des ursprünglichen Grundstücks, welcher dem neu gebildeten und vorliegend zur Diskussion stehenden Grundstück entspricht, schon bisher landwirtschaftlich genutzt. Das neue Grundstück ist somit weiterhin zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignet (vgl. E. 2.3 hiervor). Die Unterstellung des neuen Grundstücks Nr. x, GB Z, unter den Geltungsbereich des BGG ergibt sich somit klar aus den Bestimmungen des BGG. Sie ist mit anderen Worten gesetzlich vorgeschrieben.

Die Unterstellung des Grundstücks unter das BGG hat zur Folge, dass auch die weiteren Bestimmungen des BGG, insbesondere jene über die Verfügungsbeschränkungen, zur Anwendung gelangen. So schreiben die Art. 61 ff. BGG vor, dass es für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks grundsätzlich einer Bewilligung bedarf und diese grundsätzlich verweigert wird, wenn der Erwerber nicht Selbstbewirtschafter ist, ein übersetzter Preis vereinbart wurde oder das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers liegt (Art. 61, Art. 63 Abs. 1 BGG). Nach Art. 66 Abs. 1 BGG gilt der Erwerbspreis als übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als fünf Prozent übersteigt. Die Bestimmungen widerspiegeln die in Art. 1 Abs. 1 lit. b und c BGG verankerten Zwecke des Gesetzes, die Stellung des Selbstbewirtschafters beim Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke zu stärken und übersetzte Preise für landwirtschaftlichen Boden zu bekämpfen. Damit werden die potentiellen Käufer grundsätzlich – Art. 64 BGG regelt die Ausnahmen vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung – auf Selbstbewirtschaftler beschränkt und der für das Grundstück maximal zu erzielende Verkaufserlös gesetzlich festgelegt. Die Bestimmungen von Art. 61 ff. BGG über den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke schränken zwar die Verfügungsfreiheit des Verkäufers ein. Sofern kein Ausnahmetatbestand vorliegt, ist er beim Verkauf an die Vorgaben von Art. 61 und Art. 63 BGG gebunden und kann dadurch u.U. nicht den Verkaufserlös erzielen, den er auf dem freien Markt bzw. bei Nichtanwendung dieser Bestimmungen realisieren würde. Die Beschränkungen, welche den gemäss BGG überwiegenden Interessen der Stärkung der Selbstbewirtschaftler und Verhinderung übersetzter Preise dienen, sind im Bundesgesetz selbst verankert. Sie gelten damit – soweit es sich nicht um einen Ausnahmefall handelt – allgemein verbindlich für sämtliche in den Geltungsbereich des BGG fallende landwirtschaftlichen Grundstücke und sind für die rechtsanwendenden Behörden massgebend (Art. 190 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101]; BGer-Urteil 2C\_234/2015 vom 19.8.2015 E. 5.3).

Die Unterstellung des Grundstücks Nr. x, GB Z, unter den Geltungsbereich des BGG erfolgt nach dem Gesagten von Gesetzes wegen und stellt in seiner Konsequenz entgegen der

Auffassung des Beschwerdeführers keine unzulässige Eigentumsbeschränkung im Sinne einer materiellen Enteignung dar (vgl. auch Richli, Entwicklung des Agrarrechts, in: BIAR 2016 S. 165). Im Übrigen wurden die landwirtschaftlichen Grundstücke bereits mit Inkrafttreten des RPG und BGGB einer die Nutzung und Verkehrsfähigkeit beschränkenden Ordnung unterworfen, was entsprechende Eigentumsbeschränkungen zur Folge hatte (vgl. E. 3.2 hiervor). Die Einschränkungen griffen zum damaligen Zeitpunkt. Der angefochtene Entscheid änderte daran nichts. Die Eigentumsbeschränkung erfolgte nicht damit. Sie kann deshalb nicht Anlass geben, die Frage der materiellen Enteignung zu prüfen.

#### 3.4.

Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, auch unter dem Aspekt des Verhältnismässigkeitsprinzips sei die Unterstellung des Grundstücks Nr. x, GB Z, unter das BGGB nicht angezeigt. Dazu ist auf das unter E. 3.3 hiervor Gesagte zu verweisen. Die Unterstellung unter den Geltungsbereich des BGGB erfolgt von Gesetzes wegen. Wie bereits ausgeführt, kann sich in der Praxis der Fall ergeben, dass nach der Aufteilung nach Art. 60 Abs. 1 lit. a BGGB ein kleines landwirtschaftliches Grundstück entstehen würde, in Bezug auf welches es sich nach den Verhältnissen und Umständen des konkreten Einzelfalls nicht rechtfertigen würde, dieses als landwirtschaftliches Grundstück auszuscheiden bzw. für sich stehen zu lassen, weshalb in diesem Fall das ganze Grundstück aus dem Geltungsbereich des BGGB entlassen werden kann (vgl. E. 2.3 und 3.3 hiervor). Ein solcher Ausnahmefall ist vorliegend offensichtlich nicht gegeben. Das neue Grundstück Nr. x, GB Z, hat eine Fläche von 5'uuu m<sup>2</sup>, weshalb nicht von einem kleinen Grundstück gesprochen werden kann (vgl. Art. 2 Abs. 3 BGGB). Die Fläche wurde sodann bereits zuvor landwirtschaftlich genutzt, eignet sich also für die landwirtschaftliche Nutzung. Wie der Beschwerdeführer ausführt, soll das neue Grundstück auch weiterhin dem Landwirt, welcher die Fläche bereits zuvor gepachtet hatte, zur Verfügung gestellt werden. Dieses Argument spricht gerade dafür, dass es sich als sinnvoll und verhältnismässig erweist, die Fläche weiterhin unter den Geltungsbereich des BGGB zu stellen, denn das Grundstück kann landwirtschaftlich genutzt werden. Dass der Beschwerdeführer mit dem Bauverbot auf Grundstück Nr. x, GB Z, einverstanden ist, ändert daran ebenfalls nichts. Das Bauverbot für Wohnbauten auf Grundstück Nr. x, GB Z, stellt eine Bedingung bzw. Auflage der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) dar, welche das Gesuch des Beschwerdeführers um Bewilligung zur Abtrennung des neu zu bildenden Grundstücks mit Wohnhaus und Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGGB im koordinierten Verfahren aus raumplanerischer Sicht zu beurteilen hatte. Die Dienststelle rawi hielt in ihrem Bericht zum Gesuch des Beschwerdeführers fest, aufgrund der zu erfolgenden Abtrennung des Wohnhauses sei auf dem Grundstück Nr. z, GB Z, welches weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet werde, ein Bauverbot für Wohnbauten im Grundbuch anzumerken. Das Bauverbot wurde somit von der Dienststelle rawi verfügt und steht in Zusammenhang mit der Abtrennung des Wohnhauses. Trotz dieses Bauverbots auf Grundstück Nr. x, GB Z, rechtfertigt sich die Unterstellung des Grundstücks unter den Geltungsbereich des BGGB, werden damit doch andere Ziele als die

Verhinderung der Erstellung von Wohnbauten verfolgt (vgl. dazu E. 3.3 hiervor). Die Unterstellung des Grundstücks Nr. x, GB Z, unter den Geltungsbereich des BGBK bzw. die Nicht-Entlassung aus dem Geltungsbereich erweist sich somit als recht- und verhältnismässig.