

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00111 vom 3. September 2014

ZH Verwaltungsgericht, 2014-09-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2014.00111

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00111 du 3 septembre 2014

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00111 del 3 settembre 2014

Regeste

bäuerliches Bodenrecht | [Bäuerliches Bodenrecht - Verweigerung einer Bewilligung für den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke] Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben will, braucht dazu eine Bewilligung der kantonalen Bewilligungsbehörde, wobei das Fehlen der Eigenschaft eines Selbstbewirtschafters ein Grund zur Verweigerung der Bewilligung darstellt. Der Beschwerdeführerin wurde die Selbstbewirtschaftungsqualität abgesprochen (E. 2 f.). Die Bewilligungsbehörden liessen allerdings die gesamten Umstände des Einzelfalls ausser Betracht und verwiesen einzig darauf, dass es im Falle der Beschwerdeführerin an einer notwendigen und baurechtlich bewilligten Infrastruktur mangle. Dass aber ein Erwerber eines landwirtschaftlichen Grundstücks im Sinn einer (eigenständigen) Bewilligungsvoraussetzung verpflichtet ist, den Nachweis zu erbringen, dass er über die nötige Infrastruktur zur Bewirtschaftung der Grundstücke verfügt, ergibt sich weder aus dem Gesetz noch aus dessen Materialien (E. 4). Die vorhandene Infrastruktur - und allenfalls das Bestreben, raumplanungsrechtliche Bewilligungen einzuholen - darf zwar als Indiz für das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein eines Willens zur Selbstbewirtschaftung gewertet werden, doch stellt das Vorhandensein einer "nötigen Infrastruktur" kein eigenständiges Kriterium für die Beurteilung der Selbstbewirtschaftungsqualität dar. Vorliegend erscheint die vorhandene bzw. der Beschwerdeführerin zur Verfügung stehende Infrastruktur zur Selbstbewirtschaftung der drei streitbetroffenen Parzellen tauglich, auch wenn die Stallungen hinsichtlich des angestrebten Betriebskonzepts und allenfalls der tierschutzrechtlichen Bestimmungen noch verbessert werden müssen. Dass die Beschwerdeführerin bestrebt ist, die Infrastruktur zu erweitern, zeigt, dass es ihr nicht am erforderlichen Willen zur Selbstbewirtschaftung mangelt. Es bestehen in diesem Sinn keine Bedenken hinsichtlich einer Gesetzesumgehung. Beschwerdegegner und Vorinstanz haben der Beschwerdeführerin deshalb die Eigenschaft einer Selbstbewirtschaftlerin zu Unrecht abgesprochen (E. 5). Gutheissung.

Erwägungen

E. 4

Abteilung VB.2014.00111 Urteil der 4. Kammer vom 3. September 2014 Mitwirkend: Abteilungspräsident Jso Schumacher (Vorsitz), Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichter Marco Donatsch, Gerichtsschreiber Ralph Trümpler. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen Amt für Landschaft und Natur des Kantons Zürich, Beschwerdegegner, betreffend bäuerliches Bodenrecht, hat sich ergeben: I. A wurde mit Verfügung des Amts für Landschaft und Natur des Kantons Zürich vom 18. März 2013 die Eigenschaft einer Selbstbewirtschaftlerin im Sinn des Bundesgesetzes

vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11) abgesprochen und deshalb die Bewilligung für den Erwerb dreier landwirtschaftlicher Grundstücke in der Gemeinde X verweigert. II. A liess am 10. Mai 2013 an den Regierungsrat gelangen und beantragen, die Verfügung des Amts für Landschaft und Natur sei aufzuheben und der Erwerb der landwirtschaftlichen Grundstücke zu bewilligen. Der Regierungsrat wies das Rechtsmittel mit Beschluss vom 15. Januar 2014 ab (Dispositiv-Ziff. I) und auferlegte ihr die Verfahrenskosten (Dispositiv-Ziff. II). III. A liess beim Verwaltungsgericht am 24. Februar 2014 Beschwerde führen und beantragen, unter Entschädigungsfolge sei der regierungsrätliche Beschluss aufzuheben und die Erwerbsbewilligung zu erteilen. Die Staatskanzlei liess sich am 11./12. März 2014 namens des Regierungsrats mit dem Schluss auf Abweisung der Beschwerde vernehmen. Ebenso beantragte das Amt für Landschaft und Natur am 17./21. März 2014 die Abweisung der Beschwerde. A liess am 29. April 2014 eine Stellungnahme einreichen, wozu sich das Amt für Landschaft und Natur am 9./12. Mai 2014 äusserte. Hinsichtlich einer weiteren Stellungnahme von A vom 5. Juni 2014 liess es sich am 12. Juni 2014 ein letztes Mal vernehmen. Die Kammer erwägt:

