Urteilskopf

129 III 693

107. Auszug aus dem Urteil der II. Zivilabteilung i.S. P. gegen X. und Y. sowie Justiz-, Polizei- und Sanitätsdepartement und Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (Verwaltungsgerichtsbeschwerde) 5A.5/2003 vom 25. August 2003

Regeste (de):
Vorkaufsrecht des Pächters; Unzuständigkeit der Verwaltungsbehörden zum Entscheid über privatrechtliche Fragen; Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes; Berücksichtigung von zugepachtetem Land; Art. 7 und 47 BGBB.

Die Verwaltungsbehörden sind zuständig zum Erlass von Feststellungsverfügungen hinsichtlich öffentlichrechtlicher Gegenstände, indessen unzuständig zum Entscheid über privatrechtliche Fragen des Vorkaufsrechts (E. 3 und 4).

Begriff des Eigentums an einem landwirtschaftlichen Gewerbe als Voraussetzung des Vorkaufsrechts des Pächters hinsichtlich eines landwirtschaftlichen Grundstücks gemäss Art. 47 Abs. 2 lit. b BGBB, keine Berücksichtigung von zugepachtetem Land (E. 5).

Regeste (fr):
Droit de préemption du fermier; incompétence des autorités administratives pour trancher des questions de droit privé; notion d'entreprise agricole; prise en considération d'immeubles pris à ferme; art. 7 et 47 LDFR.

Les autorités administratives sont compétentes pour rendre des décisions de constatation sur des questions ressortissant au droit public, mais pas pour trancher des questions de droit privé relatives au droit de préemption (consid. 3 et 4).

Pour déterminer si le fermier qui entend exercer son droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un immeuble agricole est propriétaire d'une entreprise agricole ou dispose économiquement d'une telle entreprise au sens de l'art. 47 al. 2 let. b LDFR, il n'y a pas lieu de prendre en considération les immeubles qu'il a pris à ferme (consid. 5).

Regesto (it):
Diritto di prelazione dell'affittuario; incompetenza dell'autorità amministrativa a decidere questioni di diritto privato; nozione di azienda agricola; considerazione di fondi affittati; art. 7 e 47 LDFR.

Le autorità amministrative hanno la competenza di emanare decisioni di accertamento concernenti questioni di diritto pubblico, ma non quella di decidere quesiti di diritto privato riguardanti il diritto di prelazione (consid. 3 e 4).

Proprietà di un'azienda agricola quale presupposto per il diritto di prelazione dell'affittuario su un fondo agricolo ai sensi dell'art. 47 cpv. 2 lett. b LDFR; i terreni affittati non vanno presi in considerazione (consid. 5).

Sachverhalt ab Seite 694

BGE 129 III 693 S. 694

Mit öffentlich beurkundetem Grundstückkaufvertrag veräusserte X. an Y. unter anderem das in der Gemeinde Z. gelegene landwirtschaftliche Grundstück Nr. ... mit einer Fläche von 5'052 m2 zum Preis von Fr. 5'028.-. P. ist Pächter dieses Grundstücks. In dieser Eigenschaft übte er gestützt auf das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) das gesetzliche Vorkaufsrecht aus. Das Grundbuchamt Z. nahm den entsprechenden Eintrag ins Tagebuch vor. Auf Aufforderung des Grundbuchinspektorates des Kantons Graubünden hin ersuchte das Grundbuchamt Z. um Feststellung, dass P. Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 47 Abs. 2 BGBB sei. Daraufhin entschied das Grundbuchinspektorat, dass P. mangels eines hinreichenden Eigenlandanteils nicht über ein landwirtschaftliches Gewerbe verfüge und die Voraussetzungen für die Ausübung des Pächtervorkaufsrechts nicht erfülle. Aufgrund einer Beschwerde von P. stellte die Landwirtschaftskommission des Kantons Graubünden fest, dass dieser über ein landwirtschaftliches Gewerbe verfüge, und ordnete die Massnahmen zum Eintrag des entsprechenden Geschäfts ins Grundbuch an. Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden hielt schliesslich auf Beschwerde des Justiz-, Polizei- und Sanitätsdepartements Graubünden hin fest, dass P. bezüglich der umstrittenen Parzelle über kein gesetzliches Vorkaufsrecht verfüge und demnach die entsprechende Grundbuchanmeldung abzuweisen sei. Gegen den Verwaltungsgerichtsentscheid hat P. beim Bundesgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben und um Feststellung ersucht, dass er angesichts seines Eigentums von 3,8 ha sowie des zugepachteten Landes im Ausmasse von rund 15 ha über ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 47 Abs. 2 lit. b BGBB verfüge. Das Bundesgericht heisst die Beschwerde teilweise gut, hebt den angefochtenen Entscheid auf und stellt fest, dass P. über kein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 2 lit. b BGBB verfügte.

