Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A.12/2004 /bnm

Urteil vom 22. Juli 2004
II. Zivilabteilung

Besetzung
Bundesrichterin Nordmann, präsidierendes Mitglied,
Bundesrichterin Escher, Bundesrichter Meyer,
Gerichtsschreiber Schett.

Parteien
1. A._____,
2. B._____,
Beschwerdeführer,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Josef Schaller,

gegen

1. C._____,
2. D._____,
Beschwerdegegner, beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Robert Walder,
Verwaltungsgericht des Kantons Luzern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, Obergrundstrasse 46, 6002 Luzern.

Gegenstand
Bäuerliches Bodenrecht (landwirtschaftliches Gewerbe),

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern vom 2. März 2004.

Sachverhalt:
A.
A.a B._____, E._____, D._____, C._____ sowie F._____ sind Mitglieder der Erbengemeinschaft des G._____ und als solche unter anderem Gesamteigentümer der Parzellen Nrn. 1, 2 und 3 sowie des Grundstücks Nr. 4, alle Grundbuch X._____. Der Sohn von B._____, A._____, welcher nicht Mitglied der Erbengemeinschaft ist, absolvierte an der Fachhochschule eine Ausbildung als Agraringenieur und besitzt den Fähigkeitsausweis als Landwirt. Am 27. Oktober 2000 stellte A._____ bei der Bodenrechtskommission des Kantons Luzern das Gesuch, es sei festzustellen, dass es sich bei den genannten Grundstücken um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) handle. Er führte dazu aus, die Liegenschaft umfasse etwas über fünf Hektaren Land sowie über eine halbe Hektare Wald. Seit fünf Jahren sei das Gelände einem Nachbarn verpachtet. Die Erbschaft befinde sich in der Erbteilung. Mit Eingabe vom 2. November 2000 stellte B._____ ein Begehren, das in die gleiche Richtung geht.
A.b Nach Durchführung eines Augenscheins stellte die Bodenrechtskommission mit Entscheid vom 21. Februar 2001 fest, dass es sich beim Betrieb R._____, bestehend aus den Grundstücken Nrn. 1, 4, 2 und 3, GB X._____, nicht um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGBB handle. Der Entscheid wurde am 20. Juli 2001 B._____, C._____, D._____, E._____ und F._____ eröffnet.
A.c Gegen diesen Entscheid erhob A._____ Verwaltungsgerichtsbeschwerde, sinngemäss mit dem Antrag, die angefochtene (negative) Feststellungsverfügung sei aufzuheben. In der Begründung machte er im Wesentlichen geltend, die Grundstücke seien im Sinne des erwähnten Gesetzes Bestandteil eines landwirtschaftlichen

Gewerbes. Mit Urteil vom 12. Februar 2002 trat das Verwaltungsgericht auf die Beschwerde von A._____ nicht ein, weil dieser nicht Erbe und damit zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht legitimiert sei. Das Verwaltungsgericht nahm diese Verfügung in der Folge wieder zurück und setzte das Beschwerdeverfahren fort, weil A._____ hinsichtlich der Legitimation ein Kaufsrecht ansprach (Entscheid vom 22. Februar 2002).
B.
Am 19. März 2003 gab das Verwaltungsgericht den Mitgliedern der Erbengemeinschaft Gelegenheit, sich als Partei am Verfahren zu beteiligen. Mit Eingaben vom 24. und 26. März 2003 teilten B._____, E._____ und F._____ dem Verwaltungsgericht mit, dass sie sich an der Seite von A._____ als Parteien am Rechtsmittelverfahren beteiligen. D._____ und C._____ beantragten, der angefochtene Entscheid sei zu bestätigen, falls auf die Beschwerde überhaupt eingetreten werden könne.

Mit Urteil vom 2. März 2004 wies das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern (Verwaltungsrechtliche Abteilung) die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ab.
C.
A._____ und B._____ haben mit Eingabe vom 19. April 2004 beim Bundesgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern eingereicht. Sie beantragen, der vorinstanzliche Entscheid sei zu kassieren und die Sache sei zur Neubeurteilung im Sinne des Eventualantrages an die Vorinstanz zurückzuweisen. Eventuell sei der vorinstanzliche Entscheid zu reformieren und es sei festzustellen, dass es sich beim landwirtschaftlichen Betrieb R._____, bestehend aus den Grundstücken Nrn. 1, 4, 2, 3, alle GB X._____, um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGBB handle.

