

603 2009-25

Urteil vom 1. Dezember 2009

III. VERWALTUNGSGERICHTSHOF

BESETZUNG

Präsidentin: Marianne Jungo
Richter: Josef Hayoz, Michel Wuilleret

PARTEIEN

X. Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt Tarkan Göksu, Rue St-Pierre 10, Postfach 822, 1701 Freiburg,

gegen

KANTONALE BEHÖRDE FÜR GRUNDSTÜCKVERKEHR, Ruelle Notre-Dame 2, Postfach, 1701 Freiburg, **Vorinstanz**,

Y. Beschwerdegegnerin, vertreten durch Rechtsanwalt Valentin Schumacher, Bd de Péralles 21, Postfach 656, 1701 Freiburg,

GEGENSTAND

Landwirtschaft
Bäuerliches Bodenrecht
Feststellungsverfügung

Beschwerde vom 28. Januar 2009 gegen den Entscheid vom 31. Oktober 2008.

S a c h v e r h a l t

A. Mit öffentlich beurkundetem Grundstückkaufvertrag vom _____ veräusserte die Gemeinde _____ das in der Gemeinde _____ gelegene landwirtschaftliche Grundstück Nr. _____ mit einer Fläche von 39'757 m² zum Preis von _____ Franken an die Y. (nachfolgend: Beschwerdegegnerin). Am 5. Dezember 2005 erteilte die Behörde für Grundstückverkehr (nachfolgend: Vorinstanz) die Bewilligung für diesen Eigentums-erwerb. X. ist Pächter des Grundstücks Nr. _____.

B. Am 21. März 2007 liess X. beim Zivilgericht des _____ eine "Klage auf Eigentumsübertragung (Vorkaufsrecht)" gegen die Beschwerdegegnerin einreichen und beantragen, das Grundbuchamt sei anzusehen, ihn als Eigentümer der Parzelle Nr. _____ in das Grundbuch der Gemeinde _____ einzutragen. Im Wesentlichen machte er geltend, dass ihm als Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes und als Pächter der Parzelle Nr. _____ das Vorkaufsrecht zustehe. Da in diesem Prozess bestritten ist, dass X. Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist, gelangte das Zivilgericht am 31. Januar 2008 an die Vorinstanz sowie an das Amt für Landwirtschaft (nachfolgend: LwA) und ersuchte sie um Bezeichnung eines Gutachters zur Klärung dieser Frage. Darauf teilte die Vorinstanz dem Gericht mit, dass nur sie berechtigt sei, darüber zu entscheiden, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliege.

C. Mit Verfügung vom 31. Oktober 2008 stellte die Vorinstanz fest, dass X. weder Eigentümer noch wirtschaftlich Berechtigter eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist und daher über kein solches verfügt.

Gegen diesen Entscheid liess X. am 28. Januar 2009 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben und beantragen, dass in Gutheissung seiner Beschwerde

- festzustellen sei, dass er Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist und sich das Grundstück Nr. _____ im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes befindet (Hauptbegehren);
- oder festzustellen sei, dass er Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes und die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen ist mit der Anordnung, einen Entscheid darüber zu treffen, ob sich das Grundstück Nr. _____ im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes befindet (Eventualbegehren);
- oder die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen sei mit der Anordnung, einen Entscheid darüber zu treffen, ob sich das Grundstück Nr. _____ im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes befindet (Subeventualbegehren).

Die Vorinstanz beantragt, die Beschwerde abzuweisen.

Die Beschwerdegegnerin schliesst primär auf Abweisung der Beschwerde und mithin auf Bestätigung des angefochtenen Entscheids. Subsidiär sei die Beschwerde teilweise gutzuheissen und festzustellen, dass X. Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist. In diesem Fall sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen mit der Weisung, einen Entscheid darüber zu treffen, ob sich das Grundstück Nr. _____ im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes befindet.

D. Auf die Argumente in der angefochtenen Verfügung sowie auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit sie für den vorliegenden Entscheid wesentlich sind, in den nachfolgenden Erwägungen eingetreten.

