

Décision de constatation au sens de l'art. 84 LDFR – Rappel des principes. Dans le contexte d'une succession comprenant des terres agricoles qui ne font pas partie d'une exploitation agricole (art. 21 LDFR), il existe un intérêt au constat quant à l'existence d'une entreprise agricole appartenant à l'héritier qui en réclame l'attribution (consid. 1.2).

Notion d'entreprise agricole (art. 7 LDFR) – Rappel des principes (consid. 3.1-3.4 et 5.3.1-5.3.2).

Rayon d'exploitation usuel dans la localité – Rappel des principes (consid. 3.5). Lorsque, dans une région donnée, les terres agricoles sont historiquement plus largement détenues par l'État, au détriment de la propriété individuelle, il faut en tenir compte dans l'évaluation de l'existence d'une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR (consid. 5.3.3). Cette disposition ne pose aucune exigence de superficie minimale abstraite de terres agricoles et une telle exigence ne peut pas être fixée par les cantons (consid. 5.5). En l'espèce, il était donc erroné de se fonder sur une surface minimale de 4 hectares (consid. 6).

Feststellungsverfügung im Sinne von Art. 84 BGG – Wiederholung der Grundsätze. Gehört zu einer Erbschaft ein landwirtschaftliches Grundstück, das nicht Teil eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist (Art. 21 BGG), besteht ein schutzwürdiges Interesse an der Feststellung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, das dem die Zuweisung verlangenden Erben gehört (E. 1.2).

Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes (Art. 7 BGG) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.1-3.4 und 5.3.1-5.3.2). **Ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich** – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.5). Steht in einer bestimmten Region das landwirtschaftliche Land historisch in grösserem Umfang im öffentlichen Eigentum und damit zulasten des individuellen Grundeigentums, ist dies bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGG vorliegt, zu berücksichtigen (E. 5.3.3). Diese Bestimmung stellt kein Erfordernis einer abstrakten Mindestfläche an Eigenland auf, und ein solches Erfordernis kann von den Kantonen nicht festgelegt werden (E. 5.5). Im vorliegenden Fall war es daher unzutreffend, auf eine Mindestfläche von 4 Hektaren abzustellen (E. 6).

Besetzung

Bundesrichterin Aubry Girardin, Präsidentin,

Bundesrichter Donzallaz, Bundesrichterin Hänni,

Bundesrichterin Ryter, Bundesrichter Kradolfer,

Gerichtsschreiber Marti.

Verfahrensbeteiligte

A.A.,

Beschwerdeführer,

gegen

Departement für Volkswirtschaft

und Soziales Graubünden,

Ringstrasse 10, 7001 Chur

Beschwerdegegner 1,

B.A.,

Beschwerdegegner 2,

Gegenstand

Bäuerliches Bodenrecht,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungs-

gerichts des Kantons Graubünden, 5. Kammer,

vom 17. Dezember 2024 (R 22 19).

Sachverhalt:

A.

A.A. ist von Beruf Landwirt. Sein Betriebszentrum mit Wohnhaus und Ökonomiebaute befindet sich auf der Parzelle Nr. xxx in der Fraktion U., Gemeinde V.. Neben diesem in seinem Alleineigentum stehenden Grundstück bewirtschaftet A.A. verschiedene Flächen, welche im Alleineigentum seiner Ehefrau, im Miteigentum der beiden Ehegatten sowie im Eigentum der Erbengemeinschaft C.A. stehen bzw. standen. Zudem verfügt er über zugepachtete Nutzflächen.

B.

B.a. Mit Gesuch vom 4. Februar 2020 liess A.A. beim Grundbuchinspektorat und Handelsregister Graubünden (nachfolgend: Grundbuchinspektorat) den Erlass einer Feststellungsverfügung beantragen, wonach er über ein landwirtschaftliches Gewerbe verfüge. Das Gesuch erfolgte vor dem Hintergrund, dass A.A. im Erbteilungsverfahren mit seinem Bruder B.A. einen Zuweisungsanspruch an dem Teil des Nachlasses bildenden landwirtschaftlichen Grundstück geltend machte.