E._____ und F._____ haben das verwaltungsgerichtliche Urteil nicht mit angefochten.

Es wurden keine Vernehmlassungen eingeholt.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Letztinstanzliche kantonale Beschwerdeentscheide in Anwendung des BGBB unterliegen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde nach Art. 97 OG (Art. 89 BGBB). Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Entscheid formell beschwert und in schutzwürdigen Interessen betroffen; sie sind deshalb zur Anfechtung des vorinstanzlichen Entscheids befugt (Art. 103 lit. a OG). Auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist damit einzutreten.
2.
2.1 Gemäss Art. 105 Abs. 2 OG ist das Bundesgericht an die Feststellung des Sachverhalts gebunden, wenn eine richterliche Behörde den Sachverhalt nicht offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen festgestellt hat. Das bedeutet, dass neue tatsächliche Vorbringen und Beweismittel im Verfahren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unzulässig sind, soweit einer gerichtlichen Vorinstanz nicht solche Fehler bei der Sachverhaltsfeststellung unterlaufen sind (BGE 123 II 49 E. 6 S. 54; 121 II 97 E. 1c). Neue Tatsachenvorbringen und Beweismittel sind nur noch zulässig, wenn die Vorinstanz diese von Amtes wegen hätte berücksichtigen müssen und in der Nichtberücksichtigung eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör liegt (BGE 124 II 409 E. 3a mit Hinweisen). Auf ihre neuen Vorbringen und Beweismittel kann das Bundesgericht deshalb nicht eingehen, und insbesondere muss ihre "Sachverhaltsklarstellung" unberücksichtigt bleiben.
2.2 Soweit die Beschwerdeführer zur Begründung ihrer Beschwerde auf ihre Eingabe im kantonalen Verfahren verweisen, können sie nicht gehört werden, denn die Begründung muss in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde selbst enthalten sein (BGE 129 II 401 E. 3.2 S. 406 mit Hinweis).
3.
3.1 Das Verwaltungsgericht führt aus, Art. 7 Abs. 1 BGBB (alte wie neue Fassung) stütze sich in Bezug auf die Definition "landwirtschaftliches Gewerbe" in zentraler Hinsicht darauf ab, ob ein Betrieb - von objektiver Warte aus - ein Mindestmass an Arbeitskraft abverlange oder nicht. Dieses Qualifikationselement überrage nach wie vor alle anderen. Die alte Fassung von Art. 7 Abs. 1 BGBB stelle die Forderung auf, dass mindestens die halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie beansprucht werde. Hierbei handle es sich um den eigentlichen Konzeptentscheid für den Geltungsbereich des BGBB. Nach der Praxis des Bundesgerichts zu Art. 7 Abs. 1 aBGBB

habe die entsprechende Voraussetzung als erfüllt gegolten, wenn für die ordnungsgemässe Bewirtschaftung eines Betriebes jährlich mindestens 2'100 Arbeitsstunden hätten aufgebracht werden müssen (vgl. BGE 121 III 276 E. 2d mit Hinweisen).

Art. 7 Abs. 1 BGBB in der hier anwendbaren, seit 1. Januar 2004 in Kraft stehenden Fassung, habe folgenden Wortlaut: "Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens drei Viertel einer Standardarbeitskraft nötig ist." Damit komme ein neuer Parameter ins Spiel. Der Faktor "SAT", der in der Praxis Anlass zu Diskussion gegeben habe, sei durch den Faktor "Standardarbeitskraft" (SAK) ersetzt worden. Der überholte Massstab SAT habe der Anzahl "Arbeitstage einer bäuerlichen Normalfamilie" entsprechen sollen, die pro Jahr 420 Arbeitstage leiste. Dies entspreche ungefähr einer Arbeitsleistung, welche 1,5 Arbeitskräfte verrichteten. Die Schwelle für die Gewerbeeigenschaft habe nach der bisherigen Regelung demzufolge bei 210 SAT (die Hälfte von 420 SAT) gelegen. 210 SAT entsprächen nach dem Gesagten der Arbeitskraft mit Faktor 0,75. Werde also die Arbeitskraft (und nicht mehr in erster Linie der Arbeitszeitfaktor) als Beurteilungsmassstab verwendet, sei zu folgern, dass der bisherige Schwellenwert - nach heutiger Lesart - ungefähr bei 0,75 SAK liege. Diese
Überlegung finde sich auch in den Gesetzesmaterialien (Amtliche Bulletins NR 1991 S. 106 und SR 1991 S. 142). Neu werde, wie erwähnt, in Art. 7 Abs. 1 BGBB auf den Begriff der "halben Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie" verzichtet und die Mindest-Gewerbegrösse mit dem vereinheitlichten Begriff der "Standardarbeitskraft" (SAK) umschrieben. Der Wert von 0,75 SAK entspreche nach dem Gesagten in etwa der bisherigen Regelung, wobei es im Einzelfall zu Abweichungen kommen könne, weil die Berechnungsart in Nuancen Änderungen erfahren habe. Immerhin sei an dieser Stelle unterstrichen, dass der neu ins Gesetz aufgenommene Verweis auf die "landesübliche Bewirtschaftung" nunmehr ausdrücklich auf der Gesetzesebene die Verpflichtung zu einer objektivierten Betrachtungsweise verdeutliche, worauf die Rechtsprechung im Übrigen seit jeher Wert gelegt habe.