BGE 129 III 693 S. 695

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

3. Das Verwaltungsgericht hat im angefochtenen Entscheid nicht nur den vorinstanzlichen Entscheid und die Feststellung, der Beschwerdeführer verfüge über ein landwirtschaftliches Gewerbe, aufgehoben, sondern zudem festgestellt, dass der Beschwerdeführer über kein gesetzliches Vorkaufsrecht verfüge und die entsprechende Grundbuchanmeldung abzuweisen sei. Der Beschwerdeführer macht geltend, dies sei eine Frage des Privatrechts und daher einzig vom Zivilgericht zu beurteilen. Diese Rüge erweist sich als begründet. Das Bundesgericht hat entschieden, dass sich die Feststellungsverfügungen gemäss Art. 84 BGBB vorab auf die in dieser Bestimmung ausdrücklich aufgezählten Gegenstände im Bereich der öffentlichrechtlichen Beschränkungen des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken (Art. 58 ff. BGBB) beziehen. Zudem können die Begriffsbestimmungen der Art. 6-10 BGBB zum Gegenstand einer Feststellungsverfügung gemacht werden (BGE 129 III 186 E. 2.1 S. 189). Dagegen sind zivilrechtliche Fragen, wie diejenige, ob ein Vorkaufsfall vorliege oder ob die objektiven und subjektiven Voraussetzungen für die Ausübung eines Vorkaufsrechts erfüllt seien, einzig vom Zivilrichter zu entscheiden und können nicht Gegenstand einer Feststellungsverfügung sein (BGE 129 III 186 E. 2.1 S. 189 f.). Der angefochtene Entscheid ist daher ohne weiteres aufzuheben, soweit er sich verbindlich zum Vorkaufsrecht äussert. Dazu sind ausschliesslich die Zivilgerichte zuständig.

4. Der Beschwerdeführer bringt zu Recht vor, für den Zivilstreit sei vorfrageweise entscheidend, ob die ihm gehörenden Grundstücke zusammen mit den auf längere Dauer zugepachteten Grundstücken ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 47 Abs. 2 lit. b BGBB bildeten. Er ersucht daher um Feststellung, dass er angesichts der ihm selber gehörenden Grundstücke mit Landwirtschaftsland, Bauten und Anlagen von

3,8 ha sowie mit seinem zugepachteten Land von rund 19 ha über ein landwirtschaftliches Gewerbe verfüge. Wie ausgeführt, können zwar nicht die in Art. 47 BGBB geordneten zivilrechtlichen Verhältnisse, aber immerhin die Begriffsbestimmungen der Art. 6-10 BGBB in Verbindung mit Art. 47 BGBB zum Gegenstand einer Feststellungsverfügung gemacht werden. Da das Eigentum bzw. die wirtschaftliche Berechtigung an einem landwirtschaftlichen Gewerbe nach Art. 47 Abs. 2 lit. b BGBB eine der

Voraussetzungen für das Vorkaufsrecht des Pächters bildet, ist das Feststellungsbegehren des Beschwerdeführers zulässig.

5. Wird ein landwirtschaftliches Grundstück veräussert, so hat der Pächter ein Vorkaufsrecht, wenn er - neben anderen Voraussetzungen - Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt (Art. 47 Abs. 2 lit. b BGBB). Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt gemäss Art. 7 Abs. 1 BGBB eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und die mindestens die halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie beansprucht. Dabei sind unter anderem die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke mitzuberücksichtigen (Art. 7 Abs. 4 lit. c BGBB). Der Beschwerdeführer macht geltend, er sei Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes, weil der Kern des Gewerbes mit Wohnhaus, Ökonomiegebäuden und Land in seinem Eigentum stehe und er noch über hinreichendes auf längere Dauer zugepachtetes Land verfüge, so dass insgesamt die Voraussetzungen von Art. 7 BGBB und damit insoweit auch jene von Art. 47 Abs. 2 lit. b BGBB erfüllt seien. Eine andere Betrachtungsweise werde Sinn und Zweck der privatrechtlichen Bestimmungen des BGBB, die eng aufeinander und auf den Gewerbebegriff nach Art. 7 BGBB abgestimmt seien, nicht gerecht. Es gehe nicht an, beim Vorkaufsrecht des Pächters das in Art. 7 Abs. 4 lit. c BGBB ausdrücklich erwähnte Zupachtland einfach unberücksichtigt zu lassen. Die Vorinstanz und das Bundesamt für Justiz gehen demgegenüber davon aus, dass nur die im Eigentum des das Vorkaufsrecht beanspruchenden Pächters befindlichen Grundstücke zu berücksichtigen seien.

5.1 P. ist Eigentümer einer 4 ½-Zimmerwohnung im Stockwerkeigentum, eines zeitgemässen Hauptstalls, weiterer Stallanteile sowie von 3,8 ha landwirtschaftlichen Bodens. Er könnte - wenn sein Vorkaufsrecht anerkannt würde - weitere rund 0,5 ha hinzuerwerben. Nach seinen eigenen unbestrittenen Angaben hat er etwa 15 ha Landwirtschaftsland auf Dauer zugepachtet. Die Verfahrensbeteiligten sind sich einig, dass eine Betriebsgrösse von 3,8 oder 4,3 ha für ein landwirtschaftliches Gewerbe nicht ausreicht, dass dagegen ein Betrieb von rund 19 ha mit den dazugehörigen betriebsnotwendigen Bauten die erforderliche Grösse für ein landwirtschaftliches Gewerbe aufwiese.

5.2 Die landwirtschaftlichen Gewerbe geniessen in mannigfacher Weise besonderen Schutz. Dieser Schutz besteht im Wesentlichen in guten Bedingungen für die Weiterexistenz. Landwirtschaftliche Gewerbe können innerhalb der Familie (Art. 11 Abs. 1 und Art. 42 Abs. 1 BGBB) oder auch vom Pächter (Art. 47 Abs. 1 BGBB), bei der Auflösung von Miteigentum (Art. 36 Abs. 1 BGBB) oder durch das Vorkaufsrecht des Miteigentümers (Art. 49 Abs. 1 BGBB) zum Teil zu einem günstigen Preis als Ganzes übernommen werden. Das Bestehen eines landwirtschaftlichen Gewerbes kann auch Voraussetzung sein für dessen Wachstum. So bildet das Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe Voraussetzung für die zum Teil günstige Übernahme landwirtschaftlicher Grundstücke bei der Erbübernahme (Art. 21 BGBB), bei der Auflösung von Miteigentum (Art. 36 Abs. 2 BGBB), durch das Vorkaufsrecht der Verwandten (Art. 42 Abs. 2 BGBB) und des Miteigen-

tümers (Art. 49 Abs. 2 BGBB) sowie durch das Vorkaufsrecht des Pächters (Art. 47 Abs. 2 BGBB). Weiter knüpft auch die obere Schutzgrenze an den Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes an (Art. 50 BGBB). Schliesslich besteht für landwirtschaftliche Gewerbe ein Erhaltungszwang, indem sie dem Realteilungsverbot unterliegen (Art. 58 ff. BGBB) und für deren Erwerb eine Bewilligungspflicht besteht (Art. 61 ff. BGBB; vgl. zum Ganzen EDUARD HOFER, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, Brugg 1995 [im Folgenden: Kommentar BGBB], N. 47 ff. der Vorbemerkungen zu Art. 6-10 BGBB). Dem Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes kommt demnach in zahlreichen und sehr unterschiedlichen Konstellationen rechtliche Bedeutung zu. Sein Sinn im Einzelnen ist im entsprechenden Sachzusammenhang zu ermitteln.

5.3 Im bundesrätlichen Entwurf zum BGBB (Botschaft des Bundesrates zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 19. Oktober 1988 [im Folgenden: BGBB-Botschaft], BBl 1988 III 953, S. 1108) wurde das landwirtschaftliche Gewerbe in Art. 7 umschrieben als Einheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage für einen Haupterwerbsbetrieb der landwirtschaftlichen Produktion oder des produzierenden Gartenbaus dient. Einerseits beschränkte der Bundesrat den Begriff der landwirtschaftlichen Gewerbe ein auf die Haupterwerbsbetriebe, für deren Bewirtschaftung mehr als 50 Prozent des Familienarbeitspotentials und die Erzielung eines Erwerbseinkommens für eine bäuerliche Familie von mehr als 50 Prozent genügen; andererseits präzisierte

er, dass die zugepachteten Grundstücke bei der Berechnung nicht einbezogen werden (BGBB-Botschaft, a.a.O., S. 982 f.). Dementsprechend fehlte im bundesrätlichen Entwurf der heutige Art. 7 Abs. 4 lit. c BGBB. Den Nichteinbezug von zugepachtetem Land begründete der Bundesrat vorab mit rechtlichen Überlegungen. Die Nichtberücksichtigung von Pachtland sei systemkonform, weil das BGBB den Erwerb von landwirtschaftlichem Grundeigentum regle und das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht die Verpachtung und die Übertragung von Pachtverhältnissen ordne. Die Rechtsanwendung werde wesentlich vereinfacht, wenn für die Übertragung von Eigentum nur auf dieses Gesetz, für die Übertragung von Pachtverhältnissen nur auf jenes Gesetz abzustellen sei. Die Lösung sei aber auch agrarpolitisch sinnvoll. Würde bei der Beurteilung der Frage, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliege, auch auf das Zupachtland abgestellt, so müsste dieses konsequenterweise auch bei der Beurteilung, ob das Gewerbe eine gute oder eine überdurchschnittlich gute Existenz biete, einbezogen werden. Dies würde aber der Förderung des Zuerwerbs von Land zu Eigentum in der Erbteilung durch Ausübung eines Vorkaufsrechts an einzelnen Grundstücken zuwiderlaufen. In der parlamentarischen Beratung ist in der Folge die Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieb gestrichen und sind die Anforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe anders umschrieben worden (mindestens die halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie). Zudem ist Art. 7 Abs. 4 lit. c BGBB eingefügt worden, wonach die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke mitzuberücksichtigen sind. In der parlamentarischen Debatte wurde die Frage einlässlich erörtert, ob nur Haupterwerbsbetriebe oder auch Nebenerwerbsbetriebe als landwirtschaftliche Gewerbe anerkannt werden sollen und welche Mindestgrösse diese aufweisen müssten. Die Frage, ob bei der Bestimmung der halben Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie die zugepachteten Grundstücke mitzuberücksichtigen seien, wurde demgegenüber kaum diskutiert (vgl. allgemein zur Entstehungsgeschichte BGE 121 III 274 E. 2d S. 276; AB 1990 S 204 ff. und S. 218 ff., 1991 N 86 ff. und S. 99 ff. [insb. Votum Nussbaumer, S. 106], 1991 S 139 ff., 1991 N 1696). Art. 7 Abs. 4 lit. c BGBB wurde nach der ausgiebigen Debatte zu Art. 7 Abs. 1 BGBB diskussionslos angenommen. Aus dieser Beratung ist zu schliessen, dass Art. 7 Abs. 4 lit. c BGBB als Spezialbestimmung im Zusammenhang mit der Diskussion um die erforderliche Betriebsgrösse zu verstehen ist. Sie ist für die Bestimmung der Frage,

ob die halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie erreicht wird, als Beurteilungskriterium mitzuberücksichtigen. Daraus kann indes nicht geschlossen werden, dass mit der Bestimmung von Art. 7 Abs. 4 lit. c BGBB das rechtliche System und die agrarpolitische Zielsetzung des Gesetzes in grundsätzlicher Weise hätten verändert werden sollen und die Berücksichtigung der Zupacht auch in anderem Zusammenhang bezweckt worden wäre.

5.4 Das Bundesgericht hat erkannt, dass es sich bei Art. 7 Abs. 4 lit. c BGBB um eine Spezialregelung handelt, welche im spezifischen Zusammenhang mit der Bestimmung der Mindestgrösse für die Annahme eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 7 Abs. 1 BGBB steht und keinen weiteren Eingang in das BGBB gefunden hat. Indessen muss im Hinblick auf die Verwendung des Begriffs des landwirtschaftlichen Gewerbes in anderem Zusammenhang und hinsichtlich entsprechender Abgrenzungen im einzelnen Sachzusammenhang geprüft werden, ob und inwiefern der Einbezug von zugepachteten Grundstücken - zusätzlich zum landwirtschaftlichen Eigentum - mit den Zielen des Gesetzes verträglich ist (BGE 127 III 90 E. 6 S. 98 f.; HOFER, a.a.O., N. 96 zu Art. 7 BGBB; YVES DONZALLAZ, Commentaire de la loi sur le nouveau droit foncier rural, Sion 1993, N. 134 zu Art. 7 BGBB). Begrifflich gehört das Zupachtland nicht zum Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe. Vielmehr muss die vom Gesetz geforderte Gesamtheit von Grundstücken, Bauten und Anlagen grundsätzlich in gemeinsamem Eigentum vorhanden sein und eine räumliche und nutzungsmässige Einheit bilden (HOFER, a.a.O., N. 13, 15 und 21 zu Art. 7 BGBB; Das bäuerliche Bodenrecht, Praktische Hinweise zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, herausgegeben vom Schweiz. Bauernverband, Brugg 1996, S. 15). Wie dargetan, kann das Zupachtland lediglich als Kriterium für die Bestimmung beitragen, ob die halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie erreicht wird. Dagegen wird das Zupachtland zum Beispiel bei der Ertragswertschätzung eines landwirtschaftlichen Gewerbes nach Art. 10 BGBB nicht berücksichtigt (vgl. Art. 2 Abs. 3 VBB [SR 211.412.110]und HOFER, a.a.O., N. 15 zu Art. 7 BGBB). Ebenso wenig werden die zugepachteten Grundstücke bei der Prüfung, ob das landwirtschaftliche Gewerbe auch nach einer Aufteilung eine gute landwirtschaftliche Existenz bietet, in die Berechnung einbezogen (Art. 60 Abs. 1 lit. b BGBB; BGE 127 III 90 E. 6 S. 98). Jedenfalls ist dort, wo das Gesetz selber ausdrücklich Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe verlangt, davon auszugehen,

dass das Zupachtland nicht berücksichtigt wird (vgl. Art. 21 Abs. 1, Art. 42 Abs. 2, Art. 47 Abs. 2, Art. 49 Abs. 2 Ziff. 1, Art. 50 BGBB; so ausdrücklich CHRISTINA SCHMID-TSCHIRREN, Im Spannungsfeld von Eigentümer- und Pächterinteressen, in: Blätter für Agrarrecht 32/1998 S. 46 f., mit weiteren Hinweisen). Eine andere Betrachtung würde beim Pächtervorkaufsrecht gemäss Art. 47 Abs. 2 BGBB zu vom Gesetzgeber nicht erwünschten Auswirkungen führen. Diese Bestimmung bezweckt insbesondere die Förderung des bäuerlichen Grundeigentums und die Strukturverbesserung von landwirtschaftlichen Betrieben (vgl. DONZALLAZ, a.a.O., N. 445 zu Art. 47 BGBB). Wie dargetan, dient das BGBB allgemein der Weiterexistenz und Förderung von landwirtschaftlichen Gewerben (oben E. 5.2). Mit diesen Zielen wäre es nicht vereinbar, zugepachtete Grundstücke im Rahmen von Art. 47 Abs. 2 lit. b BGBB einzubeziehen. Insbesondere wären Manipulationen und Umgehungen möglich. Zupachtland steht jeweils nur für sechs Jahre gesichert zur Verfügung, und eine solche beschränkte Vertragsdauer kann die angestrebte langfristige Sicherung der Strukturen nicht gewährleisten. Landwirtschaftliche Betriebe mit einem kleinen Eigenlandanteil wie jener des Beschwerdeführers unterliegen nach der Auflösung der Pachtverträge für das Zupachtland nicht dem in Art. 58 Abs. 1 BGBB statuierten Realteilungsverbot, so dass die Grundstücke jederzeit wieder verkauft werden könnten. Bewirtschaftern mit wenig Eigenland für die gepachteten Grundstücke ein Vorkaufsrecht zuzugestehen hiesse, solchen Pächtern

gegenüber dem Verkäufer und andern Kaufswilligen durch die Ziele des Gesetzes nicht gerechtfertigte Vorteile zu verschaffen. Daraus ergibt sich gesamthaft, dass im Hinblick auf die Frage, wer Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 47 Abs. 2 lit. b BGBB ist, das zugepachtete Land nicht mitzuberücksichtigen ist.

5.5 Gemäss der genannten Bestimmung von Art. 47 Abs. 2 lit. b BGBB hat der Pächter auch ein Vorkaufsrecht für landwirtschaftliche Grundstücke, wenn er wirtschaftlich über ein landwirtschaftliches Gewerbe verfügt. Dem Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe wird die wirtschaftliche Verfügung über ein solches gleichgestellt. Zur wirtschaftlichen Verfügung verhilft namentlich eine Mehrheitsbeteiligung an einer juristischen Person, deren Hauptaktivum ein landwirtschaftliches Gewerbe bildet (Art. 4 Abs. 2 BGBB; vgl. Das bäuerliche Bodenrecht, a.a.O., S. 15). Nicht als wirtschaftliche Verfügung gilt dagegen die Pacht eines landwirtschaftlichen Gewerbes (BGBB-Botschaft, a.a.O., S. 1001; DONZALLAZ,

a.a.O., N. 249 zu Art. 21 BGBB; REINHOLD HOTZ, Kommentar BGBB, N. 31 zu Art. 32 BGBB i.V.m. N. 22 zu Art. 47 BGBB; REINHOLD HOTZ, Zuweisungsansprüche und Vorkaufsrechte nach dem neuen bäuerlichen Bodenrecht: Gesetzliche Regelung - offene Fragen - mögliche Antworten, in: Blätter für Agrarrecht 29/1995 S. 108). Daher kann auch nicht gesagt werden, der Beschwerdeführer verfüge wirtschaftlich über ein landwirtschaftliches Gewerbe.

5.6 Zusammenfassend ist demnach festzustellen, dass der Beschwerdeführer weder Eigentümer noch wirtschaftlich Berechtigter eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist und daher über kein solches verfügt.