

# **AG\_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2023.261 vom 27. September 2023**

AG Verwaltungsgericht, 2023-09-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag\\_verwaltungsgericht\\_WBE.2023.261](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2023.261)

FR: AG\_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2023.261 du 27 septembre 2023

IT: AG\_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2023.261 del 27 settembre 2023

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Am 5. Juni 2023 stellten die Mitglieder der Erbengemeinschaft der C.\_\_\_\_\_ geb. D.\_\_\_\_\_, bestehend aus E.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_ und H.\_\_\_\_\_, in ihrer Eigenschaft als Verkäufer sowie B.\_\_\_\_\_ in seiner Eigenschaft als Käufer, alle vertreten durch die Willensvollstreckerin und Teilungliquidatorin Regula Senn, Notarin, Frick, beim Departement Finanzen und Ressourcen (DFR), Abteilung Landwirtschaft Aargau, ein Gesuch um Erteilung einer Erwerbsbewilligung nach Art. 61 ff. des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB; SR 211.412.11) für den Verkauf eines in der Gemeinde R.\_\_\_\_\_ gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücks (Nr. aaa) an B.\_\_\_\_\_.

### **E. 2**

Mit Beschwerdeantwort vom 14. September 2023 beantragte die Abteilung Landwirtschaft Aargau die Abweisung der Beschwerde. C. Das Verwaltungsgericht hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (§ 7 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 [GOG; SAR 155.200]).

- 4 - Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung: I. 1. Wer ein landwirtschaftliches Grundstück erwerben will, braucht dazu eine Bewilligung (Art. 61 Abs. 1 BGBB). Das Gesuch um Erteilung einer solchen Bewilligung ist bei der vom betroffenen Kanton als zuständig bezeichneten Behörde einzureichen (Art. 80 Abs. 1, 83 Abs. 1 und 90 lit. a BGBB). Im Kanton Aargau ist das DFR die zuständige kantonale Behörde für die Bewilligung des Erwerbs landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke (§ 48 des Landwirtschaftsgesetzes des Kantons Aargau vom 13. Dezember 2011 [LwG AG; SAR 910.200] i.V.m. § 18 Abs. 1 lit. b der Allgemeinen Landwirtschaftsverordnung vom 23. Mai 2012 [ALaV; SAR 910.215]). Gegen eine Verfügung aufgrund des BGBB kann innert 30 Tagen bei der vom Kanton als zuständig bezeichneten kantonalen Beschwerdebehörde Beschwerde erhoben werden (Art. 88 Abs. 1 und Art. 90 lit. f BGBB). § 59 Abs. 1 LwG AG sieht vor, dass gegen Verfügungen in Anwendung der Landwirtschaftsgesetzgebung, wozu auch das BGBB und dessen Ausführungsbestimmungen gezählt werden (vgl. § 47 ff. LwG AG), die Beschwerde ans Verwaltungsgericht zulässig ist. Der Beschwerde ans Verwaltungsgericht unterliegen daher namentlich vom DFR gestützt auf Art. 61 ff. BGBB erteilte Erwerbsbewilligungen. Somit ist das Verwaltungsgericht für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

### **E. 2.1**

Ob der Beschwerdeführer als Pächter des streitbetroffenen Grundstücks Nr. aaa zur Beschwerde gegen eine Erwerbsbewilligung nach Art. 61 ff. BGBB legitimiert ist, ist

aufgrund der konkreten Umstände indessen fraglich.

### **E. 2.2**

Die Zugehörigkeit zum Kreis der in Art. 83 Abs. 3 BGGB genannten Beschwerdeberechtigten gegen eine Erwerbsbewilligung (darunter Pächter) ist nämlich für die Beschwerdelegitimation allein grundsätzlich nicht ausreichend. Wer von seinem Vorkaufsrecht (noch) Gebrauch machen kann, kann durch Ausübung dieses Rechts das landwirtschaftliche Grundstück direkt und ausserhalb jedes Bewilligungs- und Beschwerdeverfahrens an sich ziehen; seiner Beschwerdeführung gegen eine Erwerbsbewilligung eines Dritten bedarf es hierfür nicht. Gegenüber dem Dritterwerber kann das Vorkaufsrecht innerhalb von drei Monaten seit Kenntnis vom Abschluss und Inhalt des Vertrags und zwei Jahren seit der Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch geltend gemacht werden (vgl. Art. 681a Abs. 2 und 3 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907

- 5 - [ZGB; SR 210]). Um bei dieser Ausgangslage beschwerdebefugt zu sein, muss der Vorkaufsberechtigte, der sein Recht noch ausüben kann (auf dem Zivilrechtsweg), im Einzelfall ein Rechtsschutzbedürfnis nachweisen, das über seinen Anspruch hinausgeht, das in Frage stehende Grundstück an sich zu ziehen (BGE 139 II 233, Erw. 5.2.1; Urteil des Bundesgerichts 5A.21/2006 vom 9. November 2006, Erw. 1.5). Dies ist beispielsweise dort der Fall, wo ein Vorkaufsberechtigter sein Vorkaufsrecht deshalb nicht ausübt, weil er den Preis für übersetzt hält. Er ist befugt, die Erwerbsbewilligung anzufechten mit dem Ziel, den – zu rechtswidrigen Bedingungen stattfindenden – Vorkaufsfall zu verhindern, anstatt den Kauf zu eben diesen Bedingungen selbst zu tätigen. Im Unterschied zu den übrigen Vorkaufsberechtigten wird der vorkaufsberechtigte Pächter (nach Art. 47 f. BGGB) allerdings auch dann in seinen schutzwürdigen Interessen betroffen, wenn er das Vorkaufsrecht ausüben könnte, aber unabhängig von der Preisgestaltung nicht ausüben will. In diesem Fall müsste er nämlich in Kauf nehmen, dass das Pachtverhältnis durch den Erwerber wegen Eigengebrauchs aufgelöst wird (vgl. Art. 15 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1995 [LPG; SR 221.213.2]); er hat daher ein evidenten Interesse an der Rügemöglichkeit, die dem Dritten erteilte Erwerbsbewilligung sei zu Unrecht erfolgt (MARGRET HERRENSCHWAND/ BEAT STALDER, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGGB, 2. Auflage 2011, N. 15 f. zu Art. 83; vgl. auch LORENZ STREBEL, Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, Diss. Zürich/Basel/Genf 2009, Rz. 1266).

### **E. 2.3**

Hingegen will der Beschwerdeführer das Vorkaufsrecht als Pächter erklären und das streitbetroffene Grundstück Nr. aaa zum zwischen den Mitgliedern der Erbgemeinschaft der C.\_\_\_\_\_ und dem Dritterwerber (B.\_\_\_\_\_) vereinbarten Landpreis von Fr. 4.80 pro m<sup>2</sup> (Fr. 19'600.00 / 4'087 m<sup>2</sup>) an sich ziehen. Seiner Darstellung zufolge wurde ihm dasselbe Grundstück zu einem früheren Zeitpunkt zu einem wesentlich höheren Preis von Fr. 8.00 pro m<sup>2</sup> angeboten, worauf er nicht eingehen wollte. Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, welches schutzwürdige Interesse der Beschwerdeführer an der Anfechtung der Erwerbsbewilligung (mittels Beschwerde ans Verwaltungsgericht) haben könnte, zumal er den für den Vorkaufsfall geltenden Landpreis von Fr. 4.80 pro m<sup>2</sup> offenbar akzeptiert und nicht für übersetzt hält. Auch das Vorliegen weiterer Gründe, derentwegen die angefochtene Erwerbsbewilligung nach Art. 63 Abs. 1 lit. a oder d BGGB

zu verweigern wäre (Erwerber ist nicht Selbstbe- wirtschafter; das zu erwerbende Grundstück liegt ausserhalb des ortsübli- chen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers), wird vom Beschwerdeführer nicht gerügt. Seine Beschwerde ans Verwaltungsgericht begründet er ausschliesslich mit seinem Vorkaufsrecht (als Pächter), das er ausüben möchte, für dessen Beurteilung jedoch das örtlich zuständige Zivilgericht, nicht das Verwaltungsgericht zuständig ist. Ebenso wenig ist

- 6 - das Verwaltungsgericht im Übrigen (erstinstanzlich) für die Neuzuteilung des Grundstücks im Rahmen der Modernen Melioration R.\_\_\_\_\_ zuständig, sondern die Ausführungskommission der betreffenden Bodenverbesserungsgenossenschaft, deren Entscheid ans Verwaltungsgericht weitergezogen werden könnte. Insofern fehlt es dem Beschwerdeführer, der lediglich sein Vorkaufsrecht als Pächter ausüben will, aber keinerlei Rügen erhebt, die der angefochtenen Erwerbsbewilligung entgegenstünden, an der Beschwerdebefugnis (in Ermangelung eines schutzwürdigen Interesses).

### **E. 3.1**

Selbst wenn aber angenommen würde, dass Pächter generell und unab- hängig von den von ihnen erhobenen Rügen befugt wären, eine Erwerbs- bewilligung anzufechten, etwa, weil sich die Durchsetzung des Vorkaufs- rechts durch den angefochtenen Dritterwerb (aus tatsächlichen Gründen) verkomplizieren könnte (vgl. dazu STREBEL, a.a.O., Rz. 1266), kann auf die vorliegende Beschwerde noch aus einem anderen Grund nicht eingetreten werden.

### **E. 3.2**

Gemäss § 43 Abs. 2 VRPG muss eine Beschwerdeschrift einen Antrag so- wie eine Begründung enthalten. Auf Beschwerden, die diesen Anforderun- gen nicht entsprechen, ist nicht einzutreten. Mit der Formulierung dieser Bestimmung wurde faktisch die unter Geltung des Gesetzes über die Ver- waltungsrechtspflege vom 9. Juli 1968 (aVPRG) geltende Praxis kodifiziert (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.215 vom 7. Dezember 2022, Erw. I/3; Botschaft des Regierungsrats des Kantons Aargau an den Grossen Rat vom 14. Februar 2007, Gesetz über die Verwaltungsrechts- pflege, 07.27, S. 56 f.). Der Beschwerdeführer muss darlegen, in welchen Punkten der vorinstanzliche Entscheid abgeändert werden soll. Aus dem Beschwerdeantrag oder im Zusammenhang mit der Begründung muss hin- reichend erkennbar sein, was der Beschwerdeführer will (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2020.3 vom 23. März 2020, Erw. I/4; MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aar- gauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [vom 9. Juli 1968], Kommentar zu den §§ 38–72 [a]VRPG, 1998, N. 5 ff zu § 39). Dazu muss der Beschwerdeführer in der Begründung ausführen, in welchen Punkten seiner Auffassung nach der angefochtene Entscheid Mängel aufweist (Aar- gauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2009, S. 275, Erw. 3.1). Die formellen Anforderungen an Laienbeschwerden werden ge- mäss ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht streng aus- gelegt (AGVE 1998, S. 457, Erw. 2b). Als Laienbeschwerden zu verstehen sind Rechtsmittel, die ohne Beizug von juristischen Fachleuten verfasst und eingereicht werden. So hat das Verwaltungsgericht als genügend erachtet, wenn sich das Begehren aus dem Zusammenhang erkennen liess und

- 7 - wenn der Ansatz einer Begründung vorhanden war, dies auch im Hinblick auf die behördliche Fürsorgepflicht (vgl. Entscheid des Verwaltungsge- richts WBE.2020.3 vom 23. März 2020, Erw. I/4).

### E. 3.3

Wie gesehen (Erw. 2.3 vorne), bringt der Beschwerdeführer absolut nichts vor, was der Erteilung der angefochtenen Erwerbsbewilligung entgegenste- hen könnte. Er macht weder (wenigstens sinngemäss) geltend, der zwi- schen den Kaufvertragsparteien (Mitglieder der Erbengemeinschaft C.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_) vereinbarte Landpreis sei übersetzt im Sinne von Art. 63 Abs. 1 lit. b BGG oder der Erwerber (B.\_\_\_\_\_) sei nicht Selbstbewirtschafter im Sinne von Art. 63 Abs. 1 lit. a BGG noch das Grundstück Nr. aaa liege ausserhalb von dessen ortsüblichem Bewirt- schaftungsbereich im Sinne von Art. 63 Abs. 1 lit. d BGG. Er setzt sich dementsprechend auch in keiner Weise mit der diesbezüglichen Begrün- dung des vorinstanzlichen Entscheids auseinander. Selbst bei grosszügi- ger Handhabung der Begründungsanforderungen im Falle von Laienbe- schwerden ist daher darauf abzustellen, dass seine Beschwerde ungenü- gend begründet ist (was daran liegen dürfte, dass er fälschlicherweise von der Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts für die Beurteilung seines Vor- kaufsrechts als Pächter ausgeht, obwohl er für die Zusprechung des Vor- kaufsrechts den Zivilrechtsweg beschreiten müsste). Demnach ist auf die vorliegende Beschwerde auf jeden Fall nicht einzutreten, weil es an einer genügenden Begründung fehlt, die den Anforderungen von § 43 Abs. 2 VRPG entspricht. II. Bei diesem Ausgang des Verfahrens ist der Beschwerdeführer nach Mass- gabe des in § 31 Abs. 2 VRPG verankerten Unterliegerprinzips vollumfäng- lich kostenpflichtig. Eine Parteientschädigung gestützt auf § 32 Abs. 2 VRPG hat er den obsiegenden Beschwerdegegnern und der Vorinstanz je- doch nicht auszurichten, weil diese vor Verwaltungsgericht nicht anwaltlich vertreten sind (§ 29 VRPG) bzw. sich nicht am Verfahren beteiligt haben. Das Verwaltungsgericht erkennt:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.