Das Verwaltungsgericht fährt fort, aus den Ergebnissen der zentralen Auswertung der Buchhaltungszahlen von Testbetrieben im Jahre 1993 liessen sich erste Hinweise auf die durchschnittliche minimale Fläche von sogenannten "Grenzbetrieben" in Talgebieten ziehen. Es handle sich dabei um kleine Betriebe. Bei Ackerbaubetrieben werde dort eine Fläche von 760 a erwähnt, bei kombinierten Betrieben eine Fläche von 653 a und bei Rindviehhaltung 630 a (Hofer, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Brugg 1995, N. 57 zu Art. 7 BGBB). Diese minimalen Flächen, über welche nach dem Gesagten diverse, verschieden gelagerte Grenzbetriebe verfügen müssten, erschienen geeignet, einen ersten Hinweis auf die Frage zu geben, ob die im Streit liegende Fläche - objektiv betrachtet - überhaupt die Basis für ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 Abs. 1 BGBB abgeben könnte.
3.2 In tatsächlicher Hinsicht stellt die Vorinstanz fest, die Bodenrechtskommission habe im angefochtenen Entscheid (vom 21. Februar 2001) in Erwägung gezogen, dass der Betrieb R._____ nicht mehr über ein Milchkontingent verfüge. Folglich wäre lediglich eine Mutterkuhhaltung oder eine viehlose Bewirtschaftung denkbar. Der Arbeitsaufwand dafür liege unter der vom Gesetz geforderten halben Familienarbeitskraft. Bereits unter diesem Gesichtswinkel könne hier nicht von einem landwirtschaftlichen Gewerbe gesprochen werden. Selbst wenn das ursprünglich vorhanden gewesene Milchkontingent in die Beurteilung einzubeziehen wäre und zudem der Stall tierschutzgerecht saniert würde, könnten auf dem strittigen Gelände höchstens 6 Milchkühe gehalten werden. Hinzu kämen Jungvieh sowie Tiere der Nachzucht, so dass maximal 7.5 Grossvieheinheiten (GVE) gerechnet werden könnten. Aufgrund der Vorgaben der Agro-Treuhand der Luzerner Landwirte hielten die luzernischen Talbetriebe pro Hektare durchschnittlich 2.17 GVE. Die gegebenen Verhältnisse liessen ferner maximal 30 Schweine zu. Ein Betrieb mit einer landwirtschaftlichen Fläche von 5.68 Hektaren, 6 Milchkühen, 3 Stück Jungvieh für die Nachzucht, 28 Mastschweinen und 25 Hochstammobstbäumen ergäbe
einen Arbeitsaufwand von 198.52 Standardarbeitstagen (SAT), mithin weniger als die geforderten 210 SAT. Folglich könne hier nicht von einem landwirtschaftlichen Gewerbe gemäss Art. 7 Abs. 1 BGBB (in der Fassung, gültig gewesen bis Ende 2003) die Rede sein. Das negative Ergebnis falle noch deutlicher aus, falls weder das Milchkontingent noch die Haltung von Schweinen in die Beurteilung einbezogen würden. Weiter habe die Bodenrechtskommission darauf hingewiesen, dass der Betrieb mit erheblichen finanziellen Mitteln saniert werden müsste, um überhaupt eine zeitgemässe Bewirtschaftung zu ermöglichen. Unter diesen Umständen liesse

sich mit dem Betrieb R._____ auch kein hälftiges Familieneinkommen erwirtschaften, was ebenfalls gegen einen Betrieb im Sinne des BGBB spreche.
3.3 Die Beschwerdeführer bringen dagegen Folgendes vor:
3.3.1 Sie rügen vorerst, die Bodenrechtskommission (und damit die Vorinstanz) habe die vom Beschwerdeführer 1 anlässlich des Augenscheins vom 23. Januar 2001 abgegebenen Nährstoffbilanzen während des ganzen Verfahrens ignoriert. Es könne nicht angehen, dass ein Instrument, welches in der schweizerischen Landwirtschaft von herausragender Bedeutung sei, bei der zentralen Frage, ob ein Gewerbe nach Art. 7 BGBB vorliege, nicht beachtet werde.

Sinngemäss wird damit eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend gemacht. Der Vorwurf ist unbegründet, denn die Vorinstanz hat die Berechnungen, wie sie die Beschwerdeführer in ihrer Eingabe vom 17. August 2001 angeführt haben (für die Variante Milchvieh, Jersey: 360.35 SAT; für die Variante Milchvieh ohne Schweinehaltung: 325.2 SAT), im Urteil in E. 5b S. 11/12 vollumfänglich wiedergegeben. Ob das Verwaltungsgericht sich ohne Verletzung von Bundesrecht auf den Entscheid der Bodenrechtskommission hat abstützen dürfen, sich also mit diesen Vorbringen nicht explizit auseinanderzusetzen hatte, ist im Sachzusammenhang zu prüfen (nachfolgend E. 3.3.2.1 f.).
3.3.2 Weiter bringen die Beschwerdeführer vor, wie aus ihren Berechnungen hervorgehe, betrage der Arbeitsaufwand der Varianten Milchkühe und Mutterkühe auch ohne Schweinehaltung mehr als 0.75 SAK (9.9 bzw. 10.5 Rinder-GVE). Das Argument der Vorinstanz und der Bodenrechtskommission, dass bei der Variante Milchvieh aufgrund der örtlichen Verhältnisse nur 7,5 Rinder-GVE massgebend sein könnten, sei nicht stichhaltig. Denn mit der Haltung von Jersey-Kühen seien keine Umbauten am bestehenden Stall notwendig und somit könnten auf den vorhandenen 10 Kuhstandsplätzen 10 Jersey-Kühe gehalten werden. Es gehe nicht an, mit dem Massstab der landesüblichen Bewirtschaftung auch die Wahl der Milchviehrasse einzuschränken, seien doch im Jahre 2002 in der Schweiz über 1'500 Jersey-Kühe gehalten worden.
3.3.2.1 Daraus ist zu schliessen, dass der Beschwerdeführer 1, wie auch die Vorinstanz erwogen hat, Milchwirtschaft betreiben möchte. Den Umstand, dass das Milchkontingent verpachtet ist, übersehen die Beschwerdeführer nicht, scheinen jedoch ohne weiteres davon auszugehen, dass es wieder erhältlich ist, denn sie verlangen, dass es bei der Berechnung des Arbeitsvolumens berücksichtigt werden muss. Das Verwaltungsgericht hat dazu ausgeführt, es treffe zu, dass das Milchkontingent nicht mehr an die Bewirtschaftungsfläche gebunden sei (vgl. Art. 3 der Verordnung über die Kontingentierung der Milchproduktion [MKV]vom 7. Dezember 1998 [SR 916.350.1]). Das heisse nun aber nicht, dass in Tat und Wahrheit auch reelle Chancen zum Erwerb des fehlenden Milchkontingents vorhanden wären. Denn in der Realität verhalte es sich vielmehr so, dass es sich hier um einen hart umkämpften Markt handle, an dem, wenn überhaupt, in erster Linie nur gerade bedeutendere Viehwirtschaftsbetriebe erfolgsversprechend partizipieren könnten. Diese Ansicht kann durch die Einwände der Beschwerdeführer nicht umgestossen werden. Dazu kommt, dass das bisherige Milchkontingent gemäss dem angefochtenen Urteil (E. 3.2 hiervor) nur zur Haltung von 7.5 Rinder-GVE
ausreicht. Und an diese tatsächliche Feststellung ist das Bundesgericht gebunden.
3.3.2.2 Die Vorinstanz hat bezüglich der Wahl der Kuhrasse erwogen, eine solche Bewirtschaftung könne offenkundig nicht als "landesweit" üblich bezeichnet werden. Der Hinweis auf die landesübliche Bewirtschaftung in Art. 7 Abs. 1 BGBB solle verdeutlichen, dass es um eine objektivierte Betrachtungsweise gehe und eine ungewöhnliche Bewirtschaftungsart nicht massgeblich sei (BBl 2002 S. 4942). Diese Auffassung ist unter diesem Gesichtspunkt nicht zu beanstanden, und eine Bundesrechtsverletzung liegt nicht vor.
3.3.2.3 Damit ist auch den Anträgen die Grundlage entzogen, einen Augenschein durchzuführen und ein Gutachten darüber erstellen zu lassen, ob der Stall bei der Bewirtschaftung mit Jersey-Kühen Platz für 10 Tiere biete. Im Übrigen haben vorliegend sowohl beim Entscheid der Bodenrechtskommission, die einen Augenschein durchgeführt hat, als auch beim angefochtenen Urteil Fachrichter mitgewirkt. Die Vorinstanz konnte deshalb auf weitere Beweisvorkehren verzichten, denn sie vermochte den Sachverhalt gestützt auf ihre eigene Sachkenntnis bzw. jene ihrer fachkundigen Beamten zu würdigen (BGE 122 V 157 E. 1d S. 162 mit Hinweis). Auch die Tatsache, dass die Beschwerdeführer im Verfahren vor der Bodenrechtskommission nicht durch einen Rechtsanwalt vertreten waren, ändert nichts daran.
3.3.3 Als Nächstes bringen die Beschwerdeführer vor, der Beschwerdeführer 1 habe in beiden Bewirtschaftungsvarianten den Anbau von 0.5 Hektaren Spezialkulturen (Schnittblumen, Erdbeeren oder Obstanlage) geltend gemacht. Gemäss dem Entscheid der Vorinstanz müsse geschlossen werden, dass diese Spezialkulturen in

