

LU_GERICHTE 7H 13 78 vom 3. Oktober 2014

LU Gerichte, 2014-10-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_7H_13_78

FR: LU_GERICHTE 7H 13 78 du 3 octobre 2014

IT: LU_GERICHTE 7H 13 78 del 3 ottobre 2014

Regeste

Die Legitimation eines Dritten, der die Bewilligung für den Kauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks anfechten will, richtet sich nach Art. 83 Abs. 3 BGG. Diese Bestimmung spricht (u.a.) dem Pächter die Beschwerdebefugnis zu. Unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck des BGG ist Pächter im Sinn dieser Bestimmung, wer sich auf einen Pachtvertrag im Sinn des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht zu berufen vermag. Im konkreten Fall kann sich die Beschwerdeführerin nicht auf einen landwirtschaftlichen Pachtvertrag abstützen (E. 2). Weiter erfüllt sie die Anforderungen, die an eine Selbstbewirtschafterin im Sinn von Art. 9 BGG zu stellen sind, nicht (E. 3). | Art. 83 Abs. 3 BGG. | Bäuerliches Bodenrecht

Volltext

Luzern Kantonsgericht 4. Abteilung 03.10.2014 7H 13 78 (2015 IV Nr. 13)

Die Legitimation eines Dritten, der die Bewilligung für den Kauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks anfechten will, richtet sich nach Art. 83 Abs. 3 BGG. Diese Bestimmung spricht (u.a.) dem Pächter die Beschwerdebefugnis zu. Unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck des BGG ist Pächter im Sinn dieser Bestimmung, wer sich auf einen Pachtvertrag im Sinn des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht zu berufen vermag. Im konkreten Fall kann sich die Beschwerdeführerin nicht auf einen landwirtschaftlichen Pachtvertrag abstützen (E. 2). Weiter erfüllt sie die Anforderungen, die an eine Selbstbewirtschafterin im Sinn von Art. 9 BGG zu stellen sind, nicht (E. 3). | Art. 83 Abs. 3 BGG. | Bäuerliches Bodenrecht

Rechtsprechung Luzern Instanz: Kantonsgericht Abteilung: 4. Abteilung Rechtsgebiet: Bäuerliches Bodenrecht Entscheiddatum: 03.10.2014 Fallnummer: 7H 13 78 LGVE: 2015 IV Nr. 13 Gesetzesartikel: Art. 83 Abs. 3 BGG. Leitsatz: Die Legitimation eines Dritten, der die Bewilligung für den Kauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks anfechten will, richtet sich nach Art. 83 Abs. 3 BGG. Diese Bestimmung spricht (u.a.) dem Pächter die Beschwerdebefugnis zu. Unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck des BGG ist Pächter im Sinn dieser Bestimmung, wer sich auf einen Pachtvertrag im Sinn des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht zu berufen vermag. Im konkreten Fall kann sich die Beschwerdeführerin nicht auf einen landwirtschaftlichen Pachtvertrag abstützen (E. 2). Weiter erfüllt sie die Anforderungen, die an eine Selbstbewirtschafterin im Sinn von Art. 9 BGG zu stellen sind, nicht (E. 3). Rechtskraft: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Mit Urteil 2C_1028/2014 vom 20. Juli 2015 wies das Bundesgericht die gegen dieses Urteil eingereichte Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ab, soweit es darauf eintrat. Entscheid: Sachverhalt (gekürzt): ■ A ist Eigentümer des Grundstücks Nr. x, Grundbuch Z, sowie des Grundstücks Nr. y, GB Y. Gemäss Grundbuchauszug fasst die Parzelle x eine Fläche von 14 ha 14 a 76 m². Davon befinden

sich 9 ha 49 a 06 m 2 in der Abbau-/Deponiezone, 1 ha 77 a 24 m 2 in der Landwirtschaftszone (LWZ) und 2 ha 23 a 79 m 2 ist Wald, der grösstenteils ebenfalls in der Abbau-/Deponiezone der Gemeinde Z liegt. Das Grundstück y, GB Y, weist eine Fläche von 1 ha 87 a 97 m 2 auf und liegt nach dem geltenden Zonenplan der Gemeinde Y in der LWZ. Am 27. Juni 2013 vereinbarten A und die C AG den Verkauf der beiden Grundstücke an die letztere. Gleichzeitig verzichteten die Nachkommen des Verkäufers auf das Vorkaufsrecht gemäss Art. 42 Abs. 1 Ziff. 1 des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11). Mit Gesuch vom 28. Juni 2013 beantragte der mit dem Kaufvertrag befasste Notar im Auftrag der Vertragsparteien bei der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (Dienststelle lawa) die Erteilung der Erwerbsbewilligung. Mit Entscheid vom 24. Juli 2013 entsprach die Dienststelle lawa diesem Gesuch. Gegen diesen Entscheid liess B Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben und dessen Aufhebung beantragen. ■ Das Kantonsgericht trat auf die Beschwerde nicht ein. ■ Aus den Erwägungen: ■ 1. Die Vorinstanz hält im angefochtenen Entscheid fest, nach dem in Kraft stehenden Zonenplan der Gemeinde Z liege das Grundstück Nr. x, GB Z, grösstenteils in einer Abbau- und Deponiezone. Eine weitere Fläche sei gemäss kantonalem Richtplan als Abbaugbiet von kantonaler Bedeutung ausgeschieden. Ferner sei auch das Grundstück Nr. y, GB Y, im Kantonalen Richtplan zum grössten Teil Bestandteil eines Kiesabbaugbiets von kantonaler Bedeutung. Im Folgenden geht die Vorinstanz ohne Begründung, d.h. stillschweigend davon aus, dass die im vorliegenden Verfahren strittige Handänderung betreffend diese beiden Parzellen dem Bewilligungsvorbehalt gemäss Art. 61 ff. BGBB unterstellt ist. Im Folgenden ist zu überprüfen, ob diesem Ansatz zu folgen ist. ■ 1.1. Für das Verständnis der nachfolgenden Überlegungen ist auf den Geltungsbereich des BGBB hinzuweisen. Dieses knüpft an die Zonenordnung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) an (statt vieler: Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 07 89 vom 31.7.2009 E. 2a und 2b). Der Geltungsbereich des BGBB wird im 2. Abschnitt des ersten Kapitels dieses Gesetzes festgelegt. Art. 2 BGBB (allgemeiner Geltungsbereich) regelt den allgemeinen Grundsatz. Danach gilt das Gesetz für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone liegen (Art. 2 Abs. 1 lit. a BGBB) und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (Art. 2 Abs. 1 lit. b BGBB). Art. 2 Abs. 2 BGBB erweitert den allgemeinen Geltungsbereich (lit. a-d), wogegen ihn Art. 2 Abs. 3 BGBB wieder einschränkt (betreffend die kleinen Grundstücke). Art. 3 BGBB (besonderer Geltungsbereich) regelt Besonderheiten, so etwa für Miteigentumsanteile an landwirtschaftlichen Grundstücken (Abs. 1). Art. 4 BGBB ("besondere Bestimmungen für landwirtschaftliche Gewerbe") handelt von den unterschiedlichen Vorschriften für einzelne landwirtschaftliche Grundstücke und landwirtschaftliche Gewerbe. Art. 5 BGBB betrifft Vorbehalte zu Gunsten des kantonalen Rechts. Die Bestimmung ermächtigt die Kantone, in diesem Zusammenhang vom Bundesrecht abweichende Regelungen zu schaffen. ■ 1.2. Die besonderen Vorschriften über die landwirtschaftlichen Gewerbe (vgl. Art. 4 BGBB) haben vor allem deren langfristige Erhaltung zum Ziel. Deswegen braucht, wer landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke erwerben will, eine Bewilligung (Art. 61 Abs. 1 BGBB). Mit dem Bewilligungsvorbehalt soll sichergestellt werden, dass der Erwerb von Gelände, welches dem BGBB unterstellt ist, mit den Zielsetzungen dieses Gesetzes (vgl. Art. 1 Abs. 1 BGBB), namentlich des Selbstbewirtschafter- und des Arrondierungsprinzips, in Einklang steht. Die Bewilligung setzt unter anderem voraus, dass der Erwerber Selbstbewirtschafter ist (Art. 63 Abs. 1 lit. a BGBB e contrario), sofern kein

Grund für eine Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung vorliegt (vgl. Art. 64 Abs. 1 BGG). Selbstbewirtschafteter ist, wer den landwirtschaftlichen Boden selber bearbeitet und, wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses zudem persönlich leitet (Art. 9 Abs. 1 BGG). Auf die Bewilligung besteht ein Rechtsanspruch, sofern keiner der in Art. 63 Abs. 1 BGG abschliessend genannten Verweigerungsgründe vorliegt (Art. 61 Abs. 2 BGG; BGE 140 II 233 E. 3.1.1 und 3.1.2 mit Hinweisen). ■ 1.3. 1.3.1. Nach dem in Kraft stehenden Zonenplan der Gemeinde Y vom 11. Dezember 1992 (BZR Y) liegt das Grundstück Nr. y, GB Y, in der LWZ gemäss Art. 16 des Bau- und Zonenreglements Y vom 11. Dezember 1992, Stand 1. Februar 2013, also ausserhalb der Bauzonen. Daran ändert nichts, dass es gemäss kantonalem Richtplan vom 17. November 2009 – vom Bundesrat genehmigt am 24. August 2011 – an sich Gelände zugeordnet wird, welches für den Kiesabbau vorgesehen ist. Im vorliegenden Verfahren ist entscheidend, dass sich das Grundstück Nr. y, GB Y, derzeit gemäss der aktuellen Grundnutzungsordnung in der LWZ befindet und mit Bezug auf dieses Gelände auch keine rechtskräftige Abbaubewilligung vorliegt (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich VB.2012.00519 vom 21.11.2011 E. 4.2 mit Hinweisen). Abgesehen davon stellt die blosser Aufnahme eines Abbaugebiets in den Richtplan keine Zusicherung für die spätere Erteilung einer Abbaubewilligung dar (Urteil des Kantonsgerichts Luzern V 13 23 vom 16.9.2014 E. 3.3.4). Anhaltspunkte dafür, dass das Grundstück Nr. y, GB Y, für die landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet wäre, sind sodann nicht zu erkennen. Folglich fällt der Erwerb dieser Parzelle an sich in den Anwendungsbereich des BGG. ■ 1.3.2. Die zweite im Streit liegende Parzelle – das Grundstück Nr. x, GB Z, – liegt nach dem in Kraft stehenden Zonenplan der Gemeinde Z grösstenteils, d.h. zu etwa 80 bis 90 Prozent in der Abbau- und Deponiezone "AB" gemäss Art. 17 des BZR der Gemeinde Z vom 9. Dezember 2011 (BZR Z), der Rest liegt in der LWZ oder ist Wald. Die Abbau- und Deponiezone überlagert die Grundnutzungszone. Letztere entspricht der LWZ, soweit das Gelände im Bereich der südöstlichen Ecke der Parzelle im Zonenplan nicht als Wald ausgewiesen ist. Nach abgeschlossenem Abbau von Rohstoffen ist das interessierende Gelände im Bereich dieser Abbauzone nach Massgabe der kommunalen Nutzungsordnung wieder der vorgesehenen Grundnutzung – also der LWZ oder Wald – zuzuführen (vgl. Art. 17 Abs. 1 BZR Z). ■ Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdegegnerin liegt somit auch das Grundstück Nr. x nicht in der Bauzone. Daran ändert selbst die systematische Einordnung von § 51 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRL 735) nichts, denn massgebend ist die Qualifikation in der kommunalen Grundnutzungsordnung. Die kommunale Abbau- und Deponiezone "AB" (überlagert) gemäss Art. 17 BZR Z ist aufgrund ihrer systematischen Einordnung und Art. 3 Ziff. 1 Bst. a BZR Z eine Nichtbauzone (vgl. auch § 35 Abs. 1 und 5 PBG sowie Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 07 89 vom 31.7.2009 E. 2b/bb und cc, bestätigt mit BGER-Urteil 2C_562/2009 vom 23.4.2010). ■ Damit steht fest, dass die Vorinstanz die Handänderung der im Streit liegenden Grundstücke (...) mit Blick auf das BGG mit Recht als bewilligungsbedürftig qualifiziert hat. ■ 2. Der angefochtene Entscheid der Dienststelle lawa vom 24. Juli 2013 betrifft eine Bewilligung für den Erwerb von Grundstücken gemäss Art. 61 ff. BGG. Derartige letztinstanzliche kantonale Entscheide in Anwendung des BGG unterliegen nach Art. 89 BGG der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 82 - 89 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110; statt vieler: BGER-Urteil 2C_39/2013 vom 10.1.2014 E. 1.1). Folglich ist gegen diesen Entscheid gemäss § 148 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; SRL Nr. 40) in Verbindung mit § 143 lit. c VRG die Beschwerde an das Kantonsgericht

gegeben (vgl. auch Art. 88 Abs. 1 BGG). Bei dieser Ausgangslage ist auf die Beschwerde einzutreten, sofern auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind (vgl. § 107 Abs. 2 lit. a-g VRG; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 11 22 vom 27.7.2011 E. 1a).

■ 2.1. In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist vorab in erster Linie die Beschwerdebefugnis der prozessführenden Partei umstritten. Im Folgenden ist zu überprüfen, ob ihr die Legitimation zur Rechtsvorkehr zukommt. ■ 2.1.1. Zunächst ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin weder die im Streit liegenden Grundstücke veräussert, noch erworben hat, sondern mit Bezug auf die Belange des bäuerlichen Bodenrechts – prozessual gesehen – eine "Dritte" ist. In Bezug auf die Beschwerdebefugnis Dritter ist im Kontext des BGG auf dessen Art. 83 Abs. 3 hinzuweisen. Diese Bestimmung regelt die Legitimation zur Beschwerde gegen Entscheide über Bewilligungen nach Art. 60 und 61 ff. BGG wie folgt: ■ "Gegen die Verweigerung der Bewilligung können die Vertragsparteien, gegen die Erteilung der Bewilligung die kantonale Aufsichtsbehörde, der Pächter sowie Kaufs-, Vorkaufs- oder Zuweisungsberechtigte bei der kantonalen Beschwerdeinstanz (Art. 88) Beschwerde führen". ■ Art. 83 Abs. 3 BGG geht als *lex specialis* der allgemeinen Legitimationsbestimmung von Art. 89 Abs. 1 BGG vor, die nach Art. 111 Abs. 1 BGG als Mindestvorschrift auch für die Kantone massgeblich ist (BGE 139 II 233 E. 5.2.1 mit Hinweisen). ■ Der Gesetzgeber schränkt mit Art. 83 Abs. 3 BGG bewusst den Kreis derjenigen ein, die gegen die Bewilligungserteilung Beschwerde erheben können. So sollen etwa Nachbarn oder die Organisationen des Naturschutzes oder der Landwirtschaft ausgeschlossen werden. Die *ratio legis* liegt darin, dass sich nicht generell Dritte in ein Vertragsverhältnis drängen sollen (BGE 129 III 583 E. 3.1). Das mit der Bewilligungspflicht verbundene öffentliche Interesse wird von den Behörden wahrgenommen und nicht von Drittbeschwerdeführern (BGer-Urteil 5A.21/2006 vom 17.11.2005 E. 4.2 und 4.3.1; Herrenschiwand/Stalder, in: Komm. zum bäuerlichen Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Art. 83 BGG N 12a). ■ 2.1.2. Art. 83 Abs. 3 BGG will die Beschwerdelegitimation einschränken, die allgemeinen Voraussetzungen der Legitimation Dritter aber nicht ausser Kraft setzen, wonach nur Beschwerde erheben kann, wer ein besonderes, schutzwürdiges praktisches Interesse hat (BGer-Urteile 5A.21/2006 vom 9.11.2006 E. 1.5 und 5A.21/2005 vom 17.11.2005 E. 4.2; ferner: Herrenschiwand/Stalder, a.a.O., Art. 83 BGG N 12a). So kann der Vorkaufsberechtigte die Bewilligung nicht allein schon mit dem Hinweis auf sein Vorkaufsrecht anfechten, da er dieses auf dem Zivilweg durchzusetzen vermag. Um beschwerdelegitimiert zu sein, bedarf er eines Rechtsschutzbedürfnisses, welches über den im Vorkaufsrecht begründeten Anspruch auf das Grundstück oder das Gewerbe hinausgeht (BGE 139 II 233 E. 5.2.1 u.a. mit Hinweis auf BGer-Urteil 5A.21/2006 vom 9.11.2006 E. 1.5, in: ZBGR 89/2008 S. 230). Indes ist die Aufzählung in Art. 83 Abs. 3 BGG nicht abschliessend. ■ 2.1.3. Über den Gesetzeswortlaut hinaus ist zur Beschwerde auch der (vertragliche) Käufer legitimiert, der sich wehrt gegen die Erteilung der Bewilligung an einen Dritten, der ein Vorkaufsrecht geltend macht (BGE 126 III 274 E. 1d-f). Ebenso ist der Dritte, der ein Angebot als Selbstbewirtschafter (vgl. Art. 64 Abs. 1 lit. f BGG) gemacht hat, legitimiert zur Beschwerde gegen die Bewilligung mit der Begründung, der Käufer sei nicht Selbstbewirtschafter. Diese Erweiterung gegenüber dem Gesetzeswortlaut ist nach der höchstrichterlichen Praxis allerdings nur "sehr restriktiv" zu handhaben (BGE 139 II 233 E. 5.2.2 mit weiteren Hinweisen). ■ 2.1.4. Nicht legitimiert ist, wer – ohne Selbstbewirtschafter zu sein – das Grundstück kaufen möchte, und zwar auch dann nicht, wenn sich der Beschwerdeführer auf Art. 64 Abs. 1 lit. f BGG beruft und geltend macht,

der Erwerber, der die Bewilligung erhalten hat, sei gar nicht Selbstbewirtschafter; denn Art. 64 Abs. 1 lit. f BGG will nicht einen Erwerber schützen, der selbst nicht Selbstbewirtschafter ist, sondern den landwirtschaftlichen Veräusserer. Ebenfalls nicht legitimiert sind der Unterpächter oder ein späterer Pächter (BGE 139 II 233 E. 5.2.2 u.a. mit Hinweis auf das BGE-Urteil 5A.13/2003 vom 7.11.2003 E. 2.2, zitiert in: ZBGR 85/2004 S. 263). ■ 2.2. Die Beschwerdeführerin verweist als Begründung für ihre Beschwerdebefugnis auf den Pachtvertrag vom 12. September 2007 für "landwirtschaftliche Grundstücke", mit welchem der damalige Eigentümer A die streitbetreffenden Pachtobjekte (...) rückwirkend auf den 1. September 2007 der Beschwerdeführerin sowie der B AG – beide im Vertrag als Pächter auftretend – für die Dauer von zehn Jahren zur Nutzung überlassen hat. Die B AG firmiert aufgrund der Statutenänderung vom 14. Februar 2011 neu unter BZ AG mit Sitz in Z. Als einzelzeichnungsberechtigter Geschäftsführer der BZ AG ist im Handelsregister C eingetragen, Ehegatte der Beschwerdeführerin. Wie erwähnt, haben auf Seiten der Pächter zwei Personen (eine natürliche und eine juristische) den Pachtvertrag unterzeichnet. Die betreffenden Unterschriften auf der Vertragsurkunde sind denn auch offenbar diesen Personen zuzuordnen: die erste Unterschrift ist jene von C, die zweite zeigt die Unterschrift der Beschwerdeführerin. Fraglich ist, ob der Beschwerdeführerin aufgrund ihrer Eigenschaft als Mitpächterin in diesem Rechtsmittelverfahren Parteistellung zukommt. Wie im Einzelnen darzulegen sein wird, hängt dies mit der Qualifikation des Pachtvertrags zusammen. 2.3. ■ Laut Eintrag im Handelsregister bezweckt die BZ AG die Aufbereitung sowie den Transport von Sand- und Kiesmaterial und von recycelbaren Baustoffen sowie die Erbringung sämtlicher damit zusammenhängenden Dienstleistungen und Beratungen. Zum Gesellschaftszweck gehört ferner der Erwerb, das Halten und das Veräussern von Grundstücken sowie diese zu überbauen, mit dinglichen Rechten zu belasten oder davon zu befreien, und Beteiligungen. Gemäss diesem Handelsregistereintrag hat die BZ AG somit offensichtlich nicht den Zweck, ein landwirtschaftliches Gewerbe zu führen. Im Folgenden ist demnach davon auszugehen, dass die BZ AG eine landwirtschaftliche Nutzung des streitbezogenen Geländes zu keinem Zeitpunkt je ernsthaft in Erwägung gezogen hat, dies umso weniger, als derlei nicht ansatzweise ihrem Gesellschaftszweck entsprechen würde. Soweit ausdrücklich oder sinngemäss Abweichendes behauptet wird, widerspricht dies dem im Handelsregister veröffentlichten Gesellschaftszweck. ■ 2.4. Mit Blick auf den streitbezogenen Pachtvertrag und vor dem Hintergrund der Ehe zwischen der Beschwerdeführerin einerseits und dem einzelzeichnungsberechtigten Geschäftsführer der BZ AG andererseits spricht – mangels einer mit den Akten belegten abweichenden gesellschaftsrechtlichen Qualifikation – alles dafür, dass die BZ AG und die Beschwerdeführerin eine einfache Gesellschaft im Sinn von Art. 530 Abs. 1 des Obligationenrechts (OR; SR 220) bilden. Nach der Legaldefinition von Art. 530 Abs. 1 OR handelt es sich um eine Gesellschaft, die eine Verbindung zum Gegenstand hat, um einvernehmlich einen gemeinsamen Zweck mit gemeinsamen Kräften oder Mitteln zu verfolgen. Im Folgenden fragt sich, welcher Zweck hier überhaupt in Frage steht. ■ 2.5. Unter Berücksichtigung des publizierten Gesellschaftszwecks der BZ AG kann nicht davon ausgegangen werden, die einfache Gesellschaft beabsichtige eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung der im Streit liegenden Grundstücke. Dass die BZ AG tatsächlich keine landwirtschaftliche Nutzung des Geländes beabsichtigt, zeigt übrigens ein ebenfalls vor Kantonsgericht hängiges Verfahren. In diesem Beschwerdeverfahren setzt sich die BZ AG respektive die von den im Wesentlichen gleichen Personen beherrschte C gegen die

Rekultivierung des Grundstücks Nr. x, GB Z, und damit gegen die landwirtschaftliche Nutzung zur Wehr. Diese will vielmehr auf Teilen dieses Grundstücks einen Materiallagerplatz für ihre Kiesunternehmen betreiben. Diese Tatsache bzw. dieser Hinweis auf die Haltung der BZ AG bedarf keiner vertieften Überprüfung bzw. ist nicht zu hinterfragen, denn nach der Rechtsprechung darf das Gericht solche gerichtsnotorischen Tatsachen bzw. Feststellungen im Rahmen des Prozessthemas von Amtes wegen auch im vorliegenden Verfahren berücksichtigen. Dazu gehören nämlich nicht nur Beweisergebnisse aus früheren Verfahren zwischen den am Recht stehenden Parteien, sondern ebenso auch Tatsachen bzw. Feststellungen, von denen das Gericht aus Drittprozessen Kenntnis hat und die sich innerhalb des durch die Parteibehauptungen umrissenen Prozessthemas bewegen, es sei denn, das Amtsgeheimnis setze der Verwendung von solchem Wissen aus anderen Prozessen Grenzen (vgl. BGer-Urteil 4A_37/2014 vom 24.6.2014 E. 2.4.1 mit Hinweisen). Der letztgenannte Vorbehalt ist mit Blick auf die Ehe zwischen der Beschwerdeführerin und dem einzelzeichnungsberechtigten Geschäftsführer der BZ AG nicht von Belang, sodass sich weitere Ausführungen dazu erübrigen. ■ 2.6. Die wiedergegebenen Überlegungen erhellen, dass der von der Beschwerdeführerin als Grundlage für eine Beschwerdebefugnis herangezogene Pachtvertrag mit Bezug auf dessen Gehalt nicht als landwirtschaftlicher Pachtvertrag im Sinn des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) zu qualifizieren ist; dies umso weniger als das LPG gerade bloss Pachtverhältnisse von Grundstücken zum Gegenstand hat, die mit Blick auf strukturpolitische Belange (dazu: Strebel, Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, Zürich 2009, S. 8 ff.) nichts anderem als der landwirtschaftlichen Nutzung dienen (vgl. dazu Art. 1 Abs. 1 lit. a-c und Art. 4 LPG). Ist davon auszugehen, dass die einvernehmlich handelnden Pächter, also die Beschwerdeführerin und die BZ AG, die gepachteten streitbezogenen Grundstücke nicht im Sinn des LPG landwirtschaftlich nutzen wollen, sondern vielmehr dem Unternehmenszweck der BZ AG entsprechend, argumentiert die Beschwerdeführerin widersprüchlich, wenn sie sich dessen ungeachtet dennoch auf den angeblichen landwirtschaftlichen Pachtvertrag – der nach dem Gesagten keiner ist – beruft, um hinsichtlich der Belange des bäuerlichen Bodenrechts als Drittbeschwerdeführerin in diesem Verfahren eine Parteistellung einzunehmen. ■ 3. Die Beschwerdeführerin beruft sich mit Bezug auf die Legitimation nicht nur auf den erwähnten Pachtvertrag. Sie macht auch geltend, sie bewirtschafte den landwirtschaftlichen Gutsbetrieb "E". In ihrer Eigenschaft als "Selbstbewirtschafterin" im Sinn von Art. 9 BGG sei sie befugt, die umstrittene Genehmigung der Handänderung betreffend die im Streit liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke anzufechten. Sie sei selbstbewirtschaftende Pächterin. Die Beschwerdegegner sprechen ihr die Legitimation auch in dieser Hinsicht ab. Im Folgenden ist zu prüfen, ob der Beschwerdeführerin die Rolle als Selbstbewirtschafterin im Sinn von Art. 9 BGG zukommt. ■ 3.1. 3.1.1. Zum Begriff des Selbstbewirtschafters gehört, dass er ein landwirtschaftliches Gewerbe persönlich leitet (Art. 9 Abs. 1 BGG), was bedeutet, dass der Selbstbewirtschafter im Betrieb selbst tätig ist. In grösseren Betrieben mag eine gewisse Hierarchie erforderlich sein, wobei der Selbstbewirtschafter bzw. die Selbstbewirtschafterin diesfalls an der Spitze des Betriebs steht und die wichtigsten betrieblichen Entscheide selber trifft (vgl. Hofer, in: Komm. zum bäuerlichen Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, Art. 9 BGG N 12). Weiter trägt der Selbstbewirtschafter das wirtschaftliche Risiko des Betriebs und tritt nach aussen auch als Betriebsleiter auf. Er ist Eigentümer des Gewerbes samt dem toten und lebenden Inventar. Sein Einkommen hängt

von den Erträgen des Betriebs ab und nicht vom Einkommen einer andern Person. Der Bewirtschafter oder die Bewirtschafterin deklariert in der Steuererklärung das landwirtschaftliche Einkommen aus dem fraglichen Betrieb als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit und rechnet dementsprechend auch mit den Sozialversicherungsträgern ab. Er oder sie ist im Rahmen der Selbstbewirtschaftung verantwortlich und zeichnungsberechtigt gegenüber Behörden, Organisationen und Vertragspartnern. Führt ein Verwalter den Betrieb im Angestelltenverhältnis, so ist nicht er, sondern der Eigentümer, auf dessen Rechnung der Betrieb läuft, der Bewirtschafter. In diesem Fall ist er indes nicht etwa Selbstbewirtschafter im Sinn des BGGB, weil er den Betrieb nicht persönlich leitet und wohl meistens auch nicht persönlich mitarbeitet. Wer auf seinem Gewerbe also einen Verwalter einsetzt, oder dieses gar verpachtet, ist nicht Selbstbewirtschafter, selbst wenn er oder sie im Betrieb mitarbeitet (Hofer, a.a.O., Art. 9 BGGB N 13 ff.). Wo es die Überwachungsaufgaben erfordern, z.B. bei gewissen Tierhaltungen, ist die Wohnsitznahme auf dem Betrieb sodann Voraussetzung für die Selbstbewirtschaftung. Wenn zum Gewerbe ein Wohnhaus gehört, wird man – auch ohne Überwachungsaufgaben – davon ausgehen, dass der Selbstbewirtschafter darin Wohnsitz nimmt. Ansonsten muss die Bewirtschaftung des Gewerbes vom Wohnort aus als vernünftig erscheinen (vgl. Hofer, a.a.O., Art. 9 BGGB N 16 und 29a; vgl. Art. 63 Abs. 1 lit. d BGGB). ■ 3.1.2. Als zweite Voraussetzung verlangt Art. 9 Abs. 1 BGGB, dass der Selbstbewirtschafter bzw. die Selbstbewirtschafterin den landwirtschaftlichen Boden in Tat und Wahrheit auch selber, d.h. eigenhändig bearbeitet. Nach der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung genügt es nicht, wenn er oder sie persönlich bloss die obere Leitung des Betriebs innehat, gegebenenfalls Weisungen erteilt und nach aussen einzig als leitende Persönlichkeit des Betriebs auftritt. Der Selbstbewirtschafter bzw. die Selbstbewirtschafterin muss sich vielmehr in wesentlichem Umfang persönlich im Betrieb betätigen. Diese persönliche Betätigung ist sowohl Anforderung an die Selbstbewirtschaftung nach Abs. 1 als auch an die Eignung nach Abs. 2 von Art. 9 BGGB (Hofer, a.a.O., Art. 9 BGGB N 16c). Boden selber bearbeiten heisst, über die Betriebsleitung hinaus selber betriebliche Arbeiten verrichten, wobei darunter nicht nur die Bodenbearbeitung als solche, sondern auch alle anfallenden Arbeiten in der Tierhaltung, insbesondere Stallarbeiten, oder auch die Verwertung eigener Produkte gehören. Ebenfalls – aber nicht nur – zählen dazu die Führung der Buchhaltung und sämtliche administrativen Arbeiten (vgl. Hofer, a.a.O., Art. 9 BGGB N 17). Der Anteil der Arbeit, der durch den Betriebsleiter oder -leiterin und seine/ihre Familie geleistet wird, hängt von der Betriebsgrösse ab. Auf Vollerwerbsbetrieben mit 1,5 und mehr Standardarbeitskräften (SAK) setzen der Selbstbewirtschafter und seine Familie den grössten Teil ihrer Arbeitskraft auf dem Betrieb ein. Das Minimum ist eine volle Arbeitskraft mit 280 Tagen (Hofer, a.a.O., Art. 9 BGGB N 18). Das Bundesgericht hielt dazu fest, dass auf einem Betrieb mit mehr als 400 Arbeitstagen, der Selbstbewirtschafter hauptsächlich auf dem Betrieb tätig sei und damit keinem ausserbetrieblichen Haupterwerb nachgeht. Nebenerwerb sei aber nicht ausgeschlossen (BGer-Urteil 5A.20/2004 vom 2.11.2004, E. 3.2). Die Mitarbeit und die Fähigkeiten des Ehegatten oder der Ehegattin und weiteren Familienmitgliedern werden mitberücksichtigt, gehören also zum Umfang der vom Selbstbewirtschafter und seiner Familie zu leistenden Arbeit (Hofer, a.a.O., Art. 9 BGGB N 18a f.). ■ 3.1.3. Als weitere Voraussetzung für die Qualifikation als Selbstbewirtschafter verlangt Abs. 2 von Art. 9 BGGB, dass der Erwerber zur Selbstbewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes geeignet ist. Die Eignung beurteilt sich nach dessen

beruflichen Fähigkeiten, seinen persönlichen Eigenschaften sowie seinen finanziellen Möglichkeiten. Die Eignung ist mit dem Begriff der Selbstbewirtschaftung eng verbunden, sie ist an sich ein Element derselben (BGer-Urteil 5A.20/2004 vom 2.11.2004 E. 4; Hofer, a.a.O., Art. 9 BGG N 25). Zu prüfen sind einerseits die beruflichen Fähigkeiten, wobei diejenigen des mitarbeitenden Ehegatten unter gewissen Umständen mitberücksichtigt werden dürfen (vgl. dazu Hofer, a.a.O., Art. 9 BGG N 35 ff.). Andererseits sind auch persönliche Eigenschaften zu erfüllen. Dabei muss ein Selbstbewirtschaftler gesundheitlich in der Lage sein, auf dem Betrieb persönlich mitzuarbeiten und auch moralisch und mental dazu geeignet sein. Nicht ausser Acht zu lassen sind zudem die finanziellen Verhältnisse des Übernehmers und zwar in dem Sinne, als an einen Bewerber umso höhere Anforderungen zu stellen sind, je grösser die finanziellen Schwierigkeiten sind, denen er bei der Übernahme des landwirtschaftlichen Gewerbes begegnet (BGer-Urteil 5C.25/2001 vom 8.6.2001 E. 4c). ■ 3.2. Diese Hinweise auf Praxis und Lehre zu den Voraussetzungen von Art. 9 BGG für die Selbstbewirtschaftung machen deutlich, dass an die Erfüllung dieser Bestimmung hohe Ansprüche gestellt sind. Das Vorliegen einer Selbstbewirtschaftung im Sinn von Art. 9 BGG muss unter Einbezug aller Gegebenheiten und Umstände glaubwürdig und realistisch erscheinen. Gegebenenfalls ist die Frage nach einer Selbstbewirtschaftung anhand eines Betriebskonzepts zu überprüfen (vgl. Hofer, a.a.O., Art. 9 BGG N 45), weiter können auch Ausbildungsnachweise verlangt werden. Dass ihre Selbstbewirtschaftung zweifelhaft erscheint, ist der Beschwerdeführerin bekannt. Es kann auf BGer-Urteil 2C_465/2012 vom 29. Oktober 2012 E. 1.2.2 und 2.8 sowie das Urteil V 10 282 des Verwaltungsgerichts Luzern vom 20. März 2012 hingewiesen werden. Dennoch versäumt es die Beschwerdeführerin, die, wie erwähnt, allseits bekannten Zweifel hinsichtlich der Eignung als Selbstbewirtschaftlerin zu beseitigen. Sie macht vielmehr geltend, sie müsse als Pächterin die Voraussetzungen nach Art. 9 BGG an die Selbstbewirtschaftung gar nicht erfüllen. Ihr Verweis auf den in diesem Rechtsmittelverfahren aufgelegten Pachtvertrag, welcher die Beschwerdeführerin zusammen mit der BZ AG eingegangen ist, zeigt hingegen, dass es ihr mit Bezug auf die streitbezogenen Grundstücke nicht um die Nutzungsweise geht, die als landwirtschaftlich zu qualifizieren ist. Abweichendes liefe mit Bezug auf das Pachtland auf eine Nutzungsweise hinaus, die dem Gesellschaftszweck der BZ AG widersprechen würde. Diesfalls wäre der Pachtvertrag zufolge divergierender Vertragsziele seitens der Pächter nicht zustande gekommen. Im Übrigen ist auf das Vorbringen der Beschwerdeführerin, auch eine juristische Person könne einen Pachtvertrag nach LPG eingehen, zu entgegnen, dass dies ausschliesslich juristischen Personen, die einen landwirtschaftlichen Zweck verfolgen, gestattet ist, d.h. als Pächter nach LPG gilt nur, wer das Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung übernimmt, was bei der BZ AG, wie erwähnt, gerade nicht der Fall ist (Studer/Hofer, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Brugg 2014, N 7 und 159; vgl. auch BGE 140 II 233 E. 3.2). ■ 3.3. Nach dem Gesagten ist der prozessführenden Partei die Beschwerdebefugnis abzusprechen. Fehlt ihr die Beschwerdebefugnis, ist auf ihre Rechtsvorkehr nicht einzutreten (§ 107 Abs. 2 lit. d VRG i.V.m. Abs. 3 VRG).