1. 1.1 Das Verwaltungsgericht prüft von Amtes wegen, ob die Prozessvoraussetzungen gegeben sind (Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N. 53; vgl. § 70 in Verbindung mit § 5 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG, LS 175.2] in Bezug auf die Zuständigkeit).
- 1.2 Für Beschwerden gegen erstinstanzliche Rechtsmittelentscheide des Regierungsrats über Anordnungen etwa auf dem Gebiet des bäuerlichen Bodenrechts ist das Verwaltungsgericht nach § 41 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a und Abs. 2, 19a Abs. 1 sowie §§ 42–44 e contrario VRG zuständig. Die Beschwerdeführerin hat ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Beschlusses, was sie zur Beschwerde vor Verwaltungsgericht berechtigt (§ 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG; ferner Art. 83 Abs. 3 BGBB). Da auch die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.
2. 2.1 Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht bezweckt gemäss seinem Art. 1 Abs. 1 lit. a unter anderem, das bäuerliche Grundeigentum zu fördern, namentlich Familienbetriebe zu erhalten und ihre Struktur zu verbessern. Das Selbstbewirtschaftersprinzip ist Mittel zur Erreichung dieses Zweckes. Die Stellung des Selbstbewirtschafters einschliesslich derjenigen des Pächters gilt es folgerichtig gemäss Art. 1 Abs. 1 lit. b BGBB beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke zu stärken.
- 2.2 Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben will, braucht dazu eine Bewilligung der kantonalen Bewilligungsbehörde (Art. 61 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 83 Abs. 1 und Art. 90 lit. a BGBB). Das Gesetz statuiert in Art. 61 Abs. 2 BGBB einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer solchen Erwerbsbewilligung, sofern kein Grund zur Verweigerung gemäss Art. 63 BGBB vorliegt. Die Aufzählung in Art. 63 Abs. 1 BGBB ist abschliessend. Andere als die dort genannten Gründe dürfen nicht dazu führen, dass einem Gesuchsteller die Erteilung einer Erwerbsbewilligung verweigert wird (zum Ganzen Beat Stadler in: Schweizerischer Bauernverband Treuhand und Schätzungen [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. A., Brugg 2011 [im Folgenden BGBB-Kommentar], Art. 63 N. 4). Nach Art. 63 Abs. 1 lit. a BGBB ist das Fehlen der Eigenschaft eines Selbstbewirtschafters ein Grund zur Verweigerung der Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks. Das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung folgt der sowohl für den privatrechtlichen als auch öffentlichrechtlichen Teil verbindlichen Legaldefinition von Art. 9 BGBB (Stadler, A rt. 63

N. 5). Selbstbewirtschafter ist nach Art. 9 Abs. 1 BGG, wer den Boden selber bearbeitet und, wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses persönlich leitet. Den Boden im Sinne von Art. 9 BGG selber zu bearbeiten bedeutet, die im Betrieb anfallenden Arbeiten auf dem Feld, im Stall, auf dem Hof (inklusive der anfallenden Administrativarbeiten) und im Zusammenhang mit der Vermarktung der Produkte zu einem wesentlichen Teil selber zu verrichten (BGE 138 III 548 E. 7.2.1 mit Hinweisen). Zudem setzt Art. 9 Abs. 2 BGG die Eignung zur Selbstbewirtschaftung voraus: Geeignet ist demnach, wer die Fähigkeiten besitzt, die nach landesüblicher Vorstellung notwendig sind, um den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten und ein landwirtschaftliches Gewerbe persönlich zu leiten.

2.3 Sinn und Zweck der gesetzlichen Restriktion des Erwerbs landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke ist es, sicherzustellen, dass der Zugang zu landwirtschaftlichem Boden für Selbstbewirtschafter und für Familienangehörige des Eigentümers erleichtert und für jene, die überwiegend andere als landwirtschaftliche Ziele verfolgen, erschwert oder verhindert wird. Der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks ist gemäss den Gesetzesmaterialien dann unerwünscht, wenn er überwiegend zum Zweck der Kapitalanlage, aus spekulativen Überlegungen oder zu einem übersetzten Preis erfolgt. Der Zweck des Selbstbewirtschafterprinzips ist demnach in erster Linie die Verhinderung der Spekulation (vgl. zum Ganzen Botschaft des Bundesrates vom 19. Oktober 1988 zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht [BB1 1988 III 953 ff., 1035 und 1037]; Dino Degiorgi, Verfügungsbeschränkungen im bäuerlichen Bodenrecht, Basel und Frankfurt am Main 1988, S. 210 ff., insbesondere S. 250).

2.4 Das bäuerliche Bodenrecht schafft indessen kein ausschliessliches Standesrecht für Landwirte. Wer eine landwirtschaftliche Tätigkeit als Freizeitbeschäftigung ausübt, kann ebenfalls als Selbstbewirtschafter gelten, wenn die Voraussetzungen von Art. 9 BGG erfüllt sind. Die bearbeitete Fläche muss nicht notwendigerweise ein landwirtschaftliches Gewerbe sein; es kann sich auch um ein für die landwirtschaftliche Nutzung geeignetes, landwirtschaftliches Grundstück im Sinne von Art. 6 Abs. 1 BGG handeln. Zur landwirtschaftlichen Nutzung ist auch die Haltung bzw. Zucht von Pensions- und Sportpferden zu zählen, sofern sie auf betriebseigener Futterbasis beruht (BGr, 29. Februar 2008, 2C_534/2007, E. 3.2 mit Hinweis auf die Botschaft des Bundesrates vom 26. Juni 1996 zur Reform der Agrarpolitik 2002 [BB1 1996 IV 85]). Wer Pferde hält und für diese Raufutter produziert, ist deshalb Selbstbewirtschafter, wenn er die anfallenden Arbeiten für die Futtergewinnung selber ausführt (vgl. zum Ganzen BGr, 11. Dezember 2009, 2C_855/2008, E. 2.1; BGE 138 III 548 E. 7.2.1 Abs. 2, je mit Hinweisen).

3. 3.1 Beschwerdegegner wie auch Vorinstanz sprechen der Beschwerdeführerin die Selbstbewirtschafterqualität ab und versagen ihr aus diesem Grund die Erteilung der Bewilligung zum Erwerb dreier landwirtschaftlicher Grundstücke in X (Kat.-Nrn. 01, 02 und 03) mit einer Gesamtfläche von rund 5 ha, wovon 745 m² Wald und der Rest Wiesland darstellen. Der Beschwerdegegner erwägt im Wesentlichen, die Beschwerdeführerin sei nicht Selbstbewirtschafterin der landwirtschaftlichen Grundstücke, da ihr die zur Umsetzung ihres Pferdezuchtkonzepts notwendigen Stallungen nicht zur Verfügung stünden. Aufgrund eines andauernden Erbstreites in ihrer Familie habe sie Stallungen zum einen nur gepachtet und nicht zu Eigentum. Zum anderen sei die Unterbringung der Pferde auch an einem neuen Standort, den sie zu Eigentum habe, nicht gewährleistet, da dort der Bau von Pferdestallungen aufgrund fehlender Baubewilligungen bis heute nicht realisiert werden können. Zusammenfassend heisst es: "Die Bewilligung für den Erwerb der erwähnten Parzellen kann nicht erteilt werden. Einerseits

steht keine Bewilligung für das eingereichte Bauvorhaben in Aussicht, andererseits ist das Erbteilungsverfahren der Familie A noch immer offen, da ein Geschwister der Gesuchstellerin die ungeteilte Zuweisung des landwirtschaftlichen Gewerbes der Erbgemeinschaft A verlangt. [...] Sollte die Zuweisung des Gewerbes an das Geschwister der Gesuchstellerin erfolgen, würden keine baurechtlich bewilligten Stallungen für ihre Pferde zur Verfügung stehen. Das Pferdezuchtkonzept könnte somit nicht umgesetzt werden. Die Bewilligungsvoraussetzungen gemäss Art. 61 Abs. 2 BGG sind somit zurzeit nicht gegeben". 3.2 Die Vorinstanz schützt die erstinstanzliche Verweigerung der Erwerbsbewilligung und erwägt dazu im Wesentlichen, dass der Erwerber eines landwirtschaftlichen Grundstücks oder Gewerbes über die nötige Infrastruktur für dessen Bewirtschaftung verfügen müsse. Aufgrund der Akten stehe fest, dass die Beschwerdeführerin nicht über genügend Stallungen verfüge. Die Voraussetzung der zur Bewirtschaftung genügenden Bauten sei entsprechend nicht erfüllt und die weiteren Voraussetzungen der Selbstbewirtschaftung seien nicht zu prüfen.

E. 4.1

Vorliegend wurde der Beschwerdeführerin die Bewilligung zum Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke einzig deshalb verweigert, weil es angeblich an der notwendigen Infrastruktur zur Umsetzung des Betriebskonzepts fehle. Das von den Behörden angewandte Kriterium des Vorliegens einer notwendigen Infrastruktur zur Selbstbewirtschaftung ergibt sich nicht aus dem Wortlaut des Gesetzes. Die Legaldefinition des Selbstbewirtschafters gemäss Art. 9 BGG setzt namentlich voraus, dass die in einem landwirtschaftlichen Betrieb anfallenden Arbeiten zu einem wesentlichen Teil selber verrichtet werden und die entsprechende Eignung des Erwerbers zur Selbstbewirtschaftung gegeben ist (vgl. vorn 2.2). Auch aus dem Wortlaut von Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (SR 221.213.2), welcher ebenso die Voraussetzung der Selbstbewirtschaftung nennt, ergibt sich kein eigenständiges Kriterium des Vorliegens notwendiger Infrastruktur zur Selbstbewirtschaftung. Dies wäre deshalb hinsichtlich Art. 63 Abs. 1 lit. a BGG von Bedeutung, da Bundesgericht und Lehre von einer einheitlichen Definition der Selbstbewirtschaftung bzw. des Selbstbewirtschafters im Landwirtschaftsrecht ausgehen (vgl. Eduard Hofer, BGG-Kommentar, Art. 9 N. 11a Abs. 2 f.).

E. 4.2

In der Lehre wird festgehalten, dass für die Eigenschaft des Selbstbewirtschafters "in der Regel" zu verlangen sei, dass die "zur Bewirtschaftung des Grundstücks nötigen Ökonomiegebäude" vorhanden sind. Auch wenn ein Teil der Gebäude langfristig gemietet oder gepachtet werden könne, sei dies "in Betracht zu ziehen". Im Falle einer Kündigung sollte die Miete oder Pacht eines Ersatzes in der Nähe möglich sein. Dies sei nur bei einer genügenden Dichte entsprechender Gebäude in der Umgebung anzunehmen (Hofer, Art. 9 N. 30a). Die Frage nach dem Vorhandensein der notwendigen Infrastruktur zur Selbstbewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, die sich im Übrigen nur bei der Veräusserung ebensolcher und nicht bei der Veräusserung landwirtschaftlicher Gewerbe erhebt (vgl. Art. 7 Abs. 1 BGG; Hofer, Art. 7 N. 23 ff. und Art. 9 N. 30a), ist in Zusammenhang mit Art. 63 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit Art. 9 BGG zu sehen und mit Blick auf den Sinn und Zweck der Regelung zu beantworten: Die zur Selbstbewirtschaftung eines erworbenen Grundstücks genügende Infrastruktur stellt eine a priori notwendige Voraussetzung dar, damit ein Käufer eines landwirtschaftlichen Grundstücks von Beginn

weg das erworbene Grundstück landwirtschaftlich nutzt bzw. nutzen kann. Sind Infrastruktur und allfällige Gerätschaft zur landwirtschaftlichen Selbstbewirtschaftung des Grundstücks zum Zeitpunkt des Erwerbes vorhanden, zeigt sich daran der Wille und die Fähigkeit des Erwerbers zur Selbstbewirtschaftung. Dieser Wille muss sodann einwandfrei vorliegen, weil sonst die Gefahr von Umgehungen der gesetzlichen Regelung besteht (Hofer, Art. 9 N. 29 mit Verweis). Entsprechend werden daran strenge Anforderungen gestellt. Da die Bewilligungsbehörde anhand der gesamten Umstände des Einzelfalls die Selbstbewirtschaftersqualität eines Erwerbers zu prüfen hat (Stadler, Art. 63 N. 6 am Ende), darf sie auch das Vorliegen notwendiger Infrastruktur und Gerätschaft als Indiz für das Vorhandensein eines Willens zur Selbstbewirtschaftung eines Grundstücks werten und bei ihrem Entscheid mitberücksichtigen.

E. 4.3

Es geht jedoch nicht an, wenn wie vorliegend die Bewilligungsbehörden die gesamten Umstände des Einzelfalls ausser Betracht lassen und hinsichtlich der Verweigerung der Erwerbsbewilligung einzig darauf verweisen, dass es an einer notwendigen und baurechtlich bewilligten Infrastruktur mangle und deshalb "die weiteren Voraussetzungen der Selbstbewirtschaftung nicht weiter zu prüfen" sind. Dass ein Erwerber eines landwirtschaftlichen Grundstücks im Sinn einer (eigenständigen) Bewilligungsvoraussetzung verpflichtet ist, "den Nachweis zu erbringen, dass er über die nötige Infrastruktur für die Bewirtschaftung des Grundstücks verfügt", ergibt sich weder aus dem Gesetz noch aus dessen Materialien. Wenn die Bewilligungsbehörden zudem zu hohe Anforderungen an die "nötige Infrastruktur" stellen, läuft dies dem Gedanken zuwider, dass mit dem bäuerlichen Bodenrecht kein ausschliessliches Standesrecht für Landwirte geschaffen werden sollte, sondern die landwirtschaftliche Tätigkeit auch als Freizeitbeschäftigung ausgeübt werden kann (vorn 2.4). Die Vorinstanzen verkennen somit den Begriff des Selbstbewirtschafters, indem sie sehr hohe Anforderungen an die "nötige Infrastruktur" stellen und diese darüber hinaus als Erfordernis der Erwerbsbewilligung ansehen respektive den Gesuchstellern einen entsprechenden Nachweis abverlangen. Es genügt gemäss bereits mehrfach zitiertem Art. 9 BGG, den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten oder ein landwirtschaftliches Gewerbe persönlich zu leiten (Abs. 1) und die Fähigkeit zur Selbstbewirtschaftung zu besitzen (Abs. 2), um als Selbstbewirtschafters zu gelten (vgl. BGr, 5. März 2009, 2C_747/2008 [= Pra 98/2009 Nr. 97], E. 3.3).

E. 5.1

Beschwerdegegner wie auch Vorinstanz sprechen der Beschwerdeführerin nicht die persönlichen Fähigkeiten zur Selbstbewirtschaftung der drei streitbetroffenen Grundstücke ab. Sie nehmen auch nicht an, die Beschwerdeführerin bearbeite den landwirtschaftlichen Boden nicht selber. Sie anerkennen zudem, dass sie Ökonomiegebäude in nächster Nähe zu den von der Erwerbsbewilligung betroffenen landwirtschaftlichen Grundstücken zu Eigentum hat respektive ihr eines noch bis mindestens Ende 2018 verpachtet ist. Allerdings ignorieren sie die Tatsache, dass die Beschwerdeführerin Direktzahlungen bezieht, was als (weiteres) Indiz dafür gelten kann, dass sie Selbstbewirtschafters im Sinn von Art. 9 BGG ist (Hofer, Art. 9 N. 11g mit Verweis).

E. 5.2

Mit Blick auf die Akten und die dort angesprochenen Tierschutzmängel ist die vorhandene Infrastruktur für das Betriebskonzept der Beschwerdeführerin (beinhaltend 6 Zuchtstuten,

E. 5.3

Der Beschwerdeführerin stehen bereits heute Ökonomiegebäude zur Verfügung, die eine Pferdezucht in einer gewissen Grössenordnung auf den drei streitbetroffenen landwirtschaftlichen Grundstücken ermöglichen. Nach der Logik der Behörden müsste der Beschwerdeführerin die Eigenschaft einer Selbstbewirtschafterin attestiert werden, wenn sie die Anzahl Tiere in ihrem Pferdezuchtkonzept reduzierte. Dann bestünden nämlich schon heute genügend Stallraum und weitere Ressourcen respektive die "nötige Infrastruktur" respektive würde der Beschwerdeführerin ein entsprechender Nachweis ohne Weiteres gelingen. Die vorhandene bzw. der Beschwerdeführerin zur Verfügung stehende Infrastruktur befindet sich offensichtlich auch nicht in einem solch desolaten respektive renovationsbedürftigen Zustand, dass sie für die landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke von vornherein untauglich wäre. In solchen (extremen) Fällen wäre es allenfalls vertretbar zu prüfen, ob raumplanungsrechtliche Bewilligungen für die Errichtung bzw. Instandstellung der Infrastruktur überhaupt erhältlich sind (vgl. Hofer, Art. 9 N. 30a). Gemäss Bundesgericht haben aber die Bewilligungsbehörden gerade bei solchen Aspekten eines Falles Zurückhaltung zu üben. Es erübrigt sich insbesondere zu prüfen, ob projektierte Nutzungskonzepte in allen Belangen den Anforderungen des Raumplanungs- und Baurechts genügen, da solche Fragen vielmehr Gegenstand der entsprechenden Baubewilligungsverfahren bilden. In Zusammenhang mit der Prüfung der Selbstbewirtschafterqualität reicht eine Grobbeurteilung aus, dass eine derartige Nutzung grundsätzlich raumplanungskonform verwirklicht werden kann. Eine Koordination der Bewilligungsverfahren nach Art. 61 BGGB einerseits und nach Art. 22 bzw. Art. 24 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (SR 700) andererseits ist nämlich gesetzlich nicht vorgesehen (BGr, 11. Dezember 2009, 2C_855/2008, E. 3.2 mit Verweis auf Art. 4a der Verordnung vom 4. Oktober 1993 über das bäuerliche Bodenrecht [VBB, SR 211.412.110] e contrario). Zudem haben die Behörden die Bewilligungsvoraussetzungen zur Zeit der Einreichung des Gesuches zu prüfen. Hinsichtlich der Erbstreitigkeiten in der Familie der Beschwerdeführerin herrscht zwar eine gewisse Unsicherheit bezüglich der Zuweisung des landwirtschaftlichen Gewerbes der Erbgemeinschaft, doch hatte die Beschwerdeführerin zum Verfügungszeitpunkt einen Pachtvertrag, der es ihr im damaligen Zeitpunkt noch während mehr als fünf Jahren erlaubte und heute noch immer erlaubt, die entsprechenden Gebäude der Erbgemeinschaft für ihren Betrieb zu nutzen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Beschwerdegegner und Vorinstanz der Beschwerdeführerin die Eigenschaft einer Selbstbewirtschafterin zu Unrecht absprechen. Die vorhandene Infrastruktur – und allenfalls das Bestreben, raumplanungsrechtliche Bewilligungen einzuholen – darf zwar als Indiz für das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein eines Willens zur Selbstbewirtschaftung gewertet werden, doch stellt das Vorhandensein einer "nötigen Infrastruktur" nach (Art. 63 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit) Art. 9 BGGB kein eigenständiges Kriterium für die Beurteilung der Selbstbewirtschafterqualität dar. Vorliegend erscheint die vorhandene bzw. der Beschwerdeführerin zur Verfügung stehende Infrastruktur zur Selbstbewirtschaftung der drei streitbetroffenen Parzellen tauglich, auch wenn die Stallungen hinsichtlich des angestrebten Betriebskonzepts und allenfalls der tierschutzrechtlichen Bestimmungen noch verbessert werden müssen. Dass die Beschwerdeführerin bestrebt ist, die Infrastruktur zu erweitern, zeigt, dass es ihr nicht am erforderlichen Willen zur Selbstbewirtschaftung

mangelt. Es bestehen in diesem Sinn keine Bedenken hinsichtlich einer Gesetzesumgehung. Die Ausführungen der Parteien bezüglich der Anforderungen des Bau- und Planungsrechts erweisen sich letztlich als unmassgeblich.

E. 5.4

Der Beschwerdeführerin kommt nach dem bisher Ausgeführten die Eigenschaft einer Selbstbewirtschafterin zu, weswegen kein Grund zur Verweigerung der Erwerbsbewilligung gemäss Art. 63 Abs. 1 lit. a BGG vorliegt. Dass ein anderer der in Art. 63 Abs. 1 BGG genannten Verweigerungsgründe (Vereinbarung eines übersetzten Preises, Lage des zu erwerbenden Grundstücks ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs) erfüllt wäre, wird nicht angenommen. Es bestehen hierfür auch keine Anhaltspunkte. Somit hat die Beschwerdeführerin gemäss Art. 61 Abs. 2 BGG einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Erwerbsbewilligung. 6. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen. Die beschwerdegegnerische Verfügung vom 18. März 2013 sowie Dispositiv-Ziffer I des Beschlusses des Regierungsrates vom 15. Januar 2014 sind aufzuheben. 7. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdegegner kostenpflichtig und ist er zu verpflichten, der Beschwerdeführerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 und § 17 Abs. 2 VRG). In Abänderung von Dispositiv-Ziff. II des angefochtenen Beschlusses sind die Kosten des Rekursverfahrens dem Beschwerdegegner aufzuerlegen.

E. 8

Letztinstanzliche kantonale Beschwerdeentscheide sind nach Art. 88 Abs. 2 BGG in Verbindung mit Art. 5 Abs. 2 VBB dem Bundesamt für Justiz mitzuteilen und unterliegen gemäss Art. 89 BGG der Beschwerde in öffentlichrechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 ff. des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110).

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