



Kommentar zu: Urteil: [2C_494/2022](#) vom 12. Dezember 2023
Sachgebiet: Sachenrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: II. öffentlich-rechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Sachenrecht

[De](#) | [Fr](#) | [It](#) |

Qualifizierung der Rohleistung i.S.v. Art. 2a Abs. 6 VBB

Autor / Autorin

Philipp Eberhard

UNIVERSITÄT
LUZERN



Redaktor / Redaktorin

Barbara Graham-Siegenthaler

UNIVERSITÄT
LUZERN

Das Bundesgericht setzt sich im Urteil 2C_494/2022 vom 12. Dezember 2023 mit der Frage auseinander, ob im Rahmen einer gesetzeskonformen Anwendung von Art. 2a Abs. 6 der Verordnung vom 4. Oktober 1993 über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) auf die «potenziell erzielbare» oder auf die «effektiv erzielte» Rohleistung abzustellen ist. Es kommt zum Schluss, dass der Umfang der Rohleistung aus der vorliegend relevanten Rapsölproduktion objektiv zu bestimmen und somit die potenzielle Rohleistung massgebend ist, was sich mit der objektivierten Betrachtungsweise des landwirtschaftlichen Gewerbes i.S. des BGBB als vereinbar erweist.

I. Sachverhalt

[1] Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der im Kanton Freiburg gelegenen Grundstücke Nr. xxxx (bedeckt mit einer Wiese) und Nr. yyyy (bedeckt mit Acker, Weg und Wiese) des Grundbuchs der Gemeinde U. sowie der Grundstücke Nr. zzz (bebaut mit einem Einfamilienhaus, Schuppen, Ökonomiegebäude sowie Acker und Wiese) und des Grundstücks Nr. vvv des Grundbuchs der Gemeinde V. Er ist zudem Miteigentümer zu 4/32 von weiteren im Kanton Freiburg gelegenen Grundstücken.

[2] Die Behörde für Grundstückverkehr stellte im Juli 2010 fest, dass die Grundstücke im Eigentum des Beschwerdeführers ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; [SR](#) 211.412.11) darstellen.

[3] Der Beschwerdeführer gelangte im August 2020 mit einem Feststellungsgesuch über das Nichtvorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes an die Behörde für Grundstückverkehr. Er beantragte die Feststellung, dass es sich bei seinem Betrieb um *kein landwirtschaftliches Gewerbe* handle. Das Ökonomiegebäude sei seiner Ansicht nach nach dem Einbau von vier Kornsilos funktionell nicht mehr für die Tierhaltung ausgerichtet, weshalb die dem Entscheid vom Juli 2010 zugrunde liegenden 31 Grossvieheinheiten und 1.33 Standardarbeitskräfte wegfallen würden.

[4] Aufgrund des durch die Behörde für Grundstückverkehr durchgeführten Augenscheins stellte diese fest, dass die vier Kornsilos total rund 300 Tonnen Getreide und Rapps fassten. Die maximal mögliche Verarbeitungsmenge von Raps zu Rapsöl im Kaltpressverfahren betrage etwa 50 Tonnen pro Jahr, wobei die Anlage zurzeit noch nicht ausgelastet sei. Der Beschwerdeführer verarbeite via eine in V. domizilierte GmbH, deren einziger Gesellschafter und Geschäftsführer er sei, rund einen Fünftel seiner eigenen Ernte von rund 25 bis 30 Tonnen Raps zu Rapsöl.

[5] Die zuständige Behörde für Grundstückverkehr wies das Feststellungsgesuch des

Beschwerdeführers im Juni 2021 ab. Sie stellte fest, dass der streitgegenständliche Betrieb ein landwirtschaftliches Gewerbe darstelle.

[6] Die vom Beschwerdeführer dagegen erhobene Beschwerde wies das Kantonsgericht Freiburg im Mai 2022 ab. Gemäss Kantonsgericht sei die Behörde für Grundstückverkehr zu Recht davon ausgegangen, dass für die Berechnung der Standardarbeitskraft auf die *potenzielle Rohleistung* und nicht auf die effektive Rohleistung abzustellen sei.

[7] Der Beschwerdeführer erhob im Juni 2022 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht und beantragte darin im Hauptstandpunkt die Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils sowie die Feststellung, dass es sich bei seinem Landwirtschaftsbetrieb (bestehend aus den Grundstücken Nr. xxxx und Nr. yyyy des Grundbuchs der Gemeinde U. und Nr. zzz und Nr. vvv des Grundbuchs der Gemeinde V.) um kein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss Art. 7 [BGBB](#) handle.

[8] Das Bundesgericht weist die Beschwerde ab.

II. Erwägungen des Bundesgerichts

[9] Der beschwerdeführende Grundeigentümer beantrage die Feststellung, dass es sich bei seinem Landwirtschaftsbetrieb um kein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss Art. 7 BGBB handle. Feststellungsbegehren seien im bundesgerichtlichen Verfahren zulässig, sofern an der Feststellung ein schutzwürdiges Interesse bestehe und dieses nicht ebenso gut mit einem Leistungsbegehren gewahrt werden könne. Dem Beschwerdeführer komme das schutzwürdige Interesse als Eigentümer der betroffenen Grundstücke zu. Gestützt auf Art. 84 BGBB könne jede Person, die ein schutzwürdiges Interesse habe, feststellen lassen, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe dem Anwendungsbereich des BGBB unterstehe (E. 1.2.).

[10] Das Bundesgericht tritt daher auf die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ein (E. 1.3.).

[11] Der Beschwerdeführer rüge eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung, wobei diese Sachverhaltsrügen für den Ausgang des Verfahrens nicht entscheidend seien. Eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsermittlung sei nicht ersichtlich. Der vorinstanzlich festgestellte Sachverhalt sei daher für das Bundesgericht verbindlich (E. 3.).

[12] Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt 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 nötig ist. Der Bundesrat legt die Faktoren und die Werte für die Berechnung einer Standardarbeitskraft in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsrecht fest (Art. 7 Abs. 1 BGBB; E. 4.).

[13] Die Standardarbeitskraft (SAK) sei ein Mass für die arbeitswirtschaftliche Betriebsgrösse, die anhand des standardisierten Arbeitsaufwands bei einer landesüblichen Bewirtschaftung berechnet werde. Die Faktoren und die Werte für die Berechnung einer Standardarbeitskraft werden durch den Bundesrat in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsrecht festgelegt. Damit von einem landwirtschaftlichen Gewerbe gemäss Art. 7 Abs. 1 BGBB gesprochen werden könne, müssten die betroffenen Grundstücke, Bauten und Anlagen eine rechtliche Einheit bilden (*Erfordernis der rechtlichen Einheit*) und von einem gemeinsamen Zentrum aus im Sinne einer funktionalen Einheit bewirtschaftet werden können (*Erfordernis der räumlichen Einheit*; E. 4.1.).

[14] Der Bundesrat sei dem in Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BGBB statuierten Auftrag mit dem Erlass der Verordnung vom 4. Oktober 1993 über das bäuerliche Bodenrecht (VBB; [SR](#) 211.412.110) nachgekommen. Für die Berechnung des Umfangs an Standardarbeitskräften (SAK) je Betrieb würden die Faktoren nach Art. 3 der Verordnung vom 7. Dezember 1998 über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (LBV; Landwirtschaftliche Begriffsverordnung; [SR](#) 910.91) zum Tragen kommen (vgl. Art. 2a Abs. 1 Satz 1 [VBB](#)). Für die Aufbereitung, die Lagerung und den Verkauf von selbstproduzierten landwirtschaftlichen Erzeugnissen auf dem Produktionsbetrieb in bewilligten Anlagen werde ein Zuschlag von 0,05 SAK pro CHF 10'000.00 Rohleistung gewährt; Diese Rohleistung müsse in der Finanzbuchhaltung ersichtlich sein (vgl. Art. 2a Abs. 6 VBB; E. 4.2.).

[15] Die Beurteilung des Arbeitsaufwands und der Frage, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliege, sei nach *objektiven Kriterien* vorzunehmen. Die tatsächliche Nutzung sei in diesem Zusammenhang nicht von Relevanz. Abzustellen sei deshalb auf durchschnittliche – und zwar

landesübliche – Bewirtschaftungsformen und nicht auf ausgefallene Einzelfälle (E. 4.3.).

[16] Ob der Landwirtschaftsbetrieb des Beschwerdeführers ein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss Art. 7 BGG darstelle, hänge von der Anzahl SAK ab, die zur Bewirtschaftung des Betriebs nötig seien (E. 5.).

[17] Die Vorinstanz habe zwecks Berechnung der SAK festgestellt, dass der Beschwerdeführer 19.4 Hektar Land in Eigentum und rund zehn Hektar Pachtland bewirtschaftete. Für diese landwirtschaftliche Nutzfläche resultiere ein Bedarf von 0.705 SAK. Der Beschwerdeführer baue auf einer Fläche von 5.45 Hektar Raps und auf einer Fläche von 3.38 Hektar Sonnenblumen an. Den potenziellen Ertrag von Rapsöl pro Hektar habe die Vorinstanz auf 1'050 l/ha festgelegt, was eine Produktion von rund 5'730 l Rapsöl ergebe (5.45 ha x 1050 l/ha). Unter Berücksichtigung des mittleren Angebots einer Halbliterflasche Rapsöl gemäss der Preisliste auf der Internetseite des Beschwerdeführers (CHF 17.30) ergebe sich ein realisierbarer Bruttoertrag von CHF 194'820.00 (5'730 l à CHF 34.00). Bei 0.05 SAK pro CHF 10'000.00 Rohleistung, wie es Art. 2a Abs. 6 VBB vorsehe, ergebe sich ein Bedarf von 0.950 SAK (CHF 190'000.00: CHF 10'000.00 x 0.05 SAK). Dieser sei zu den (bereits gestützt auf Art. 3 Abs. 2 [LBV](#)) ermittelten 0.705 SAK betreffend die landwirtschaftliche Nutzfläche zu addieren (E. 5.1.).

[18] Der Beschwerdeführer habe dafürgehalten, es sei entgegen der vorinstanzlichen Auffassung auf den effektiven Ertrag abzustellen. Im Übrigen habe er das Tatsachenfundament der Berechnung sowie die vorinstanzliche Berechnung des potenziellen Ertrags an sich nicht infrage gestellt (E. 5.2.).

[19] Der Bundesrat habe Art. 2a Abs. 6 VBB gestützt auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BGG erlassen. Im Lichte des Regelungsgehalts von Art. 2a Abs. 6 VBB liege eine Verordnungsbestimmung vor, mit der der Verordnungsgeber das Gesetzesrecht ergänze. Art. 2a Abs. 6 VBB stütze sich als gesetzvertretende Verordnungsbestimmung daher auf eine hinreichende gesetzliche Delegationsnorm. Unter den Verfahrensbeteiligten sei demgegenüber umstritten, ob im Zuge der Anwendung von Art. 2a Abs. 6 VBB die potenzielle oder effektive Rohleistung massgebend sei. Vor diesem Hintergrund sei die Frage zu beantworten, ob für eine gesetzeskonforme Anwendung von Art. 2a Abs. 6 VBB auf die potenziell erzielbare Rohleistung oder auf die effektiv erzielte Rohleistung abzustellen sei (E. 5.3.).

[20] Diese Frage sei im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu beantworten, gemäss welcher die Beurteilung des Arbeitsaufwandes nach objektiven Kriterien vorzunehmen sei (E. 5.4. m.H. auf die Rechtsprechung).

[21] In Erläuterung seiner Rechtsprechung habe das Bundesgericht klargestellt, dass es für die Beurteilung der Frage, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorläge, einzig auf *objektive Kriterien* und nicht auf die tatsächliche Nutzung abgestellt werde. Ob die mögliche Bewirtschaftung eines Grundstücks einer Bewirtschaftungsform, wie sie auf den fraglichen Grundstücken in den letzten Jahren praktiziert worden sei, entspreche, sei unerheblich (E. 5.4.1. m.H. auf die einschlägige Rechtsprechung).

[22] Der Verordnungsgeber spreche in Art. 2a Abs. 6 VBB nicht von «effektiver Rohleistung», sondern nur von «Rohleistung». Dass die Vorinstanz deshalb die «potenzielle Rohleistung» herangezogen habe, entspreche dem rechtsprechungsgemässen Grundsatz, wonach die Nutzung anhand von objektiven Kriterien zu bestimmen sei. Der Umfang der Rohleistung aus der Rapsölproduktion sei objektiv zu bestimmen (E. 5.4.2.).

[23] Das Bundesgericht gelangt zur Schlussfolgerung, dass es nicht zu beanstanden sei, wenn die Vorinstanz zum Schluss gelangt sei, das Abstützen auf die «effektiv verbuchte Rohleistung» sei mit der objektivierten Betrachtungsweise des landwirtschaftlichen Gewerbes i.S.v. Art. 7 Abs. 1 BGG nicht vereinbar (E. 5.4.3.).

[24] Infolge Unbegründetheit weist das Bundesgericht die Beschwerde ab (E. 6.).

III. Kommentar

[25] Nach der mittlerweile gefestigten bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist im Zusammenhang mit der Frage, ob in einem bestimmten Fall ein landwirtschaftliches Gewerbe i.S.v. Art. 7 BGG vorliegt, die Beurteilung nach *objektiven Kriterien* vorzunehmen (BGE [137 II 182](#) E. 3.1.3 S. 186; BGer [2C_163/2012](#) vom 12. November 2012, E. 4.2). Nicht in Betracht zu ziehen ist dabei die *tatsächliche Nutzung*, da die Anwendung des BGG damit dem Einflussbereich des

Grundeigentümers überlassen würde, indem er eine beliebige Nutzung wählen könnte (BGE [137 II 182](#) E. 3.1.3 S. 186; BGer [2C_163/2012](#) vom 12. November 2012, E. 4.2). Abzustellen ist in Bezug auf den Arbeitsaufwand auf *durchschnittliche Bewirtschaftungsformen* (objektive Kriterien) und gerade nicht auf ausgefallene Einzelfälle (BGE [137 II 182](#) E. 3.1.3 S. 186; vgl. AB 1991 S. 140; siehe EDUARD HOFER, Kommentar zu Art. 7 BGG, in: Beat Stalder/Christoph Bandli, Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2. Aufl., Brugg 2011 [zit. Komm BGG-HOFER], Art. 7 N 101).

[26] Grundlage für die Berechnung nach Art. 7 BGG bilden landesübliche Bewirtschaftungsformen (Komm BGG-HOFER, Art. 7 N 101a). Die Voraussetzung der landesüblichen Bewirtschaftungsformen für die Berechnung des Arbeitsbedarfs wurde in Art. 7 Abs. 1 BGG gesetzestechnisch normiert (Komm BGG-HOFER, Art. 7 N 101). Im Lichte der Botschaft zur Agrarpolitik 2007 ist der Hinweis auf die landesübliche Bewirtschaftung auch als Verdeutlichung dafür aufzufassen, dass es in diesem Zusammenhang um eine *objektivierte Betrachtungsweise* geht und ungewöhnliche Bewirtschaftungsarten (bspw. Obstanlagen an Orten, wo diese unüblich sind) nicht zu berücksichtigen sind (Komm BGG-HOFER, Art. 7 N 101a m.H. auf [BBJ](#) 2002 4942).

[27] Im Zusammenhang mit einer Prüfung nach Art. 7 BGG (Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes) muss die Gesamtheit von Gebäuden und Anlagen objektiv gesehen als Grundlage für die landwirtschaftliche Produktion dienen können (Komm BGG-HOFER, Art. 7 N 39). Die Entscheidung, ob ein Betrieb als landwirtschaftliches Gewerbe gemäss Art. 7 BGG gilt, durfte schon im Geltungsbereich des alten Rechts nicht durch willkürliche Annahmen für die Berechnung der Standardarbeitskraft beeinflusst werden (Komm BGG-HOFER, Art. 7 N 101). Ob eine mögliche Bewirtschaftung (d.h. konkret in dem dem Bundesgerichtsurteil [2C_163/2012](#) zugrunde gelegten Sachverhalt: ob die entsprechend angepasste Nährstoffbilanz bzw. der vom Landwirtschaftsamt errechnete und vom Verwaltungsgericht übernommene Grenzwert von 1.64 DGVE/ha) «einer Bewirtschaftungsform entspricht, wie sie auf den fraglichen Grundstücken in den letzten Jahren praktiziert wurde, ist unerheblich» (BGer [2C_163/2012](#) vom 12. November 2012, E. 4.2).

[28] Im vorliegenden Entscheid drehte sich der Streit vordergründig um Art. 2a Abs. 6 VBB, welcher im Wortlaut folgendermassen lautet: «Für die Aufbereitung, die Lagerung und den Verkauf selbstproduzierter landwirtschaftlicher Erzeugnisse auf dem Produktionsbetrieb in bewilligten Anlagen wird ein Zuschlag von 0,05 SAK pro 10'000 Franken Rohleistung gewährt. Die Rohleistung muss in der Finanzbuchhaltung ausgewiesen sein.» Die in dieser Verordnungsbestimmung nicht näher spezifizierte «Rohleistung» ist, wie vom Bundesgericht im Entscheid in E. 5.4.2. festgehalten, nach *objektiven Kriterien* zu bestimmen, da, wie oben dargelegt, gemäss Rechtsprechung die Nutzung in der vorliegenden Thematik generell gestützt auf objektive Kriterien zu bestimmen ist. Da der Umfang der Rohleistung aus der Rapsölproduktion vorliegend objektiv zu bestimmen ist, konnte der Beschwerdeführer dann nicht geltend machen, dass mit der objektivierten Betrachtungsweise in willkürlicher Weise irgendeine Verarbeitungstätigkeit zu einer hypothetischen (potenziellen) Rohleistung angerechnet werden könne. Das Bundesgericht kommt daher zum Schluss, dass in gesetzeskonformer Anwendung von Art. 2a Abs. 6 VBB auf die *potenziell erzielbare Rohleistung* abzustellen und die *effektiv erzielte Rohleistung* unbeachtlich ist.

PHILIPP EBERHARD, MLaw, Rechtsanwalt, Notar-Stv. des Bezirkes March, Notariat und Grundbuchamt Lachen SZ, Doktorand an der Universität Luzern.

Zitiervorschlag: Philipp Eberhard, Qualifizierung der Rohleistung i.S.v. Art. 2a Abs. 6 VBB, in: dRSK, publiziert am 22. Februar 2024

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW