Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A.21/2006
5P.241/2006/blb

Sitzung vom 9. November 2006
II. Zivilabteilung

Besetzung
Bundesrichter Raselli, Präsident,
Bundesrichterin Escher, Bundesrichter Meyer, Bundesrichterin Hohl, Bundesrichter Marazzi,
Gerichtsschreiber Zbinden.

Parteien
X._____,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Fürsprecher Dr. Roland Haller,

gegen

1. Y._____,
2. Z._____,
Beschwerdegegner,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Fritz Nietlispach,
Landwirtschaftliche Rekurskommission des Kantons Aargau, Bahnhofstrasse 70, 5000 Aarau.

Gegenstand
Erwerbsbewilligung nach BGBB; Beschwerdelegitimation im kantonalen Verfahren,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde und staatsrechtliche Beschwerde gegen das Urteil vom 20. April 2006.

Sachverhalt:
A.
A.a Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 15. März 2004 übertrug Z._____ seine 19 in S._____ gelegenen Grundstücke im Gesamthalte von rund 13 ha nebst Wohnhaus und Scheunen, welche ein landwirtschaftliches Gewerbe darstellen, an Y._____ zu Eigentum. Der Gesamtpreis betrug Fr. 750'000.–. Die Abteilung für Landwirtschaft des Finanzdepartementes des Kantons Aargau bewilligte diesen Erwerb am 15. April 2004. Der Kaufvertrag ist im Grundbuch eingetragen worden.
A.b X._____ ist die Schwester des Verkäufers Z._____. Mit Schreiben vom 8. Juni 2004 erklärte sie gegenüber dem Käufer, ihr Vorkaufsrecht gemäss Art. 42 ff. BGBB auszuüben.
B.
Am 29. Juni 2004 gelangte X._____ an die Landwirtschaftliche Rekurskommission des Kantons Aargau. Sie beantragte, die Bewilligungsverfügung aufzuheben und die Eigentumsübertragung gemäss Kaufvertrag vom 15. März 2004 nicht zu bewilligen. Zudem sei der Grundbucheintrag unter Androhung der Ersatzvornahme und Strafandrohung im Widerhandlungsfall rückgängig zu machen. Die angerufene Instanz trat am 20. April 2006 auf die Beschwerde nicht ein.
C.
Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 7. Juni 2006 (5A.21/2006) beantragt X._____ dem Bundesgericht, das Urteil der Landwirtschaftlichen Rekurskommission und die Verfügung der Abteilung Landwirtschaft aufzuheben. Zudem erneuert sie die im kantonalen Verfahren gestellten Anträge.
Y._____ und Z._____ schliessen auf Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde, soweit darauf ein-

zutreten sei. Das Bundesamt für Justiz stellt in seiner Vernehmlassung keinen Antrag. Die Landwirtschaftliche Rekurskommission hat auf Vernehmlassung verzichtet.
D.
X._____ ist in gleicher Sache mit staatsrechtlicher Beschwerde an das Bundesgericht gelangt (5P.241/2006). Damit ersucht sie um Aufhebung des angefochtenen Urteils. Die Beschwerdegegner schliessen auf Abweisung der staatsrechtlichen Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Landwirtschaftliche Rekurskommission hat auf Vernehmlassung verzichtet.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1. Verwaltungsgerichtsbeschwerde (5A.21/2006)
1.1 Letztinstanzliche kantonale Beschwerdeentscheide, die auf dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) beruhen, unterliegen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht (Art. 89 BGBB).
1.2 Zur Beschwerde ist berechtigt, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (Art. 103 lit. a OG). Die Landwirtschaftliche Rekurskommission ist zum Schluss gelangt, die Beschwerdeführerin habe kein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der Erwerbsbewilligung, weshalb auf ihre Anträge nicht einzutreten sei. Im Streit um die eigene Verfahrenslegitimation ist eine Person, die sich am betreffenden Verfahren beteiligen will, Partei und als Adressatin eines Nichteintretensentscheides formell beschwert. Die Beschwerdeführerin ist durch das angefochtene Urteil in diesem Sinne berührt und in schutzwürdigen Interessen betroffen. Aus dieser Sicht ist auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde einzutreten. Allerdings ist der Antrag auf Aufhebung der Erwerbsbewilligung ein solcher in der Sache und kann vom Bundesgericht nur als Antrag auf Feststellung der Beschwerdelegitimation vor der kantonalen Instanz verstanden und behandelt werden.
1.3 Die Landwirtschaftliche Rekurskommission ist eine richterliche Vorinstanz, deren tatsächliche Feststellungen das Bundesgericht binden, soweit diese nicht offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen zustande gekommen sind (Art. 105 Abs. 2 OG). Ausführungen der Parteien zum Sachverhalt, die diesen Anforderungen nicht genügen, werden damit nicht berücksichtigt.
1.4 Streitgegenstand vor dem Bundesgericht bildet ausschliesslich die Frage, ob der Beschwerdeführerin in dem die Erwerbsbewilligung zu Gunsten von Y._____ betreffenden Rechtsmittelverfahren Parteistellung zukomme. Soweit sich die Beschwerdeführerin zu den Voraussetzungen der Erwerbsbewilligung äussert, ist auf ihre tatsächlichen und rechtlichen Vorbringen nicht einzutreten. Sie stehen nämlich in keinem Zusammenhang mit ihrer Verfahrenslegitimation.
1.5 Gemäss Art. 83 Abs. 3 BGBB kann gegen die Erwerbsbewilligung von der kantonalen Aufsichtsbehörde, dem Pächter, 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 (Urteil 5A.5/1999 vom 8. Juli 1999, E. 2, in: ZBGR 82/2001 S. 106). Mit dieser Bestimmung sollte nicht die allgemeine Legitimationsvoraussetzung von Art. 103 lit. a OG ausser Kraft gesetzt werden, wonach in jedem Fall Privatpersonen nur dann zur Beschwerde berechtigt sind, wenn sie durch die angefochtene Verfügung berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung haben. Diese Bestimmung ist bereits für das kantonale Verfahren zu beachten, zumal die Beschwerdeführerin nicht geltend macht, das kantonale Recht gewährleiste einen weitergehenden Rechtsschutz als das Bundesrecht (BGE 118 Ib 442 E. 2b S. 445 mit Hinweisen). Allein der Umstand, dass die Beschwerdeführerin zu einer der in Art. 83 Abs. 3 BGBB aufgezählten Personenkategorien gehört, legitimiert sie daher noch nicht zur
kantonalen Beschwerde. Sie kann ungeachtet des Ausgangs des Bewilligungsverfahrens ihr Vorkaufsrecht ausüben und das landwirtschaftliche Gewerbe an sich ziehen, wobei hierfür keine Rolle spielt, ob der Erwerber Selbstbewirtschafter ist. Erweist sich ihr Vorkaufsrecht als strittig, hat sie dieses auf dem Zivilweg durchzusetzen (BGE 129 III 186 E. 2.3 S. 191, 693 E. 3 S. 695). Um bei dieser Ausgangslage beschwerdelegitimiert zu sein, bedarf die Beschwerdeführerin vielmehr eines Rechtsschutzbedürfnisses, welches über ihren im Vorkaufsrecht begründeten Anspruch auf das Grundstück oder das Gewerbe hinausgeht. Dass sie ein derartiges Rechtsschutzbedürfnis im kantonalen Verfahren nachgewiesen habe, legt die Beschwerdeführerin nicht substanziiert dar, so dass die Rekurskommission zu Recht auf die Beschwerde gegen die Erwerbsbewilligung nicht eingetreten ist. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde erweist sich damit als unbegründet, soweit darauf eingetreten werden kann.

2. Staatsrechtliche Beschwerde (5P.241/2006)
2.1 Die Beschwerdeführerin rügt die willkürliche Anwendung von § 15 des Aargauischen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; SAR 271.100), wonach vor Erlass einer Verfügung dem Betroffenen Gelegenheit zu geben ist, sich vernehmen zu lassen, wenn ihm Nachteile erwachsen können, welche durch die nachträgliche Aufhebung der Verfügung nicht mehr zu beheben wären.
2.2 Im vorliegenden Fall ist ein sich auf Bundesverwaltungsrecht stützender Entscheid angefochten. Der auf kantonalem Recht gründende Anspruch auf rechtliches Gehörs hängt eng mit der Hauptfrage der Legitimation im kantonalen Beschwerdeverfahren zusammen, weshalb die gerügte Verletzung des Gehörsanspruchs im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde geprüft werden kann (vgl. BGE 129 II 297 E. 3.2; 122 II 274 E. 1b/aa; Urteil 6A.60/2004 vom 2. Dezember 2004, E. 1.3). Die staatsrechtliche Beschwerde ist somit als Verwaltungsgerichtsbeschwerde entgegenzunehmen.
2.3 Die Landwirtschaftliche Rekurskommission hat befunden, es sei der Beschwerdeführerin im konkreten Fall kein Nachteil entstanden, der nicht durch die nachträgliche Aufhebung der Bewilligungsverfügung behoben werden könne. Dagegen bringt die Beschwerdeführerin vor, der Nachteil bestehe darin, dass dem Erwerber eine Bewilligung erteilt worden sei, obwohl er die Voraussetzungen der Selbstbewirtschaftung nicht erfülle. Mit der Gutheissung der Zivilklage werde diese Bewilligung nicht aufgehoben, sondern sie bleibe bestehen.
2.4 Dass die Beschwerdeführerin in unhaltbarer Auslegung von kantonalem Verfahrensrecht (zum Willkürbegriff: BGE 131 I 57 E. 2 S. 61) sich nicht hat äussern können, ist damit nicht dargetan. Das der Beschwerdeführerin zustehende Vorkaufsrecht bleibt auf jeden Fall erhalten, soweit der Zivilrichter die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 1 Ziff. 2 BGBB als gegeben erachtet. Insoweit besteht - wenn überhaupt - kein Nachteil, der nicht durch eine nachträgliche Aufhebung der Bewilligung behoben werden könnte. Damit kann offen bleiben, ob die Beschwerdeführerin überhaupt von der Bewilligungsverfügung im Sinne von § 15 VRPG betroffen ist.
3. Kosten
Die Beschwerdeführerin ist mit beiden Rechtsmitteln unterlegen. Sie trägt damit die Kosten des Verfahrens von insgesamt Fr. 3'000.– (Art. 156 Abs. 1 OG) und hat die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 3'500.– zu entschädigen (Art. 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde (5A.21/2006) wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Die staatsrechtliche Beschwerde (5P.241/2006) wird als Verwaltungsgerichtsbeschwerde entgegengenommen und abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
3.
Die Gerichtsgebühr von insgesamt Fr. 3'000.– wird der Beschwerdeführerin auferlegt.
4.
Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 3'500.– zu entschädigen.
5.
Dieses Urteil wird den Parteien und der Landwirtschaftlichen Rekurskommission des Kantons Aargau sowie dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 9. November 2006
Im Namen der II. Zivilabteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: