

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-

nen) Erwerbsbewilligung vom 13. Mai 2003 findet sich folgende Regelung:

"(...), dass diese Grundstücke innerhalb von längstens zwei Jahren seit Rechtskraft dieses Entscheides gegen die Parzellen 362 und 225 in der Gemeinde R. der T. AG abgetauscht werden. Kommt der Abtausch nicht zu Stande und liegen auch keine objektiven Gründe für eine Fristverlängerung vor, müssen die Käuferinnen die (...) Grundstücke unter Beachtung der geltenden Bestimmungen des BGGB verkaufen."

3.3. Enthält eine Verfügung eine Nebenbestimmung, die unklar ist oder mehr als eine vertretbare Auffassung über ihren Sinngehalt zulässt, so kann diese nicht ohne Konkretisierung vollzogen werden. Die Konkretisierung hat jedoch nicht im Vollzugsverfahren zu geschehen, sondern in einem dem Entscheidverfahren nachgebildeten Verfahren, in dem die gleichen Rechtsmittel zur Verfügung stehen müssen wie im ursprünglichen Verfahren. Entsprechendes gilt, wenn streitig ist, ob eine Nebenbestimmung eingehalten bzw. erfüllt wurde (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Auflage, Zürich 1999, Vorbemerkungen zu §§ 29 – 31, N 5, mit Hinweisen).

Die zitierte Nebenbestimmung ist insofern offen formuliert, als ein Verkauf nur erfolgen muss, falls innert zwei Jahren kein Tausch zu Stande kommt und auch "keine objektiven Gründe" für eine Fristverlängerung vorliegen. Daraus lässt sich Folgendes ableiten: Falls die Abteilung Landwirtschaft die Voraussetzungen, aufgrund derer ein Verkauf zu erfolgen hat, als erfüllt erachtet, hat sie hierüber einen separaten Entscheid zu treffen. Hiergegen steht derselbe Rechtsmittelweg offen wie gegen die seinerzeitige Erwerbsbewilligung. Erst nachfolgend an den erwähnten Entscheid ist eine Vollzugsanordnung zulässig.

3.4. Indirekt ergibt sich aus der Verfügung vom 22. August 2005, dass die Abteilung Landwirtschaft trotz Ablauf der ursprünglichen 2-Jahres-Frist darauf verzichtete, den Verkauf der umstrittenen Grundstücke anzuordnen. Darin liegt ein Entscheid betreffend Einhaltung bzw. Nichteinhaltung der Auflage vom 13. Mai 2003. Entsprechend den obigen Ausführungen müssen dagegen dieselben Rechtsmittel zur Verfügung stehen wie im ursprünglichen Verfahren.

Dabei sind nur jene Personen beschwerdelegitimiert, welche auch gegen die Verfügung vom 13. Mai 2003 hätten Beschwerde erheben können.

3.5. Gemäss Art. 83 Abs. 3 BGBB kann gegen die Erwerbsbewilligung von der kantonalen Aufsichtsbehörde, dem Pächter sowie dem Kaufs-, Vorkaufs- oder Zuweisungsberechtigten Beschwerde erhoben werden. Diese Regelung geht auf die Entstehungsgeschichte zurück, wonach der Gesetzgeber weitere Interessierte wie Nachbarn, Umwelt- und Naturschutzorganisationen sowie landwirtschaftliche Berufsorganisationen als Beschwerdelegitimierte ausschliessen wollte. Mit dieser Bestimmung sollte jedoch nicht die allgemeine Legitimationsvoraussetzung von Art. 89 Abs. 1 BGG respektive Art. 103 lit. a OG (aufgehoben per 1. Januar 2007 durch Art. 131 Abs. 1 BGG) ausser Kraft gesetzt werden, wonach in jedem Fall Privatpersonen nur dann zur Beschwerde berechtigt sind, wenn sie durch die angefochtene Verfügung besonders berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung haben. Somit bedarf es bezüglich der Legitimation neben den Voraussetzungen von Art. 83 Abs. 3 BGBB eines besondern Interesses gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG beziehungsweise Art. 103 lit. a OG.

Die Beschwerdeführer K. und S. sind und waren bereits im Jahr 2003 Pächter der durch die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 erworbenen Parzellen; die übrigen Grundstücke wurden pachtfrei übertragen.

Die beiden erwähnten Pächter hatten seinerzeit ein evidentes Interesse an der Rüge, die Erwerbsbewilligung sei zu Unrecht erfolgt, denn es drohte ihnen sowohl beim Zustandekommen als auch beim Nichtzustandekommen des späteren Tauschgeschäftes eine Auflösung des Pachtvertrages (im ersten Fall infolge Bau des Golfplatzes, im zweiten Fall primär infolge Selbstbewirtschaftung durch den neuen Erwerber; vgl. Art. 15 Abs. 1 LPG). Entsprechend waren K. und S. seinerzeit zur Beschwerdeführung legitimiert. Demzufolge ist K. auch berechtigt, den in der Verfügung vom 13. Mai 2003 enthaltenen Entscheid der Abteilung Landwirtschaft betreffend Einhaltung bzw. Nichteinhaltung der Auflage anzufechten; S. hat keine Beschwerde eingereicht.

3.6. In Bezug auf die übrigen Beschwerdeführer ist nicht erkennbar und wird in keiner Art und Weise dargetan, inwiefern sie berechtigt wären, gegen die Erwerbsbewilligung vom 13. Mai 2003 Beschwerde zu erheben. Das blossе Interesse, im Falle eines Grundstückverkaufs als potenzielle Käufer auftreten zu können, vermag den Legitimationsanforderungen gemäss Art. 83 Abs. 3 BGG (vgl. Erw. 3.5. hiervor) offensichtlich nicht zu genügen. Entsprechend sind die Betroffenen auch nicht legitimiert, gegen den Entscheid betreffend (Nicht-)Einhaltung der Auflage Beschwerde zu führen. In Bezug auf diese fünf Beschwerdeführer darf folglich auf die Beschwerde nicht eingetreten werden.

73 Tausch eines landwirtschaftlichen Grundstückes

- **Fehlende Legitimation des Unterpächters, gegen die Erteilung der Bewilligung Beschwerde zu erheben.**

Aus dem Entscheid der Landwirtschaftlichen Rekurskommission vom 15. November 2007 in Sachen M. gegen S., P. und P. (5-BB.2005.50004).

Aus den Erwägungen

3.

3.1. Gemäss der Darstellung des Beschwerdeführers wurde das vorliegend zur Diskussion stehende Grundstück durch M. senior gepachtet. Mit seinem Hinschied im Jahre 1982 sei die Erbengemeinschaft des M. senior durch Universalsukzession in seine rechtliche Stellung eingetreten und damit auch Pächterin des erwähnten Grundstücks geworden. Daran habe sich in der Zwischenzeit nichts geändert. Der Beschwerdeführer, welcher selber Mitglied der Erbengemeinschaft sei, habe den Betrieb von der Erbengemeinschaft gepachtet. Ein schriftlicher Pachtvertrag sei nie abgeschlossen worden. Gegenüber der Erbengemeinschaft sei der Beschwerdeführer somit Pächter, gegenüber den Beschwerdegegnern Unterpächter. Die Pächtereigenschaft gemäss Art. 83 Abs. 3 BGG sei damit gegeben.