X._____ unüblich seien. Dass dies nicht zutreffe, zeige schon der Nachbarbetrieb des Beschwerdeführers 1, und die Vereinigung Luzerner Beerenpflanzer umfasse über 80 Landwirte, und auch die klimatische Lage (A4/Talzone) spreche für den Anbau von Spezialkulturen.

Die Vorinstanz führt diesbezüglich unter anderem aus, Beeren-, Obst- und Gemüsekulturen seien entsprechend den ortsüblichen Verhältnissen in die Berechnung einzubeziehen. Dabei sei der Rahmen eng zu stecken, wenn bisher auf dem Betrieb keine solchen Kulturen vorhanden gewesen seien (Hofer, a.a.O., N. 108 zu Art. 7 BGBB). Art. 7 Abs. 4 lit. d BGBB verlange zudem, dass die finanzielle Last für den landwirtschaftlichen Betrieb tragbar sein müsse, denn nur unter diesem Gesichtswinkel könne letztlich eine zukunftsgerichtete Beurteilung vorgenommen werden (Hofer, a.a.O., N. 113 zu Art. 7 BGBB). Mit Recht habe es die Bodenrechtskommission abgelehnt, die seitens der Beschwerdeführer zur Diskussion gebrachten Spezialkulturen in die Berechnung einzubeziehen. Die Gründe, welche sie dabei beachtet habe, erschienen dem Verwaltungsgericht und insbesondere auch dem Fachrichter, der dipl. Ing. Agr. ETH sei, gut nachvollziehbar. X._____ weise eine erhöhte Niederschlagsmenge und ein erhöhtes Hagelrisiko auf, so dass entsprechende Spezialkulturen nicht zu einem Durchschnittsbetrieb zu rechnen seien. Im Bereich des Pflanzenbaus veranschlagten die Beschwerdeführer 0,5 Hektaren Spezialkulturen (z.B. Erdbeeren). Es müsse festgehalten werden, dass derartige arbeitsintensive Kulturen in X._____, wenn überhaupt, nur am Rande anzutreffen seien. Von einer "landesüblichen Produktion" im Sinne von Art. 7 Abs. 1 BGBB könne unter diesem Gesichtspunkt nicht die Rede sein. Dagegen sprächen, wie erwähnt, die klimatischen Bedingungen. Auch die betriebswirtschaftlichen Konsequenzen liessen erahnen, dass der Beschwerdeführer 1 diesbezüglich von der Verpflichtung, standardisierte Rahmenbedingungen zu beachten, abgewichen sei. Er selbst rechne während der arbeitsintensivsten Zeit - d.h. von April bis Juli - mit einem täglichen Arbeitsbedarf von bis zu 45 Stunden, was nicht bloss ungewöhnlich anmute, sondern bei diesem Nebenerwerbsbetrieb - objektiv betrachtet - ernsthaft wohl kaum durchgehalten werden könne. Angesichts dieser Sachlage könne dem Beschwerdeführer hinsichtlich der arbeitsintensiven Spezialkulturen mithin nicht gefolgt werden. Damit breche seine Kalkulation der Arbeitsbelastung aber ein, so dass auch unter diesem Gesichtspunkt nicht zu erkennen sei, weshalb von der Berechnung der Vorinstanz abgewichen werden sollte.

