

## VII. Landwirtschaftsrecht

- 34 Erwerbsbewilligung für ein landwirtschaftliches Grundstück; Vertrauensschutz
- Der Vertrauensschutz (Art. 9 BV) verleiht der Käuferin eines landwirtschaftlichen Grundstücks, die weder vom Notar noch vom Grundbuchverwalter auf das Erfordernis einer Erwerbsbewilligung nach Art. 61 ff. BGG hingewiesen wurde, grundsätzlich keinen Anspruch auf die (nachträgliche) Erteilung einer solchen Erwerbsbewilligung (Erw 1).
  - Im Falle eines nicht bewilligungsfähigen Erwerbsgeschäfts hat die Abteilung Landwirtschaft als Bewilligungsbehörde nach BGG wegen Nichtigkeit desselben von Amtes wegen die Grundbuchberichtigung mit Wiedereintragung des Verkäufers als Eigentümer anzuordnen. Sie darf dem Zivilgericht, welches über den Bestand, Umfang und die Bedingungen des strittigen Vorkaufsrechts des Pächters (Art. 47 BGG) zu befinden hat, nicht vorgreifen, indem eine bestimmte Aufteilung des Grundstücks in einen nicht landwirtschaftlich und einen landwirtschaftlich genutzten Teil sowie der Erwerb des landwirtschaftlich genutzten Teils durch den eventuell vorkaufsberechtigten Pächter zum Voraus bewilligt und für diesen Erwerbsfall auf eine Grundbuchberichtigung verzichtet wird.

Aus dem Entscheid des Verwaltungsgerichts, 1. Kammer, vom 16. Juli 2020, in Sachen A. AG gegen Departement Finanzen und Ressourcen, B. und C. (WBE.2019.379).

### *Aus den Erwägungen*

1.
  - 1.1.

Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben will, braucht dazu gemäss Art. 61 BGG eine Bewilligung (Abs. 1). Die Bewilligung wird erteilt, wenn kein Verweigerungs-

grund vorliegt (Abs. 2). Als Erwerb gilt die Eigentumsübertragung sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommt (Abs. 3). Art. 62 BGGB regelt die hier nicht interessierenden Ausnahmefälle, in denen der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks keiner Bewilligung bedarf. Die Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks wird verweigert, wenn (a) der Erwerber nicht Selbstbewirtschafter ist; (b) ein übersetzter Preis vereinbart wurde; (d) das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers liegt (Art. 63 Abs. 1 BGGB). Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist (Art. 64 Abs. 1 BGGB). Die Bestimmung enthält eine exemplarische Aufzählung von wichtigen Gründen. Darunter fällt etwa der Tatbestand, dass der Erwerber über eine rechtskräftige Bewilligung für eine nach Artikel 24 RPG zulässige nichtlandwirtschaftliche Nutzung verfügt (Art. 64 Abs. 1 lit. b BGGB).

(...)

1.2.

1.2.1.

Die streitbetroffene Parzelle Nr. xx der Gemeinde D. mit einer Gesamtfläche von 50'448 m<sup>2</sup>, also weit über 25 Aren, fällt unstreitig in den räumlichen und sachlichen Geltungsbereich des BGGB. Sie liegt – wie erwähnt – in der Landwirtschaftszone und damit nicht nur ausserhalb der Bauzone, sondern in derjenigen Zone, die für landwirtschaftliche Nutzungen reserviert ist, wo landwirtschaftliche Nutzungen folglich zulässig sind. Das Grundstück besteht grösstenteils – im Umfang von 41'017 m<sup>2</sup> – aus Acker, Wiese und Weide, mithin aus Flächen, die sich für die landwirtschaftliche Produktion eignen. Dass die Parzelle mit einer (nicht beweideten) Waldfläche von 5'869 m<sup>2</sup> und Gebäuden mit einer Grundfläche von 754 m<sup>2</sup>, die schon seit geraumer Zeit ein Tierheim beherbergen, teilweise nichtlandwirtschaftlich genutzt wird, macht sie zu einem Grundstück mit gemischter Nutzung im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. d BGGB. Als solches unterliegt die Parzelle Nr. xx den Bestimmungen

des BGBB und kann nur mit einer Bewilligung nach Art. 61 ff. BGBB gültig erworben werden. Davon geht auch die Beschwerdeführerin mit ihrem Beschwerdeantrag auf Erteilung einer derartigen Erwerbsbewilligung aus. Die Beschwerdeführerin behauptet zudem nicht, sie respektive die wirtschaftlich Berechtigten an ihren Aktien, E. und F., wollten oder könnten die landwirtschaftlich nutzbare Fläche der Parzelle Nr. xx selber bewirtschaften, namentlich selber Ackerbau betreiben oder die Wiesen- und Weideflächen (durch Beweidung oder eigene Gewinnung von Raufutter) als Futtergrundlage für Tiere nutzen. Vielmehr werden diese Flächen von B. landwirtschaftlich genutzt, der in der fraglichen Gegend ein landwirtschaftliches Gewerbe betreibt und 413 Aren der Parzelle Nr. xx hinzugepachtet hat. Dementsprechend ist der Beschwerdeführerin eine Bewilligung für den Erwerb der Parzelle Nr. xx mangels Eigenschaft als Selbstbewirtschafterin in Anwendung von Art. 63 Abs. 1 lit. a BGBB zu verweigern, falls sie keinen wichtigen Grund nach Art. 64 BGBB für eine Ausnahme vom Erfordernis der Selbstbewirtschaftung für sich in Anspruch nehmen und nachweisen kann.

#### 1.2.2.

In diesem Zusammenhang beruft sich die Beschwerdeführerin zunächst auf Art. 64 Abs. 1 lit. b BGBB und macht geltend, sie verfüge über eine rechtskräftige Bewilligung für eine nach Art. 24 RPG zulässige nicht landwirtschaftliche Nutzung des Bodens. Wie sich aus dem Kaufvertrag vom 22. Dezember 2014 ergebe, laste auf der Parzelle Nr. xx seit 1977 als Dienstbarkeit ein Baurecht für ein Tierheim. Diese Dienstbarkeit werde seit Langem durch sie (die Beschwerdeführerin) ausgeübt und sie beabsichtige, auf dem fraglichen Grundstück auch weiterhin ein Tierheim zu betreiben. Ein grösseres Tierheim, wie es von ihr betrieben werde, sei aufgrund seiner Immissionen negativ standortgebunden, d.h. gemäss Art. 24 lit. a RPG auf die Errichtung ausserhalb einer Bauzone angewiesen.

Dabei übersieht die Beschwerdeführerin, dass sie für den Betrieb ihres Tier(ferien)heims lediglich auf die sich auf der Parzelle Nr. xx befindlichen Gebäude sowie einen gewissen Umschwung, mit Sicherheit aber nicht auf den grössten Grundstücksteil angewiesen

ist, der heute vom Pächter landwirtschaftlich genutzt wird. Im Falle eines Grundstücks mit gemischter Nutzung könnte sich die (rechtskräftige) Bewilligung für eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung (des Bodens) gestützt auf die Ausnahmerebestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone nach Art. 24 ff. RPG im Sinne von Art. 64 Abs. 1 lit. b BGGB höchstens auf denjenigen Grundstücksteil beziehen, der tatsächlich und bewilligungsgemäss nicht landwirtschaftlich genutzt wird, nicht hingegen auf den nach wie vor landwirtschaftlich genutzten Teil, der nicht zweckentfremdet und zonenwidrig genutzt werden darf. Infolgedessen bietet Art. 64 Abs. 1 lit. b BGGB dem Erwerber eines Grundstücks mit gemischter Nutzung, der den landwirtschaftlich genutzten Grundstücksteil nicht selbst bewirtschaften will und kann, keine Grundlage für dessen Erwerb. Stattdessen dürfen Grundstücke mit gemischter Nutzung in der gegebenen Situation (mit einer Ausnahmerebewilligung vom Zerstückelungsverbot gestützt auf Art. 60 Abs. 1 lit. a BGGB) aufgeteilt werden und das neu entstandene nicht landwirtschaftlich genutzte Grundstück wäre aus dem Geltungsbereich des BGGB zu entlassen (vgl. BEAT STALDER/CHRISTOPH BANDLI, in: Das bauerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bauerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2. Auflage, Brugg 2011, Art. 64 N 24 und 26). Die Abparzellierung eines freistehenden nicht landwirtschaftlich genutzten Gebäudes samt Umschwung erscheint dabei gänzlich unproblematisch und die Vorinstanz hat mit der angefochtenen Verfügung vom 24. September 2019 auch schon erkannt, dass einer Abparzellierung der Gebäude samt Umschwung nichts im Wege steht.

1.2.3.

1.2.3.1.

Des Weiteren stützt die Beschwerdeführerin ihr Begehren auf Erteilung einer (Ausnahme-)Bewilligung für den Erwerb der Parzelle Nr. xx auf den Vertrauensschutz aus Art. 9 BV. Nach diesem Grundsatz dürften sich Private auf behördliche Handlungen auch dann verlassen, wenn diese Handlungen unrichtig gewesen seien oder nicht hätten getätigt werden dürfen. Im vorliegenden Fall liege mit der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages vom 22. Dezember

2014 durch einen Notar, der damit eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen habe, und der Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch durch das Grundbuchamt gleich eine doppelte Vertrauensgrundlage vor. Sie (die Beschwerdeführerin) habe sich darauf verlassen dürfen, dass diese beiden Stellen sie umgehend auf eine für die Gültigkeit des Kaufvertrags allenfalls notwendige Erwerbsbewilligung nach BGGB hingewiesen hätten. So müsse insbesondere die Urkundsperson die Beurkundung sorgfältig vorbereiten und ausführen (§ 28 Abs. 1 BeurG). Sie habe die Interessen der Beteiligten nach bestem Wissen und Gewissen gleichmässig und unparteiisch zu wahren (§ 29 BeurG). In Abweichung von diesen Geboten sei die Beurkundung des Kaufvertrags vom 22. Dezember 2014 ohne jeden Hinweis auf die Bewilligungspflicht nach BGGB erfolgt. Aufgrund dieser Vertrauensgrundlage habe die Beschwerdeführerin den Kaufpreis von Fr. 1,2 Mio. geleistet und weitere Dispositionen hinsichtlich der Verwendung des Grundstücks getroffen, insbesondere ein Baugesuch für den Ersatzneubau eines Tierferienheims eingereicht. Diese Dispositionen könnten nicht ohne grosse Nachteile für die Beschwerdeführerin rückgängig gemacht werden, weshalb sie mittels (nachträglicher) Erteilung der beantragten Erwerbsbewilligung in ihrem Vertrauen zu schützen sei.

#### 1.2.3.2.

Der Grundsatz des Vertrauensschutzes (Art. 9 BV) bedeutet, dass die Privaten Anspruch darauf haben, in ihrem berechtigten Vertrauen auf behördliche Zusicherungen oder in anderes, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden geschützt zu werden (ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 624). Als Anknüpfungspunkt für den Vertrauensschutz muss vorab ein Vertrauenstatbestand, eine Vertrauensgrundlage vorhanden sein. Darunter ist das Verhalten eines staatlichen Organs zu verstehen, das bei den betroffenen Privaten bestimmte Erwartungen auslöst, sei dies in Form von Rechtsanwendungsakten (Verfügungen und Entscheide, verwaltungsrechtliche Verträge, Auskünfte und Zusagen, Verwaltungs- und Gerichtspraxis), Rechtssetzungsakten,

Planungsakten oder bloss der Duldung eines rechtswidrigen Zustands (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 627 ff.). Die Behörde kann auch durch Unterlassen notwendiger Hinweise oder Aufklärungen eine Vertrauensgrundlage schaffen, was allerdings eine Aufklärungs- oder Beratungspflicht der Behörde voraussetzt (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 671). Auf Vertrauensschutz kann sich sodann nur berufen, wer von der Vertrauensgrundlage Kenntnis hatte und ihre allfällige Fehlerhaftigkeit nicht kannte und bei gehöriger Sorgfalt auch nicht hätte erkennen müssen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 654 ff.). Und in der Regel kann Vertrauensschutz nur geltend machen, wer gestützt auf sein Vertrauen eine Disposition, etwa Investitionen, getätigt hat, die ohne Nachteil nicht wieder rückgängig gemacht werden können (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 659). Zwischen Vertrauen und Disposition muss ein Kausalzusammenhang gegeben sein. Dieser fehlt, wenn anzunehmen ist, dass die Disposition auch ohne ein Vertrauen begründendes behördliches Verhalten bzw. bei Kenntnis der Mangelhaftigkeit der Vertrauensbasis vorgenommen worden wäre (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 663). Und selbst wenn die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes erfüllt sind, können sich Private nicht darauf berufen, falls ein überwiegendes öffentliches Interesse entgegensteht. Die Interessenabwägung im Einzelfall bleibt daher vorbehalten und bildet eine Schranke des Vertrauensschutzes. Unter Umständen kann bei überwiegendem öffentlichen Interesse aber ein finanzieller Ersatz des Vertrauensschadens (anstelle des Bestandesschutzes respektive der Bindung an die Vertrauensgrundlage) in Betracht kommen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 664 und 699).

Die öffentliche Beurkundung, die nach dem Bundeszivilrecht Gültigkeitserfordernis verschiedener Rechtsgeschäfte ist, stellt eine Handlung der sogenannten freiwilligen oder nichtstreitigen Gerichtsbarkeit dar. Ihre Organisation ist eine staatliche Aufgabe, die nach Art. 55 SchlT ZGB den Kantonen obliegt. Die öffentliche Beurkundung ist eine amtliche hoheitliche Tätigkeit und die Urkundsperson ein staatliches Organ. Dies gilt unabhängig davon, ob mit der Beur-

kundung nach kantonalem Recht ein Beamter oder ein freierwerbender Notar oder Anwalt beauftragt ist (BGE 128 I 280, Erw. 3 mit weiteren Hinweisen; vgl. auch BGE 133 I 259, Erw. 2.1). Zu den Berufspflichten eines Notars im Zusammenhang mit einer öffentlichen Beurkundung gehört auch die Beratung und Belehrung der Parteien des zu beurkundenden Rechtsgeschäfts und der unterlassene Hinweis auf öffentlich-rechtliche Bewilligungserfordernisse, welche das Geschäft im Nachhinein für eine Partei oder für alle Parteien als unerwartet nachteilig und damit als ungewollt erscheinen lassen, stellt einen Beratungs- und Belehrungsfehler dar, der eine Haftung der Urkundsperson auszulösen vermag (CHRISTIAN BRÜCKNER, Schweizerisches Beurkundungsrecht, Zürich 1993, Rz. 625). Insofern könnte in der unterbliebenen Aufklärung seitens des beurkundenden Notars über das Bewilligungserfordernis nach BGBB für den Erwerb des hier in Frage stehenden landwirtschaftlichen Grundstücks (Parzelle Nr. xx) durchaus auch eine Vertrauensgrundlage erblickt werden, auf die sich zumindest diejenige Kaufvertragspartei (in guten Treuen) verlassen durfte, die von diesem Bewilligungserfordernis keine Kenntnis hatte und unter den gegebenen Umständen auch nicht haben musste.

Weniger klar erscheint, ob auch das zuständige Grundbuchamt die Kaufvertragsparteien auf das Bewilligungserfordernis hätte hinweisen müssen. Nach Art. 81 Abs. 2 BGBB ist der Grundbuchverwalter zwar gehalten, die Anmeldung eines Geschäfts abzuweisen, wenn offensichtlich ist, dass dafür eine Bewilligung notwendig ist und nicht vorliegt. Ausserdem hat er den Entscheid über die Eintragung im Grundbuch aufzuschieben und die Anmeldung bloss im Tagebuch einzuschreiben, wenn Ungewissheit darüber besteht, ob für das angemeldete Geschäft eine Bewilligung notwendig ist (Art. 81 Abs. 3 BGBB). Damit ist die Ansetzung einer Frist von 30 Tagen zur Einreichung eines Gesuchs um einen Entscheid über die Bewilligungspflicht oder um Bewilligungserteilung zu verbinden (Art. 81 Abs. 4 BGBB). Aus diesen Amtspflichten, die in erster Linie auf den Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs abzielen, auf eine behördliche Aufklärungs- und Beratungspflicht des Grundbuchamts gegenüber

den Vertragsparteien zu schliessen, ginge allerdings etwas weit, zumal das Grundbuchamt darauf abstellen darf, dass diese mit dem juristisch geschulten beurkundenden Notar ausreichend fachkundig beraten und über allfällige Bewilligungserfordernisse belehrt worden sind.

Der Beigeladene 1 (B.) wendet gegen Vertrauensschutz für die Beschwerdeführerin ein, sie habe – wie der Beigeladene 2 (C.) als Verkäufer der Parzelle Nr. xx, der sich im Vorfeld des Vertragsabschlusses vom 22. Dezember 2014 eigens bei der Abteilung Landwirtschaft nach den rechtlichen Möglichkeiten eines Verkaufs erkundigt habe – vom Erwerbsbewilligungserfordernis nach BGGK Kenntnis gehabt. Die Vertragsparteien hätten offensichtlich versucht, das vorliegende Kaufgeschäft ohne Erwerbsbewilligung abzuwickeln, was ihnen in nicht nachvollziehbarer Art und Weise auch gelungen sei. Abgesehen davon seien die Vorschriften des BGGK allgemeingültig und die Parteien hätten das Recht zu kennen, was mitunter auch das Bewusstsein über die Notwendigkeit einer Erwerbsbewilligung beinhalte. Hier verkennt der Beigeladene 1, dass offenbar nicht einmal der beurkundende Notar und das Grundbuchamt gemerkt haben, dass es sich bei der Parzelle Nr. xx um ein landwirtschaftliches, dem BGGK unterstelltes Grundstück handelt, für dessen Erwerb es eine Bewilligung nach BGGK (Art. 61 ff.) braucht. Es ist somit nicht ersichtlich, weshalb ausgerechnet die Beschwerdeführerin respektive die für sie handelnden natürlichen Personen als juristische Laien das Bewilligungserfordernis hätten kennen müssen, falls es ihnen vom Beigeladenen 2, von dem aufgrund der Akten anzunehmen ist, dass er es wegen entsprechender vorgängiger Kontakte mit der Abteilung Landwirtschaft kannte, verschwiegen worden sein sollte. Solche Spezialkenntnisse dürfen bei gewöhnlichen Bürgern ohne juristische oder landwirtschaftliche Ausbildung und Vorkenntnisse im Bereich des bürgerlichen Bodenrechts nicht ohne weiteres vorausgesetzt werden. In den Akten finden sich keinerlei Hinweise darauf, dass die (heutigen) Organe der Beschwerdeführerin im Vorfeld des Vertragsabschlusses von irgendeiner Seite über die Notwendigkeit einer Bewilligung nach BGGK aufgeklärt worden wären. Vor diesem



Hintergrund braucht sie sich auch nicht den vom Beigeladenen 1 erhobenen Vorwurf gefallen zu lassen, sie hätte die Fehlerhaftigkeit des Verhaltens der Urkundsperson und des Grundbuchamts erkannt oder erkennen müssen und habe daher nicht auf die Gültigkeit des Kaufgeschäfts vom 22. Dezember 2014 und den im Grundbuch eingetragenen Eigentumsübergang vertrauen dürfen.

Nichtsdestotrotz kann sich die Beschwerdeführerin deshalb nicht erfolgreich auf Vertrauensschutz berufen, weil sie nach derzeitigem Kenntnisstand keine irreversible für sie nachteilige Disposition getroffen hat, für die eine allfällige (anfängliche) Unkenntnis über das Bewilligungserfordernis nach BGGB kausal gewesen wäre. Die Leistung des Kaufpreises stellt aus heutiger Sicht keine nachteilige Disposition dar, die nicht rückgängig gemacht werden könnte, hätte doch die Beschwerdeführerin gegenüber dem Verkäufer (Beigeladener 2) einen Anspruch auf Kaufpreiserstattung, falls das Kaufgeschäft vom 22. Dezember 2014 rückabgewickelt werden muss. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass dieser Anspruch beim Beigeladenen 2 nicht erhältlich gemacht werden kann. Das Baugesuch für den Ersatzneubau eines Tierferienheims auf der Parzelle Nr. xx wurde gemäss Entscheid des Regierungsrats vom 26. April 2017 erst im März 2016 bei der Gemeinde D. eingereicht, als die Beschwerdeführerin von der Abteilung Landwirtschaft bereits mit der Erforderlichkeit einer Erwerbsbewilligung nach BGGB und der Möglichkeit der Ungültigkeit des Kaufgeschäfts vom 22. Dezember 2014 konfrontiert worden war. Dadurch wurde der Kausalzusammenhang zwischen allfälligen vertrauensbegründenden, fehlerhaften Handlungen der Urkundsperson und des Grundbuchamts einerseits und den von der Beschwerdeführerin im Hinblick auf ihr Bauvorhaben getätigten Dispositionen andererseits durchbrochen. Die Beschwerdeführerin hat diese Dispositionen im vollen Bewusstsein einer allfälligen Ungültigkeit des Kaufgeschäfts vom 22. Dezember 2014 getätigt. Deshalb verdient sie bezüglich dieser Dispositionen keinen Vertrauensschutz.

Selbst wenn die Beschwerdeführerin jedoch Vertrauensschutz geniessen würde, hätte dies unter billiger Abwägung aller auf dem Spiel stehenden Interessen nicht zur Folge, dass das Kaufgeschäft

vom 22. Dezember 2014 nachträglich zu bewilligen wäre, obwohl die Voraussetzungen nach BGG (Selbstbewirtschaftung oder wichtige Gründe für eine Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung) nicht erfüllt sind. Das hinter dem Bewilligungserfordernis nach BGG stehende öffentliche Interesse daran, den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch Personen, die sie nicht selber landwirtschaftlich bewirtschaften wollen und können, grundsätzlich auszuschliessen, um es den Landwirten zu ermöglichen, das von ihnen bewirtschaftete, allenfalls auch betriebsnotwendige Land zu erschwinglichen Preisen zu Eigentum zu erwerben, überwiegt das private Interesse der Beschwerdeführerin am Erwerb eines Grundstücks, von dem sie einen Grossteil der Fläche verpachtet, weil sie diese ohnehin selber nutzen kann. Dies gilt umso mehr, als die Beschwerdeführerin bereits Inhaberin des Baurechts für das Tierheim ist und die Möglichkeit bestünde, die Gebäude auf der Parzelle Nr. xx samt Umschwenk abzuparzellieren, aus dem Geltungsbereich des BGG zu entlassen und hernach bewilligungsfrei zu erwerben. Demnach besteht ein den Vertrauensschutz der Beschwerdeführerin überwiegendes öffentliches Interesse, das gegen den Schutz des Bestands des Kaufvertrags vom 22. Dezember 2014 spricht. Die Beschwerdeführerin könnte gegenüber dem Gemeinwesen, welches für die Unterlassungen der Urkundsperson und/oder des Grundbuchamts einzustehen hat, höchstens Ersatz für den finanziellen Schaden verlangen, den sie im anfänglichen Vertrauen auf die Gültigkeit des Kaufgeschäfts allenfalls erlitten hat oder noch erleiden könnte (weil ihr z.B. der Kaufpreis nicht voll zurückerstattet wird).

#### 1.2.4.

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass im vorliegenden Fall kein wichtiger Grund für eine Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 64 Abs. 1 BGG nachgewiesen ist, womit die von der Beschwerdeführerin beantragte Erwerbsbewilligung (für das Kaufgeschäft vom 22. Dezember 2014) gestützt auf Art. 61 und Art. 63 Abs. 1 lit. a BGG zu verweigern ist.

In diesem Punkt ist die angefochtene Verfügung vom 24. September 2019 nicht zu beanstanden.

2.

2.1.

Rechtsgeschäfte, die den Bestimmungen über den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken (Art. 61–69 BGBB) zuwiderlaufen, sind nach Art. 70 BGBB nichtig. Mit Nichtigkeit ist in diesem Kontext allerdings nicht eine absolute Unwirksamkeit gemeint, die auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zurückbezogen wird (*ex tunc*), so dass der Vertrag gar nie rechtsgeschäftliche Wirkungen entfaltet hat. Vielmehr wird in der Lehre postuliert, dass der Vertrag erst im Zeitpunkt der Verweigerung der Erwerbsbewilligung (*ex nunc*) dahinfällt und bis dahin Rechtswirkungen zeitigen kann (namentlich lösen auch nicht bewilligungsfähige Geschäfte die vertraglichen und gesetzlichen Vorkaufsrechte aus, etwa dasjenige des Pächters gemäss Art. 47 BGBB; vgl. LORENZ STREBEL/REINHOLD HOTZ, in: Das bürgerliche Bodenrecht, a.a.O., Art. 47 N 26). Wurde also ein bewilligungsbedürftiges, aber nicht bewilligtes Geschäft im Grundbuch eingetragen, weil der Grundbuchverwalter beispielsweise davon ausging, das Geschäft bedürfe keiner Bewilligung, gilt Folgendes: Das Geschäft befindet sich zunächst im Zustand der schwebenden Unwirksamkeit und kann durch eine nachträgliche Bewilligungserteilung noch geheilt werden. Die nachträgliche Erteilung der Bewilligung würde zur Vollgültigkeit des Geschäfts und damit zur Heilung des Grundbucheintrags führen. Wird die Erwerbsbewilligung dagegen – wie hier – verweigert, so wird das Geschäft in diesem Zeitpunkt ungültig und die Bewilligungsbehörde hat gemäss Art. 72 Abs. 1 BGBB die Berichtigung des Grundbuches anzuordnen. Eine solche Anordnung ist erst dann nicht mehr möglich, wenn seit der Eintragung des Rechtsgeschäfts im Grundbuch mehr als zehn Jahre vergangen sind (Art. 72 Abs. 3 BGBB). Mit der per 4. Februar 2015 erfolgten Grundbucheintragung der Handänderung gemäss Kaufgeschäft vom 22. Dezember 2014 ist diese Verwirkungsfrist noch nicht verstrichen. Als Gegenstück der kraft öffentlichen Rechts anzuordnenden Grundbuchberichtigung

kann der Erwerber (die Beschwerdeführerin) die von ihm (ihr) bereits erbrachten Geldleistungen nach Massgabe der Bestimmungen über die ungerechtfertigte Bereicherung (vom Beigeladenen 2, der wieder als Eigentümer der Parzelle Nr. xx im Grundbuch einzutragen ist) zurückfordern (vgl. zum Ganzen BEAT STALDER, in: Das bäuerliche Bodenrecht, a.a.O., Art. 70 N 5 ff.).

Die Abteilung Landwirtschaft hat zwar in der Verfügung vom 24. September 2019 die in Art. 72 Abs. 1 BGGB als Folge der Ungültigkeit des Kaufvertrags vom 22. Dezember 2014 vorgesehene Grundbuchberichtigung mit der (Wieder-)Eintragung des Beigeladenen 2 als Eigentümer der Parzelle Nr. xx angeordnet, jedoch bloss für den Eventualfall, dass innerhalb einer Frist von sechs Monaten (ab Rechtskraft ihrer Verfügung) keine Abparzellierung einer Fläche von 5'308 m<sup>2</sup> ab der Parzelle Nr. xx (im Bereich der Gebäude samt Umschwung) erfolgt und die restlichen 45'140 m<sup>2</sup> nicht zum Höchstpreis von Fr. 183'300.00 an den Pächter B. (Beigeladener 1) verkauft werden. Für die entsprechende Abparzellierung und den Erwerb der Restparzelle durch den Beigeladenen 1 hat die Abteilung Landwirtschaft sogleich Bewilligungen erteilt bzw. in Aussicht gestellt.

Das von der Abteilung Landwirtschaft gewählte Vorgehen mit der bedingten Anordnung einer Grundbuchberichtigung und der Erteilung oder Ankündigung von Bewilligungen für eine Abparzellierung und eine Grundstücksveräusserung an den Pächter, die so noch nicht stattgefunden haben, allenfalls nie in dieser Form stattfinden werden und zu denen die Abteilung Landwirtschaft den Eigentümer der Parzelle Nr. xx (Beigeladener 2) nicht verpflichten kann, ist in verschiedener Hinsicht nicht ganz korrekt (auch wenn anerkannt wird, dass das Vorgehen lösungsorientiert war).

## 2.2.

Verwaltungsverfahren auf Erteilung einer Bewilligung (für eine Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot oder für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks) werden ausschliesslich auf Gesuch hin eingeleitet. Von Amtes wegen wird die Bewilligungsbehörde nur dort tätig, wo zwingende öffentliche Interessen zu wahren sind, d.h. in den Fällen von Art. 71 BGGB (Widerruf einer

Bewilligung) und Art. 72 BGBB (Anordnung der Grundbuchberichtigung) sowie allenfalls gestützt auf Art. 87 Abs. 1 BGBB (Schätzung des Ertragswerts). Soweit die Veräusserung eines landwirtschaftlichen Grundstücks mit einer Realteilung oder mit einer Zerstückelung verbunden ist, treten der Veräusserer und der Erwerber als Gesuchsteller auf (MARGRET HERRENSCHWAND/BEAT STALDER, in: Das bäuerliche Bodenrecht, a.a.O., Art. 80 N 2 sowie Art. 83 N 4 f.). Weder der tatsächliche Eigentümer, der Beigeladene 2, noch die vermeintliche Eigentümerin, die Beschwerdeführerin, haben bei der Abteilung Landwirtschaft jemals ein Gesuch um Abparzellierung eines Teils ab der Parzelle Nr. xx gestellt. Die Beschwerdeführerin hat sich lediglich auf entsprechende, von der Abteilung Landwirtschaft initiierte und vermittelte Verhandlungen mit dem Pächter B. (Beigeladener 1) eingelassen. Die Verhandlungsparteien konnten sich jedoch in der Folge nie auf die Grösse der abzuparzellierenden Fläche (für das Tierferienheim) bzw. auf die an den Pächter zu verkaufende Restfläche einigen. Demnach liegt bis dato kein vom Eigentümer der Parzelle Nr. xx mitgetragenes Gesuch für die Abparzellierung einer bestimmten Grundstücksfläche vor, weshalb die Abteilung Landwirtschaft auch keine Abparzellierung bewilligen kann.

Ob und an welchem Teil der Parzelle Nr. xx dem Beigeladenen 1 ein gesetzliches Vorkaufsrecht des Pächters nach Art. 47 BGBB zusteht, ist im Streitfall allein vom zuständigen Zivilgericht zu entscheiden, nicht von der Abteilung Landwirtschaft als Bewilligungsbehörde (vgl. HERRENSCHWAND/STALDER, a.a.O., Art. 80 N 1). Ein entsprechendes Verfahren ist bereits beim Bezirksgericht F. hängig. Das Zivilgericht entscheidet dabei nicht nur über den Bestand und den (flächenmässigen) Umfang des Vorkaufsrechts (das sich lediglich auf den Pachtgegenstand [413 Aren], nicht auf den flächenmässig grösseren Gegenstand der Veräusserung [504,48 Aren] bezieht; vgl. STREBEL/HOTZ, a.a.O., Art. 47 N 17), sondern auch über alle anderen Bedingungen des Vorkaufsrechts. Dazu gehört auch der Übernahmepreis, der sich grundsätzlich nach den Bedingungen im Kaufvertrag (vom 22. Dezember 2014) richtet, falls sich ein solcher für den Gegenstand

der Pacht bildenden Grundstücksteil überhaupt sinnvoll eruieren lässt, und nicht notwendigerweise mit dem von der Abteilung Landwirtschaft ermittelten Höchstpreis übereinstimmt (STREBEL/HOTZ, a.a.O., Art. 47 N 27). Sollte das Zivilgericht das Vorkaufsrecht des Pächters am Pachtgegenstand (als Teil der Parzelle Nr. xx) bejahen, müsste es die Beigeladenen (Eigentümer und Pächter) mit Bezug auf die für die Ausübung des Vorkaufsrechts erforderliche Aufteilung der Parzelle Nr. xx zwecks Bewilligung einer Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot (gestützt auf Art. 60 Abs. 1 lit. a BGG mit Entlassung des Grundstücksteils mit den Gebäuden samt Umschwung aus dem Geltungsbereich des BGG) an die Abteilung Landwirtschaft verweisen und den Zivilprozess bis zu deren Entscheid aussetzen (HERRENSCHWAND/BANDLI, a.a.O., Art. 60 N 2 und 5). Weil die vom Zivilgericht vorgesehene flächenmässige Aufteilung der Parzelle Nr. xx mutmasslich von der in der angefochtenen Verfügung vom 24. September 2019 bewilligten (53,08 Aren für den Grundstücksteil mit den Gebäuden samt Umschwung / 451,4 Aren für den Grundstücksteil zum Erwerb durch den Pächter) abweichen würde – der vom Vorkaufsrecht erfasste Pachtgegenstand umfasst lediglich 413 Aren –, wäre die Abteilung Landwirtschaft abermals zu konsultieren.

Was die für einen allfälligen Erwerb eines Teils der Parzelle Nr. xx durch den vorkaufsberechtigten Pächter erforderliche Erwerbsbewilligung anbelangt, käme die Abteilung Landwirtschaft erst im Nachgang des Zivilprozesses betreffend Vorkaufsrecht des Pächters zum Zug und würde entweder den Erwerb des Pachtgegenstands zu den vom Zivilgericht festgelegten Bedingungen (inklusive Übernahmepreis) bewilligen oder die Bewilligung wegen eines übersetzten Erwerbspreises im Sinne von Art. 63 Abs. 1 lit. b BGG verweigern. In dieser Situation würde das nicht vollziehbare Vorkaufsrecht des Pächters (Beigeladener 1) dahinfallen und der Eigentümer (Beigeladener 2) wäre wieder frei, entweder auf einen Verkauf der Parzelle Nr. xx ganz zu verzichten oder mit einem Erwerber (seiner Wahl) für die gesamte Parzelle Nr. xx oder für einen gestützt auf eine Bewilligung der Abteilung Landwirtschaft abgetrennten (landwirtschaftlich genutzten, dem BGG unterstellten)

Teil davon einen zulässigen Preis zu vereinbaren. Ein neues Kaufgeschäft über den Pachtgegenstand mit abgeändertem Kaufpreis auf das (nach Art. 63 Abs. 1 lit. b BGBB) zulässige Mass würde wiederum den Vorkaufsfall auslösen und der Pächter könnte nun – zum reduzierten, bewilligungsfähigen Preis – sein Vorkaufsrecht erneut ausüben und den Pachtgegenstand an sich ziehen (STREBEL/HOTZ, a.a.O., Art. 47 N 29; LORENZ STREBEL, Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss dem Bundesgesetz über das bauerliche Bodenrecht, Zürich/Basel/Genf 2009, Rz. 1231 ff.; vgl. auch STALDER, a.a.O., Art. 62 N 20).

Bei dieser Sach- und Rechtslage empfiehlt es sich für den Eigentümer der Parzelle Nr. xx (den Beigeladenen 2), falls er weiterhin verkaufswillig ist, eine Abparzellierung des nicht landwirtschaftlich genutzten Teils der Parzelle Nr. xx zu veranlassen, sich diese von der Abteilung Landwirtschaft bewilligen zu lassen und hernach die beiden neu entstandenen, unterschiedlich (landwirtschaftlich und landwirtschaftsfremd) genutzten Grundstücke separat zu veräussern; das landwirtschaftlich genutzte, nach wie vor dem BGBB unterstellte Grundstück an einen Erwerber und zu einem Preis, die nach Art. 61 ff. BGBB bewilligungsfähig sind. Vorgeschrieben werden kann dieses (in der Verfügung vom 24. September 2019 skizzierte) Vorgehen aber weder der Beschwerdeführerin, die mangels eines gültigen Erwerbs ohnehin nicht über die Parzelle Nr. xx Verfügungsberechtigt ist, noch dem Beigeladenen 2, der einzig vom Zivilgericht zur Veräusserung eines Teils der Parzelle Nr. xx (Pachtgegenstand) an den allenfalls vorkaufsberechtigten Beigeladenen 1 verpflichtet werden könnte, wobei vorläufig noch offen ist, ob dieser Erwerb zu den vom Zivilgericht festgelegten Bedingungen gestützt auf Art. 61 ff. BGBB bewilligungsfähig sein wird. Zum Voraus und von Amtes wegen erteilte Bewilligungen für eine (vom Eigentümer) nicht nachgesuchte Abparzellierung und einen allfälligen (zivilgerichtlichen angeordneten) Grundstückserwerb durch den Beigeladenen 1, dessen Bedingungen (inklusive Übernahmepreis) noch nicht feststehen, sind nicht möglich und statthaft. Indessen hat die Bewilligungsbehörde in Nachachtung von Art. 72 Abs. 1 BGBB von Amtes wegen einzuschreiten und die Be-

richtung des Grundbuchs anzuordnen, wenn für ein Grundstücksgeschäft – wie den Kaufvertrag vom 22. Dezember 2014 zwischen dem Beigeladenen 2 und der Beschwerdeführerin – eine Bewilligung nach Art. 61 ff. BGG nicht (nachträglich) erteilt werden kann, und zwar ohne jeden Vorbehalt.

2.3.

In diesem Sinne ist die angefochtene Verfügung der Abteilung Landwirtschaft vom 24. September 2019 vom Amtes wegen dahingehend abzuändern, dass das Grundbuchamt F. (bedingungslos) angewiesen wird, den Beigeladenen 2 wieder als Eigentümer der Parzelle Nr. xx ins Grundbuch einzutragen. Das bedeutet, dass der vorliegenden Beschwerde im Hauptpunkt (Antrag 1 auf vollständige Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und Antrag 2 auf Erteilung einer Erwerbsbewilligung nach den Art. 61 ff. BGG) nicht stattgegeben werden kann.

(...)



## VIII. Sozialhilfe

### 35 Sozialhilfe; stabile eheähnliche Beziehung

- **Mitwirkungspflicht des Konkubinatspartners der unterstützten Person, seine finanziellen Verhältnisse offenzulegen**
- **Leistungseinstellung mangels nachgewiesener Bedürftigkeit**

Aus dem Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 3. März 2020, in Sachen A. gegen Gemeinderat B. und Departement Gesundheit und Soziales (WBE.2019.424).

### *Aus den Erwägungen*

2.

2.1.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Einstellung der materiellen Hilfe sei nicht zulässig. Es bestehe keine Pflicht, dass ihr Partner die finanziellen Verhältnisse offenlege.

2.2.

Die Beschwerdestelle SPG erwog, die Beschwerdeführerin sei verpflichtet, "bei der Abklärung ihrer wirtschaftlichen Situation unter Berücksichtigung der Verhältnisse ihres Konkubinatspartners mitzuwirken." Die Unterlagen und Belege zu dessen wirtschaftlichen Verhältnissen könnten von der Gemeinde nicht selbst erhältlich gemacht werden. Daher könne die Bedürftigkeit der Beschwerdeführerin nicht festgestellt bzw. überprüft werden. Die Einstellung der materiellen Hilfe sei gestützt auf § 5a Abs. 1 lit. a SPG zulässig.

2.3.

Anlässlich der Anhörung vom 4. Juli 2019 wurden der Beschwerdeführerin und ihrem Konkubinatspartner Fragen zu finanziellen Belangen gestellt. Der Partner führte aus, dass die