E r w ä g u n g e n

1. Die sachliche Zuständigkeit des Kantonsgerichts zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde ergibt sich aus Art. 11 des Ausführungsgesetzes vom 28. September 1993 zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (AGBGB; SGF 214.2.1) und aus Art. 114 Abs. 1 lit. a des Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; SGF 150.1). Der Beschwerdeführer ist ohne Weiteres zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 76 lit. a VRG); mit Blick auf die Auswirkungen auf den Vorkaufsfall ist er vom angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung. Die Beschwerdefrist von dreissig Tagen (Art. 88 Abs. 1 Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht [BGBB; SR 211.412.11]; Art. 79 Abs. 1 VRG) ist eingehalten. Da auch der Kostenvorschuss rechtzeitig bezahlt wurde, ist auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde einzutreten.
 2. Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann die Verletzung des Rechts, einschliesslich der Überschreitung oder des Missbrauchs des Ermessens, sowie eine unrichtige und unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts gerügt werden (Art. 77 Abs. 1 lit. a und b VRG). Vor dem Kantonsgericht kann die Unangemessenheit nur gerügt werden, wenn die Angelegenheit das Gebiet der öffentlichen Abgaben oder der Sozialversicherungen betrifft oder sie der Beschwerde an eine zur Überprüfung dieser Rüge befugte Behörde unterliegt oder ein Gesetz diesen Beschwerdegrund ausdrücklich vorsieht (Art. 78 Abs. 2 lit. a-c VRG). Entscheide einer Behörde, der nach der Gesetzgebung ein weiter Spielraum zusteht, prüft das Gericht als Beschwerdeinstanz mit Zurückhaltung (Art. 96a Abs. 1 VRG).
 3. Der angefochtene Entscheid erging in Anwendung des Art. 84 BGBB. Danach kann, wer ein schutzwürdiges Interesse hat, von der Bewilligungsbehörde insbesondere feststellen lassen, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück dem Realteilungsverbot, dem Zerstückelungsverbot, dem Bewilligungsverfahren oder der Belastungsgrenze unterliegt oder ob der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bewilligt werden kann. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung können, abgesehen von den in Art. 84 BGBB ausdrücklich aufgezählten Gegenständen, insbesondere auch die Begriffsbestimmungen von Art. 6-10 BGBB zum Gegenstand einer Feststellungsverfügung gemacht werden (BGE 129 III 186 E. 2.1 S. 189; BGE 129 III 693 E. 3 S. 695).
- Das Gesetz definiert in Art. 7 BGBB, was als landwirtschaftliches Gewerbe gilt. Diese Begriffsbestimmung kann demnach gestützt auf Art. 84 BGBB Gegenstand einer Feststellungsverfügung sein. Im Kanton Freiburg ist Bewilligungs- beziehungsweise Feststellungsbehörde die Behörde für Grundstückverkehr (Art. 4 AGBGBB).

4. a) Gegenstand des Vertrags vom 8. November 2005 ist unbestrittenemassen ein landwirtschaftliches Grundstück. Wird ein solches veräussert, so hat der Pächter gestützt auf Art. 47 Abs. 2 BGBB am Pachtgegenstand ein Vorkaufsrecht, wenn die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) abgelaufen ist (lit. a) und der Pächter Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das gepachtete Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt (lit. b). Somit ist das Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe die Voraussetzung für das Vorkaufsrecht des Pächters an landwirtschaftlichen Grundstücken.

b) Nach Art. 7 Abs. 1 BGBB gilt als landwirtschaftliches Gewerbe eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft (nachfolgend: SAK) nötig ist. Nach Abs. 4 sind bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, zudem die örtlichen Verhältnisse, die Möglichkeit, fehlende betriebsnotwendige Gebäude zu erstellen oder vorhandene umzubauen, instand zu stellen oder zu ersetzen, wenn die entsprechenden Aufwendungen für den Betrieb tragbar sind, sowie die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke zu berücksichtigen.

c) Nach Art. 2a Abs. 1 der Verordnung vom 4. Oktober 1993 über das bäuerliche Bodenrecht (VBB; SR 211.412.110) gelten für die Festlegung der Betriebsgrösse nach SAK die Faktoren von Art. 3 der Verordnung vom 7. Dezember 1998 über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, LBV; SR 910.91). Die SAK ist eine Einheit für die Erfassung des gesamtbetrieblichen Arbeitszeitbedarfs mit Hilfe standardisierter Faktoren. Sie ist ein Mass für die arbeitswirtschaftliche Betriebsgrösse und gibt den Arbeitsaufwand wieder, den die verschiedenen Betriebszweige verursachen (Art. 3 Abs. 1 LBV; EDUARD HOFER, Erhöhung der Gewerbegrenze nach Artikel 7 BGBB: Auswirkungen, *in Blätter für Agrarrecht*, BIAR, 42/2008 S. 235, insbes. 238 f.). Die Faktoren werden in Art. 3 Abs. 2 LBV näher umschrieben. Massgeblich sind die landwirtschaftliche Nutzfläche und die Anzahl der Nutztiere (gemessen in Grossvieheinheiten; nachfolgend: GVE), ergänzt durch Zuschläge bei bestimmten besonderen Voraussetzungen wie etwa für Hanglagen im Berggebiet. Als landwirtschaftliche Nutzfläche gilt die einem Betrieb zugeordnete, für den Pflanzenbau genutzte Fläche ohne die Sömmерungsfläche, die dem Bewirtschafter ganzjährig zur Verfügung steht (vgl. Art. 14 LBV). Eine GVE entspricht einer Milchkuh (vgl. Anhang zur LBV); für die Umrechnung der landwirtschaftlichen Nutztiere der verschiedenen Kategorien gelten die Faktoren in diesem Anhang.

d) Die Kantone können gestützt auf Art. 5 lit. a BGBB landwirtschaftliche Betriebe, welche die Voraussetzungen nach Art. 7 hinsichtlich der SAK nicht erfüllen, den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe unterstellen; die minimale Betriebsgrösse ist dabei in einem Bruchteil einer SAK festzulegen und darf 0,75 SAK nicht unterschreiten. Der Kanton Freiburg hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht (vgl. Gesetz vom 8. Oktober 2008 über die Definition des landwirtschaftlichen Gewerbes für die Jahre 2008–2011 [SGF 214.2.2]; rückwirkend auf den 1. September 2008 in Kraft gesetzt). Nach Art. 1 dieses Gesetzes unterstehen die landwirtschaftliche Gewerbe den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe, zu deren Bewirtschaftung

mindestens 0,75 SAK nötig sind und die die übrigen in Art. 7 BGBB festgelegten Bedingungen erfüllen (vgl. auch: HOFER, S. 238).

5. a) Gegenstand des landwirtschaftlichen Gewerbes sind die Grundstücke im Eigentum ein und derselben Person. Sie bilden eine Gesamtheit, wenn sie neben Land auch die für den Betrieb notwendigen Wohn- und Ökonomiegebäude umfassen (HOFER, S. 237).

b) Aus dem angefochtenen Entscheid ist zu entnehmen, dass der Beschwerdeführer 37,96 Hektaren Land bewirtschaftet, das sich in den Gemeinden _____ befindet. Er ist Alleineigentümer von 3,2 Hektaren und Miteigentümer (im Rahmen der Erbengemeinschaft Z.) von 1 Hektare; das übrige Land hat er gepachtet. Auf dem Eigenland in _____ befindet sich das Wohn- und Ökonomiegebäude. Letzteres sei vor einem Jahr saniert worden, ausgestattet mit einem Laufstall für 24 Plätze und weise eine neue Jauchegrube auf. Der Wohnteil sei alt, gegenwärtig nicht bewohnt und bedürfe einer umfassenden Renovation.

c) Nach Auffassung der Vorinstanz ist für das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes einzig das Land in Eigentum des Pächters massgebend. Daran ändere nichts, dass die Pachtverhältnisse bereits lange dauern und keine Hinweise bestehen, dass sie in absehbarer Zeit gekündigt würden.

Der Beschwerdeführer und die Beschwerdegegnerin widersprechen dieser Meinung zu Recht nicht. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. BGE 129 III 693 E. 5 S. 696 f.; BGE 127 III 90 E. 6a S. 98 f.; vgl. auch: CHRISTINA SCHMID-TSCHIRREN, Eigentumsfragen im bäuerlichen Bodenrecht, *in* BIAR 43/2009 S. 3, insbes. 5 ff.) sind nämlich nur die im Eigentum des das Vorkaufsrecht beanspruchenden Pächters befindlichen Grundstücke zu berücksichtigen. Zupachtland bleibt ausser Betracht.