B.b. Mit Verfügung vom 17. April 2020 stellte das Grundbuchinspektorat fest, dass A.A. nicht über ein landwirtschaftliches Gewerbe verfüge. Zur Begründung führte es aus, dass ein landwirtschaftliches Gewerbe - nach kantonaler Praxis - nur bestehe, wenn ein genügender Anteil an Eigenland von mindestens 4 ha bewirtschaftbarer Nutzfläche vorliege. A.A. habe indes lediglich 3.16 ha bzw. nach seinen eigenen Angaben 3.62 ha im Eigentum. Die dagegen auf kantonaler Ebene erhobenen Rechtsmittel blieben ohne Erfolg (Verfügung des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden vom 8. Februar 2022; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden vom 17. Dezember 2024). Das Verwaltungsgericht bestätigte in seinem Urteil, dass gemäss dem Merkblatt vom 14. August 2008 des Departements für Volkswirtschaft und Soziales in der Bergzone III (mit Südtal Bergell, Bregaglia) und IV mindestens eine nutzbare Eigenlandfläche von 4.00 ha nötig seien, um die beantragte Gewerbefeststellung zu erhalten, was vorliegend nicht gegeben sei.

C.

Mit Beschwerde vom 1. April 2025 gelangt A.A. ans Bundesgericht. Er beantragt, das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden vom 17. Dezember 2024 sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass er am 17. April 2020 über ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des bürgerlichen Bodenrechts verfügt habe. Eventualiter sei das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur Fällung eines neuen Entscheids zurückzuweisen.

Das Departement für Volkswirtschaft und Soziales verlangt die Abweisung der Beschwerde. Auch das Verwaltungsgericht beantragt die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. B.A. lässt sich vernehmen, ohne Anträge zu stellen. Das Bundesamt für Justiz verzichtet auf eine Vernehmlassung.

Erwägungen:

1.

1.1. Die Beschwerde richtet sich gegen das verfahrensabschliessende Urteil (Art. 90 BGG) des Verwaltungsgerichts Graubünden (Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 BGG) und betrifft eine gestützt auf das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB; SR 211.412.11) erlassene Feststellungsverfügung. In diesem Zusammenhang steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (Art. 89 BGBB; Art. 82 lit. a BGG; Urteile 2C_80/2024 vom 4. August 2025 E. 1.1; 2C_735/2021 vom 11. März 2022 E. 1.1).

1.2. Nach Art. 84 BGBB kann, wer ein schutzwürdiges Interesse hat, von der Bewilligungsbehörde insbesondere feststellen lassen, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück dem Realteilungsverbot, dem Zerstückelungsverbot, dem Bewilligungsverfahren oder der Belastungsgrenze unterliegt (lit. a), und ob der Erwerb des Gewerbes oder Grundstücks bewilligt werden kann (lit. b). Diese Aufzählung ist nicht abschliessend und Gegenstand einer

Feststellungsverfügung kann auch die Frage bilden, ob es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe i.S.v. Art. 7 BGGB handelt (oder nicht) (BGE 129 III 186 E. 2.1 mit Hinweisen). Der Begriff des schutzwürdigen Interesses gemäss Art. 84 BGGB stimmt mit demjenigen von Art. 89 Abs. 1 lit. c BGG überein (Urteile 2C_80/2024 vom 4. August 2025 E. 1.3; 2C_157/2017 vom 12. September 2017 E. 1.2; 2C_420/2014 vom 9. Dezember 2014 E. 2.1 mit Hinweis).

Befindet sich in der Erbschaft ein landwirtschaftliches Grundstück, das nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört, so kann ein Erbe dessen Zuweisung zum doppelten Ertragswert verlangen, wenn er Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder über ein solches wirtschaftlich verfügt und das Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt (Art. 21 Abs. 1 BGGB).

Vor dem Hintergrund dieses Zuweisungsanspruchs verfügt der Beschwerdeführer (auch) vor Bundesgericht über ein schutzwürdiges Interesse, feststellen zu lassen, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt (vgl. Urteil 2C_1027/2022 vom 25. Juli 2024 E. 1.2 in fine). Daran vermag nichts zu ändern, dass das Erbteilungsverfahren mit dem Beschwerdegegner 2 nach eigenen Angaben des Beschwerdeführers (s. Beschwerde Rz. 6) mittlerweile bereits abgeschlossen wurde. Denn es ist nicht auszuschliessen, dass noch ein zivilrechtlicher Rechtsbehelf offen steht, wenn der Beschwerdeführer mit seinen Anträgen vor Bundesgericht durchdringt. Der Beschwerdeführer hat zudem am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen und ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt (Art. 89 Abs. 1 lit. a und b BGG).

1.3. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (Art. 42 und Art. 100 Abs. 1) ist somit einzutreten.

2.

2.1. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann namentlich die Verletzung von Bundes- und Völkerrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a und b BGG). Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), prüft jedoch nur die geltend gemachten Rechtsverletzungen, sofern rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG; BGE 150 V 340 E. 2; 149 II 337 E. 2.2; 148 V 209 E. 2.2).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Eine Berichtigung oder Ergänzung der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen ist von Amtes wegen (Art. 105 Abs. 2 BGG) oder auf Rüge hin (Art. 97 Abs. 1 BGG) möglich. Von den tatsächlichen Grundlagen des vorinstanzlichen Urteils weicht das Bundesgericht jedoch nur ab, wenn diese offensichtlich unrichtig - sprich willkürlich - sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen und die Behebung des Mangels für den Verfahrensausgang zudem entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 150 II 537 E. 3.1; 149 II 337 E. 2.3).

3.

Die vorliegende Streitsache betrifft die Frage, ob der Betrieb des Beschwerdeführers ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGGB darstellt.

3.1. Gemäss Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BGGB gilt als landwirtschaftliches Gewerbe 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 (SAK) nötig ist. Die Kantone können einen tieferen Wert vorsehen, der aber den Bruchteil von 0,6 Standardarbeitskräften nicht unterschreiten darf (Art. 5 lit. a BGGb).

3.2. Die Annahme eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 7 Abs. 1 BGGb setzt allgemein voraus, dass die in Frage stehende Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen eine rechtliche Einheit bildet (Erfordernis der rechtlichen Einheit) und von einem gemeinsamen Zentrum aus (Erfordernis der räumlichen Einheit) einheitlich bewirtschaftet werden kann (Erfordernis der funktionalen Einheit; vgl. zum Ganzen: BGE 135 II 313 E. 5.3.1; Urteile 2C_20/2021, 2C_21/2021 vom 19. November 2021 E. 5.1; 2C_719/2018 vom 18. September 2019 E. 2.2; je mit Hinweisen).

3.3. Bei der Standardarbeitskraft (SAK) handelt es sich um ein Mass für die arbeitswirtschaftliche Betriebsgrösse. Sie wird anhand des standardisierten Arbeitsaufwands bei einer landesüblichen Bewirtschaftung berechnet (vgl. BGE 135 II 313 E. 2.1; Urteile 2C_80/2024 vom 4. August 2025 E. 5.1; 2C_20/2021, 2C_21/2021 vom 19. November 2021 E. 5.2; 2C_39/2021 vom 4. November 2021 E. 3.1). Der Bundesrat legt die Faktoren und die Werte für die Berechnung einer Standardarbeitskraft in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsrecht fest (Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BGGb). Er hat in Art. 2a der Verordnung vom 4. Oktober 1993 über das bäuerliche Bodenrecht (VBB; SR 211.412.110) und Art. 3 der Verordnung vom 7. Dezember 1998 über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (LBV; SR 910.91) näher geregelt, wie eine Standardarbeitskraft zu berechnen ist (Urteile 2C_80/2024 vom 4. August 2025 E. 5.2; 2C_1027/2022 vom 25. Juli 2024 E. 4.2; 2C_20/2021, 2C_21/2021 vom 19. November 2021 E. 5.2.4).

3.4. Bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, sind diejenigen Grundstücke zu berücksichtigen, die dem BGGb unterstellt sind (Art. 7 Abs. 3 i.V.m. Art. 2 BGGb). Zudem sind nach Art. 7 Abs. 4 BGGb zu berücksichtigen: die örtlichen Verhältnisse (lit. a); die Möglichkeit, fehlende betriebsnotwendige Gebäude zu erstellen oder vorhandene umzubauen, instand zu stellen oder zu ersetzen, wenn die entsprechenden Aufwendungen für den Betrieb tragbar sind (lit. b); und die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke (lit. c). Auch bei der Beurteilung, ob Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne von u.a. Art. 21 BGGb vorliegt, sind die Grundstücke nach Art. 7 Abs. 4 lit. c BGGb zu berücksichtigen (Art. 7 Abs. 4bis BGGb).

3.5. In Zusammenhang mit der Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse nach Art. 7 Abs. 4 lit. a BGGb hielt das Bundesgericht fest, dass sich die Gesamtheit der landwirtschaftlichen Grundstücke, Bauten und Anlagen i.S.v. Art. 7 Abs. 1 BGGb innerhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs befinden muss (BGE 121 III 75 E. 3c). Der Begriff "ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich" findet sich in verschiedenen Bestimmungen des BGGb (darunter auch Art. 21 Abs. 1 BGGb). Er wurde vom Gesetzgeber eingeführt, um die Entstehung von wirtschaftlich und ökologisch fragwürdigen Betriebsstrukturen zu verhindern (BGE 121 III 75 E. 3c unter Verweis auf die Botschaft vom 19. Oktober 1988 zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht [BGGb], BBl 1988 II 953, Ziff. 222.11 S. 1001). Gegenstand der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bildet in diesem Zusammenhang vor allem die räumliche Einheit des Gewerbes und die Frage, wie weit ein landwirtschaftliches Grundstück vom Betriebszentrum entfernt sein darf, um noch im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich zu liegen (s. für eine Übersicht zur Rechtsprechung Urteil 5A_107/2013 vom 7. Juni 2013 E. 4 in fine; Andreas Wasserfallen, in: Handbuch zum Agrarrecht, 2017, S. 364 Rz. 92 ff.).

3.6. Der am 1. Januar 2014 in Kraft getretene Art. 7 Abs. 4bis BGGb über die Berücksichtigung von Zupachtland zur Bestimmung des Gewerbecharakters eines Landwirtschaftsbetriebs (s. vorstehende E. 3.4 in fine) wurde mit Blick auf die frühere Rechtsprechung des Bundesgerichts eingeführt, wonach in denjenigen Fällen, in denen das Gesetz - wie in Art. 21 Abs. 1 BGGb - selber ausdrücklich Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe verlangt, das Zupachtland nicht zu berücksichtigen war (BGE 134 III 1 E. 3.4.2; 129 III 693 E. 5.4). Mit Art. 7 Abs. 4bis BGGb sollte im

Sinne einer einheitlichen Lösung klargestellt werden, dass bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, neu auch in diesen Fällen die für längere Dauer zugepachteten Flächen zu berücksichtigen sind (vgl. Urteil 5A_682/2014, 5A_692/2014 vom 16. Juli 2015 E. 6.3.3 unter Verweis auf das Votum des Kommissionssprechers Graber im Ständerat, AB 2013 S. 165).

3.7. Die Bestimmungen über landwirtschaftliche Gewerbe gelten nicht für landwirtschaftliche Grundstücke, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gemäss Artikel 8 gehören (Art. 4 Abs. 3 lit. a BGG). Nach Art. 8 lit. b BGG finden die Bestimmungen über die einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücke auf ein landwirtschaftliches Gewerbe Anwendung, wenn es unabhängig von seiner Grösse wegen einer ungünstigen Betriebsstruktur nicht mehr erhaltungswürdig ist. Diese Bestimmung sieht vor, dass landwirtschaftliche Gewerbe, die unabhängig von ihrer Grösse wegen einer ungünstigen Betriebsstruktur nicht mehr erhaltungswürdig sind, den rechtlichen Charakter als Gewerbe verlieren und als Grundstücke gelten (vgl. Urteile 2C_342/2014 vom 17. April 2015 E. 3.3; 2C_200/2009 vom 14. September 2009 E. 2; Botschaft des Bundesrates vom 26. Juni 1996 zur Reform der Agrarpolitik: Zweite Etappe [Agrarpolitik 2002], BBl 1996 IV 375 Ziff. 21). Eine ungünstige Betriebsstruktur liegt gemäss Botschaft beispielsweise vor, wenn das Gewerbe aus vielen kleinen nicht zusammenhängenden Grundstücken besteht, und eine Güterzusammenlegung oder Landumlegung in absehbarer Zeit nicht zustande kommt. Sie kann aber auch darin liegen, dass die Gebäude unzumutbar sind und ein Umbau oder Ersatz für den Betrieb nicht tragbar ist (BBl 1996 IV 375 Ziff. 21; Urteil 2C_200/2009 vom 14. September 2009 E. 2).

4.

Der Beschwerdeführer machte auf kantonaler Ebene geltend, dass er (im Zeitpunkt der erstinstanzlichen Feststellungsverfügung) über ein landwirtschaftliches Gewerbe mit 2.28 Standardarbeitskräften (SAK) verfügt habe. Die Vorinstanz verneinte demgegenüber ein landwirtschaftliches Gewerbe mit der Begründung, dass die gemäss kantonalem Merkblatt vorgeschriebene Mindestfläche von 4 ha nutzbarem Eigenland nicht gegeben sei. Zur Begründung verwies die Vorinstanz auf die Verfügung des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden vom 8. Februar 2022 (s. angefochtener Entscheid II.4 S. 14). Demgemäss trage die kantonale Praxis mit der nach Anhang 1 zum kantonalen Merkblatt geltenden Mindestfläche für die Bergzone III und IV von 4 ha dem unterschiedlichen Ertragspotential in verschiedenen Höhenlagen und Exposition Rechnung. Für andere Zonen und Kulturen würden abweichende Mindestflächen gelten. Es sei Sache der Vollzugsbehörden, das vom BGG vorgesehene Minimum an Eigenland unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (Art. 7 Abs. 4 lit. a BGG) festzulegen, um einen einheitlichen Vollzug und die Rechtssicherheit zu gewährleisten (Departementsverfügung E. 3 S. 9 f.). Der Beschwerdeführer bringt dagegen zusammengefasst vor, die bundesrechtliche Gewerbedefinition gemäss Art. 7 BGG lasse den Kantonen keine Möglichkeit, einen zwingenden Mindesteigenlandanteil festzulegen.

5.

Vor Bundesgericht ist demnach streitig, ob die von den kantonalen Instanzen für die Bejahung eines landwirtschaftlichen Gewerbes verlangte Mindestfläche von 4 ha nutzbarem Eigenland mit Blick auf die bundesgesetzliche Definition dieses Begriffs zulässig ist. Diese durch Auslegung von Art. 7 BGG zu beantwortende Rechtsfrage prüft das Bundesgericht frei (vorstehende E. 2.1), obschon es sich eine gewisse Zurückhaltung auferlegt, wenn die örtlichen Verhältnisse infrage stehen (vgl. Art. 7 Abs. 4 lit. a BGG), welche die kantonalen Behörde besser beurteilen können (vgl. BGE 121 III 75 E. 3c; Yves Donzallaz, Traité de droit agricole suisse, Bd. 2, 2006, Rz. 2746 f.).

5.1. Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet der Wortlaut der massgeblichen Norm. Ist der Text nicht ganz klar und sind verschiedene Auslegungen möglich, so muss das Gericht unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente nach der wahren Tragweite der Norm suchen. Dabei hat es insbesondere den Willen des Gesetzgebers zu berücksichtigen, wie er sich namentlich aus den Gesetzesmaterialien ergibt (historische Auslegung). Weiter hat das Gericht nach dem Zweck, dem Sinn und den dem Text zugrunde liegenden Wertungen zu forschen, namentlich nach dem durch die Norm geschützten Interesse (teleologische Auslegung). Wichtig ist auch der Sinn, der einer Norm im Kontext zukommt, und das Verhältnis, in welchem sie zu anderen Gesetzesvorschriften steht (systematische Auslegung). Das Bundesgericht befolgt bei der Auslegung von Gesetzesnormen einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt es ab, die einzelnen Auslegungselemente einer Prioritätsordnung zu unterstellen (BGE 151 II 640 E. 5.1; 149 II 43 E. 3.2 mit Hinweisen).

5.2. Nach dem Wortlaut von Art. 7 Abs. 1 BGGB gilt ein landwirtschaftliches Gewerbe als 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 Wortlaut von Art. 7 Abs. 4 lit. c BGGB, wonach *ausserdem* die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke zu berücksichtigen sind, verdeutlicht, dass die Annahme eines landwirtschaftlichen Gewerbes eine Eigenlandbasis voraussetzt. Das Erfordernis einer Eigenlandbasis ist denn auch nicht als solches umstritten, sondern fraglich ist vorliegend vielmehr, wie diese beschaffen sein muss. Das Bundesgericht und die Lehre sprechen vom Erfordernis einer *rechtlichen bzw. eigentumsmässigen Einheit* (vorstehende E. 3.2; Urteile 2C_20/2021, 2C_21/2021 vom 19. November 2021 E. 5.1; Eduard Hofer, in: Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, N. 15a und 21 zu Art. 7 BGGB). Die eigentumsmässige Einheit muss entsprechend der Formulierung von Art. 7 Abs. 1 BGGB als Grundlage für die landwirtschaftliche Produktion dienen (können), womit die konstituierenden Elemente eines Landwirtschaftsbetriebs - nämlich Grundstücke sowie Wohn- und Ökonomiegebäude - im gemeinsamen Eigentum vorhanden sein müssen (Hofer, a.a.O., N. 15a und 21 zu Art. 7 BGGB mit Hinweisen). Darüber hinaus lässt sich dem Wortlaut von Art. 7 BGGB allerdings weder das Erfordernis nach einer absoluten Mindestfläche an Eigenland entnehmen, noch dass die Kantone das vorausgesetzte Minimum an Eigenland in einem solchen Sinne "konkretisieren" können (vgl. Hofer, a.a.O., N. 22 zu Art. 7 BGGB; s. ferner Lorenz Strebel, Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, 2009, Rz. 534 und 554; Sandra Dosios Probst, La loi sur le droit foncier rural: objet et conditions du droit à l'attribution dans une succession ab intestat, Diss. Lausanne 2002, Rz. 176). Ferner ergibt sich aus dem Wortlaut von Art. 7 Abs. 1, Abs. 4 lit. c und Abs. 4bis BGGB, dass das Eigenland nicht allein konstitutiv für das landwirtschaftliche Gewerbe ist. Wie angesprochen, gehört zum Gewerbe gegebenenfalls auch das zugepachtete Land, das bei der Berechnung der SAK und der Beurteilung des Betriebs als wirtschaftliche Einheit unter den Voraussetzungen von Art. 7 Abs. 4 lit. c BGGB zu berücksichtigen ist (vgl. Urteile 2C_20/2021, 2C_21/2021 vom 19. November 2021 E. 5.1 in fine; Hofer, a.a.O., N. 15a zu Art. 7 BGGB).

5.3. Eine historische und teleologische Auslegung legen ebenfalls nahe, dass für die Bejahung eines landwirtschaftlichen Gewerbes nicht eine abstrakt definierte Mindestfläche an Eigenland gefordert werden kann.

5.3.1. Das BGGB bezweckt, das bäuerliche Grundeigentum zu fördern und namentlich Familienbetriebe als Grundlage eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen, auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichteten Landwirtschaft zu erhalten und ihre Struktur zu verbessern sowie die Stellung des Selbstbewirtschafters einschliesslich diejenige des Pächters beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke zu stärken (Art. 1 Abs. 1 lit. a und b BGGB). Die Gesetzeszwecke der Förderung des bäuerlichen Grundeigentums und der Stärkung der Stellung des Selbstbewirtschafters beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke bestätigen, dass ein landwirtschaftliches Gewerbe ein Minimum an Eigenland voraussetzt (vgl. Donzallaz, a.a.O., Rz. 2786 f.; vorstehende E. 5.2). Der Gesetzgeber definierte den Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes

jedoch durch *verschiedene* Parameter, die es erlauben sollen, der Vielfalt der Landwirtschaftsbetriebe gerecht zu werden, und zugleich die einheitliche Rechtsanwendung zu gewährleisten. Diese Aufgabe konnte nicht durch die Bezeichnung einfacher (Eigenland-) Flächenmindestmasse gelöst werden (Strebel, a.a.O., Rz. 534). Als Bemessungskriterium für die *Mindestgrösse* des Betriebs stellte der Gesetzgeber (stattdessen) auf die Standardarbeitskraft (SAK) ab (vorstehende E. 3.3).

5.3.2. Mit Art. 7 Abs. 4 lit. c BGGb wollte der Gesetzgeber *im Speziellen* der wirtschaftlichen Realität der Schweiz Rechnung tragen, dass das Pachtland eine strukturelle Komponente der schweizerischen Landwirtschaft und damit auch einen existenziellen Bestandteil vieler Betriebe darstellt (Hofer, a.a.O., N. 22 zu Art. 7 BGGb; Benno Studer, Drei Urteile aus dem bäuerlichen Boden- und Erbrecht Teil 2, successio 2009, S. 310). Während der bundesrätliche Entwurf zum BGGb (BBl 1988 III 1110 f.) noch massgeblich auf das Eigentum abstellte, entschied sich das Parlament, die tatsächlichen Verhältnisse in der Landwirtschaft und damit die Zupacht von Land zu berücksichtigen. In der parlamentarischen Beratung wurde damit Art. 7 Abs. 4 lit. c BGGb eingefügt (vgl. zur Entstehungsgeschichte BGE 129 III 693 E. 5.3; 121 III 274 E. 2d; je mit Hinweisen; ferner Hofer, a.a.O., N. 98f zu Art. 7 BGGb). Durch die Einführung von Art. 7 Abs. 4bis BGGb bekräftigte der Gesetzgeber ausserdem, dass Art. 7 Abs. 4 lit. c BGGb - entgegen der früheren bundesgerichtlichen Praxis - keine Ausnahmeregel darstellt, sondern das zugepachtete Land unter den Voraussetzungen dieser Bestimmungen generell zu berücksichtigen ist. Dies gilt auch dann, wenn das Gesetz (wie in Art. 21 Abs. 1 BGGb) selber ausdrücklich Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe verlangt (vorstehende E. 3.5).

5.3.3. In Bezug auf Art. 7 Abs. 4 lit. a BGGb wird in der Botschaft ferner ausgeführt, dass bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, stets auch die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen seien und damit insbesondere den Betrieben im St. Galler-Rheintal Rechnung getragen werden könne (BBl 1988 II 983 Ziff. 221.3). Die Lehre weist daraufhin, dass im St. Galler-Rheintal ein sehr grosser Anteil des Landes im öffentlichen Eigentum stehe und die Mehrheit der Bauern dort nur über eine kleine durchschnittliche Eigenlandfläche verfüge (vgl. Hofer, a.a.O., N. 22 zu Art. 7 BGGb; Donzallaz, a.a.O., Rz. 2741). Eine historische Auslegung legt folglich nahe, dass auch Betriebe mit einer kleinen Eigenlandquote von der Gewerbedefinition erfasst werden sollen - zumindest in Regionen, in denen die Eigenlandquote allgemein tief ist. Hofer betont in diesem Zusammenhang, dass wenn man eine spezifische Mindestanforderung an das Eigenland vorschreiben würde, in gewissen Regionen kaum mehr landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn des Gesetzes übrig bleibe, obschon die entsprechenden Betriebe alle Eigenschaften eines bodenbewirtschaftenden bäuerlichen Betriebs erfüllten (Hofer, a.a.O., N. 22 zu Art. 7 BGGb).

5.3.4. Eine historische und teleologische Auslegung ergibt nach dem Ausgeführten, dass der Gesetzgeber bewusst darauf verzichtete, die Gewerbedefinition vom Erfordernis einer starren Eigenlandfläche abhängig zu machen. Vielmehr sollte generell dem Pachtland als strukturelle Komponente der schweizerischen Landwirtschaft und speziell den Regionen mit Betrieben, die nur eine kleine Eigenlandbasis vorweisen, Rechnung getragen werden.

5.4. In systematischer Hinsicht ist sodann zum einen die Kompetenzdelegation von Art. 5 lit. a BGGbz zu berücksichtigen. Danach können die Kantone, die landwirtschaftlichen Betriebe, welche die Voraussetzungen nach Art. 7 BGGb hinsichtlich der Standardarbeitskräfte nicht erfüllen, dennoch den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe unterstellen. Die minimale Betriebsgrösse ist dabei in einem Bruchteil einer Standardarbeitskraft festzulegen und darf 0,6 Standardarbeitskräfte nicht unterschreiten (vorstehende E. 3.1). Diese Bestimmung verdeutlicht, dass die Kantone nicht eine eigene Gewerbedefinition schaffen können. Es ist ihnen einzig gestattet, den bundesrechtlichen Mindestarbeitskraftbedarf von 1.0 SAK um maximal 0.4 SAK herabzusetzen (vgl. Wasserfallen, a.a.O., S. 350, Rz. 48). Im Umkehrschluss bleibt damit auch aus systematischen Gesichtspunkten kein Raum, für ein (kantonales) Erfordernis einer absolut definierten Mindestfläche an Eigenland.

Zum anderen gilt es in systematischer Hinsicht Art. 8 lit. b BGG zu berücksichtigen. Danach verlieren landwirtschaftliche Gewerbe, die unabhängig von ihrer Grösse wegen einer ungünstigen Betriebsstruktur nicht mehr erhaltungswürdig sind, den rechtlichen Charakter als Gewerbe und gelten als Grundstücke (vorstehende E. 3.7). Gemäss Botschaft kann eine ungünstige Betriebsstruktur mitunter dann vorliegen, wenn Gebäude unzweckmässig eingerichtet sind und sich dieser Mangel ohne grossen Aufwand *im Verhältnis zur Betriebsfläche* nicht beheben lässt (BBl 1988 III 985). In der Lehre wird deshalb vorgeschlagen, das Verhältnis zwischen Eigenlandbasis und Gebäudewert für die Abgrenzung von erhaltungswürdigen und nicht mehr erhaltungswürdigen Gewerben heranzuziehen (Hofer, a.a.O., N. 17f zu Art. 8 BGG), mit Blick auf Art. 7 Abs. 1 BGG indes auf eine allgemeine Mindestanforderung betreffend Eigenland zu verzichten (Hofer, a.a.O., N. 22 zu Art. 7 BGG).

