

II. Bäuerliches Bodenrecht

71 Tausch eines landwirtschaftlichen Grundstückes zwischen zwei Nichtselbstbewirtschaftern.

- Es ist fraglich, ob ein wichtiger Grund gemäss Art. 64 Abs. 1 BGBB nicht bereits deshalb zu bejahen ist, weil es sich um einen Landabtausch zwischen zwei Nichtbeselbstbewirtschaftern handelt (Erw. II/2).
- Ein wichtiger Grund gemäss Art. 64 Abs. 1 lit. d liegt auch dann vor, wenn der Erwerb zum Zweck der Schaffung eines adäquaten Schutzes erfolgt. Vorausgesetzt ist ein gewisses öffentliches Interesse, welches im vorliegenden Fall gegeben ist (Auenschutz; Erw. II/3).
- Sanierungsmassnahmen können ebenfalls einen wichtigen Grund im Sinne von Art. 64 Abs. 1 BGBB darstellen (Erw. II/4).
- Interessenabwägung (Erw. II/5).

Aus dem Entscheid der Landwirtschaftlichen Rekurskommission vom 25. Oktober 2007 in Sachen A. gegen S., P. und P. (5-BB.2005.50003).

Aus den Erwägungen

2. Vorab erscheint fragwürdig, ob im vorliegenden Fall ein wichtiger Grund nicht bereits deshalb zu bejahen ist, weil es sich um einen Landabtausch zwischen zwei Nichtselbstbewirtschaftern handelt. Das Bundesgericht hielt hierzu Folgendes fest (BGE 122 III 287 ff., Erw. 3/b):

"Hauptzweck der Revision des bäuerlichen Bodenrechts bildet die Stärkung der Stellung des Selbstbewirtschafters beim Erwerb von landwirtschaftlichem Boden in Gestalt von landwirtschaftlichen Gewerben oder Grundstücken. Beim Eigentumsübergang soll der Selbstbewirtschaftler privilegiert werden; zu seinem Schutz wurde ein Bewilligungsverfahren geschaffen, welches für ihn den Zugang zu landwirtschaftlichem Boden zu

erleichtern hat (...). Freilich konnte und wollte der Gesetzgeber das Prinzip des Selbstbewirtschafters nicht ausnahmslos durchführen, zumal nicht beabsichtigt war, ein Erwerbsmonopol für Selbstbewirtschaftler zu schaffen. Aus politischen und verfassungsrechtlichen Überlegungen durfte das bäuerliche Bodenrecht nicht zu einem ausschliesslichen Standesrecht für Landwirte werden (...). Entsprechend mussten Ausnahmen vom Prinzip des Selbstbewirtschafters zugelassen werden, soweit sich solche als sachlich gerechtfertigt erwiesen.

Vor dem Hintergrund dieser gesetzgeberischen Konzeption stellt sich vorweg die Frage, ob Fälle der vorliegenden Art nicht schon aus grundsätzlichen Überlegungen unter die erwähnte Ausnahmeregelung fallen. Wenn nämlich zwei Nichtselbstbewirtschaftler in derselben Ortschaft gelegene landwirtschaftliche Grundstücke austauschen, so bewirkt dieser Vorgang keine Änderung in Bezug auf Bestand und Umfang von Boden, der Selbstbewirtschaftern gehört, und von Land, das andere Personen besitzen. Insbesondere führt ein derartiger Eigentumsübergang zu keiner Benachteiligung von Selbstbewirtschaftern und gehört deshalb nicht zu den aus der Sicht des Gesetzgebers unerwünschten Rechtsgeschäften. Insoweit wird ein Tauschgeschäft, wie es hier zur Diskussion steht, von der agrarpolitischen Zielsetzung des BGBB, Selbstbewirtschaftler beim Erwerb von landwirtschaftlichem Boden zu privilegieren, nicht erfasst. Dies führt zur Frage, ob vorliegend nicht schon aus dieser Sicht das Erfordernis des wichtigen Grundes erfüllt ist. (...)."

Letztlich hat das Bundesgericht die Frage offen gelassen, ob der blosser Landabtausch zwischen zwei Nichtselbstbewirtschaftern einen wichtigen Grund im Sinne von Art. 64 BGBB darstellt. Aus den zitierten Erwägungen lässt sich indessen unmittelbar folgern, dass eine derartige Konstellation speziell zu würdigen ist. Falls nicht bereits das blosser Tauschgeschäft unter Nichtselbstbewirtschaftern als wichtiger Grund im Sinne von Art. 64 BGBB anerkannt wird, dürfen jedenfalls für eine Bewilligung keine erheblichen zusätzlichen Anforderungen gestellt werden.

3.

3.1. Gemäss Art. 64 Abs. 1 lit. d BGBB ist ein wichtiger Grund gegeben, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer bereits bestehenden Schutzzone liegt und der Erwerber den

Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt. Die Bestimmung wurde in der Praxis insofern verfeinert, als ein wichtiger Grund auch dann vorliegt, wenn der Erwerb zum Zweck der *Schaffung* eines adäquaten Schutzes erfolgt. Vorausgesetzt ist dabei ein gewisses öffentliches Interesse (Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern vom 20. Juni 2000; zitiert in: Blätter für Agrarrecht 2002, S. 123).

Durch diese Präzisierung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Projekte – wie das vorliegende – nicht umsetzbar wären ohne die Möglichkeit von Rechtsgeschäften, welche "nur" auf den zukünftigen Schutz eines bestimmten Gebietes gerichtet sind. Soweit aber ein Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks keinem (gegenwärtigen oder künftigen) konkreten Schutzzweck dient, bleibt eine Bewilligung gestützt auf Art. 64 Abs. 1 lit. d BGG ausgeschlossen.

3.2.1. Die Verfassung des Kantons Aargau enthält in § 42 Abs. 6 folgende Bestimmung:

"Der Kanton Aargau schafft innert zwanzig Jahren nach Inkrafttreten dieser Verfassungsbestimmung zum Schutze des bedrohten Lebensraumes der Flusssauen und zur Erhaltung der landschaftlich und biologisch einzigartigen, national bedeutsamen Reste der ehemaligen Auengebiete einen Auen-Schutzpark. Dieser setzt sich, ausgehend vom Wassertor der Schweiz, aus Teilflächen längs der Flüsse Aare und Reuss und ihrer Zuflüsse zusammen. Er weist eine Gesamtfläche von mindestens einem Prozent der Kantonsfläche auf."

3.2. In den Gemeinden Z. und R. befindet sich eine Auenlandschaft, welche auf der Liste der Auengebiete von nationaler Bedeutung figuriert (Anhang I der Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung [Auenverordnung; SR 451.31]). Der entsprechende Bereich ist im kantonalen Richtplan als "Auengebiet (Festsetzung)" aufgenommen. Zusätzlich wurde eine Pufferzone als "Auengebiet (Zwischenergebnis)" festgelegt, und zwar insbesondere aus zwei Gründen: Zum einen sind gemäss Auenverordnung die Kantone verpflichtet, ökologisch ausreichende Pufferzonen auszuscheiden, und zum andern haben wissenschaftliche Untersuchungen erwiesen, dass sich das Auengebiet Grien besonders für die Renaturierung und die Wiederherstellung von autotypischen morphologi-

schen Prozessen eignet (Botschaft an den Grossen Rat vom 5. Juli 2006 betreffend diverse Anpassungen des Richtplans [Botschaft], S. 7 ff.). Der Regierungsrat führte in der Botschaft zusätzlich Folgendes aus:

"Für die 14 Hektaren grosse Fläche im Zwischenergebnis erfolgt ein Entscheid über die langfristigen Nutzungsabsichten aus kantonaler Sicht. Gleichzeitig wird anerkannt, dass noch erhebliche Konflikte zu lösen sind, weshalb noch kein definitiver Richtplanentscheid erfolgt. Das Zwischenergebnis ermöglicht aber den freihändigen Landerwerb im Rahmen der Vorgaben des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht sowie die Weiterführung der Planung mit dem Ziel eines Antrages zur Festsetzung im Richtplan."

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass das öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung des betroffenen Auengebietes nicht erst in der aktuellen, sondern – wenn auch weniger pointiert – bereits in der früheren Fassung des Richtplans zum Ausdruck kommt (vgl. die entsprechende Darstellung in der erwähnten Botschaft).

3.2.3. Somit ergibt sich, dass generell der Auenschutz einem grossen öffentlichen Interesse entspricht. Dieses wird durch den Richtplan (teilweise als Festsetzung, teilweise als Zwischenergebnis) konkretisiert. Demzufolge besteht ein erhebliches öffentliches Interesse daran, dass die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 Land in demjenigen Bereich, welcher im Richtplan dem "Auengebiet (Zwischenergebnis)" zugewiesen ist, erwerben und dem notwendigen Schutz zuführen können.

3.3. Die von den Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 erworbenen Grundstücke liegen nicht im beschriebenen Auengebiet, sondern im Perimeter eines geplanten Golfplatzes (im kantonalen Richtplan als Vororientierung aufgenommen). Demgegenüber ist die Z. AG Eigentümerin von zwei Parzellen, welche sich gemäss Richtplan im "Auengebiet (Zwischenergebnis)" befinden. Es besteht eine gemeinsame Absichtserklärung für einen späteren Abtausch der Grundstücke (zusammen mit weiteren Grundstücken der Beschwerdegegnerinnen 2 und 3).

Der umstrittene Grundstückserwerb durch die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 wurde in der angefochtenen Verfügung mit der

Auflage verknüpft, dass grundsätzlich innert zwei Jahren das erwähnte Tauschgeschäft vorgenommen werden müsse; ansonsten habe ein Verkauf nach Massgabe der geltenden Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht zu erfolgen. Damit ist gewährleistet, dass entweder die Grundstücke, welche die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 zu erwerben beabsichtigen, mittelbar tatsächlich dem Auenschutz zugute kommen und damit dem angestrebten Schutzzweck dienen oder dass sie innert adäquater Frist wieder abgetreten werden.

Schliesslich bleibt anzumerken, dass die einberaumte 2-Jahres-Frist nach Massgabe der Vorstellungen, welche dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht zugrunde liegen, eher kurz bemessen ist. Art. 64 Abs. 1 lit. c BGGB ermöglicht es der zuständigen Behörde, bezüglich des Abbaus von Bodenschätzen eine entsprechende Frist von 15 Jahren anzusetzen. In Analogie hierzu wäre es der Abteilung Landwirtschaft von vornherein freigestanden, eine Frist von über zwei Jahren zu gewähren.

4. Die Beschwerdegegnerin 1 erwirbt durch den umstrittenen Tausch Grundstücke, die an die Westseite ihres Industriegeländes angrenzen. Gemäss Darstellung der J. AG werden seit längerer Zeit im Abstrombereich des Werkareals der Beschwerdegegnerin 1 erhöhte Werte der chlorierten Kohlenwasserstoffe (CKW) Perchlorethylen und Trichlorethylen sowie Quecksilber gemessen. Seit rund 10 Jahren bestehen auf der werkseigenen Parzelle drei Sanierungsbrunnen, um die Ausbreitung der Stoffe zu verhindern. In den letzten Jahren wurden die Sanierungsbemühungen zusätzlich intensiviert. Offenbar besteht aber weiterhin eine Lücke im Überwachungsdispositiv. In diesem Zusammenhang wird es als unumgänglich erachtet, dass auf weiteren Parzellen zwischen dem Betriebsareal und dem Rhein Bohrungen abgeteuft werden, worin die Grundwasserqualität überwacht werden kann. (...) Aufgrund des Berichts erscheint das Interesse der Beschwerdegegnerin 1 am Erwerb der erwähnten Parzellen hinreichend belegt. Dabei ist evident, dass es für sie mit weniger Umtrieben verbunden ist, wenn die Sanierungsmassnahmen auf eigenem Grund und Boden durchgeführt werden können. Schliesslich ent-

spricht die optimale Grundwasserüberwachung und -sanierung auch einem öffentlichen Interesse.

5. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung setzt die Bewilligung eines Tauschgeschäftes nicht voraus, dass bei beiden Vertragsparteien ein wichtiger Grund für den Erwerb vorliegt. Vielmehr genügt es, wenn durch das Tauschgeschäft insgesamt ein Resultat erreicht wird, das als wichtiger Grund im Sinne von Art. 64 Abs. 1 BGBB anerkannt werden kann (BGE 122 III 287 ff., Erw. 3/d).

Für den konkreten Fall ist vorab wesentlich, dass es sich um einen Tausch zwischen zwei Nichtselbstbewirtschaftern handelt und daher an das Vorliegen eines (zusätzlichen) wichtigen Grundes gemäss Art. 64 Abs. 1 BGBB keine hohen Anforderungen gestellt werden dürfen (vgl. Erw. 2). Der Landerwerb durch die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 entspricht einem erheblichen öffentlichen Interesse (vgl. Erw. 3); für den Landerwerb der Beschwerdegegnerin 1 existieren sowohl private als auch öffentliche Interessen (vgl. Erw. 4). Insgesamt ergibt sich eindeutig ein genügend gewichtiger Grund, um gestützt auf § 64 Abs. 1 BGBB eine Bewilligung auszusprechen. Dies gilt umso mehr, als keine gewichtigen agrarpolitischen Zielsetzungen entgegenstehen.

72 Tausch eines landwirtschaftlichen Grundstückes.

- **Rechtsmittel gegen die nachträgliche Konkretisierung einer Nebenbestimmung; Legitimation (Erw. I/3).**

Aus dem Entscheid der Landwirtschaftlichen Rekurskommission vom 15. November 2007 in Sachen M und Mitbeteiligte gegen P., P. und H. (5-BB.2005.50005).

Aus den Erwägungen

3.2. Die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 haben 2003 (zusammen mit anderen Parzellen) von der Beschwerdegegnerin 3 diverse Grundstücke käuflich erworben. In der (seinerzeit nicht angefochte-