

**WBE.2023.261 / sr / we**

(Gesuch Nr. 506/23)

Art. 148

**Urteil vom 27. September 2023**

\_\_\_\_\_  
Besetzung      Verwaltungsrichter Cotti, Vorsitz  
Verwaltungsrichter Michel  
Verwaltungsrichterin Schircks  
Gerichtsschreiberin Ruchti

\_\_\_\_\_  
Beschwerde-      **A.**\_\_\_\_\_  
führer

**gegen**

\_\_\_\_\_  
Beschwerde-      **B.**\_\_\_\_\_  
gegner 1

**Erbengemeinschaft der C.**\_\_\_\_\_ **geb. D.**\_\_\_\_\_  
bestehend aus:

\_\_\_\_\_  
Beschwerde-      **E.**\_\_\_\_\_  
gegner 2

Beschwerde-      **F.**\_\_\_\_\_  
gegner 3

Beschwerde-      **G.**\_\_\_\_\_  
gegner 4

Beschwerde-      **H.**\_\_\_\_\_  
gegnerin 5

alle vertreten durch Regula Senn, Willensvollstreckerin und Teilungsliqui-  
datorin, Notarin, Bachmattweg 1, 5070 Frick

**und**

**Departement Finanzen und Ressourcen**, Landwirtschaft Aargau,  
Tellistrasse 67, 5001 Aarau

Gegenstand	Beschwerdeverfahren betreffend bäuerliches Bodenrecht (Erwerbsbewilligung für ein landwirtschaftliches Grundstück)
	Entscheid des Departements Finanzen und Ressourcen vom 12. Juli 2023

---

**Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:**

**A.**

**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 Teilungsliquidatorin 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 bürgerliche 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.\_\_\_\_\_.

**2.**

Am 12. Juli 2023 erteilte die Abteilung Landwirtschaft Aargau die von den Mitgliedern der Erbengemeinschaft der C.\_\_\_\_\_ nachgesuchte Erwerbsbewilligung. Integrierender Bestandteil dieser Bewilligung bildet die für in ein Bodenverbesserungsunternehmen einbezogenen Grundstücke erforderliche regulierungsrechtliche Zustimmung seitens des Präsidenten und des Vizepräsidenten der Modernen Melioration (MME) R.\_\_\_\_\_.

**B.**

**1.**

Gegen die Erwerbsbewilligung erhob A.\_\_\_\_\_, welcher die Parzelle Nr. aaa gestützt auf einen Vertrag vom 29. Mai 2010 mit C.\_\_\_\_\_ sel. gepachtet hat, am 2. August 2023 (Datum Postaufgabe) "Einsprache" beim Verwaltungsgericht.

**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]).

---

## **Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

### **I.**

#### **1.**

Wer ein landwirtschaftliches Grundstück erwerben will, braucht dazu eine Bewilligung (Art. 61 Abs. 1 BGG). 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 BGG). 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 BGG 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 BGG). § 59 Abs. 1 LwG AG sieht vor, dass gegen Verfügungen in Anwendung der Landwirtschaftsgesetzgebung, wozu auch das BGG 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. BGG erteilte Erwerbsbewilligungen. Somit ist das Verwaltungsgericht für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

### **2.**

#### **2.1.**

Ob der Beschwerdeführer als Pächter des streitbetroffenen Grundstücks Nr. aaa zur Beschwerde gegen eine Erwerbsbewilligung nach Art. 61 ff. BGG legitimiert ist, ist aufgrund der konkreten Umstände indessen fraglich.

#### **2.2.**

Die Zugehörigkeit zum Kreis der in Art. 83 Abs. 3 BGG 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).

[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. BGG) 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 evidentes Interesse an der Rügemöglichkeit, die dem Dritten erteilte Erwerbsbewilligung sei zu Unrecht erfolgt (MARGRET HERRENSCHWAND/ BEAT STALDER, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGG, 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).

### 2.3.

Hingegen will der Beschwerdeführer das Vorkaufsrecht als Pächter erklärtermassen ausüben und das streitbetreffende 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 BGG zu verweigern wäre (Erwerber ist nicht Selbstbewirtschafter; das zu erwerbende Grundstück liegt ausserhalb des ortsüblichen 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

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).

### **3.**

#### **3.1.**

Selbst wenn aber angenommen würde, dass Pächter generell und unabhängig von den von ihnen erhobenen Rügen befugt wären, eine Erwerbsbewilligung anzufechten, etwa, weil sich die Durchsetzung des Vorkaufsrechts 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.

#### **3.2.**

Gemäss § 43 Abs. 2 VRPG muss eine Beschwerdeschrift einen Antrag sowie eine Begründung enthalten. Auf Beschwerden, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, ist nicht einzutreten. Mit der Formulierung dieser Bestimmung wurde faktisch die unter Geltung des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege 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 Verwaltungsrechtspflege, 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 hinreichend 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 aargauischen 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 (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2009, S. 275, Erw. 3.1). Die formellen Anforderungen an Laienbeschwerden werden gemäss ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht streng ausgelegt (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

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

### **3.3.**

Wie gesehen (Erw. 2.3 vorne), bringt der Beschwerdeführer absolut nichts vor, was der Erteilung der angefochtenen Erwerbsbewilligung entgegenstehen könnte. Er macht weder (wenigstens sinngemäss) geltend, der zwischen den Kaufvertragsparteien (Mitglieder der Erbgemeinschaft C.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_) vereinbarte Landpreis sei übersetzt im Sinne von Art. 63 Abs. 1 lit. b BGBB oder der Erwerber (B.\_\_\_\_\_) sei nicht Selbstbewirtschafter im Sinne von Art. 63 Abs. 1 lit. a BGBB noch das Grundstück Nr. aaa liege ausserhalb von dessen ortsüblichem Bewirtschaftungsbereich im Sinne von Art. 63 Abs. 1 lit. d BGBB. Er setzt sich dementsprechend auch in keiner Weise mit der diesbezüglichen Begründung des vorinstanzlichen Entscheids auseinander. Selbst bei grosszügiger Handhabung der Begründungsanforderungen im Falle von Laienbeschwerden ist daher darauf abzustellen, dass seine Beschwerde ungenügend begründet ist (was daran liegen dürfte, dass er fälschlicherweise von der Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts für die Beurteilung seines Vorkaufsrechts als Pächter ausgeht, obwohl er für die Zusprechung des Vorkaufsrechts 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 Massgabe des in § 31 Abs. 2 VRPG verankerten Unterliegerprinzips vollumfänglich kostenpflichtig. Eine Parteientschädigung gestützt auf § 32 Abs. 2 VRPG hat er den obsiegenden Beschwerdegegnern und der Vorinstanz jedoch nicht auszurichten, weil diese vor Verwaltungsgericht nicht anwaltlich vertreten sind (§ 29 VRPG) bzw. sich nicht am Verfahren beteiligt haben.

---

## **Das Verwaltungsgericht erkennt:**

### **1.**

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

### **2.**

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 500.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 146.00, gesamthaft Fr. 646.00, sind vom Beschwerdeführer zu bezahlen.

**3.**

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

---

Zustellung an:

den Beschwerdeführer

den Beschwerdegegner 1

die Beschwerdegegner 2–5 (Vertreterin)

das Departement Finanzen und Ressourcen, Abteilung Landwirtschaft  
Aargau

Mitteilung an:

das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (Bundesamt für Justiz)

---

**Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten**

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17. Juni 2005).

---

Aarau, 27. September 2023

**Verwaltungsgericht des Kantons Aargau**

1. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Cotti

Ruchti