5.5. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass aus Art. 7 Abs. 1, 4 und 4bis BGG kein Erfordernis einer abstrakten Mindestfläche an Eigenland abgeleitet werden kann. Auch verfügen die Kantone gestützt auf Art. 7 Abs. 4 lit. a BGG nicht über die Kompetenz, ein solches Erfordernis vorzusehen. Zwar soll der Gewerbebegriff unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse konkretisiert werden. Dies darf jedoch nicht dazu führen, dass der Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes seines Sinnes entleert wird (vgl. Donzallaz, a.a.O., Rz. 2742). Ein solches Risiko bestünde, wenn es einem Kanton offen stehen würde, ohne konkrete Beurteilung des infrage stehenden Betriebs und unabhängig der Standardarbeitskraft die Gewerbeeigenschaft basierend auf einer abstrakten Voraussetzung an nutzbarem Eigenland abzusprechen. Das Bundesrecht setzt für die Bejahung eines landwirtschaftlichen Gewerbes eine hinreichende Eigenlandbasis im Sinne eines qualitativen Kriteriums (Vorhandensein der konstitutiven Elemente als Grundlage des Gewerbes) voraus. Ein abstraktes *quantitatives* Kriterium für eine Mindestfläche an Eigenland lässt sich Art. 7 BGG allerdings nicht entnehmen.

6.

Aus dem Gesagten folgt, dass das Erfordernis nach einer abstrakten nutzbaren Mindesteigenlandfläche von 4 ha, auf welches die Vorinstanz massgeblich abstellt, nicht mit Art. 7 BGG vereinbar ist.

Der angefochtene Entscheid ist deshalb aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen. Diese wird im Rahmen einer Gesamtbeurteilung neu zu prüfen haben, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGG vorliegt. Dabei wird abzuklären sein, ob das im Eigentum vorhandene Land als Grundlage für den Landwirtschaftsbetrieb dient. Soweit notwendig wird in diesem Zusammenhang auch der Einwand des Beschwerdeführers zu behandeln sein, dass die Vorinstanz die von ihm geltend gemachte Eigenlandfläche unrichtig wiedergegeben habe. Sodann wird namentlich zu prüfen sein, ob die Anforderungen an die SAK erfüllt sind, wobei das vorhandene Pachtland unter den Voraussetzungen von Art. 7 Abs. 4 lit. c BGG miteinzubeziehen ist.

7.

Nach Gesagtem ist die Beschwerde gutzuheissen. Der angefochtene Entscheid ist aufzuheben und die Sache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Bei diesem Verfahrensausgang obsiegt der Beschwerdeführer. Die Gerichtskosten sind zur Hälfte dem Beschwerdegegner 2 aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG), der entgegen seinen Ausführungen als Verfahrensbeteiligter zu qualifizieren ist. Der Umstand, dass dieser vor Bundesgericht keine (expliziten) Anträge gestellt hat, vermag an seinem Unterliegen und der Kostenpflicht praxisgemäss nichts zu ändern (vgl. Urteil 2C_1001/2018 vom 30. Januar 2020 E. 7 in fine mit Hinweisen). Dem

Beschwerdegegner 1 sind keine Kosten aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 4 BGG). Der vor Bundesgericht nicht anwaltlich vertretene Beschwerdeführer hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 68 BGG; vgl. BGE 133 III 439 E. 4).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen. Das angefochtene Urteil wird aufgehoben und die Sache zu neuer Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2.

Die Hälfte der Gerichtskosten im Umfang von Fr. 1'000.-- werden dem Beschwerdegegner 2 auferlegt.

3.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

4.

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten, dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, 5. Kammer und dem Bundesamt für Justiz BJ, mitgeteilt.

Lausanne, 5. Juni 2026

Im Namen der II. Öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: F. Aubry Girardin

Der Gerichtsschreiber: C. Marti