Insoweit die Beschwerdeführer diese Erwägungen durch eine entsprechende Legende zur Klimaeignungskarte der Schweiz und durch die Broschüre "Hageljahre 1956-1999" infrage stellen wollen, können sie nicht gehört werden (E. 2.1 hiervor). Das Gleiche gilt insoweit, als von ihnen auf das "ausgereifte Konzept" in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 17. August 2001 verwiesen wird (E. 2.2 hiervor). Und zum beantragten Augenschein und zum verlangten Gutachten kann in diesem Punkt auf E. 3.3.2.3 hiervor verwiesen werden. Der Beschwerdeführer 1 plant, den Betrieb im Zuerwerb zusammen mit seiner Familie zu führen. Wie bereits im angefochtenen Urteil erwähnt, will er für die Erntezeit bei den Spezialkulturen auf die Hilfe von Verwandten zurückgreifen. Zudem führt er neu aus, er werde sein ausserbetriebliches Engagement auf ca. 50% reduzieren und dieses Arbeitspensum in erster Linie in der landwirtschaftlich arbeitsintensiven Zeit leisten. Abgesehen davon, dass dieses Novum unzulässig ist, übersieht der Beschwerdeführer 1, dass gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auf durchschnittliche Bewirtschaftungsformen, mithin auf objektive Kriterien und nicht auf irgendwelche ausgefallene Einzelfälle abgestellt werden kann (BGE 121 III 274 E.
3c S. 278 und BBl 2002 S. 4942 mit Hinweis auf Obstanlagen, wo solche nicht üblich sind). Das Verwaltungsgericht hat somit das ihm zustehende Ermessen nicht überschritten, wenn es die Anlage von Spezialkulturen als nicht ortsüblich angesehen und bei der Berechnung der SAK ausser Acht gelassen hat.
3.3.4 Das Verwaltungsgericht hat betreffend das bäuerliche Einkommen ausgeführt, das BGBB verlange nicht kumulativ, dass sowohl der Arbeitsbedarf als auch das Einkommen mindestens die Hälfte desjenigen einer bäuerlichen Durchschnittsfamilie ausmachen müsse. Es verweist dabei auf Hofer (a.a.O., N. 45 zu Art. 7 BGBB). Im Gegensatz dazu hat die Bodenrechtskommission beide Aspekte geprüft. Der Beschwerdeführer 1 hat je eine Berechnung "Einkommen im Verhältnis zum Familienverbrauch" nach der Bewirtschaftung mit Mutterkühen und Milchkühen angestellt. Diese Darlegungen sind nach den zutreffenden Ausführungen des Verwaltungsgerichts materiell nicht notwendig und zudem formell unzulässig (E. 2.1 hiervor).
4.
Nach dem Ausgeführten ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Beschwerdeführer werden damit kostenpflichtig (Art. 156 Abs. 1 und 7 OG). Sie schulden den Be-

schwerdegegnern keine Parteientschädigung, da diese nicht zur Vernehmlassung aufgefordert wurden.

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.– wird den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.
3.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Verwaltungsgericht des Kantons Luzern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, sowie dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement, Beschwerdedienst, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 22. Juli 2004
Im Namen der II. Zivilabteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Das präsidierende Mitglied: Der Gerichtsschreiber: