

**WBE.2025.96 / sr / jb**  
(Gesuch Nr. 2023-0458)  
Art. 36

**Urteil vom 10. Februar 2026**

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

**Beschwerdeverfahren I (WBE.2025.96)**

\_\_\_\_\_  
Beschwerde-      **Bundesamt für Justiz**, Bundesrain 20, 3003 Bern  
führer

**gegen**

\_\_\_\_\_  
Beschwerde-      **Einwohnergemeinde Q.**\_\_\_\_\_  
gegnerin 1      handelnd durch den Gemeinderat  
dieser vertreten durch Dr. iur. Lorenz Strebel, Rechtsanwalt und Notar,  
Bahnhofstrasse 86, 5001 Aarau

**Erbengemeinschaft A.**\_\_\_\_\_, bestehend aus:

**Erben von B.**\_\_\_\_\_

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

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

**und**

Beschwerde-      **E.**\_\_\_\_\_  
gegnerin 4

Beschwerde-      **F.**\_\_\_\_\_  
gegner 5

Beschwerde-  
gegnerin 6      **G.**\_\_\_\_\_  
vertreten durch lic. iur. Pius Koller, Rechtsanwalt, Gewerbepark Bata 10,  
Postfach 250, 4313 Möhlin

Beschwerde-  
gegnerin 7      **H.**\_\_\_\_\_

**und**

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

\_\_\_\_\_  
Gegenstand      Beschwerdeverfahren betreffend bäuerliches Bodenrecht  
(Erwerbsbewilligung)

Entscheid des Departements Finanzen und Ressourcen, Landwirtschaft  
Aargau, vom 6. Februar 2025

### **Beschwerdeverfahren II (WBE.2025.106)**

\_\_\_\_\_  
Beschwerde-  
führer 1      **I.**\_\_\_\_\_

Beschwerde-  
führerin 2      **G.**\_\_\_\_\_

beide vertreten durch lic. iur. Pius Koller, Rechtsanwalt,  
Gewerbepark Bata 10, Postfach 250, 4313 Möhlin

**gegen**

Beschwerde-  
gegnerin      **Einwohnergemeinde Q.**\_\_\_\_\_  
handelnd durch den Gemeinderat  
dieser vertreten durch Dr. iur. Lorenz Strebel, Rechtsanwalt und Notar,  
Bahnhofstrasse 86, 5001 Aarau

\_\_\_\_\_  
Beigeladene      **Erbengemeinschaft A.**\_\_\_\_\_, bestehend aus:

- den Erben von †B.\_\_\_\_\_
- C.\_\_\_\_\_
- D.\_\_\_\_\_
- E.\_\_\_\_\_
- F.\_\_\_\_\_
- G.\_\_\_\_\_
- H.\_\_\_\_\_

**und**

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

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend bäuerliches Bodenrecht  
(Erwerbsbewilligung)

Entscheid des Departements Finanzen und Ressourcen, Landwirtschaft  
Aargau, vom 6. Februar 2025

---

## Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

### A.

#### 1.

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 31. März 2020 verkaufte A.\_\_\_\_\_ der Einwohnergemeinde Q.\_\_\_\_\_ die Parzelle Q.\_\_\_\_\_ Nr. ccc mit einer Fläche von 6'599 m<sup>2</sup> samt Wagenremise Nr. ddd, Holzschopf Nr. eee, Wagenschopf Nr. fff und Wohnhaus, Scheune Nr. ggg, nachdem das ehemals landwirtschaftliche Grundstück mit Zustimmung des Departements Finanzen und Ressourcen (DFR), Abteilung Landwirtschaft Aargau, aus dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGB; SR 211.412.11) entlassen worden war. Mit öffentlicher letztwilliger Verfügung und Vermächtnisvertrag vom 9. Juni 2020 vermachte A.\_\_\_\_\_ der Einwohnergemeinde Q.\_\_\_\_\_ sodann ihre landwirtschaftliche Parzelle Q.\_\_\_\_\_ Nr. aaa mit einer Fläche von 11'705 m<sup>2</sup>. Am 4. April 2023 ist A.\_\_\_\_\_ verstorben.

#### 2.

Am 16. Mai 2023 fragte der Willensvollstrecker über den Nachlass von A.\_\_\_\_\_, I.\_\_\_\_\_, die Abteilung Landwirtschaft an, ob eine Bewilligung der Eigentumsübertragung der landwirtschaftlichen Parzelle Nr. aaa auf die Gemeinde Q.\_\_\_\_\_ in Aussicht gestellt werden könne. In der anschliessenden Mail-Korrespondenz äusserte sich die Abteilung Landwirtschaft eher skeptisch zum Vorliegen von Gründen für eine Ausnahmegewilligung vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung. Im gegenseitigen Austausch kam alsdann die Idee auf, je einen Teil der Parzellen Nrn. aaa und ccc abzuparzellieren und ein daraus geschaffenes neues Grundstück an einen Selbstbewirtschaftler abzutreten. Gestützt darauf liess die Gemeinde einen Entwurf für einen Parzellierungsvertrag mit dem ortsansässigen und am Grundstückserwerb interessierten Landwirt J.\_\_\_\_\_ ausarbeiten, wonach 2'033 m<sup>2</sup> bzw. 2'026 m<sup>2</sup> von den Parzellen Nrn. aaa und ccc abgetrennt, zur Bildung der neuen Parzelle Nr. bbb mit einer Fläche von 4'059 m<sup>2</sup> verwendet und diese zusammen mit dem sich darauf befindlichen Wagenschopf Nr. fff auf J.\_\_\_\_\_ übertragen werden sollen. Der am 25. November 2024 öffentlich beurkundete Parzellierungsvertrag wurde gleichentags zwecks Genehmigung an die Abteilung Landwirtschaft weitergeleitet.

#### 3.

Am 6. Februar 2025 erteilte die Abteilung Landwirtschaft der Gemeinde Q.\_\_\_\_\_ in Bezug auf den Erwerb der Parzelle Nr. aaa die von dieser nachgesuchte und von der Abteilung Landwirtschaft in Aussicht gestellte Ausnahmegewilligung vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung und verfügte Folgendes:

1.  
Der Erwerb des Grundstückes LIG Q.\_\_\_\_ / aaa im Halte von 117.05 Aren durch die Einwohnergemeinde Q.\_\_\_\_ wird bewilligt.

2.  
Die Anmerkung "Mitunterhaltungspflicht der Bodenverbesserung" bleibt auf dem Grundstück LIG Q.\_\_\_\_ / aaa neu im Halte von 96.72 Aren bestehen und ist auf das neue Grundstück LIG Q.\_\_\_\_ / aaa im Halte von 40.59 Aren zu übertragen.

3.  
Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 300.–.

## **B.**

### **1.**

Dagegen erhob das Bundesamt für Justiz (BJ) am 6. März 2025 Beschwerde beim Verwaltungsgericht (WBE.2025.96; Beschwerdeverfahren I), mit den Anträgen:

1.  
Das BJ sei am Verfahren zu beteiligen und es seien ihm sämtliche Akten in diesem Verfahren zur Einsicht zuzustellen.

2.  
Die Erwerbsbewilligung der Vorinstanz vom 6. Februar 2025 sei aufzuheben.

3.  
Die Erwerbsbewilligung sei zu verweigern.

### **2.**

Am 7. März 2025 liessen ausserdem I.\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_ (Mitglied der Erbgemeinschaft A.\_\_\_\_) die Verfügung der Abteilung Landwirtschaft vom 6. Februar 2025 beim Verwaltungsgericht anfechten (WBE.2025.106; Beschwerdeverfahren II), mit den Anträgen:

1.  
In Gutheissung der Beschwerde sei die vorinstanzliche Erwerbsbewilligung vom 6. Februar 2025 (Gesuch Nr. 2023-0458) aufzuheben und der Beschwerdegegnerin sei der Erwerb des Grundstückes LIG Q.\_\_\_\_ Nr. aaa im Halte von 117.05 Aren zu verweigern.

2.  
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer auf der Parteientschädigung zu Lasten der Beschwerdegegnerin und/oder der Vorinstanz.

### **3.**

#### **3.1.**

Im Verfahren WBE.2025.96 (Beschwerdeverfahren I) reichten am 11. April 2025 I.\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_ eine Beschwerdeantwort ein, worin sie sich den

Beschwerdeanträgen des BJ anschlossen. E.\_\_\_\_\_ (ebenfalls Mitglied der Erbgemeinschaft A.\_\_\_\_\_) teilte dem Verwaltungsgericht mit Eingabe vom 22. April 2025 mit, sie unterstütze die Anträge des BJ. Die übrigen Mitglieder der Erbgemeinschaft hatten am 11. und 15. Februar 2025 einen Beschwerdeverzicht unterzeichnet.

Die Abteilung Landwirtschaft legte dem Verwaltungsgericht mit Beschwerdeantwort vom 2. Mai 2025 die Akten vor und beantragte die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Die Einwohnergemeinde Q.\_\_\_\_\_ stellte mit Beschwerdeantwort vom 5. Juni 2025 den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Am 19. Juni 2025 nahm sie zudem zu den übrigen Beschwerdeantworten Stellung.

Im weiteren Schriftenwechsel (Replik des BJ vom 10. Juli 2025; Replik [recte: Duplik] von I.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_ vom 8. September 2025; Duplik von I.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_ vom 26. September 2025; Eingabe des BJ vom 2. Oktober 2025; Duplik der Gemeinde Q.\_\_\_\_\_ vom 6. November 2025) hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

### **3.2.**

Im Verfahren WBE.2025.106 (Beschwerdeverfahren II) teilte E.\_\_\_\_\_ dem Verwaltungsgericht ebenfalls mit Eingabe vom 22. April 2025 mit, sie unterstütze die Anträge von I.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_.

Die Abteilung Landwirtschaft legte dem Verwaltungsgericht mit Beschwerdeantwort vom 2. Mai 2025 die Akten vor und beantragte die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Die Einwohnergemeinde Q.\_\_\_\_\_ stellte mit Beschwerdeantwort vom 5. Juni 2025 den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Am 19. Juni 2025 nahm sie zudem zu den übrigen Beschwerdeantworten Stellung:

Im weiteren Schriftenwechsel (Repliken von I.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_ vom 8. September 2025 und 26. September 2025; Duplik der Gemeinde Q.\_\_\_\_\_ vom 6. November 2025) hielten die Parteien an ihren Anträgen fest, wobei sich I.\_\_\_\_\_ als Beschwerdeführer zurückzog.

### **3.3.**

Mit Eingabe vom 24. November 2025 beantragte G.\_\_\_\_\_ in beiden Verfahren deren Vereinigung sowie die Durchführung einer mündlichen öffentlichen Verhandlung. Auf letztere verzichtete sie mit Schreiben vom 9. Januar 2026 auf die Ankündigung des instruierenden Verwaltungsrichters hin, dass keine Beweismassnahmen (Befragungen) geplant seien und sich die Verhandlung somit auf Parteivorträge beschränken würde.

**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 Beschwerden zuständig.

**2.**

Die zwei Beschwerden in den Verfahren WBE.2025.96 und WBE.2025.106 richten sich gegen dieselbe Verfügung der Abteilung Landwirtschaft Aargau vom 6. Februar 2025. Bezüglich der zentralen Streitfrage, ob die damit erteilte Erwerbsbewilligung nach den Art. 61 ff. BGG rechtmässig ist, liegt beiden Verfahren der gleiche, ein und dasselbe Erwerbsgeschäft (Vermächtnis der Parzelle Nr. aaa an die Gemeinde Q.\_\_\_\_, unter Berücksichtigung der Folgeveräusserung von Grundstücksteilen an J.\_\_\_\_) betreffende Sachverhalt zugrunde und es stellen sich die gleichen Rechtsfragen. Es gilt zu vermeiden, dass in verschiedenen Rechtsmittelverfahren sich widersprechende Urteile ergeben. Entsprechend rechtfertigt

es sich, die beiden Verfahren WBE.2025.96 und WBE.2025.106 zu vereinigen (vgl. BGE 128 V 192, Erw. 1 mit Hinweisen).

Eine Vereinigung ist grundsätzlich in jedem Verfahrensstadium möglich und keinem der Verfahrensbeteiligten erwächst aus der Vereinigung erst im Urteilszeitpunkt ein Rechtsnachteil. Es gibt keine Beschwerdeanträge, zu denen sich die jeweils anderen Parteien nicht hätten äussern können.

Der Einfachheit halber wird das Beschwerdeverfahren WBE.2025.96 nachfolgend als Beschwerdeverfahren I und das Beschwerdeverfahren WBE.2025.106 als Beschwerdeverfahren II bezeichnet. Für das Bundesamt für Justiz ist demnach die Bezeichnung Beschwerdeführer I zu wählen, für G.\_\_\_\_\_ die Bezeichnung Beschwerdeführerin II. Die Gemeinde Q.\_\_\_\_\_ wird derweil durchgehend als Beschwerdegegnerin bezeichnet, auch wenn sie sich diese Rolle im Beschwerdeverfahren I noch mit weiteren Parteien teilt.

### **3.**

#### **3.1.**

Nach dem Dafürhalten der Beschwerdegegnerin kann weder auf die Beschwerde des Beschwerdeführers I noch diejenige der Beschwerdeführerin II eingetreten werden.

#### **3.2.**

Zur Begründung wird angeführt, eine Behördenbeschwerde des Beschwerdeführers I gegen eine Erwerbsbewilligung nach den Art. 61 ff. BGGB sei von Bundesrechts wegen nicht vorgesehen. Art. 5 Abs. 1 der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993 (VBB; SR 211.412.110), der eine solche vorsehe, sei mangels entsprechender Verordnungskompetenz des Bundesrats nicht mit übergeordnetem Bundesrecht vereinbar. Die Verordnungskompetenzen des Bundesrates im Geltungsbereich des BGGB würden in den Art. 7 Abs. 1, Art. 10 Abs. 2 und 86 Abs. 2 BGGB geregelt. Darin gehe es um die Festlegung der Faktoren und Werte für die Berechnung einer Standardarbeitskraft (Art. 7 Abs. 1), um die Art der Berechnung, die Bemessungsperiode und die Einzelheiten der Ertragswertschätzung (Art. 10 Abs. 2) sowie um Ausnahmen von der Anmerkungspflicht (im Grundbuch) von dem BGGB unterstellten landwirtschaftlichen Grundstücken und die Löschung von Anmerkungen von Amtes wegen (Art. 86 Abs. 2). Hingegen räume das BGGB dem Bundesrat nicht das Recht ein, durch Verordnung im BGGB nicht vorgesehene Beschwerdeberechtigungen von Behörden zu statuieren. Vielmehr regelten die Art. 83 und 88 BGGB die Beschwerdeberechtigungen gegen Erwerbsbewilligungen abschliessend. Der Verweis auf Art. 111 Abs. 1 und 2 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) helfe dem Beschwerdeführer I auch nicht weiter, weil diese Bestimmung eine Beschwerdeberechtigung ans Bundesge-

richt nach einem anderweitigen Erlass voraussetzte, die hier fehle. Selbst wenn aber Art. 5 Abs. 1 VBB beachtlich wäre, würde sich die Beschwerdeberechtigung des Beschwerdeführers I auf jeden Fall auf jene Bereiche beschränken, welche die VBB materiell regle, mithin sich nicht auf Erwerbsbewilligungen nach den Art. 61 ff. BGGB erstrecken.

### 3.3.

Die Beschwerdeführerin II sei nicht beschwerdelegitimiert, weil Art. 83 Abs. 3 BGGB die Vertragsparteien nicht zur Beschwerde gegen die Erteilung einer Erwerbsbewilligung nach den Art. 61 ff. BGGB, sondern lediglich zur Beschwerde gegen die Verweigerung einer solchen berechtige. Als (Mit-)Erbin im Nachlass ihrer Mutter (A.\_\_\_\_\_) sei die Beschwerdeführerin II qua Universalsukzession in die Stellung als Vertragspartei des Vermächtnisvertrags zwischen A.\_\_\_\_\_ und der Beschwerdegegnerin vom 9. Juni 2020 (Vorakten, act. 35) nachgerückt. Dogmatischer Hintergrund der gesetzlichen Vorschrift, wonach sich die Vertragsparteien nur gegen die Verweigerung, nicht aber gegen die Erteilung einer Erwerbsbewilligung zur Wehr setzen dürften, sei das Rechtsmissbrauchsverbot. Hätten sich Parteien verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, so sollten sie die Erfüllung dieser privatrechtlichen Verpflichtung nicht mit öffentlich-rechtlichen Mitteln verhindern können. Das gelte auch für Rechtsnachfolger. Die mit der Erwerbsbewilligung verbundenen Auflagen beträfen die Beschwerdeführerin II zudem nicht persönlich.

Ihr gehe es vielmehr darum, sich in Bezug auf die Ausrichtung des Vermächtnisses dem letzten, mit erbvertraglicher Wirkung erklärten Willen ihrer Mutter zu widersetzen, weil sie selbst Interesse an der Parzelle Nr. aaa bekunde, die sie ihrer Tochter geben wolle. Mit diesem Anliegen sei sie auf den Zivilrechtsweg (der erbrechtlichen Ungültigkeits- oder Herabsetzungsklage) zu verweisen. Der Umstand, dass dafür die gesetzlichen Fristen mittlerweile unbenutzt abgelaufen seien, vermöge kein schützenswertes Interesse an der Anfechtung der Erwerbsbewilligung zu begründen. Dies gelte umso mehr, als die Beschwerdeführerin II schon vor Ablauf der Fristen für entsprechende erbrechtliche Klagen anwaltlich vertreten gewesen sei und demnach wissentlich und willentlich auf die Durchsetzung von erbrechtlichen Ansprüchen verzichtet habe. Dass sie im Rahmen der Erbteilung einen Zuweisungsanspruch im Sinne von Art. 21 BGGB hätte, werde von der Beschwerdeführerin II zu Recht nicht einmal behauptet. Selbst wenn also das Vermächtnis nicht ausgerichtet würde, bliebe unsicher, ob sie es aus dem Nachlass übernehmen könnte. Ausweislich der Akten seien die Erben zerstritten und das Konkursamt sei ebenfalls beteiligt.

Der Beschwerdeführerin II sei auch selbst klar, dass sie nicht beschwerdelegitimiert sei, was erkläre, weshalb ihr Rechtsvertreter zunächst erfolglos bei der kantonalen Aufsichtsbehörde und alsdann beim Beschwerdefüh-

rer I interveniert habe, damit diese Behörden die Erwerbsbewilligung anfechten.

### **3.4.**

#### **3.4.1.**

Art. 89 Abs. 2 lit. a BGG räumt den der Bundeskanzlei und den Departementen hierarchisch untergeordneten Dienststellen des Bundes, insbesondere den Bundesämtern, das Recht zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht ein, soweit das Bundesrecht es (speziell) vorsieht. Teil des Bundesrechts bildet Art. 5 Abs. 1 VBB, wonach das Bundesamt für Justiz berechtigt ist, gegen letztinstanzliche kantonale Beschwerdeentscheide, die sich auf das BGGB stützen, Beschwerde beim Bundesgericht zu erheben (vgl. dazu das Urteil des Bundesgerichts 2C\_20/2021 vom 19. November 2021, Erw. 1.3, worin die Beschwerdelegitimation des Bundesamts für Justiz auf Art. 89 Abs. 2 lit. a BGG i.V.m. Art. 5 VBB abgestützt wurde; vgl. auch BEAT STALDER, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2. Auflage 2011, N. 11 zu Art. 88 und 89). Weshalb Art. 5 Abs. 1 VBB kompetenzwidrig erlassenes Bundesverordnungsrecht darstellen sollte, ist nicht ersichtlich, sieht doch Art. 88 Abs. 2 BGGB vor, dass letztinstanzliche kantonale Entscheide gestützt auf das BGGB dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement mitzuteilen sind. Diese Mitteilungspflicht macht nur im Zusammenhang mit einer bereits vom Bundesgesetzgeber beabsichtigten Berechtigung zur Behördenbeschwerde Sinn, wobei die Mitteilungspflicht für sämtliche letztinstanzlichen kantonalen Entscheide auf dem Gebiet des BGGB gilt. Damit ist auch der Argumentation der Beschwerdegegnerin die Grundlage entzogen, wonach sich die Berechtigung zur Behördenbeschwerde nach Art. 89 Abs. 1 lit. a BGG i.V.m. Art. 5 VBB auf die in der VBB geregelten materiellen Fragen beschränken würde. Ohnehin wäre auf diesem sehr eingeschränkten Gebiet kaum ein praktischer Anwendungsbereich für eine Behördenbeschwerde denkbar.

Bundesbehörden, die zur Beschwerde ans Bundesgericht berechtigt sind, können (auch) die Rechtsmittel des kantonalen Rechts ergreifen und sich vor jeder kantonalen Instanz am Verfahren beteiligen, wenn sie dies beantragen (Art. 111 Abs. 2 BGG). Dies gilt speziell für das Bundesamt für Justiz, das kraft dieser Bestimmung und gestützt auf Art. 89 Abs. 1 lit. a BGG i.V.m. Art. 5 VBB alle kantonalen Entscheide auf dem Gebiet des BGGB, einschliesslich Erwerbsbewilligungen nach den Art. 61 ff. BGGB, vor jeder kantonalen Rechtsmittelinstanz anfechten kann (vgl. STALDER, a.a.O., N. 11 zu Art. 88 und 89). Die in der zitierten Literaturstelle umschriebene Rechtsschutzlücke bezieht sich darauf, dass im Falle eines mehrstufigen kantonalen Beschwerdeverfahrens die kantonale Aufsichtsbehörde unter Umständen (zufolge hierarchischer Unterordnung) nicht befugt ist, ihr nicht genehme Entscheide der Beschwerdebehörde bei der letzten kantonalen

Instanz anzufechten und damit dem Bundesamt für Justiz den Ball für eine Beschwerde ans Bundesgericht zuzuspielen. Dass sich das Bundesamt schon am kantonalen Beschwerdeverfahren beteiligen könnte, wird dort aber ebenso klar gesagt, wie darauf hingewiesen, dass eine Beteiligung des Bundesamts an einem kantonalen Beschwerdeverfahren oftmals daran scheitert, dass es keine Kenntnis von kantonal nicht letztinstanzlichen Entscheiden erhält, weil die Mitteilungspflicht nach Art. 88 Abs. 2 BGGB nur für kantonal letztinstanzliche Entscheide gilt. Im vorliegenden Fall erlangte der Beschwerdeführer I dennoch auf anderem Wege Kenntnis vom Entscheid (Erwerbsbewilligung nach den Art. 61 ff. BGGB) der Abteilung Landwirtschaft Aargau und ist nach dem oben Gesagten befugt, diesen bei der kantonalen Beschwerdeinstanz (Verwaltungsgericht) anzufechten.

Die Berechtigung zur Behördenbeschwerde hängt dabei nicht vom Nachweis eines spezifischen öffentlichen Interesses ab, wobei der angefochtene Akt geeignet sein muss, die Bundesgesetzgebung im Aufgabenbereich der beschwerdebefugten Behörde zu verletzen (STALDER, a.a.O., N. 11 zu Art. 88 und 89). Weil im vorliegenden Verfahren eine Verletzung von BGGB-Bestimmungen betreffend Erwerbsbewilligung (Art. 61 ff.) zur Diskussion steht, deren Einhaltung unter der Oberaufsicht des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements steht, ist diese Voraussetzung erfüllt. Aus demselben Grund lässt sich ausschliessen, dass es dem Beschwerdeführer I vorliegend nicht um die korrekte Anwendung des BGGB und damit der Bundesgesetzgebung in seinem Aufgabenbereich geht, sondern (rein) um den Schutz und die Durchsetzung von privaten Interessen.

Der Beschwerdeführer I ist somit klar zur vorliegenden Beschwerde ans Verwaltungsgericht berechtigt.

### **3.4.2.**

Etwas weniger klar ist die Beschwerdeberechtigung der Beschwerdeführerin II.

Art. 83 Abs. 3 BGGB regelt die Legitimation zur Beschwerde gegen Entscheide über Erwerbsbewilligungen nach den Art. 61 ff. BGGB wie folgt: "Gegen die Verweigerung der Bewilligung können die Vertragsparteien, gegen die Erteilung der Bewilligung die kantonale Aufsichtsbehörde, der Pächter sowie Kaufs-, Vorkaufs- oder Zuweisungsberechtigte bei der kantonalen Beschwerdeinstanz (Art. 88) Beschwerde führen." Diese Bestimmung geht als *lex specialis* der allgemeinen Legitimationsbestimmung von Art. 89 Abs. 1 BGG (oder analogen Legitimationsbestimmungen im kantonalen Recht wie § 42 VRPG) vor (BGE 145 II 328, Erw. 2.3; 139 II 233, Erw. 5.2.1; 129 III 583, Erw. 3.1). Mit der gewählten Formulierung wollte der Gesetzgeber den Kreis derjenigen einschränken, die gegen die Bewilligungserteilung Beschwerde erheben können; insbesondere sollten Nachbarn oder die Organisationen des Naturschutzes oder der Landwirtschaft

ausgeschlossen werden (BGE 139 II 233, Erw. 5.2.1; 126 III 274, Erw. 1b und c). Die Sonderregelung will nur die Legitimation einschränken, aber nicht die allgemeinen Voraussetzungen (besonderes, schutzwürdiges praktisches Interesse) ausser Kraft setzen (BGE 139 II 233, Erw. 5.2.1). Obschon die Aufzählung in Art. 83 Abs. 3 BGG nicht abschliessend ist, nimmt die Rechtsprechung eine Beschwerdelegitimation ausserhalb des Wortlauts dieser Bestimmung nur äusserst zurückhaltend an (BGE 145 II 328, Erw. 2.3; 139 II 233, Erw. 5.2.2). Eine Legitimation über den Wortlaut von Art. 83 Abs. 3 BGG hinaus wird nur dort bejaht, wo ein im Lichte der Zielsetzungen des BGG schutzwürdiges Interesse am Erhalt des Eigentums am betreffenden Grundstück besteht und dieses Interesse nicht auf anderem Weg geltend gemacht werden kann (BGE 139 II 233, Erw. 5.2.4; vgl. zum Ganzen die Urteile des Bundesgerichts 2C\_130/2022 vom 7. März 2023, Erw. 3.2, und 2C\_20/2021 vom 19. November 2021, Erw. 1.4.1).

Im Urteil 2C\_465/2012 vom 29. Oktober 2012, Erw. 2.6, sprach das Bundesgericht dem Grundstücksverkäufer die Beschwerdelegitimation mit der Begründung ab, dass er aufgrund seiner vertraglichen Loyalitätspflicht (Art. 2 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 [ZGB; SR 210]; BGE 136 V 331, Erw. 4.2.1; Urteil 4A\_306/2009 vom 8. Februar 2010, Erw. 6.1) gehalten sei, die Käuferin in dem zum Erwerb der Grundstücke erforderlichen Bewilligungsverfahren nach Kräften zu unterstützen und alles zu unterlassen, was die Vertragserfüllung vereiteln kann. Es verstosse in krasser Weise gegen diese vertragliche Loyalitätspflicht, wenn der Verkäufer die privatrechtsgestaltende Bewilligung anfecht, welche die Erfüllung des von ihm abgeschlossenen Vertrags ermöglichen soll. Schon aus diesem Grund könne ein schutzwürdiges Interesse des Verkäufers an der Anfechtung der Bewilligung nicht anerkannt werden, würde doch so das öffentliche Recht eine Verletzung privatrechtlicher Pflichten fördern. Für die Erben und Rechtsnachfolger des Verkäufers qua Universalsukzession (Art. 560 ZGB) gilt die Loyalitätspflicht gegenüber Vertragspartnern des Verkäufers und Erblassers jedoch nicht oder höchstens in eingeschränktem Masse. Dass die Erben eigene Interessen verfolgen, die von denjenigen des Erblassers abweichen oder sogar diesen zuwiderlaufen, ist legitim, andernfalls wäre auch die Anfechtung einer letztwilligen Verfügung oder eines Erbvertrags mittels Ungültigkeits- oder Herabsetzungsklage (Art. 519 ff. ZGB) als rechtsmissbräuchlich oder treuwidrig zu werten, sobald sich diese gegen einen Vertragspartner des Erblassers, wie beispielsweise Vermächtnisnehmer richtet. Mit anderen Worten sind Erben nicht ohne weiteres an die Loyalitätspflichten des Erblassers gebunden. Demnach bildet der Umstand, dass die Beschwerdeführerin II (zusammen mit weiteren Erben) qua Universalsukzession zur Vertragspartnerin der Beschwerdegegnerin in Bezug auf den Vermächtnisvertrag vom 9. Juni 2020 geworden ist, für sich genommen keinen Grund, ihr die Beschwerde-

legitimation zur Anfechtung der Erwerbsbewilligung aufgrund dieser (vererbten) Rechtsstellung von vornherein abzusprechen.

Auf der anderen Seite gehört die Beschwerdeführerin II auch nicht zum Kreis derjenigen Personen, die in Art. 83 Abs. 3 BGGB ausdrücklich als beschwerdeberechtigt gegen die Erteilung einer Erwerbsbewilligung nach den Art. 61 ff. BGGB bezeichnet werden. Namentlich wird von ihr nicht dargetan, dass sie in Bezug auf die der Beschwerdegegnerin vermachte Parzelle Nr. aaa im Rahmen der Erbteilung zuweisungsberechtigt im Sinne von Art. 21 BGGB wäre, ist doch sie selbst nicht Inhaberin eines landwirtschaftlichen Gewerbes und dürfte doch das landwirtschaftliche Gewerbe ihrer Tochter (mit Betriebszentrum in R. \_\_\_\_\_), die aber ohnehin nicht zum Kreis der Erbberechtigten gehört, ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs liegen. Wie gesehen, wird zwar eine Beschwerdeberechtigung ausnahmsweise auch für Personen bejaht, die in Art. 83 Abs. 3 BGGB nicht ausdrücklich erwähnt werden, allerdings nur sehr zurückhaltend. Vorausgesetzt wird dabei zweierlei: Erstens muss ein im Lichte der Zielsetzungen des BGGB schutzwürdiges Interesse am Erhalt des Eigentums am betreffenden Grundstück bestehen, das zweitens nicht auf anderem Weg geltend gemacht werden kann (BGE 139 II 233, Erw. 5.2.4). Im Erhalt des Eigentums an der gesamten Parzelle Nr. aaa für eine Selbstbewirtschafterin (die Tochter der Beschwerdeführerin II) wäre allenfalls ein schutzwürdiges Interesse im Lichte der Zielsetzungen des BGGB zu erblicken, auch wenn die Parzelle ausserhalb des ortsüblichen Wirtschaftsbereichs der Tochter liegt. Indessen hätte die Beschwerdeführerin II zu diesem Zweck bzw. zur Entbindung des Ausrichtung des Vermächtnisses an die Beschwerdegegnerin auch eine erbrechtliche Ungültigkeitsklage gemäss Art. 519 ZGB einreichen und die Ungültigkeit des Vermächtnisses damit begründen können, dass dieses rechtswidrig im Sinne von Art. 519 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB sei, indem es gegen Art. 63 lit. a BGGB (Prinzip der Selbstbewirtschaftung) verstosse, ohne dass ein Ausnahmegrund gemäss Art. 64 BGGB vorliege. Damit fehlt es im Hinblick auf eine Beschwerdelegitimation ausserhalb des Wortlauts von Art. 83 Abs. 3 BGGB am Erfordernis dessen, dass das Interesse am Eigentumserhalt nicht auf andere Weise geltend gemacht werden kann oder hätte geltend gemacht werden können (innerhalb der relativen einjährigen Verjährungsfrist nach Art. 521 Abs. 1 ZGB).

Eine Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin II ist demnach abzulehnen und auf ihre Beschwerde ist insofern nicht einzutreten.

#### 4.

Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde des Beschwerdeführers I ist einzutreten, nicht hingegen – mangels Legitimation – auf diejenige der Beschwerdeführerin II, während I. \_\_\_\_\_ seine

Beschwerde mit Replik vom 8. September 2025 zurückgezogen hat, womit diese zufolge Rückzugs vom Protokoll abzuschreiben ist.

**5.**

Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können unrichtige oder unvollständige Feststellungen des Sachverhaltes und Rechtsverletzungen geltend gemacht sowie die Handhabung des Ermessens gerügt werden (§ 59 Abs. 1<sup>bis</sup> LwG AG).

**II.**

**1.**

In der Sache bringt der Beschwerdeführer I vor, der Erwerb der Parzelle Nr. aaa durch die Beschwerdegegnerin unterliege der Bewilligungspflicht nach den Art. 61 ff. BGG, nachdem das Bundesgericht mit Urteilen 2C\_735/2021 vom 11. März 2022 und 5A\_303/2024 vom 10. Oktober 2024 entschieden habe, dass die Ausrichtung eines Vermächtnisses nicht als bewilligungsfreie erbrechtliche Zuweisung im Sinne von Art. 62 lit. a BGG gelte. Eine Bewilligung für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks könne grundsätzlich nur erteilt werden, wenn der Erwerber bzw. die Erwerberin Selbstbewirtschafter/-in sei, kein übersetzter Preis vereinbart worden sei und das zu erwerbende Grundstück nicht ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers liege (Art. 61 Abs. 2 i.V.m. Art. 63 Abs. 1 BGG). Vorliegend erfülle die Beschwerdegegnerin bereits das Kriterium der Selbstbewirtschaftung nicht.

Der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken durch Nicht-Selbstbewirtschafter sei nur ausnahmsweise bewilligungsfähig, wenn ein wichtiger Grund im Sinne von Art. 64 Abs. 1 BGG nachgewiesen werde. Ausnahmen vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung seien dabei restriktiv auszulegen. Ein wichtiger Grund für eine solche Ausnahme sei aus der vorinstanzlichen Erwerbsbewilligung nicht ersichtlich. Insbesondere bilde das Folgegeschäft mit dem ortsansässigen Landwirt J. \_\_\_\_\_, wonach ein Teil der Parzelle Nr. aaa zusammen mit einem Teil der Parzelle Nr. ccc und dem sich darauf befindlichen Gebäude Nr. fff (Wagenschopf) an diesen abgetreten werde, keinen wichtigen Grund für eine Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung.

Das BGG bezwecke gemäss Art. 1 Abs. 1, das bäuerliche Grundeigentum zu fördern und namentlich Familienbetriebe als Grundlage eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen, auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichteten Landwirtschaft zu erhalten und ihre Struktur zu verbessern (lit. a), die Stellung des Selbstbewirtschafters einschliesslich diejenige des Pächters beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke zu stärken (lit. b) sowie übersetzte Preise für landwirtschaftlichen Boden zu bekämpfen (lit. c). Durch den vorliegenden Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch eine Nicht-Selbstbewirtschafterin

werde weder das bäuerliche Grundeigentum gefördert oder eine strukturelle Verbesserung erzielt, noch die Position der Selbstbewirtschaftenden gestärkt. Daran ändere auch die auf den Erwerb folgende Landabtretung an J.\_\_\_\_\_ nichts.

Dieser erhalte lediglich eine Fläche von 40,59 Aren landwirtschaftliche Nutzfläche mit Remise, die nicht bei seinem Betriebszentrum am S-Weg liege, nicht mit einem seiner Grundstücke zusammengelegt werden könne und lediglich über eine Quartierstrasse in der Wohnzone (T-Weg) erschlossen sei. Demgegenüber verblieben 96,72 Aren und damit eine sehr viel grössere Fläche der Parzelle Nr. aaa bei der Beschwerdegegnerin als Nicht-Selbstbewirtschafterin. Ob die aufgeteilten Flächen effektiv gleichwertig seien, sei fraglich und werde von der Vorinstanz nicht näher erläutert. Eine Verbesserung der Struktur von Landwirtschaftsbetrieben sei unter diesen Vorzeichen nicht erkennbar. Die Abtretung der angeblich wertmässig gleichen Flächen an J.\_\_\_\_\_ stärke auch die Selbstbewirtschaftung nicht, da die von der Beschwerdegegnerin neu erworbene Fläche dem Eigentum durch Selbstbewirtschaftnerinnen und Selbstbewirtschaftner entzogen werde. Eine Stärkung landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke im Eigentum von Selbstbewirtschaftenden werde durch die Möglichkeit des Erwerbs freierwerdender landwirtschaftlicher Grundstücke innerhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs zu einem nicht übersetzten Preis erreicht. Die Abtretung von Flächen nach dem Erwerb, die allenfalls Vorteile für das empfangende landwirtschaftliche Gewerbe bringe, sei in diesem Zusammenhang nicht von Belang.

Zusammenfassend werde mit dem Erwerb der Parzelle Nr. aaa durch die Beschwerdegegnerin nicht ein den Zielsetzungen des BGGB entsprechendes Ergebnis erzielt, das insoweit zu einer Verbesserung führe, sondern – wenn überhaupt – lediglich den Status quo beibehalte. Die Beibehaltung des Status quo stelle gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 133 III 562) keinen wichtigen Grund für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch eine Nicht-Selbstbewirtschafterin dar. Neben einem fehlenden Grund für eine Ausnahmegewilligung vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung würden auch keine Gründe dargetan, derentwegen der Erwerb bewilligungsfrei erfolgen könnte.

## **2.**

Die Beschwerdegegnerin hält dagegen, Art. 64 BGGB mit dem wichtigen Grund für eine Ausnahmegewilligung vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung sei bewusst offen formuliert worden. Darunter fielen gemäss BGE 122 III 287 alle möglichen Umstände, soweit sie auf der Linie der gesetzgeberischen Zielvorstellung liegen, auch ohne dass insgesamt eine strukturelle Verbesserung landwirtschaftlicher Art eintrete.

Mit den vorliegend relevanten Transaktionen (Ausrichtung des Vermächtnisses und Landabtretungen an J. \_\_\_\_\_) werde die dem BGBB unterstellte Fläche um 2'026 m<sup>2</sup> (durch Abtretung einer entsprechenden Fläche von der Parzelle Nr. ccc an die Parzelle bbb) vergrössert und die Struktur des landwirtschaftlichen Gewerbes von J. \_\_\_\_\_ eigentumsässig langfristig verbessert und gesichert, während er das bei der Beschwerdegegnerin verbleibende, durch Erfüllung des Vermächtnisvertrags erworbene Land weiterhin bewirtschaften könne; die Beschwerdegegnerin trete via Vermächtnisvertrag in das laufende Pachtverhältnis ein.

Durch den Erwerb von 40,59 Aren landwirtschaftliche Nutzfläche samt Gebäude Nr. fff könne J. \_\_\_\_\_ sein Gewerbe strukturell verbessern und dessen Existenz langfristig sichern. Mit einer Entfernung von lediglich 330 m liege das heute von Dritten genutzte Gebäude Nr. fff innerhalb von Gehdistanz zu seinem Betriebszentrum. Die Distanz zu seiner nächstgelegenen Eigenlandparzelle Nr. 1057 betrage sogar nur 100 m. Den Akten lasse sich entnehmen, dass J. \_\_\_\_\_, der Milchwirtschaft betreibe, auf die betreffende Remise angewiesen sei. Ein Abbruch sei für ihn kein Thema. Könnte er das für ihn wichtige Ökonomiegebäude nicht übernehmen, müsste er sich den benötigten Remisenraum andernorts, aufgrund des Konzentrationsprinzips am ehesten auf den Parzellen Nrn. 1075 oder 1002 beschaffen, was zu einem Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche führen würde und weder raumplanerisch noch betriebswirtschaftlich Sinn mache. Die Remise würde J. \_\_\_\_\_ als Abstellraum für seine Geräte und Maschinen zur Bewirtschaftung des Eigenlandes (Parzelle Nr. bbb) und des Pachtlandes (Parzelle Nr. aaa) dienen. Er könnte den bestehenden Mietvertrag mit Dritten kurzfristig kündigen und die Baute selbst nutzen.

Zudem befände sich J. \_\_\_\_\_ als Pächter der Parzelle Nr. aaa insofern in einer privilegierten Situation, als er ein Vorkaufsrecht an der Restfläche ausüben könnte, falls die Beschwerdegegnerin dereinst nicht die gesamte Parzelle Nr. aaa für die von ihr mittelfristig geplante Erweiterung der Sportanlage auf der Nachbarparzelle Nr. hhh benötige. Wenn nach höchstrichterlicher Rechtsprechung (BGE 122 III 287) selbst ein Landabtausch unter Nicht-Selbstbewirtschaftenden als wichtiger Grund für eine Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung anerkannt werde, müsse dies umso mehr gelten, wenn ein Selbstbewirtschafteter beteiligt sei, der für seinen Betrieb eine strukturelle Verbesserung herbeiführen könne. Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers I werde also nicht bloss der Status quo zementiert, sondern eine Verbesserung bewirkt.

### **3.**

#### **3.1.**

Gemäss Rechtsprechung enthält Art. 64 Abs. 1 BGBB einerseits unter den Buchstaben a bis g einen nicht abschliessenden Katalog von Ausnahmen vom Grundsatz der Eigenbewirtschaftung und andererseits eine allgemei-

ne Klausel über «triftige Gründe», die die Erteilung einer Bewilligung begründen. Es handelt sich dabei um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls und der agrarpolitischen Ziele des bäuerlichen Bodenrechts konkretisiert werden muss. Der triftige Grund kann in der Person des (oder der) Erwerber(s) oder in den objektiven Umständen des Einzelfalls liegen. Was die agrarpolitischen Ziele betrifft, so besteht das Hauptziel des BGGB darin, die Position des Selbstbewirtschafters bei Eigentumsübertragungen zu stärken. Das Bewilligungsverfahren soll ihm den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken erleichtern, wobei der Gesetzgeber jedoch Ausnahmen zulässt, wenn diese sachlich gerechtfertigt sind (BGE 133 III 562, Erw. 4.4.1; 122 III 287 E. 3a und 3b S. 288; Urteil des Bundesgerichts 5A.22/2002 vom 7. Februar 2003, Erw. 3a und 3b; vgl. auch BEAT STALDER/CHRISTOPH BANDLI, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, a.a.O., N. 4 zu Art. 64).

Die Ausnahmegründe vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung haben dabei in erster Linie in der Person des Erwerbers zu liegen; dieser hat den wichtigen Grund nachzuweisen, weshalb er, ohne Selbstbewirtschaftler zu sein, ein landwirtschaftliches Grundstück soll erwerben dürfen (STALDER/BANDLI, a.a.O., N. 5 zu Art. 64 BGGB). Neben den in der Person des Erwerbers liegenden wichtigen Gründen sind auch solche zu berücksichtigen, die auf den Umständen des Einzelfalls beruhen, etwa solchen, die in engem Zusammenhang mit dem oder den handändernden landwirtschaftlichen Grundstücken stehen, wobei gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 122 III 287) Wert darauf zu legen ist, dass insgesamt ein den Zielsetzungen des BGGB entsprechendes Ergebnis erzielt wird und dieses eine Verbesserung gegenüber dem Status quo bringt (STALDER/BANDLI, a.a.O., N. 6 zu Art. 64 unter Hinweis auf BGE 133 III 562).

### **3.2.**

Ein in der Person der Beschwerdegegnerin liegender wichtiger Grund für den Erwerb der Parzelle Nr. aaa ist in der vorliegenden Konstellation von vornherein nicht erkennbar. Eine (Teil-)Nutzung dieser Parzelle für die Erweiterung der Sportanlage auf der Nachbarparzelle Nr. hhh stellt keinen im Lichte des BGGB wichtigen Grund dar, was von der Beschwerdegegnerin zu Recht auch nicht geltend gemacht wird. Doch auch im Zusammenhang mit der Parzelle Nr. aaa sind keine wichtigen Gründe für eine Abweichung vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung auszumachen. Diese scheint sich bestens für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung zu eignen; eine (teilweise) Nutzung zu anderen als landwirtschaftlichen Zwecken steht – wie nachfolgend zu zeigen sein wird – agrarpolitischen Zielsetzungen entgegen.

Die Position der Selbstbewirtschaftenden würde mit dem vorliegend zu beurteilenden Erwerbsakt, gefolgt von der Landabtretung an J.\_\_\_\_\_,

allenfalls gestärkt, wenn derjenige Teil der Parzelle Nr. aaa, der im Eigentum der Beschwerdegegnerin verbleiben soll, längerfristig von J. \_\_\_\_\_ oder einem anderen landwirtschaftlichen Pächter bewirtschaftet werden könnte. Die Beschwerdegegnerin führt jedoch selbst aus, dass sie dieses Land oder zumindest einen Teil davon mittelfristig einzonen und zur Erweiterung der bestehenden Sportanlage auf der Nachbarparzelle Nr. hhh verwenden wolle, womit es nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stünde und auch nicht mehr in den Geltungsbereich des BGGB fiele. Unter diesen Umständen kann nicht von einer Stärkung der Selbstbewirtschaftenden gesprochen werden. Vielmehr wird deren Position massgeblich geschwächt, indem in absehbarer Zukunft bis zu 96,72 Aren definitiv der landwirtschaftlichen Nutzung durch Selbstbewirtschaftende entzogen würden oder werden könnten. Im Gegenzug würden lediglich 20,26 Aren, also knapp mehr als ein Fünftel der den Selbstbewirtschaftenden entzogenen landwirtschaftlichen Flächen der (heute nicht mehr landwirtschaftlichen) Parzelle Nr. ccc neu (wieder) einem landwirtschaftlichen Grundstück (Parzelle Nr. bbb) eines Selbstbewirtschafters zugeteilt; dies, nachdem die seinerzeitige Entlassung der gesamten Parzelle Nr. ccc mit einer Fläche von rund 60,6 Aren aus dem Geltungsbereich des BGGB fragwürdig war. Das liegt zum einen daran, dass die Fläche des entlassenen Grundstücks zu gross war; praxisgemäss gilt dafür ein Richtwert von 1'000 m<sup>2</sup> plus Gebäude- und Vorplatzfläche (MARGRET HERRENSCHWAND/CHRISTOPH BANDLI, in: Das bäuerliche Bodenrecht, a.a.O., N. 8 zu Art. 60). Zum anderen wurde der sich darauf befindliche Wagenschopf als ungeeignet für die landwirtschaftliche Nutzung taxiert, während er heute wieder landwirtschaftlichen Zwecken dienen, also dafür nicht mehr ungeeignet sein soll. Und dass von den verbleibenden 96,72 Aren der Parzelle Nr. aaa inskünftig nur ein Teil eingezont und ein namhafter Rest weiterhin landwirtschaftlich verpachtet oder sogar an den vorkaufsberechtigten Pächter J. \_\_\_\_\_ oder an einen anderen Selbstbewirtschaftler verkauft würde, ist, Stand heute, mit dem vorliegend zu beurteilenden Erwerbsgeschäft nicht gewährleistet.

Folglich ist der Einschätzung des Beschwerdeführers I zuzustimmen, dass das streitgegenständliche Erwerbsgeschäft nicht mit den agrarpolitischen Zielsetzungen des BGGB konform ist. Der Vorteil des Geschäfts liegt primär auf Seiten der Beschwerdegegnerin als Nicht-Selbstbewirtschafterin, die Land erwerben würde, das sie mittelfristig für die Befriedigung ihrer nicht landwirtschaftlichen Bedürfnisse einsetzen würde. Demgegenüber könnte J. \_\_\_\_\_ die fraglichen 96,72 Aren gemäss den eigenen Angaben der Beschwerdegegnerin schon mittelfristig nicht mehr oder höchstens noch teilweise (als Pächter) landwirtschaftlich bewirtschaften und enthalte als Ausgleich weniger als die Hälfte dieser Fläche neu zu Eigentum, was ihm keinen vollwertigen Ersatz bieten würde, zumal der landwirtschaftliche Nutzen des offenbar baufälligen Gebäudes Nr. fff fraglich ist. Der schlechte Zustand der Bausubstanz ist im Bericht zur Marktwertermittlung von

K.\_\_\_\_\_, Kantonaler Schätzer und Schätzungsexperte, vom 4. Januar 2020 (Beilage 12 der Beschwerdeführer im Beschwerdeverfahren II) dokumentiert.

Abgesehen davon bildet dieses Gebäude, ungeachtet dessen, wie hoch die Nachfrage danach (unter Selbstbewirtschaftern) ist und wie problemlos es allenfalls weitergenutzt werden kann, nicht Bestandteil der Parzelle Nr. aaa, sondern der Parzelle Nr. ccc, die bereits heute im Eigentum der Beschwerdegegnerin steht und unabhängig vom Erwerb der Parzelle Nr. aaa von dieser an J.\_\_\_\_\_ abgetreten werden könnte, wenn die Stärkung von Selbstbewirtschaftenden für die Beschwerdegegnerin tatsächlich Priorität hätte. So aber dient die Landabtretung an J.\_\_\_\_\_ mehr als Vorwand für den Erwerb der Parzelle Nr. aaa aus ganz anderen Gründen, die nichts mit einer landwirtschaftlichen Strukturverbesserung oder einer Stärkung von Selbstbewirtschaftenden zu tun haben. Würde in der Teilabtretung an einen Selbstbewirtschaftler im Zuge des Erwerbs einer wesentlich grösseren Grundstücksfläche durch eine Nicht-Selbstbewirtschaftlerin ein wichtiger Grund im Sinne von Art. 64 BGGB erkannt, so wäre fast jede Transaktion eines landwirtschaftlichen Grundstückes an einen Nicht-Selbstbewirtschaftler bewilligungsfähig, wenn sich nur ein Selbstbewirtschaftler (im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich) findet, der einen Teil des Grundstückes übernimmt. Auf diese Weise würden die dem BGGB unterstellten Flächen im Laufe der Zeit (durch die Teilung von landwirtschaftlichen Grundstücken) drastisch verkleinert, was mit Sicherheit der Zielsetzung des BGGB zuwiderläuft. Der Beschwerdeführer I spricht in diesem Zusammenhang zu Recht davon, dass dadurch der Schutz des Selbstbewirtschaftungsprinzips seiner Bewirkung beraubt respektive ausgehöhlt würde.

Der vorliegende Fall ist insofern nicht mit demjenigen vergleichbar, der dem von der Beschwerdegegnerin referenzierten BGE 122 III 287 zugrunde lag, als dort die Korporation, die mit dem geplanten Tausch einen erheblichen Zuwachs an landwirtschaftlichem Boden erhielt (dreimal grössere Fläche als bisher), dieses Land auf Dauer Selbstbewirtschaftern zur Verfügung stellte, wohingegen die Beschwerdegegnerin eine (teilweise) Einzonung der Parzelle Nr. aaa plant und dieses Land dann definitiv nicht mehr Selbstbewirtschaftern zur Verfügung stünde. Es wird insofern nicht bloss der Status quo beibehalten, was gemäss BGE 133 III 562, Erw. 4.4.2, aber ohnehin nicht genügt, um einer Nicht-Selbstbewirtschaftlerin eine Erwerbsbewilligung zu erteilen, sondern insgesamt eine Verschlechterung der Situation von Selbstbewirtschaftenden herbeigeführt. Anstatt sie bei der Übertragung von Landwirtschaftsland zu bevorzugen, erhielten sie (hier in der Person von J.\_\_\_\_\_) nur einen flächenmässig kleinen Teil des veräusserten Landwirtschaftslands (der Parzelle Nr. aaa), das sie nach der Konzeption des BGGB vollständig und vorzugsweise erwerben können sollten.

### **3.3.**

Aus den dargelegten Gründen ist es der Beschwerdegegnerin nicht gelungen, einen wichtigen Grund im Sinne von Art. 64 Abs. 1 BGG für eine Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung nachzuweisen. Demnach hat ihr die Vorinstanz zu Unrecht eine Erwerbsbewilligung gestützt auf Art. 64 BGG für den Erwerb der Parzelle Nr. aaa erteilt. Infolgedessen ist die angefochtene Verfügung in Gutheissung der Beschwerde im Beschwerdeverfahren I als rechtsfehlerhaft aufzuheben.

Das für eine allfällige Erweiterung des Sportplatzes benötigte Land muss sich die Beschwerdegegnerin mit raumplanerischen Mitteln sichern. Die Instrumente des BGG eignen sich dafür nicht.

## **III.**

### **1.**

#### **1.1.**

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrens- und Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Obsiegens und Unterliegens auf die Parteien verlegt (§§ 31 Abs. 2 Satz 1 und 32 Abs. 2 VRPG; sog. Unterliegerprinzip), wobei Behörden Verfahrenskosten nur auferlegt werden dürfen, wenn sie schwerwiegende Verfahrensfehler begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG).

#### **1.2.**

Im Beschwerdeverfahren I gelten der Beschwerdeführer I als vollständig obsiegend und die Vorinstanz sowie die Beschwerdegegnerin (1) als unterliegend. Trotz ihrer Parteirolle als Beschwerdegegnerin 6 in diesem Verfahren ist die Beschwerdeführerin II nicht als unterliegend zu betrachten, weil sie den Beschwerdeführer I unterstützt hat. Dasselbe gilt für die Beschwerdegegnerin 4. Die restlichen Beschwerdegegner haben sich nicht am Verfahren beteiligt. Der Vorinstanz sind weder (schwerwiegende) Verfahrensfehler noch gerade Willkür in der Sache vorzuwerfen. Dementsprechend sind die verwaltungsgerichtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens I vollumfänglich der Beschwerdegegnerin (1) aufzuerlegen.

#### **1.3.**

Im Beschwerdeverfahren II unterliegen I.\_\_\_\_\_, der seine Beschwerde zurückgezogen hat, die Beschwerdeführerin II, auf deren Beschwerde nicht eingetreten wird, sowie die Beigeladene E.\_\_\_\_\_, welche die Beschwerdeführer unterstützt hat. Als obsiegend gelten hier die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin. Die verwaltungsgerichtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens II sind folglich von I.\_\_\_\_\_, der Beschwerdeführerin II und der Beigeladenen E.\_\_\_\_\_ zu tragen, und zwar gemäss § 33 Abs. 1

VRPG zu gleichen Teilen, aber ohne solidarische Haftbarkeit für die jeweils anderen Kostenanteile.

#### **1.4.**

Zwei Drittel der gesamthaften verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten entfallen auf das Beschwerdeverfahren I, ein Drittel auf das Beschwerdeverfahren II.

### **2.**

#### **2.1.**

Im Beschwerdeverfahren I hat lediglich die obsiegende und anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin II Anspruch auf Ersatz der Parteikosten für ihre anwaltliche Vertretung vor Verwaltungsgericht, nicht hingegen der Beschwerdeführer I oder die Beschwerdegegnerin 4, die nicht anwaltlich vertreten waren (vgl. § 29 VRPG). Diese sind ihr zu gleichen Teilen von der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin (1) zu ersetzen, ohne solidarische Haftung der Kostenträger für die gesamten Kosten.

#### **2.2.**

Im Beschwerdeverfahren II ist die Beschwerdegegnerin als einzige Partei zum Ersatz der Parteikosten für ihre anwaltliche Vertretung vor Verwaltungsgericht berechtigt. Die Vorinstanz war nicht anwaltlich vertreten (vgl. § 29 VRPG). Ersatzpflichtig sind hier zu gleichen Teilen I.\_\_\_\_\_, die Beschwerdeführerin II und E.\_\_\_\_\_, wobei sie für die jeweils anderen Kostenanteile nicht solidarisch haften.

#### **2.3.**

Die Höhe der Entschädigung an die Gegenpartei für deren Anwaltskosten bestimmt sich nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif; SAR 291.150) (vgl. § 5 lit. d des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 2. November 2004 [EG BGFA; SAR 290.11]). In vermögensrechtlichen Verwaltungssachen richtet sie sich nach dem gemäss § 4 Anwaltstarif berechneten Streitwert und beträgt bei einem solchen von schätzungsweise Fr. 117'050.00 (11'705 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. aaa x Fr. 10.00 pro m<sup>2</sup>) im Beschwerdeverfahren Fr. 5'000.00 bis Fr. 15'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 4 Anwaltstarif). Innerhalb der vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes sowie nach der Bedeutung und Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 Anwaltstarif). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c Anwaltstarif).

In Berücksichtigung der obgenannten Faktoren ist die Parteientschädigung an die Beschwerdeführerin II im Beschwerdeverfahren I auf den Minimalbetrag von Fr. 5'000.00 zu bemessen. Mit zwei Rechtsschriften im Umfang

von weniger als 20 Seiten war der mutmassliche anwaltliche Aufwand höchstens durchschnittlich. Die maximal durchschnittliche Komplexität der Materie und die höchstens mittlere Bedeutung des Falles (für die Beschwerdeführerin II) rechtfertigen ebenfalls keine höhere Parteientschädigung.

Die Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerin im Beschwerdeverfahren II ist wegen eines mutmasslich erhöhten anwaltlichen Aufwands (umfangreichere Rechtsschriften; mehr Gegenparteien) leicht höher auszufallen und auf Fr. 6'000.00 zu bemessen.

---

### **Das Verwaltungsgericht erkennt:**

#### **1.**

Die Beschwerdeverfahren WBE.2025.96 und WBE.2025.106 werden miteinander vereinigt.

#### **2.**

##### **2.1.**

In Gutheissung der Beschwerde des Bundesamts für Justiz wird der Entscheid des Departements Finanzen und Ressourcen, Abteilung Landwirtschaft Aargau, vom 6. Februar 2025 aufgehoben.

##### **2.2.**

Auf die Beschwerde von G.\_\_\_\_\_ wird nicht eingetreten.

##### **2.3.**

Die Beschwerde von I.\_\_\_\_\_ wird zufolge Rückzugs als erledigt von der Geschäftskontrolle abgeschrieben.

#### **3.**

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.00, sind zu 2/3 mit Fr. 2'000.00 von der Einwohnergemeinde Q.\_\_\_\_\_ und zu je 1/9 mit Fr. 333.35 von I.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ zu bezahlen.

#### **4.**

##### **4.1.**

Die Einwohnergemeinde Q.\_\_\_\_\_ und die Abteilung Landwirtschaft Aargau werden verpflichtet, G.\_\_\_\_\_ die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 5'000.00 je zur Hälfte mit Fr. 2'500.00 zu ersetzen.



---

Aarau, 10. Februar 2026

**Verwaltungsgericht des Kantons Aargau**

1. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Cotti

Ruchti