Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A.31/2005 /blb

Urteil vom 29. März 2006
II. Zivilabteilung

Besetzung
Bundesrichter Raselli, Präsident,
Bundesrichterinnen Nordmann, Escher,
Bundesrichter Meyer, Marazzi,
Gerichtsschreiberin Scholl.

Parteien
1. C._____,
2. D._____,
3. E._____,
Beschwerdeführer,
alle drei vertreten durch Rechtsanwalt Elmar Perler,

gegen

1. A._____,
2. B._____,
Beschwerdegegner,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Christoph J. Joller,
Verwaltungsgericht des Kantons Freiburg,
III. Verwaltungsgerichtshof, 1762 Givisiez.

Gegenstand
Feststellung gemäss Art. 84 BGBB,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Freiburg,
III. Verwaltungsgerichtshof, vom 13. September 2005.

Sachverhalt:
A.
Am 21. Februar 2000 verstarb der im Jahr 1919 geborene V._____. Er hinterliess seine inzwischen ebenfalls verstorbene Ehefrau M._____ sowie seine fünf Kinder A._____, B._____, C._____, D._____ und E._____. Die Familie ist seit mehreren Jahren tief zerstritten.
Im Nachlassvermögen befinden sich mehrere landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Gesamtumfang von 455'994 m2. Dazu gehören unter anderem die Parzellen Art. xxxx, Art. yyyy, Art. zzzz und Art. vvvv in der Gemeinde G._____. Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird auf 13,8 ha geschätzt. Davon werden etwa 13,5 ha seit dem Frühjahr 1985 von S._____, dem Ehemann von A._____, bewirtschaftet. Das Bauernhaus, welches sich auf Parzelle Art. xxxx befindet, und ca. 0,8 ha Umschwung werden von C._____ benutzt. Diese verwaltet zudem weitere Grundstücke (Alpweiden, Wald) in der Gemeinde H._____, welche mit Vieh Dritter bestossen werden. Schriftliche Pachtverträge liegen nicht vor. S._____ zahlte in den Jahren 1985 sowie 1987 bis 2003 an V._____ bzw. die Erbengemeinschaft eine Entschädigung.
B.
Am 11. Juli 2003 ersuchten A._____ und B._____ die kantonale Behörde für Grundstückverkehr des Kantons Freiburg, es sei festzustellen, dass es sich bei den Grundstücken Art. xxxx, Art. yyyy, Art. zzzz und

Art. vvvv um landwirtschaftliche Grundstücke im Sinne von Art. 8 lit. a BGBB handle und es sei gestützt auf Art. 87 Abs. 1 BGBB der Ertragswert der einzelnen Parzellen zu bestimmen. Sie machten geltend, auf Grund der langjährigen parzellenweisen Verpachtung seien auf diese Parzellen nicht mehr die Bestimmungen über ein landwirtschaftliches Gewerbe, sondern jene über einzelne landwirtschaftliche Grundstücke anwendbar. Mit Verfügung vom 1. Oktober 2004 wies die Behörde für Grundstückverkehr das Begehren ab und stellte fest, dass die Grundstücke der Erbengemeinschaft V._____ ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGBB bilden. Sie erwog, die Voraussetzungen für die Annahme eines besonderen Falles nach Art. 8 BGBB würden fehlen.
Dagegen gelangten A._____ und B._____ an das Verwaltungsgericht des Kantons Freiburg. Dieses sah im Gegensatz zu seiner Vorinstanz die Voraussetzungen von Art. 8 BGBB erfüllt. Mit Entscheid vom 13. September 2005 hiess es die Beschwerde gut, hob die Verfügung der Behörde für Grundstückverkehr vom 1. Oktober 2004 vollumfänglich auf und wies die Sache an diese zurück mit dem Auftrag, den Ertragswert der Grundstücke zu bestimmen.
C.
Gegen diesen Entscheid gelangen C._____, D._____ und E._____ mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht. Sie verlangen die Aufhebung des verwaltungsgerichtlichen Entscheids vom 13. September 2005 sowie die Feststellung, dass es sich bei den strittigen Grundstücken um ein landwirtschaftliches Gewerbe handle.
Es sind keine Vernehmlassungen eingeholt worden.
Gegen den gleichen Entscheid sind auch A._____ und B._____ mit einer eigenen Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht gelangt (Verfahren 5A.32/2005).

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob und in welchem Umfang auf eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingetreten werden kann (BGE 130 II 65 E. 1 S. 67).
1.1 Letztinstanzliche kantonale Beschwerdeentscheide in Anwendung des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) unterliegen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht (Art. 89 BGBB; BGE 121 III 75 E. 1a S. 76; 126 III 274 E. 1a S. 275). Beim Entscheid des Verwaltungsgerichts handelt es sich um einen Rückweisungsentscheid. Ein solcher ist wie ein Endentscheid mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde anfechtbar, wenn er für die Vorinstanz verbindlich eine Grundsatzfrage entscheidet und damit bereits einen Teilentscheid in der Hauptsache enthält (BGE 117 Ib 325 E. 1b S. 327; 129 II 286 E. 4.2 S. 291). Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt, so dass sich die Verwaltungsgerichtsbeschwerde als zulässig erweist.
1.2 Hat - wie hier - eine richterliche Behörde als Vorinstanz entschieden, so ist das Bundesgericht an deren tatsächliche Feststellungen gebunden, sofern sie den Sachverhalt nicht offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen erhoben hat (Art. 104 lit. b i.V.m. Art. 105 Abs. 2 OG; BGE 123 II 49 E. 6a S. 54; 124 II 361 E. 2a S. 365).
Damit kann nicht auf die Beschwerde eingetreten werden, soweit die Beschwerdeführer geltend machen, das Verwaltungsgericht habe den Sachverhalt im Sinne von Art. 104 lit. b OG unrichtig festgestellt. Das gilt namentlich für die Ausführungen darüber, ob die strittigen Grundstücke an eine Wohnzone grenzen und ob die Möglichkeit besteht, dass sie bald dieser Zone zugewiesen werden. Im Übrigen ist ohnehin nicht ersichtlich, inwiefern eine mögliche Einzonung für die hier strittige Frage der parzellenweisen Verpachtung von Bedeutung wäre.
2.
Im vorliegenden Fall ist grundsätzlich unstreitig, dass die Gesamtheit der im Eigentum der Erbengemeinschaft von V._____ befindlichen Grundstücke, Bauten und Anlagen (ursprünglich) ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGBB darstellte.
Fraglich ist hingegen, ob dieses landwirtschaftliche Gewerbe auf Grund einer langjährigen Verpachtung einzelner Parzellen an S._____ nicht (mehr) den gesetzlichen Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe unterstellt ist: Nach Art. 8 lit. a BGBB finden auf ein landwirtschaftliches Gewerbe die Bestimmungen über die einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücke Anwendung, wenn es seit mehr als sechs Jahren rechtmässig ganz oder weitgehend parzellenweise verpachtet ist und diese Verpachtung im Sinne von Art. 31

Abs. 2 lit. e und f LPG weder vorübergehenden Charakter hat noch aus persönlichen Gründen erfolgt ist.
Art. 8 BGBB wurde mit dem Bundesgesetz vom 26. Juni 1998 (in Kraft seit 1. Januar 1999) insoweit geändert, als die Bestimmung neu strukturiert und ihr ein neuer Buchstabe b beigefügt wurde. Die Regelung über die parzellenweise Verpachtung ist neu in Buchstabe a enthalten, hat indes durch die Revision keine materielle Änderung erfahren (vgl. BBl 1996 IV S. 375 f.). Auf Ausführungen zum intertemporal anwendbaren Recht kann damit verzichtet werden (vgl. im Übrigen zum Übergangsrecht für die Gesetzesänderung vom 26. Juni 1998: BGE 127 III 16).
2.1 Zur Hauptsache ist zwischen den Parteien umstritten, ob zwischen V._____ und S._____ überhaupt ein Pachtvertrag zustande gekommen ist und ob eine allfällige Verpachtung rechtmässig im Sinne von Art. 8 lit. a BGBB erfolgt ist.
Für die Frage der Rechtmässigkeit ist von wesentlicher Bedeutung, ob ein Vertrag vor oder nach Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) am 20. Oktober 1986 abgeschlossen wurde, weil das LPG die parzellenweise Verpachtung einer Bewilligungspflicht unterstellt (Art. 30 f. LPG). Eine solche Bewilligung fehlt im vorliegenden Fall, so dass ein bestehender Pachtvertrag nicht rechtmässig im Sinne von Art. 8 lit. a BGBB wäre, wenn er von nach dem 20. Oktober 1986 datiert.
Anders ist die Rechtslage, wenn der Vertrag noch unter Geltung des alten Rechts abgeschlossen wurde: Nach der Übergangsbestimmung von Art. 60 Abs. 1 LPG finden die neuen Bestimmungen über die parzellenweise Verpachtung - und damit auch die Bewilligungspflicht - keine Anwendung auf bereits bestehende Verträge (Thomas Merkli, Zur Einführung des neuen landwirtschaftlichen Pachtrechts: Behörden, Verfahren und Übergangsrecht, BlAR 1986 S. 92). Damit ist eine parzellenweise Verpachtung auch ohne entsprechende Bewilligung rechtmässig, sofern der Vertrag vor dem 20. Oktober 1986 abgeschlossen wurde (Eduard Hofer, in: Das bäuerliche Bodenrecht, 1995, N. 9 f. zu Art. 8 BGBB).
2.1.1 Das Verwaltungsgericht hat erwogen, ein schriftlicher Pachtvertrag zwischen V._____ und S._____ liege nicht vor, indes könne ein Pachtvertrag auch mündlich abgeschlossen werden. Unbestritten sei, dass V._____ im Jahr 1984 oder 1985 seinem Schwiegersohn S._____ einen Grossteil seiner landwirtschaftlichen Liegenschaften zur Bewirtschaftung übergeben habe. Dass V._____ damals den Abschluss eines Pachtvertrages beabsichtigt habe, ergebe sich aus einem Brief vom 12. September 1984 von V._____ an die Saatzuchtgenossenschaft. Darin sei festgehalten: "Ich teile Ihnen mit, dass ich den Betrieb in der J._____ im kommenden Frühjahr 1985 meinem Schwiegersohn, Herr S._____, in Pacht übergeben werde und bitte Sie deshalb, auch die Mitgliedschaft bei der Saatzuchtgenossenschaft auf ihn zu übertragen."
Weiter hat das Verwaltungsgericht ausgeführt, ein schriftlicher Vertrag sei in der Folge nicht abgeschlossen worden und eine Einigung über die Höhe des Pachtzinses sei wohl ursprünglich auch nicht zustande gekommen, habe doch V._____ den von S._____ im Jahr 1985 geleisteten Pachtzins nicht annehmen und zurückweisen wollen. Dies ergebe sich aus einem Schreiben vom 12. Dezember 1985 von V._____ an S._____ und dessen Ehefrau. Aus diesem Brief könne unter anderem Folgendes entnommen werden: "[...]Es ist eine Frechheit, den Pachtzins einfach einseitig festzulegen, ohne mit dem Eigentümer einen Vertrag zu haben. [...]Ich bin überzeugt, dass bis jetzt noch kein Pachtvertrag zwischen mir und S._____ besteht. [...]Bestände ein Vertrag, könnt Ihr dieses Schreiben als Kündigung betrachten. [...]Was den Pachtzins betrifft, werde ich bevor die rechtliche Situation abgeklärt ist, um nicht einen Tatbestand zu schaffen, euch ihn zurücküberweisen. Ihr könnt ihn auf ein separates Konto überweisen, auf Euren Namen. Ich lasse mich nicht noch einmal in eine Situation hineindrängen [...]."
Das Verwaltungsgericht fährt fort, zu dieser Rückzahlung sei es aber nicht gekommen, sondern V._____ habe den geleisteten Betrag behalten. Weshalb der Pachtzins im Jahr 1986 nicht geleistet wurde, sei unerfindlich aber hier nicht von Belang. Wesentlich sei, dass V._____ den im Jahr 1985 und nach 1987 regelmässig geleisteten Pachtzins offensichtlich vorbehaltlos angenommen habe und auf seine im Brief vom 12. Dezember 1985 ausgesprochene Kündigung nicht zurückgekommen sei und von S._____ nicht die Rückgabe der Liegenschaften verlangt habe. Damit hätten sich V._____ und S._____ stillschweigend über alle wesentlichen Punkte des Pachtvertrages, insbesondere über einen bestimmten Pachtzins, geeinigt. Vor diesem Hintergrund sei von einem seit dem Jahr 1984 oder 1985 bestehenden Pachtvertrag auszugehen.
2.1.2 Die Beschwerdeführer bestreiten, dass ein gültiger Pachtvertrag zustande gekommen ist. Sie machen geltend, aus dem Schreiben vom 12. September 1984 ergebe sich lediglich die Absicht zur Verpachtung, belege jedoch nicht das tatsächliche Vorhandensein eines Vertrages. Im Schreiben vom 12. Dezember 1985 habe V._____ vielmehr klar ausgedrückt, dass er keinen Abschlusswillen habe. Aus diesem Brief ergebe sich

auch, dass der Pachtzins einseitig festgelegt worden sei, so dass von einer übereinstimmenden Willensäusserung von V._____ und S._____ nicht die Rede sein könne. Hätte ein Pachtvertrag bestanden, wäre dieser im Übrigen mit dem Schreiben vom 12. Dezember 1985 gekündigt worden. Eine Kündigung sei ein Gestaltungsrecht und müsse - im Gegensatz zur Annahme des Verwaltungsgerichts - nicht vollzogen werden.
2.1.3 Der Abschluss eines landwirtschaftlichen Pachtvertrages ist nicht an eine bestimmte Form gebunden. Damit kann ein Pachtvertrag nicht nur durch ausdrückliche Willensäusserung der Parteien, sondern auch stillschweigend durch schlüssiges Verhalten geschlossen werden. Ein solches Verhalten kann darin liegen, dass der Pächter ein Grundstück ungehindert bewirtschaftet und der Verpächter dafür ein Entgelt entgegen nimmt (BGE 118 II 441 E. 1 S. 443).
Für die Frage, ob zwischen V._____ und S._____ ein Vertrag zustande gekommen ist, ist weniger die im Schreiben vom 12. September 1984 geäusserte Absichtserklärung von Bedeutung, als vielmehr die Tatsache, dass S._____ die Bewirtschaftung der Grundstücke im Frühling 1985 tatsächlich übernommen hat. Gemäss dem angefochtenen Entscheid hat S._____ die Parzellen seit diesem Zeitpunkt ununterbrochen und unangefochten bewirtschaftet. Das Schreiben vom 12. Dezember 1985 deutet zwar darauf hin, dass sich die beiden über die Zinszahlungen anfangs nicht einig waren. Wesentlich ist indes, dass V._____ die Pachtzinszahlung für das Jahr 1985 gemäss verbindlicher Feststellung des Verwaltungsgerichts (Art. 105 Abs. 2 OG) - entgegen seiner Absichtserklärung im Brief vom 12. Dezember 1985 - doch behalten und keine Schritte unternommen hat, S._____ an der (weiteren) Bewirtschaftung der Grundstücke zu hindern. Aus diesem Verhalten lässt sich ableiten, dass zwischen den beiden schliesslich doch (stillschweigend) eine Einigung über die Höhe des Pachtzinses und somit über die wesentlichen Vertragspunkte zustande gekommen ist. Damit ist es auch unerheblich, ob V._____ den Vertrag mit dem Schreiben vom 12. Dezember 1985 gekündigt hat.
Selbst wenn man von einer gültigen Kündigung ausginge, hätten sich die Parteien anschliessend (neu) geeinigt und einen neuen Vertrag abgeschlossen und zwar vor Inkrafttreten des LPG. Damit kann offen bleiben, auf welchen Zeitpunkt eine solche Kündigung überhaupt ihre Wirkung entfaltet hätte, sah doch das damals gültige Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 (EGG; [SR 211.412.11]; aufgehoben am 4. Oktober 1991) eine Mindestpachtdauer von sechs Jahren vor (Art. 23 Abs. 1 EGG).
Zusammenfassend ist folglich dem Verwaltungsgericht zuzustimmen, dass zwischen V._____ und S._____ ein Pachtvertrag bestand und dieser vor Inkrafttreten des LPG abgeschlossen wurde. Dementsprechend ist die parzellenweise Verpachtung auch rechtmässig erfolgt. Das Pachtverhältnis besteht zudem seit mehr als sechs Jahren.
2.2 Eine rechtmässige parzellenweise Verpachtung eines landwirtschaftlichen Gewerbes führt dann nicht zum Verlust des Gewerbecharakters, wenn diese nur vorübergehenden Charakter im Sinne von Art. 31 Abs. 2 lit. e LPG hat.
Vorübergehend ist eine Verpachtung nach Art. 31 Abs. 2 lit. e LPG, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe zu einem späteren Zeitpunkt wieder als Ganzes bewirtschaftet werden soll. In der Literatur wird regelmässig das Beispiel angeführt, dass der zum Betriebsnachfolger bestimmte Nachkomme noch zu jung ist, um den Hof zu übernehmen (Eduard Hofer, a.a.O., N. 14 zu Art. 8 BGBB; Benno Studer/Eduard Hofer, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, 1987, S. 220 f.; Brigitte Stämpfli Chevalley, Le régime des autorisations et des oppositions dans la loi fédérale sur le bail à ferme agricole, S. 152).
2.2.1 Das Verwaltungsgericht hat erwogen, da das Pachtverhältnis nunmehr seit fast zwanzig Jahren andauere, könne von einem vorübergehenden Charakter nicht die Rede sein. Es sei nicht belegt, dass V._____ vor dem Abschluss des Pachtvertrages beabsichtigt habe, das Heimwesen an seine Tochter C._____ zu übergeben. Jedenfalls habe er ab dem Jahre 1985 in dieser Hinsicht keine konkreten Massnahmen unternommen und die Grundstücke weiterhin S._____ überlassen. C._____, geb. 1954, habe zwar eine Ausbildung als Meisterlandwirtin absolviert und V._____ habe sie im Testament insofern bedacht, als er ihr sein landwirtschaftliches Heimwesen in G._____ sowie die Alpweiden zu Alleineigentum überwiesen habe. Darauf komme es aber nicht an. C._____ habe im Jahr 1985 die Landwirtschaftsschule besucht und dürfte diese längstens abgeschlossen haben. Wenn es V._____ im Jahr 1985 darum gegangen sei, eine Übergangslösung zu finden, bis C._____ die Ausbildung beendet habe, sei nicht nachzuvollziehen, weshalb er danach keine konkreten Schritte zur Übertragung seines Heimwesens an diese unternommen habe. Dass V._____ von seiner anderen Tochter A._____ eingeschüchtert wurde und einem Gerichtsverfahren aus dem Weg gehen wollte, sei vor dem Hintergrund anderer Gerichtsverfahren und der offenbar unversöhnlichen Haltung der einzelnen Familienmitglieder nicht sonderlich überzeugend, umso weniger als V._____ auch Unterstützung

bei seiner Ehefrau und drei seiner fünf Kinder habe finden können. Auch aus den am Bauernhaus getätigten (hohen) Investitionen könne nicht abgeleitet werden, dass V._____ diesen Aufwand im Hinblick auf die Übernahme des Heimwesens durch C._____ auf sich genommen habe.
2.2.2 Soweit die Beschwerdeführer in diesem Punkt vorbringen, der Pachtvertrag zwischen V._____ und S._____ sei gar nicht zustande gekommen bzw. zumindest mit Schreiben vom 12. Dezember 1985 gekündigt worden, kann auf das oben Gesagte verwiesen werden (vgl. E. 2.1.3).
Im Übrigen kritisieren die Beschwerdeführer die Beweiswürdigung des Verwaltungsgerichts: Sie bringen im Wesentlichen vor, S._____ habe den Hof bewirtschaftet, weil C._____ die Landwirtschaftsschule zuerst zu Ende bringen musste. Zudem habe V._____ es vermieden, Schritte zu unternehmen, weil er von seiner Tochter A._____ eingeschüchtert wurde. Dass V._____ beabsichtigt habe, das Heimwesen als Ganzes an C._____ zu übergeben, ergebe sich zudem aus seinem Testament vom 14. September 1999, sowie aus den getätigten Investitionen, namentlich im Rahmen des Wiederaufbaus des nach einem Brand im Jahr 1999 zerstörten Bauernhauses.
Bei Feststellungen über den inneren Willen handelt es sich um Tatfragen (BGE 105 II 16 E. 2 S. 18; 107 II 226 E. 4 S. 229, 417 E. 6 S. 418). Wie oben erwähnt (vgl. E. 1.2) ist das Bundesgericht im vorliegenden Verfahren grundsätzlich an die Sachverhaltsfeststellungen des Verwaltungsgerichts gebunden. Dass die Würdigung der Beweise bezüglich der Absicht von V._____, die Grundstücke längerfristig zu verpachten, offensichtlich unrichtig ist, vermögen die Beschwerdeführer mit ihren Ausführungen nicht darzutun. Soweit auf diese Rüge überhaupt eingetreten werden kann (Art. 105 Abs. 2 OG), erweist sie sich als unbegründet.
2.3 Schliesslich stellt sich noch die Frage, ob die Pacht aus persönlichen Gründen gemäss Art. 31 Abs. 2 lit. f LPG erfolgt ist, und daher auf den Hof trotz der parzellenweisen Verpachtung weiterhin die Vorschriften über das landwirtschaftliche Gewerbe anwendbar sind.
Solche persönlichen Gründe liegen vor, wenn der Verpächter das Gewerbe bisher selber bewirtschaftet hat, aber namentlich infolge schwerer Krankheit oder vorgerücktem Alter dazu nur noch teilweise in der Lage ist (Art. 31 Abs. 2 lit. f LPG; Benno Studer/Eduard Hofer, a.a.O., S. 222 f.; Brigitte Stämpfli Chevalley, a.a.O., S. 153).
2.3.1 Das Verwaltungsgericht hat zu diesem Punkt ausgeführt, V._____ sei im Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrages weder krank noch verunfallt gewesen. Mithin habe sein damaliger Gesundheitszustand nicht zu einer bleibenden Reduktion der Arbeitskraft geführt. Aus den Umständen sei zudem zu schliessen, dass auch das Alter nicht der ausschlaggebende Grund gewesen sei, der V._____ zu seinem Schritt veranlasste; jedenfalls habe er sich nie in diesem Sinn verlauten lassen. Es komme hinzu, dass er auf die Hilfe von S._____ habe zählen können, war dieser doch seit 1976 bei ihm als Mitarbeiter angestellt. An dieser Anstellung habe sich auch dann nichts geändert, als S._____ und seine Frau A._____ ein eigenes Heimwesen erworben haben, wurde dieses doch zur Pacht an V._____ übergeben. Das Alter von V._____ habe somit keine wesentliche Rolle für die Übergabe zur Pacht gespielt.
2.3.2 Die Beschwerdeführer machen geltend, V._____ sei Ende der achtziger Jahre siebzig Jahre alt gewesen. Auch wenn er sich nie in diesem Sinn habe verlauten lassen, verstehe es sich doch von selbst, dass er in diesem Alter nicht mehr in der Lage gewesen sei, das Heimwesen allein zu bewirtschaften. Daneben habe er seinen Lebensabend nicht mit Gerichtsverfahren verbringen wollen. Nur dem Frieden zuliebe habe er S._____ einen Teil seines landwirtschaftlichen Gewerbes - und zwar nur vorübergehend - bewirtschaften lassen. Es hätten folglich persönliche Gründe für die parzellenweise Verpachtung bestanden.
Auch in diesem Punkt beschränken sich die Vorbringen der Beschwerdeführer auf Kritik an den tatbeständlichen Feststellungen des Verwaltungsgerichts. Indes weisen sie nicht nach, dass die Beweiswürdigung und damit die Sachverhaltsfeststellung offensichtlich unrichtig ist (Art. 105 Abs. 2 OG). Damit erweist sich die Beschwerde auch insoweit als unbegründet.
2.4 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Heimwesen der Erbengemeinschaft von V._____ bereits seit mehr als sechs Jahren rechtmässig weitgehend parzellenweise verpachtet ist und diese Verpachtung weder vorübergehenden Charakter hat, noch aus persönlichen Gründen erfolgt ist. Dementsprechend ist nicht zu beanstanden, wenn das Verwaltungsgericht zum Schluss gelangt ist, die Voraussetzungen von Art. 8 lit. a BGBB seien erfüllt und auf das Gewerbe würden die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Grundstücke Anwendung finden.
3.
Damit ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 156 Abs. 1 OG). Sie schulden den

Beschwerdegegnern allerdings keine Parteientschädigung für das bundesgerichtliche Verfahren, da keine Vernehmlassung eingeholt worden ist.

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 Freiburg, III. Verwaltungsgerichtshof, sowie dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 29. März 2006
Im Namen der II. Zivilabteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: