

Beat Stalder

Vorgehen bei der Verwertung von Landwirtschaftsland

Zwangsverwertung landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe aus der Sicht des bäuerlichen Bodenrechts

Die Bundesversammlung hat am 26. Juni 1998 eine Änderung des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB; SR 211.412.1) beschlossen. Gegenstand dieser Änderungen bilden auch die Bestimmungen des BGBB über die Zwangsverwertung landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe. Im nachfolgenden Beitrag sollen die geltende Lösung sowie erste Erfahrungen mit der Gesetzesnovelle aufgezeigt und erläutert werden. Dabei zeigt sich, dass dem richtigen Vorgehen sowohl der Bodenrechts- wie auch der Betreibungs- und Konkursbehörden erhebliche Bedeutung zukommt.

1. Geltungsbereich des BGBB

1.1 Einleitende Bemerkungen

Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht regelt den Rechtsverkehr, d.h. den Eigentumserwerb, an landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben. Dementsprechend enthält es Regelungen für den Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke im Rahmen des Erbganges bzw. der Erbteilung (sog. bäuerliches Erbrecht), den Eigentumserwerb an landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben durch die Ausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte und schliesslich den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe auf dem «freien» Markt.

Die Bestimmungen des BGBB über die Zwangsvollstreckung sind grundsätzlich im letztgenannten Bereich einzuordnen, indem die Zwangsvollstreckung ja gerade den Zweck hat, das Vollstreckungsobjekt zu den bestmöglichen Bedingungen und damit unter grösstmöglicher Befriedigung der Gläubiger auf den Markt zu werfen, sei dies in Form der Zwangsversteigerung oder des betreibungs- oder konkursrechtlichen Freihandverkaufes. Wie darzulegen ist, wird indessen der Grundsatz

der bestmöglichen Verwertung durch die Einschränkungen des BGBB auch nach der Gesetzesänderung erheblich eingeschränkt. Der Frage, ob ein Grundstück oder Gewerbe den Bestimmungen über das BGBB untersteht, kommt deshalb (auch) im Zwangsvollstreckungsrecht erhebliche Bedeutung zu und ist vorab zu klären.

1.2 Örtlicher Geltungsbereich

Das BGBB gilt für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke (dazu

unten Ziff. 1.3), die ausserhalb einer Bauzone liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (Art. 2 Abs. 1 BGBB). Damit gilt das BGBB grundsätzlich in Landwirtschaftszonen. In der Bauzone gilt das BGBB für Grundstücke und Grundstücksteile mit landwirtschaftlichen (betriebsnotwendigen) Gebäuden und Anlagen mitsamt angemessenem Umschwung, soweit diese zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören (Art. 2 Abs. 2 lit. a BGBB). Sodann gilt das BGBB integral für Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 lit. c BGBB). Grundstücke mit gemischter, d.h. landwirtschaftlicher und (rechtmässig ausgeübter) nichtlandwirtschaftlicher Nutzung, unterstehen dem Gesetz ebenfalls integral solange, als sie nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 lit. d BGBB).

1.3 Sachlicher Geltungsbereich

Das BGBB unterscheidet zwei Regelungsobjekte, nämlich das landwirtschaftliche Grundstück einerseits und das landwirtschaftliche Gewerbe andererseits.



Beat Stalder
Dr. iur., Fürsprecher,
Bern

Unproblematisch ist der Grundstücksbegriff: Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist (Art. 6 BGG).

Schwieriger fassbar ist der Gewerbebegriff: Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt gemäss Art. 7 BGG eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und die mindestens die halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie in Anspruch nimmt. Dieser Gewerbebegriff orientiert sich nicht an den grundbuchlichen Gegebenheiten – ein Gewerbe kann durchaus aus mehreren Grundstücken bestehen –, sondern einerseits am funktionalen Zusammenspiel zwischen Grundstücken, Bauten und Anlagen und andererseits an dem für die Bewirtschaftung (objektiv) erforderlichen Arbeitspotential der halben Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie, was nach übereinstimmender Lehre und Praxis derzeit einem Arbeitsaufwand von 2'100 Stunden pro Jahr entspricht. Wird dieser Schwellenwert – welcher in Grenzfällen praktisch nur durch die Expertise einer landwirtschaftlichen Beratungsstelle zu eruieren ist – nicht erreicht, so liegt lediglich eine Mehrheit von landwirtschaftlichen Grundstücken vor. Die Bestimmungen des BGG über die landwirtschaftlichen Gewerbe finden diesfalls keine Anwendung; insbesondere kommt auch das Realteilungsverbot, welches eine Aufteilung landwirtschaftlicher Gewerbe verbietet (Art. 58 BGG), nicht zum Zuge. Die Kantone sind befugt, das für die Bejahung der Gewerbeeigenschaft erforderliche Arbeitspotenzial herab-, aber nicht heraufzusetzen.

1.4 Folgerungen für die Anwendung des BGG

Das BGG kommt nur – aber immerhin – dort zur Anwendung, wo sowohl die Voraussetzungen des örtlichen wie auch des sachlichen Geltungsbereiches erfüllt sind. Die Bestimmungen über die Zwangsversteigerung in Art. 67 ff BGG kommen auf landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe grundsätzlich gleichermassen zur

Anwendung. Soweit das für Gewerbe geltende Realteilungsverbot – also das Verbot, von einem Gewerbe einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile separat zu veräussern – einer Zwangsverwertung entgegenstehen könnte, enthält das Gesetz adäquate Ausnahmeregelungen (unten Ziff. 2.6.).

2. Die Bestimmungen des BGG über die Zwangsvollstreckung

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Hauptbestimmungen des BGG über die Zwangsverwertung finden sich in Art. 67 und Art. 69 BGG mit folgendem Wortlaut:

Art. 67

¹ Bei einer Zwangsversteigerung muss der Ersteigerer die Bewilligung vorlegen oder die Kosten für eine neue Versteigerung hinterlegen und innert 10 Tagen nach erfolgtem Zuschlag ein Bewilligungsgesuch einreichen.

² Reicht der Ersteigerer kein Gesuch ein oder wird die Bewilligung verweigert, so hebt die Steigerungsbehörde den Zuschlag auf und ordnet eine neue Versteigerung an.

³ Der erste Ersteigerer haftet für die Kosten einer erneuten Versteigerung.

Art. 69

Landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke dürfen nicht freiwillig versteigert werden.

Art. 68, welcher die Preisgrenze auch im Zwangsvollstreckungsverfahren als anwendbar erklärt und bei Erreichen der Preisgrenze auf den Losentscheid verwiesen hatte, wurde im Rahmen der eingangs erwähnten Gesetzrevision (glücklicherweise) gestrichen; die Preisgrenze gilt somit im Zwangsvollstreckungsverfahren nicht mehr (dazu unten Ziff. 2.3.).

Nebst den oben zitierten enthält das BGG noch weitere zwangsvollstreckungsrechtlich relevante Normen im Bereiche der Verweigerungsgründe (Art. 63 Abs. 2 und Art. 64 Abs. 1 lit. g; dazu unten Ziff. 2.4. und 2.5.) sowie im Bereiche des Realteilungsverbot (Art. 59 lit. d und Art. 60 Abs. 1 lit. g; dazu unten Ziff. 2.6.).

2.2 Bemerkungen zu Art. 67 BGG

Der oben zitierte Art. 67 BGG hat die Gesetzrevision unbeschadet überstanden. Als Zwangsversteigerung im Sinne dieser Bestimmung gilt jede staatliche Handlung, die direkt darauf ausgerichtet ist, im öffentlichen Interesse einen Wechsel in den Eigentumsverhältnissen herbeizuführen. Im Vordergrund steht dabei die Zwangsverwertung nach Massgabe des Schuldbetreibungs- und Konkursrechtes, und zwar sowohl in der Betreibung auf Pfändung wie auch auf Grundpfandverwertung und in der konkursamtlichen Liquidation. Erfasst werden alle Arten der Grundstücksverwertung, also die eigentliche Zwangsversteigerung wie auch der betreibungsrechtliche Freihandverkauf im Sinne der Art. 130, 143 b und 256 SchKG sowie die Übertragung im Rahmen eines Nachlassvertrages mit Vermögensabtretung (vgl. Kurzkomentar des Eidg. Amtes für Grundbuch- und Bodenrecht vom Januar 1999 zu Art. 63 BGG).

2.3 Streichung der Höchstpreisgrenze im Zwangsverwertungsverfahren

Im Rahmen der eingangs erwähnten Gesetzesrevision wurde der Art. 68 BGG mit Wirkung ab 1. Januar 1999 ersatzlos gestrichen. Diese Bestimmung hatte vorgesehen, dass bei der Zwangsverwertung landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke die Bewilligungsbehörde den zulässigen Preis auf Ersuchen der Steigerungsbehörde festlegt und dass, wurde der zulässige Preis von mehr als einer Person geboten, das Los über den Zuschlag entschied.

Die Absicht, die systemimmanent erlösmaximierende Versteigerung mit der erlöslimitierenden Höchstpreisgrenze unter einen Hut zu bringen, war ein Spiel mit (zu) unterschiedlichen Elementen. Dementsprechend hat die Bestimmung in der Rechtsanwendung regelmässig auch zu Schwierigkeiten oder gar zu grotesken Ergebnissen geführt (vgl. etwa CLAUDE MONNIER, Lotterrie zum Letzten, in: Insolvenzen- und Wirtschaftsrecht 4/1999, S. 141 ff).

Durch die Aufhebung der Höchstpreisgrenze im Zwangsvollstreckungsverfahren hat der Gesetzgeber zum Ausdruck ge-

bracht, dass er die Maxime der Erlösmaximierung über die bodenpolitisch begründete Höchstpreisgrenze stellt und hat damit einiges zur Behebung der dargelegten Systemwidrigkeit beigetragen. Die Aufhebung der Höchstpreisgrenze darf indessen nicht zum Schluss verleiten, der landwirtschaftliche Bodenmarkt sei im Rahmen von Zwangsverwertungen vollständig geöffnet worden. Nach wie vor gilt das Selbstbewirtschaftersprinzip, welches die Nachfrage nach landwirtschaftlichem Boden, damit den Marktpreis – und damit letztlich auch die Verwertungserlöse – immer noch (erheblich) dämpft.

2.4 Ergänzung von Art. 63 Abs. 2 BGG

Mit der Streichung von Art. 68 BGG einher ging eine Ergänzung des Art. 63 BGG mit einem Absatz 2, wonach der Verweigerungsgrund von Art. 63 Abs. 1 lit. b BGG (übersetzter Preis) unbeachtlich ist, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück in einem Zwangsvollstreckungsverfahren erworben wird. Damit wurde mit aller wünschenswerten Deutlichkeit festgehalten, dass der Verweigerungsgrund des übersetzten Erwerbspreises im Zwangsvollstreckungsverfahren, also in der Zwangsversteigerung, beim betriebsrechtlichen Freihandverkauf sowie beim Nachlassvertrag mit Vermögensabtretung – nicht mehr zum Zuge kommt (vgl. Kurzkomentar des Eidg. Amtes für Grundbuch- und Bodenrecht vom Januar 1999 zu Art. 63 BGG).

2.5 Neuer Ausnahmetatbestand in Art. 64 Abs. 1 lit. g BGG

Die Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes wird gemäss Art. 63 lit. a BGG unter anderem dann verweigert, wenn der Erwerber nicht Selbstbewirtschaftler ist. Zur Abfederung des weitgehenden Selbstbewirtschaftersprinzips enthält Art. 64 Abs. 1 BGG einen (nicht abschliessenden) Katalog wichtiger Gründe, bei deren Vorliegen die Erwerbsbewilligung trotz fehlender Selbstbewirtschaftung zu erteilen ist. Die Bewilligung zum Erwerb durch einen Nichtselbstbewirtschaftler ist demnach etwa dann zu erteilen, «wenn trotz öffentlicher Ausschreibung zu einem

nicht übersetzten Preis (Art. 66) kein Angebot eines Selbstbewirtschafters vorliegt» (Art. 64 Abs. 1 lit. f BGG). Mit der Streichung der Preisgrenze im Zwangsverwertungsverfahren hat der Begriff des «nicht übersetzten Preises» in Art. 64 Abs. 1 lit. f BGG seine Bedeutung verloren und fällt als Ausnahmegrund ausser Betracht. Als Kompensation hat der Gesetzgeber einen neuen Art. 64 Abs. 1 lit. g BGG mit folgendem Wortlaut eingefügt:

«Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn (...) ein Gläubiger, der ein Pfandrecht am Gewerbe oder Grundstück hat, dieses in einem Zwangsvollstreckungsverfahren erwirbt.»

Dieser neue Ausnahmegrund lehnt sich an den Bewilligungsgrund von Art. 8 Abs. 1 lit. d des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41). Als Pfandgläubiger gilt sowohl der Grundpfand- wie auch der Faustpfandgläubiger. Die Wendung «im Rahmen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens» ist gleichbedeutend mit derjenigen von Art. 63 Abs. 2 BGG, d.h. der Ausnahmegrund gilt sowohl bei der Zwangsversteigerung wie auch beim betriebsrechtlichen Freihandverkauf und schliesslich auch beim Nachlassvertrag mit Vermögensabtretung (Kurzkomentar des Eidg. Amtes für Grundbuch- und Bodenrecht vom Januar 1999 zu Art. 63 BGG). Die neue Ausnahmegrenze erlaubt es insbesondere den kreditgebenden Banken, landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe im Zwangsvollstreckungsverfahren zu erwerben. Privilegiert ist allerdings nur der Erwerb; für die Weiterveräußerung des so erworbenen Grundstücks oder Gewerbes gelten alsdann wiederum die Eigentumsbeschränkungen des BGG, namentlich die Preisgrenze. Es ist aber dem Pfandgläubiger nicht verwehrt, sein Pfandrecht auf einen ihm beliebigen Dritten zu übertragen und diesen damit in die von Art. 64 Abs. 1 lit. g BGG geschützte Position zu versetzen.

2.6 Zwangsvollstreckung und Realteilungsverbot

Gemäss Art. 58 Abs. 1 BGG dürfen von landwirtschaftlichen Gewerben nicht einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile

abgetrennt werden. Das Realteilungsverbot gilt nicht im Sinne eines Abparzellierungs- sondern eines Veräußerungsverbot. In der betriebsinternen Parzellierung ist der Landwirt (innerhalb der durch das Zerstückelungsverbot gezogenen Grenzen) nach wie vor frei. Zum Realteilungsverbot bestehen qualitativ unterschiedliche Ausnahmen: Art. 59 BGG enthält einen Katalog gesetzlicher Ausnahmetatbestände. Diese sind von Amtes wegen zu berücksichtigen; der Vollzug dieser Ausnahmetatbestände obliegt dem Grundbuchverwalter. Demgegenüber enthält Art. 60 BGG einen Katalog bewilligungsbedürftiger Ausnahmen. Deren Umsetzung erfolgt auf Gesuch des Eigentümers und/oder des Erwerbers durch die kantonale BGG-Bewilligungsbehörde.

Art. 59 lit. d BGG enthält seit jeher die gesetzliche Ausnahmebestimmung, dass das Realteilungsverbot bei einer Abtrennung im Rahmen einer Zwangsvollstreckung nicht zum Zuge kommt. Damit soll vermieden werden, dass ein auf ein einzelnes, zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörendes Grundstück gerichtetes Verwertungsverfahren zwangsläufig zur Verwertung des ganzen Gewerbes führt. Aber auch bei einer auf das ganze Gewerbe gerichteten Zwangsverwertung (z.B. bei der Realisierung eines Gesamtpfandes) können die Gläubigerinteressen unter Umständen eine parzellenweise Veräußerung des landwirtschaftlichen Gewerbes nahelegen; der Entscheid über das Vorgehen liegt beim Betreibungs- und Konkursamt (CHRISTOPH BANDLI, Kommentar zum BGG, N. 12 zu Art. 59).

Im Rahmen der eingangs erwähnten Gesetzesrevision hat der Gesetzgeber aber auch den Katalog der bewilligungsbedürftigen Ausnahmen in Art. 60 BGG erweitert. Hier von Bedeutung ist der neue Art. 60 Abs. 1 lit. g BGG mit folgendem Wortlaut:

Die kantonale Bewilligungsbehörde gewährt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn die finanzielle Existenz der bäuerlichen Familie stark gefährdet ist und durch die Veräußerung von Grundstücken oder Grundstücksteilen eine drohende Zwangsverwertung abgewendet werden kann.

Damit wird die Wohltat der zulässigen Realteilung zeitlich vorverschoben und erlaubt dem finanziell bedrängten Eigentümer bereits unter dem Druck eines drohenden Zwangsverwertungsverfahrens die Abtrennung eines Grundstücks oder Grundstücksteils, bevor die Mühlen der Zwangsverwertung zu mahlen begonnen haben.

3. Erste Erfahrungen in der Praxis

3.1. *Entscheid der Bewilligungsbehörde*

Nachdem die bisherige gesetzliche Regelung mitunter zu grotesken Ergebnissen geführt hatte (vgl. etwa CLAUDE MONNIER, Lotterrie zum Letzten, in: *Insolvenz- und Wirtschaftsrecht* 4/1999, S. 141 ff), durfte man auf die Auswirkungen der Gesetzesnovelle in der Praxis gespannt sein. Es hat sich gezeigt, dass insbesondere die Schnittstellen zwischen den Bodenrechtsbehörden einerseits und den Betreibungs- und Konkursbehörden andererseits mitunter zu Schwierigkeiten führt. Exemplarisch sei auf ein Beschwerdeverfahren aus dem Kanton Bern verwiesen:

In der Masse eines Privatkonkurses befanden sich mehrere landwirtschaftliche (wie auch nichtlandwirtschaftliche) Grundstücke. Bereits gestützt auf die Publikation der Konkursöffnung meldeten sich beim Konkursamt mehrere Interessenten – darunter auch Selbstbewirtschafter – für die in der Masse liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke. Das Konkursamt schritt in der Folge im Sinne eines Freihandverkaufs zu einer «Versteigerung» unter diesen Interessenten, wobei ein Nichtselbstbewirtschafter den höchsten Preis bot und dementsprechend den Zuschlag erhielt. Das Konkursamt schloss mit dem Erwerber einen beurkundeten Kaufvertrag ab und setzte ihm gestützt auf Art. 67 Abs. 1 BGGB Frist zur Einleitung des Bewilligungsverfahrens. Im Rahmen dieses Gesuches stellte sich der Gesuchsteller als Nichtselbstbewirtschafter auf den Standpunkt, einerseits habe die Konkurspublikation auch das Erfordernis der öffentlichen Ausschreibung im Sinne von Art. 64 Abs. 1 lit. f BGGB abgedeckt und andererseits sei der Begriff

des «zulässigen Preises» im Sinne dieser Ausnahmebestimmung aufgrund der Streichung der Höchtpreisgrenze in Art. 68 BGGB gegenstandslos geworden, so dass die Ausnahmebewilligung gemäss Art. 64 Abs. 1 lit. f BGGB zu erteilen sei. Die Bewilligungsbehörde verweigerte dem Erwerber indessen die Erwerbsbewilligung mit der Begründung, das Selbstbewirtschafterprinzip gelte auch im Rahmen einer Zwangsverwertung. Das Konkursamt hätte deshalb bei der (nicht erfolgten) öffentlichen Ausschreibung eines landwirtschaftlichen Grundstückes im Rahmen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens speziell auf das Erfordernis der Selbstbewirtschaftereigenschaft hinweisen müssen. Im Zwangsverwertungsverfahren hätten alsdann in einem ersten Umgang nur Selbstbewirtschafter mitsteigern dürfen. Ein Interessent ohne Selbstbewirtschaftereigenschaft hätte erst mitsteigern dürfen, wenn klar sei, dass kein Selbstbewirtschafter das landwirtschaftliche Grundstück erwerben wolle.

3.2. *Bemerkungen zum Entscheid*

Der Entscheid erscheint im Ergebnis richtig, erweckt aber hinsichtlich des vorgeschlagenen Vorgehens Bedenken. Zutreffend ist vorab, dass das Selbstbewirtschafterprinzip – mitsamt den Ausnahmetatbeständen des Art. 64 BGGB – auch bei einer Zwangsverwertung Anwendung findet. Dass das Selbstbewirtschafterprinzip die Nachfrage nach landwirtschaftlichem Boden dämpft und damit das Preisniveau nach unten drückt – was nach wie vor in Widerspruch zu der in der Zwangsverwertung angestrebten Erlösmaximierung steht – ist aus Sicht der für ihre Forderung ungedeckt gebliebenen Gläubiger völlig unbefriedigend, aber als gesetzgeberischer Wille hinzunehmen. Nicht gangbar ist indessen der Vorschlag der Bewilligungsbehörde, in einem ersten Umgang lediglich die Selbstbewirtschafter zur Steigerung zuzulassen und Nichtselbstbewirtschafter erst in einer zweiten Runde zu berücksichtigen. Ein solches Vorgehen bedingt eine Qualifikation der Interessenten als Selbstbewirtschafter bzw. Nichtselbstbewirtschafter im Sinne von Art. 9 BGGB. Hierbei handelt es sich um eine

Rechtsfrage aus dem Bereiche des bäuerlichen Bodenrechts, deren Beurteilung den im BGGB vorgesehenen Behörden (Zivilrichter bzw. Bewilligungsbehörde) vorbehalten ist, verbunden mit einem entsprechenden Rechtsmittelweg. Es kann nicht angehen, diesen Entscheid – mit weitreichenden Folgen für einen derart von der Steigerung ausgeschlossenen Interessenten – gewissermassen als fremdrechtliche Vorfrage den Betreibungs- bzw. Konkursbehörden zu überlassen (vgl. BGE 123 II 406). Dies umso weniger, als Art. 67 BGGB das Vorgehen regelt: Gemäss Art. 67 Abs. 1 BGGB muss der Ersteigerer die Bewilligung vorlegen oder die Kosten für eine neue Versteigerung hinterlegen und innert 10 Tagen nach erfolgtem Zuschlag ein Bewilligungsgesuch einreichen. Reicht der Ersteigerer kein Gesuch ein oder wird die Bewilligung verweigert, so hebt die Steigerungsbehörde den Zuschlag auf und ordnet eine neue Versteigerung an (Art. 67 Abs. 2 BGGB), wobei der erste Ersteigerer für die Kosten der erneuten Versteigerung haftet (Art. 67 Abs. 3 BGGB). Ob der Verkauf mittels Versteigerung oder mittels Freihandverkauf erfolgt, ändert insoweit nichts, als auch der Freihandverkauf eine Verfügung des Betreibungs- bzw. Konkursamtes darstellt, welche durch die verfügende Behörde bei Vorhandensein einer entsprechenden gesetzlichen Grundlage – hier eben Art. 67 Abs. 2 BGGB – aufgehoben werden kann (vgl. AMONN/GASSER, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 6. Aufl., N. 74 ff. zu 28). Erfolgt – wie im vorliegenden Beispiel – der Freihandverkauf in Form eines verurkundeten Kaufvertrages, so bewirkt die Verweigerung der Bewilligung ohne weiteres die Aufhebung des Kaufvertrages (Art. 70 BGGB; vgl. BEAT STALDER, Die verfassungs- und verwaltungsrechtliche Behandlung unerwünschter Handänderungen im bäuerlichen Bodenrecht, Bern 1993, S. 211 f.). Es empfiehlt sich jedoch auch in diesen Fällen, im Vertrag einen entsprechenden Vorbehalt für den Fall der Verweigerung der Erwerbsbewilligung anzubringen und die Kostenfolge im Sinne von Art. 67 Abs. 3 BGGB zu regeln.