d) Fraglich ist indes, ob die Liegenschaft im Gesamteigentum der Erbengemeinschaft des Z. einzubeziehen ist. Im Gegensatz zur Vorinstanz und des Beschwerdeführers stellt die Beschwerdegegnerin dies in Abrede. Zur Begründung stützt sie sich auf einen Entscheid des Bundesgerichts (BGE 134 III 433). Danach könne bei Gesamteigentum bloss dann von Eigentum beziehungsweise wirtschaftlicher Verfügungsmacht im Sinne des BGBB gesprochen werden, wenn die Rechtstellung des gemeinschaftlichen Eigentümers von dauerhafter Natur und damit vergleichbar mit jener eines Alleineigentümers sei. Das sei dann der Fall, wenn der ansprechende Erbe vertraglich oder gesetzlich aufgrund alleiniger Entscheidungsbefugnis zum Alleineigentum gelangen könne. Der Beschwerdeführer habe nicht geltend gemacht, dass er aufgrund alleiniger Entscheidungsbefugnis zum Alleineigentum gelangen könnte. Infolgedessen sei bei der Berechnung der SAK von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 3,2 Hektaren auszugehen.

Der Auffassung der Beschwerdegegnerin ist zuzustimmen. Mitglieder einer Erbengemeinschaft sind Gesamteigentümer der Erbschaftsgegenstände (Art. 602 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 [ZGB; SR 210]). Anhaltpunkte dafür, dass der Beschwerdeführer über das Grundstück der Erbengemeinschaft dauerhaft und gleich einem Alleineigentümer "verfügen" kann, gibt es keine. Insofern kann die 1 Hektare Land der Erbengemeinschaft nicht berücksichtigt werden (vgl. dazu auch: CHRISTINA SCHMID-TSCHIRREN, S. 10 ff.).

e) Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Zupachtland und der Anteil am Gesamteigentum ausser Betracht fallen. Das Zupachtland würde als Kriterium dann eine Rolle spielen, wenn es darum geht, zu prüfen, ob die Mindestgrösse eines landwirtschaftlichen Gewerbes gemäss Art. 7 Abs. 1 BGBB erreicht wird (CHRISTINA SCHMID-TSCHIRREN, S. 10, 11, 13). Im Folgenden muss nun geprüft werden, ob die Grundstücke, die sich im Alleineigentum des Beschwerdeführers befinden - nämlich 3,2 Hektaren - ausreichen, um die geforderte Gewerbemindestgrösse nach BGBB - das heisst 1 SAK beziehungsweise $\frac{3}{4}$ SAK - zu erfüllen.

6. Der Beschwerdeführer betreibt keine Spezialkulturen (Art. 15 LBV). Er behauptet auch nicht, dass er Anspruch auf Zuschläge für Hang- und Steillagen, biologischen Landbau und Hochstammobstbäume hat (Art. 3 Abs. 2 lit. c LBV). Für seine landwirtschaftliche Nutzfläche gilt mithin der Faktor von 0,028 SAK pro Hektare (vgl. Art. 3 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 LBV), also insgesamt 0,0896 SAK (3,2 Hektaren x 0,028).

7. Der Beschwerdeführer hält Nutztiere verschiedener Kategorien (Kühe, Schafe). Der Bestand war im Jahre 2005 46,92 GVE und im Jahre 2008 44,87 GVE (vgl. Eckdaten). Für die Bestimmung des nach ihrer Ansicht ausschlaggebenden Faktors von 0,043 SAK pro GVE (Art. 3 Ziff. 2 lit. b Ziff. 1 LBV) ging die Vorinstanz allein von "Milchkühen, Milchschafen und Milchziegen" aus. Der Beschwerdeführer unterscheidet hingegen zwischen "Milchkühen, Milchschafen und Milchziegen" einerseits und "anderen Nutztieren" (vermutlich meint er damit die Schafe) andererseits. Bei den anderen Nutztieren beträgt der Faktor 0,03 SAK pro GVE (Art. 3 Ziff. 2 lit. b Ziff. 4 LBV). Diesen Faktor berücksichtigte der Beschwerdeführer auch für die Kategorie "Milchkühe, Milchschafe und Milchziegen". Eine Begründung hierfür fehlt. Wie auch immer, es ist nur zu seinem Vorteil, wenn vom höheren Faktor - also von 0,043 SAK pro GVE - ausgegangen wird.

8. a) Die Vorinstanz stellte fest, dass die Mindestgrenze von 0,75 SAK nicht erreicht wird. Infolgedessen sei der Beschwerdeführer weder Eigentümer noch wirtschaftlich Berechtigter eines landwirtschaftlichen Gewerbes und verfüge mithin über kein solches. Bei Berücksichtigung von 2 GVE pro Hektare stellte sie folgende Berechnung an (LN = landwirtschaftliche Nutzfläche):

	Fläche	Anzahl	Faktor	SAK
LN	4,2 x		0,028 =	0,1176
Nutztiere	4,2 x	2 x	0,043 =	0,3612
Total				0,4788
			aufgerundet	
			0,479	

b) Der Beschwerdeführer bezeichnet diese Berechnungsweise als falsch. Die Annahme von 2 GVE pro Hektare landwirtschaftliche Nutzfläche habe im Gesetz keine Stütze oder sonstige Rechtfertigung, sie sei nicht weiter begründet und müsse deshalb als willkürlich betrachtet werden. Im Ökonomiegebäude in _____ seien 25 und nicht, wie die Vorinstanz angebe, 24 Mutter- und Ammenkühe untergebracht. Würde die SAK allein für die Bewirtschaftung dieser Tiere errechnet, müssten sie gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. b Ziff. 4 LBV mit dem Faktor 0,03 multipliziert werden, was bereits eine SAK von 0,75 ergebe. Allein der Stall in _____ erfordere demnach eine $\frac{3}{4}$ SAK. Weiter seien im Bauernhaus in _____, das ebenfalls ihm gehöre, Schafe eingestellt. Das LwA sei im Jahre 2008 für die Schafe von insgesamt 9,87 GVE (8,84 weibliche Schafe, 0,34 Widder,

069 Weidelämmermast) und im Jahre 2005 von 8,5 GVE (8,16 weibliche Schafe, 0,34 Widder) ausgegangen. Bei einem Faktor von 0,03 (Art. 3 Abs. 1 lit. b Ziff 4 LBV) ergebe dies eine SAK von 0,296 und bei einem Durchschnittswert von 9 GVE eine solche von 0,27. Wenn also allein die SAK für die Nutztierhaltung in den eigenen landwirtschaftlichen Gebäuden errechnet werden müsse, ohne dass der Aufwand für die in seinem Eigentum stehende landwirtschaftliche Nutzfläche berücksichtigt werde, ergebe sich eine SAK von 1,02 (0,75 + 0,27).

Diese Berechnungsweise sei gemäss Auskunft des LwA üblich. Sie rechtfertige sich deshalb, weil die Tiere ohnehin im Eigentum des Landwirts stünden und dementsprechend versorgt beziehungsweise unterhalten werden müssten. Auch die Stallungen, in welchen die Tiere untergebracht seien und welche hinreichend Platz für die entsprechende Anzahl Tiere bieten würden, seien in seinem Eigentum. Damit sei auch gewährleistet, dass dauerhaft Arbeit für die Bewirtschaftung der Tiere anfalle, umso mehr als er im unmittelbaren Umfeld dieser Tiere über hinreichend in seinem Eigentum stehendes Land für Weidegang und ähnliches verfüge. Der Umstand, dass allenfalls mit dem Eigenland nicht der ganze Futterbedarf dieser Tier abgedeckt werden könne, sei gemäss Auskunft des LwA unerheblich. Das Futter könne dazu gekauft werden, ohne dass der Arbeitsaufwand für den Unterhalt der Tiere gemindert würde. Der Arbeitsaufwand für eine allfällige eigene Futterproduktion werde dabei nicht von den Faktoren nach Art. 3 Abs. 1 lit. b LBV erfasst, sondern bestimme sich nach Art. 3 Abs. 2 lit. a LBV, also nach der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Bei der Bestimmung der SAK für Nutztiere (Art. 3 Abs. 2 lit. b LBV) sei also die Frage, ob Futter selber produziert oder zugekauft werde, irrelevant; der Aufwand für selber produziertes Futter fliesse im Rahmen der Faktoren von Art. 3 Abs. 1 lit. a LBV in die Berechnung mit ein.

Aufgrund seiner besonderen Betriebsstruktur, die sich auf Nutztierhaltung ausrichte, würde es sich sogar rechtfertigen, sämtliche GVE für die Bestimmung der SAK heranzuziehen. Bei Anwendung des ungünstigen Faktors gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. b Ziff 4 LBV von 0,03 ergebe sich für das Jahr 2008 bei 44,87 GVE eine SAK von 1,3461 und im Jahre 2005 bei 46,92 GVE eine solche von 1,4076.

Zusammengefasst könne festgestellt werden, dass die Vorinstanz für die Berechnung der SAK zu Unrecht von 2 GVE pro Hektare landwirtschaftlicher Nutzfläche ausgegangen sei. Wie sie zu dieser Annahme gekommen sei, sei schleierhaft, eine Begründung hierfür fehle. Die Vorinstanz habe die SAK nur in Funktion der landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt, die grosse Anzahl GVE seien aber nicht berücksichtigt, sondern pauschal mit 2 GVE pro Hektare landwirtschaftlicher Nutzfläche veranschlagt worden. Richtiger wäre es gewesen, die SAK für die Nutztierhaltung separat und unabhängig von der Nutzfläche zu berechnen, zumindest für diejenigen Tier, die in den eigenen Stallungen untergebracht würden. Wäre dies getan worden, dann hätte eine SAK von über 0,75 festgestellt werden müssen, nämlich:

	Fläche	Anzahl	Faktor	SAK
LN	4,2 x		0,028 =	0,118
Nutztiere		25 x	0,03 =	0,75
Mutter- und Ammenkühe				
Nutztiere		9 x	0,03 =	0,27
Schafe				

Total	1,138
-------	--------------

Würden alle seine 45 GVE berücksichtigt, ergäbe es eine SAK von 1,468 (45 GVE x 0,03 + 0,118).

c) Die Vorinstanz stellt in der Beschwerdeantwort nicht in Abrede, dass das Vorgehen des LwA für gewisse Institute sachgerecht und richtig sein mag; diese Praxis könnte jedoch nicht auf den hier strittigen Fall übertragen werden. Für die Bestimmung des Vorliegens eines landwirtschaftlichen Gewerbes sei auf eine objektive, in der Region übliche Bewirtschaftung abzustellen. Für die Nutztierhaltung gehe sie von einer bodenabhängigen Bewirtschaftungsform aus. Nach der heute geltenden Norm werde in der Talzone eine maximale Besatzung von 2 GVE pro Hektare Grünfläche berücksichtigt. Diese Grenze gelte beispielsweise auch für die Beitragsberechtigung an Direktzahlungen (Art. 30 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft [DZV; SR 910.13]). Mit der Berücksichtigung von 2 GVE pro Hektare werde den Verhältnissen des Beschwerdeführers Rechnung getragen. Im Übrigen würden die 45 GVE und die insgesamt bewirtschafteten Flächen inklusive Pachtland von 37,96 Hektaren für den Betrieb einen Tierbesatz von 1,18 GVE pro Hektare ergeben.

d) Die Beschwerdegegnerin ist ebenfalls der Auffassung, dass die DZV zwar eine genügende gesetzliche Grundlage sei, um von 2 GVE pro Hektare auszugehen. Indes sei die Annahme von 2 GVE zu hoch angesetzt, weil die vorliegend zu berücksichtigenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wohl nicht mehr der Talzone, sondern in der Hügelzone oder in einer der verschiedenen Bergzone lägen, in denen bloss noch 0,8 bis 1,6 GVE pro Hektare gewährt würden.

9. a) Vorab ist zu wiederholen, dass für die Berechnung der SAK von einer Nutzfläche von 3,2 Hektaren und nicht von 4,2 Hektaren auszugehen ist. Aber selbst wenn 4,2 Hektaren landwirtschaftlicher Nutzfläche zu berücksichtigen wären, würde dies am Ergebnis, dass der Beschwerdeführer über kein landwirtschaftliches Gewerbe verfügt, nichts ändern (vgl. Tabelle E. 8.a).

b) Der Beschwerdeführer verfügt durchschnittlich über 45 GVE. Diese können jedoch nicht allesamt berücksichtigt werden, weil, wie dargelegt, für die Frage des Eigentums an einem landwirtschaftlichen Gewerbe lediglich von 3,2 Hektaren auszugehen ist. Wenn die Vorinstanz angibt, es seien 2 GVE pro Hektare anzurechnen, erscheint ihre Auffassung nicht als offensichtlich falsch beziehungsweise als willkürlich. Der entsprechende Hinweis auf Art. 30 Abs. 1 lit. a DZV, wonach in der Talzone Beiträge höchstens für 2 RGVE (= Raufutter verzehrende Grossvieheinheit) pro Hektare Grünfläche gewährt werden, vermag durchaus als Grundlage dienen. Es könnte auch vom Eigenland und vom zugepachteten Land ausgegangen und dann der Nutztierbestand proportional auf die Eigenlandfläche heruntergerechnet werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_876/2008 vom 14. Juli 2009 E. 3.5 und 4.5). In diesem Urteil, das einen Fall aus dem Kanton Graubünden betraf, hat das Bundesgericht es nicht als bundesrechtswidrig erachtet, 18,8 GVE auf einer gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche (Eigenland und zugepachtetes Land) von 17,87 Hektaren proportional auf 8,28 beziehungsweise minimal 8,265 Hektaren Eigenland herunterzurechnen. Dies ergibt 1,001 GVE pro Hektare. Auf den vorliegenden Fall bezogen wären es bei 45 GVE auf einer Gesamtnutzfläche von 37,96 Hektaren 3,79 GVE bei 3,2 Hektaren Eigenland beziehungsweise 1,18 GVE pro Hektare.

c) Damit ergibt sich, dass die Schwelle von 0,75 SAK nicht erreicht wird:

	Fläche	Anzahl	Faktor	SAK
LN	3,2 x		0,028 =	0,0896
Nutztiere	3,2 x	2 x	0,043 =	0,2752
Total				0,3648

Insoweit lässt sich der Entscheid der Vorinstanz nicht beanstanden, weshalb das Haupt- und das Eventualbegehren des Beschwerdeführers abzuweisen sind.

10. a) Den Subeventualantrag begründet der Beschwerdeführer mit dem vor dem Bezirksgericht hängigen Zivilverfahren. In diesem Prozess habe die Beschwerdegegnerin nicht in Abrede gestellt, dass er über ein landwirtschaftliches Gewerbe verfüge. Vielmehr habe sie dargelegt, dass sich dieses Gewerbe nicht in _____, sondern in _____ befindet. Daraus habe sie geschlossen, dass ein in _____ gelegenes Grundstück nicht mehr im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich eines Betriebs in _____ sein könne.

b) Die Beschwerdegegnerin widerspricht dieser Behauptung. Sie habe bestritten, dass der Beschwerdeführer im massgebenden Zeitpunkt, nämlich am 8. November 2005, Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes gewesen sei oder wirtschaftlich über ein solches verfügt beziehungsweise dass das Grundstück Nr. _____ sich im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich eines solchen landwirtschaftlichen Gewerbes befunden habe. Aus diesem Grund sei die Vorinstanz denn auch zur Beantwortung dieser Frage mittels Feststellungsverfügung beauftragt worden. Auch sei aktenwidrig, dass sie im Zivilprozess behauptet hätte, dass landwirtschaftliche Gewerbe befindet sich in _____ und nicht in _____.

c) Dem Einwand des Beschwerdeführers ist nicht weiter nachzugehen. Im Schreiben des Bezirksgerichts vom 31. Januar 2008 an die Vorinstanz hält der Gerichtspräsident fest, dass es "Strittig ist ..., ob der Pächter im Sinne von Art. 47 Abs. 2 lit. b BGBB Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das gepachtete Grundstück (...) im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt". Weiter führte der Gerichtspräsident aus, dass beide Parteien beantragen, über diese Frage ein "Gutachten" erstellen zu lassen. Wäre der Beschwerdeführer Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes, hätte es keines Feststellungsverfahrens bedurft.

11. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 131 Abs. 1 und Art. 137 Abs. 1 VRG).

Die Gerichtsgebühr wird auf 1'000 Franken festgesetzt (Art. 1 und 2 des Tarifs vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz [TarifVJ, SGF 150.12]) und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

Die Rechtsanwalt Schumacher geschuldete Parteientschädigung wird auf 2'905.20 Franken festgesetzt (Honorar: 2'606.70 Franken, Auslagen: 93.30 Franken, Mehrwertsteuer: 205.20 Franken).

D e r H o f e r k e n n t :

- I. Die Beschwerde wird abgewiesen.
- II. Die dem Staat Freiburg geschuldeten Gerichtskosten von 1'000 Franken werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
- III. Dem Beschwerdeführer wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

Der Beschwerdeführer wird verpflichtet, Rechtsanwalt Schumacher eine Parteientschädigung von 2'905.20 Franken (inkl. Mwst.) zu bezahlen.

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Bundesgericht, Lausanne, eingereicht werden.

303.11; 303.13