

**Bäuerliches Bodenrecht; Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes; Ausnahmen vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung; Vorliegen eines wichtigen Grundes – Art. 64 Abs. 1 BGG.**

*Das Prinzip der Selbstbewirtschaftung ist auch Ausdruck unternehmerischer Freiheit bodenbewirtschaftender bäuerlicher Betriebe. Die Schaffung eines neuen Pachtbetriebs zur Sicherung einer bestimmten Bewirtschaftungsform schränkt diese Freiheit ein und stellt keinen wichtigen Grund dar, der eine Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung rechtfertigt (E. 3.5.1 ff.).*

OGE 60/2020/33 vom 6. Mai 2022

Veröffentlichung im Amtsbericht

**Sachverhalt**

W. und X. (nachfolgend zusammen mit der Stiftung Y.: private Beschwerdegegner) verkauften ihr landwirtschaftliches Gewerbe A. der Stiftung Y (nachfolgend: Stiftung). Das Landwirtschaftsamt des Kantons Schaffhausen erteilte hierzu die Erwerbsbewilligung. Die Stiftung verpachtete das landwirtschaftliche Gewerbe sodann der Z. GmbH, deren Gesellschafter Selbstbewirtschaftler waren, und räumte ihr ein selbständiges und dauerndes Baurecht an den Ökonomiebauten des Gewerbes ein. Das Bundesamt für Justiz (nachfolgend: BJ) erhob, nachdem die Geschäfte bereits vollzogen worden waren, gegen die Erwerbsbewilligung Beschwerde ans Obergericht und machte geltend, es liege kein wichtiger Grund vor, der eine Ausnahme vom Selbstbewirtschaftungsprinzip rechtfertige. Das Obergericht hiess die Beschwerde gut und wies die Sache ans Landwirtschaftsamt zur Prüfung der Grundbuchberichtigung zurück.

**Aus den Erwägungen**

**2.1.** Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGG, SR 211.412.11) bezweckt 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, die Stellung des Selbstbewirtschafters einschliesslich diejenige des Pächters beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke zu stärken und übersetzte Preise für landwirtschaftlichen Boden zu bekämpfen (Art. 1 Abs. 1 BGG; vgl. BGE 147 II 385 E. 8.1 S. 391).

**2.2.** Gemäss Art. 61 Abs. 1 BGGB braucht vorbehältlich Art. 62 BGGB eine Bewilligung, wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben will. Die Bewilligung wird erteilt, wenn kein Verweigerungsgrund vorliegt (Abs. 2). Das Bewilligungsverfahren soll sicherstellen, dass in erster Linie Selbstbewirtschafter landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke zu einem nicht übersetzten Preis erwerben können (vgl. Beat Stalder, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2. A., Brugg 2011 [nachfolgend: BGGB Kommentar], Vorbem. zu Artikel 61–69 N. 2, S. 799). Die Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks wird nach Art. 63 Abs. 1 BGGB verweigert, wenn der Erwerber nicht Selbstbewirtschafter ist (lit. a), ein übersetzter Preis vereinbart wurde (lit. b) oder das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers liegt (lit. d). Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung gestützt auf Art. 64 Abs. 1 BGGB dennoch zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist. Das Gesetz enthält in lit. a bis g eine nicht abschliessende Liste wichtiger Gründe.

**2.3.** Bei der Stiftung handelt es sich unstrittig nicht um eine Selbstbewirtschafterin, weshalb zu prüfen ist, ob ein wichtiger Grund im Sinne von Art. 64 Abs. 1 BGGB nachgewiesen ist und das Landwirtschaftsamt zu Recht einen solchen bejaht hat. Beim wichtigen Grund handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der als durch das Gericht frei zu prüfende Rechtsfrage unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls konkretisiert werden muss. Dabei ist auf die agrarpolitische Zielsetzung des BGGB zurückzugreifen, ist es doch Ziel der Bewilligungspflicht, durch Überprüfung des Verpflichtungsgeschäfts sicherzustellen, dass die von den Parteien beabsichtigte Eigentumsübertragung bzw. ein ihr wirtschaftlich gleichkommendes Rechtsgeschäft mit den Zielsetzungen des bäuerlichen Bodenrechts in Einklang steht (Stalder/Bandli, BGGB Kommentar, Art. 64 N. 4, S. 854 mit Hinweisen). Es sind grundsätzlich sämtliche Umstände zu berücksichtigen, d.h. auch solche, welche nicht primär beim Erwerber vorliegen, sofern sie auf der Linie der gesetzgeberischen Zielvorstellung sind. Letztere besteht zur Hauptsache darin, die Stellung des Selbstbewirtschafters beim Erwerb landwirtschaftlichen Bodens in Gestalt von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken effektiv zu stärken und ihm den Zugang zu landwirtschaftlichem Boden zu erleichtern (vgl. BGE 133 III 562 E. 4.4.1 f. S. 565 f. mit Hinweisen). Namentlich soll der Erwerb zu spekulativen Zwecken oder als Kapitalanlage ausgeschlossen werden. Die agrarpolitische Zielsetzung des BGGB geht insgesamt über den Erhalt des bestehenden Zustands hinaus (vgl. zum Ganzen BGE 145 II 328 E. 3.3.1 S. 333 f. mit Hinwei-

sen). Mit der eigentumspolitisch motivierten Durchsetzung des Selbstbewirtschaftersprinzips (vgl. Beat Stalder, Die öffentlich-rechtlichen Verfügungsbeschränkungen im bäuerlichen Bodenrecht – Ein Werkstattbericht nach 20 Jahren BGGB, in: Stephan Wolf [Hrsg.], Landwirtschaftliches Bodenrecht - eine Standortbestimmung aus der Sicht des Praktikers nach 20 Jahren BGGB, Bern 2013, S. 19) kommt der Bund seinem Verfassungsauftrag der Förderung der bodenbewirtschaftenden bäuerlichen Betriebe nach Art. 104 Abs. 2 BV nach.

**3.1.** Das Prinzip der Selbstbewirtschaftung bezweckt – wie erwähnt – namentlich den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken aus spekulativen Gründen oder zum Zweck der Kapitalanlage zu verhindern. Nach Ansicht des Landwirtschaftsamts kann ein spekulativer Hintergrund vorliegend jedoch ausgeschlossen werden. Dies sei auch über umfassende Auflagen sichergestellt. Der Kauf des landwirtschaftlichen Gewerbes unterliege der Preiskontrolle und der Kauf durch die Stiftung wirke nicht preistreibend. Zwar sei die Stiftung als Erwerberin nicht Selbstbewirtschaftlerin. Der Stiftungszweck, umgestellte Biobetriebe zu erhalten und geeigneten Selbstbewirtschaftern eine landwirtschaftliche Existenz zu ermöglichen, stehe indes im Einklang mit der Ausrichtung der Agrarpolitik oder zumindest nicht im Widerspruch zu derselben. Die bäuerlichen Familienbetriebe würden nicht konkurrenziert und mit dem Kauf der Gebäude im Baurecht und der Entrichtung eines Pachtzinses für das Land sei der Bewirtschaftler nicht bessergestellt als eine bäuerliche Familie, die den Familienbetrieb beim Generationenwechsel zum Ertragswert habe erwerben können. Auch werde die Stellung der Selbstbewirtschaftler nicht geschwächt, denn die von der Stiftung erworbenen Gewerbe würden durch Selbstbewirtschaftler bewirtschaftet werden. In neun von zehn Fällen wiesen Betriebe mit Biolandbau eine gleiche oder höhere Biodiversität auf als konventionelle Betriebe. Die bessere Bodenqualität biologischer oder biodynamischer Bewirtschaftung unterstütze die agrarpolitischen Ziele der nachhaltigen Erhaltung der Ernährungsgrundlagen sowie der Minderung der Auswirkungen der Landwirtschaft auf Schutzgüter wie Wasser. Der Aufbau einer höheren Biodiversität sei nur über einen dauernden, vielschichtigen Prozess erreichbar. Werde ein biologisches Gewerbe durch eine konventionelle Bewirtschaftung ersetzt, werde ein geschaffener Mehrwert vernichtet. Mit einem Rechtsträger, der die biologische Bewirtschaftungsart gewährleiste, werde der Mehrwert und letztlich wohl auch der Fortbestand eines lebensfähigen landwirtschaftlichen Gewerbes generell gesichert. Damit sei der wichtige Grund nachgewiesen.

**3.2.** Das BJ bringt vor, der Erwerb durch die Stiftung widerspreche den Grundprinzipien des bäuerlichen Bodenrechts. Das Gesetz wolle vorab das Selbstbewirtschaftungsprinzip fördern und nicht nur die langfristige landwirtschaftliche Nutzung sichern. Durch den Erwerb der Stiftung werde Selbstbewirtschaftern das Eigentum an landwirtschaftlichen Gewerben auf Dauer entzogen, da sich die den Eigentümerbauern zur Verfügung stehende Flächen verringere. Wie Familienbetriebe dadurch bessergestellt sein sollten, sei nicht nachvollziehbar. Das Selbstbewirtschaftungsprinzip würde seines Sinnes entleert, wenn die Sicherung einer bestimmten Bewirtschaftungsform ein wichtiger Grund im Sinne von Art. 64 BGGB darstellte. Entsprechend habe das Bundesgericht die Beibehaltung des bisherigen Zustands nicht als wichtigen Grund qualifiziert. Davon abgesehen könne der Zweck der biologischen und biodynamischen Bewirtschaftung auch anders erreicht werden, denn der Veräusserer könne etwa die Person des Käufers wählen. Das private Interesse an der Veräusserung an die Stiftung wiege daher weniger schwer als das öffentliche Interesse an der Selbstbewirtschaftung. Schliesslich erscheine das gewählte Konstrukt als Kapitalanlage, in welcher das investierte Kapital ohne unternehmerisches Risiko erhalten werden solle.

**3.3.** Die privaten Beschwerdegegner bestreiten, dass die Stiftung das landwirtschaftliche Gewerbe A. als Kapitalanlage oder zu spekulativen Zwecken erwerbe; ebenso wenig sei die Erzielung eines höheren Verkaufspreises durch die Veräusserer beabsichtigt gewesen. Das Selbstbewirtschaftungsprinzip sei kein Selbstzweck und gelte nicht absolut; es lasse Ausnahmen zu und wolle kein Erwerbsmonopol für Selbstbewirtschaftler schaffen. Ziel des bäuerlichen Bodenrechts sei vielmehr, lebensfähige landwirtschaftliche Betriebe, wie der A. zweifelsfrei einer sei, als Ganzes zu erhalten. Die privaten Beschwerdegegner berufen sich indes nicht auf einen in Art. 64 Abs. 1 lit. a bis g BGGB aufgeführten Ausnahmetatbestand, sondern machen geltend, der Erwerb durch die Stiftung, welche das bäuerliche Grundeigentum dauerhaft und auf lange Sicht halte, widerspreche dem Zweck des BGGB nicht bzw. entspreche diesem und stelle den Erhalt des Gewerbes über die im BGGB vorgesehenen Möglichkeiten hinaus sicher. Durch den statutarischen Erhaltungszwang für das Gewerbe sei eine langfristige Erhaltung des Gewerbes besser gewährleistet als wenn das Gewerbe im Eigentum einer natürlichen Person stünde. Dabei blieben das Gewerbe gestützt auf den Pachtvertrag mit einer Laufzeit von rund 30 Jahren und das Baurecht weiterhin in der Hand von Selbstbewirtschaftern; es würden keine Selbstbewirtschaftler benachteiligt und der Umfang des den Selbstbewirtschaftern zur Verfügung stehenden landwirtschaftlichen Bodens werde nicht geschmälert. Die Selbstbewirtschaftler des Gewerbes verfügten zudem über eine eigentümerähnliche Stellung; der Pachtvertrag und das

Baurecht bildeten eine untrennbare wirtschaftliche und zeitliche Einheit. Die Nachkommen der Verkäuferschaft hätten sich dazu entschieden, das Gewerbe nicht zu übernehmen; dies sei zu respektieren und es müsse zulässig sein, das Gewerbe an Erwerber ausserhalb der Familie zu veräussern. Im Übrigen sichere die Hofübergabe innerhalb der Familie die Selbstbewirtschaftung gerade nicht. Das Bundesgericht habe in BGer 2C\_20/2021 vom 19. November 2021 in Erwägung 7.3.2 zutreffend festgehalten, das Selbstbewirtschaftungsprinzip werde nicht nur durch Art. 64 Abs. 1 BGG, sondern auch durch Art. 62 BGG durchbrochen. Die vom BJ aufgezeigten Alternativen zu einem Erwerb des Gewerbes A. durch die Stiftung seien untauglich. Das BJ sei im Übrigen weder ermessensausübende Bewilligungsinstanz noch Rechtsmittelinstanz. Schliesslich gebe es keine Anhaltspunkte dafür, wonach die Stiftung in der Zukunft in der Schweiz im grossen Umfang Land erwerben könnte; dies seien reine Mutmassungen. Insgesamt gebe es keinen Grund, in die sorgfältige Ermessensausübung des Landwirtschaftsamts einzugreifen, zumal die Erwerbsbewilligung unter Auflagen erteilt worden sei.

**3.4.1.** W. und X. betrieben das landwirtschaftliche Gewerbe A. unbestritten als Selbstbewirtschafter. Mit Kaufvertrag vom [...] verkauften W. und X. der Stiftung die zum landwirtschaftlichen Gewerbe A. gehörenden Grundstücke [...]. Gemäss der von der Eidgenössischen Stiftungsaufsicht am [...] genehmigten Zweckänderung bezweckt die Stiftung [...]. Der Zweck der Stiftung soll durch den Erwerb von bestehenden biologisch und biodynamisch bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betrieben und deren Zurverfügungstellung mittels Pacht und/oder Baurecht an geeignete Selbstbewirtschafter erreicht werden. Zur Wahrung des Zwecks soll der Grund und Boden dauerhaft von der Stiftung gehalten werden. Mit Baurechtsvertrag vom [...] begründete die Stiftung zu Gunsten der Z. GmbH auf dem Grundstück [...] an den Ökonomiebauten ein selbständiges und dauerndes Baurecht bis 31. Dezember 2050. Zudem verpachtete die Stiftung mit Pachtvertrag vom [...] der Z. GmbH die Felder und Baurechtsfläche der Grundstücke gemäss Kaufvertrag vom [...] bis 31. Dezember 2050.

**3.4.2.** Der Baurechtsvertrag vom [...] führt einleitend aus was folgt:

I. Ausgangslage

Die Stiftung Y. ist Alleineigentümerin des landwirtschaftlichen Gewerbes A. Ziel der Stiftung ist es, das landwirtschaftliche Gewerbe als biologischen Landwirtschaftsbetrieb langfristig zu erhalten.

Die Bewirtschaftung des Gewerbes soll aber nicht durch die Stiftung selbst, sondern durch eine landwirtschaftliche GmbH erfolgen, welche ausschliesslich Selbstbewirtschaftern gehört.

Dazu wird das landwirtschaftliche Gewerbe A. ab [...] für rund 30 Jahre an die Z. GmbH verpachtet bzw. der Bereich mit den landwirtschaftlichen Gebäuden im Baurecht abgegeben.

Der heute separat abgeschlossene Pachtvertrag und der vorliegende Baurechtsvertrag sind miteinander gekoppelt und bilden eine Einheit von Land, Gebäuden und Anlagen.

Die beiden Verträge stellen ein einheitliches Rechtsgeschäft dar und können nicht separat aufgelöst werden. Im Falle der vorzeitigen Auflösung des Pachtvertrags findet deshalb ein vorzeitiger Heimfall des Baurechts statt.

Die Koppelung mit dem Baurechtsvertrag ist im Pachtvertrag vom [...] gespiegelt:

### 3. Verbindung zum Baurechtsvertrag

Gleichzeitig mit diesem Pachtvertrag schliessen die Verpächterin und die Pächterin einen Vertrag über ein selbständiges und dauerndes Baurecht am Grundstück [...] ab. Der vorliegende Pachtvertrag und der erwähnte Baurechtsvertrag bilden eine Einheit von Land, Gebäuden und Anlagen. Die beiden Verträge stellen ein einheitliches Rechtsgeschäft dar und können nicht separat aufgelöst werden.

Entsprechend der Koppelung des Baurechtsvertrags mit dem Pachtvertrag sehen Ziff. III.B.2.c und d des Baurechtsvertrags eine Übertragung des Baurechts nur in Verbindung mit dem Pachtvertrag und Ziff. III.B.4.a einen vorzeitigen Heimfall bei Unmöglichkeit der Übertragung an einen Folgepächter vor. Umgekehrt findet gemäss Ziff. 2 des Pachtvertrags eine vorzeitige Beendigung des Pachtvertrags statt, wenn die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Heimfall des Baurechtsvertrags erfüllt sind.

**3.4.3.** Gemäss Ziff. 16 des Pachtvertrags verpflichtet sich die Z. GmbH als Pächterin zur ordnungsmässigen Bewirtschaftung. Sie hat nach dieser Bestimmung für die dauernde Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen, insbesondere durch sorgfältige Bearbeitung, angepasste Düngung und Unkrautbekämpfung. Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftung, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlichem Einfluss sein können, dürfen nur mit Zustimmung der Stiftung als Verpächterin vorgenommen werden. Die Z. GmbH verpflichtet sich, das ganze landwirtschaftliche Gewerbe nach den jeweils gültigen Anbau-Richtlinien des Vereins für

biologisch-dynamische Landwirtschaft (Schweiz) zu bewirtschaften. Abweichungen sind nur aufgrund vorgängiger Vereinbarung zulässig. Die Z. GmbH verpflichtet sich weiter, vorbehältlich einer Bewilligung der Stiftung die Pachtflächen derart zu bewirtschaften, dass sich die landwirtschaftliche Nutzfläche nicht vermindert. Von diesen Einschränkungen abgesehen ist die Z. GmbH in der Bewirtschaftung frei. Nach Ziff. III.B.2.d des Baurechtsvertrags ist die Z. GmbH als Baurechtsnehmerin befugt, an den sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Bauwerken Änderungen vorzunehmen, welche für die Bewirtschaftung eines Landwirtschaftsbetriebs nötig oder zweckmässig sind. Sofern diese Änderungen eine baurechtliche Bewilligung erfordern und/oder den Betrag von Fr. 20'000.– übersteigen, bedarf die Änderung der vorgängigen Zustimmung der Stiftung als Baurechtsgeberin.

**3.5.1.** Mit dem Verkauf der landwirtschaftlichen Grundstücke an die Stiftung wird ein neuer Pachtbetrieb geschaffen. Dies widerspricht dem eigentumspolitischen Zweck des bäuerlichen Bodenrechts, wonach das bewirtschaftete Land im Eigentum der bewirtschaftenden Landwirte stehen soll. Die Schaffung neuer Pachtbetriebe stellt keinen wichtigen Grund im Sinne von Art. 64 Abs. 1 BGBB dar (vgl. Art. 64 Abs. 1 lit. a BGBB, wonach [nur] der Erhalt oder die strukturelle Verbesserung eines bestehenden Pachtbetriebs einen wichtigen Grund darstellt; eingehend BGer 2C\_20/2021 vom 19. November 2021 E. 7.2.2 f.; ferner Stalder/Bandli, Art. 64 N. 8a, S. 857). Dass die Stiftung den A. als landwirtschaftliches Gewerbe langfristig erhalten will und der Ansicht ist, eine langfristige Erhaltung des Gewerbes sei dadurch besser gewährleistet, als wenn das Gewerbe im Eigentum einer natürlichen Person stünde, ändert daran nichts. Entgegen den privaten Beschwerdegegnern verfügt die Z. GmbH mit dem Pachtvertrag und dem Baurechtsvertrag sodann nicht über eine eigentümerähnliche Stellung. Dass die Z. GmbH keinen Baurechtszins entrichten muss, ändert daran nichts. Diese ist zur Bewirtschaftung nach den jeweils gültigen Anbau-Richtlinien des Vereins für biologisch-dynamische Landwirtschaft (Schweiz) verpflichtet. Abweichungen davon bedürfen der Zustimmung der Stiftung. Die Z. GmbH ist anders als eine Eigentümerin in der Wahl, wie sie das landwirtschaftliche Gewerbe betreiben will, nicht frei. Möchte sie auf biologische oder konventionelle Landwirtschaft umstellen, würde die Z. GmbH Gefahr laufen, dass der Pachtvertrag aufgelöst wird und sie das landwirtschaftliche Gewerbe A. nicht weiter bewirtschaften kann. Die Auflösung des Pachtvertrags hätte ferner den Heimfall des Baurechts zur Folge. Davon abgesehen ist die Z. GmbH als Baurechtsnehmerin anders als eine Eigentümerin in Bezug auf Um- und Neubauten sowie Zweckänderungen stark eingeschränkt. Namentlich bedürfen Änderungen, die eine Baubewilligung erfordern, der Zustimmung der Stiftung. Somit

können bereits Massnahmen von geringfügiger Bedeutung der baurechtlichen Be-  
willigungspflicht und dem Zustimmungsvorbehalt unterstehen (vgl. Art. 54 Abs. 1  
und 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kan-  
ton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 [BauG, SHR 700.100]; dazu OGE  
60/2016/1 vom 11. Dezember 2018 E. 3.2.2 f. mit Hinweisen).

**3.5.2.** Mit dem Verkauf der landwirtschaftlichen Grundstücke an die Stiftung soll  
die dauerhafte biologisch-dynamische Bewirtschaftung der Grundstücke sicherge-  
stellt werden. Damit werden zukünftig jene Selbstbewirtschafter vom Kreis poten-  
zieller Pächter ausgeschlossen, welche die Grundstücke und das landwirtschaftli-  
che Gewerbe A. nach abweichenden Grundsätzen bewirtschaften möchten.  
Dadurch wird die Stellung der bodenbewirtschaftenden Bauern beim Zugang zu  
landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsflächen zumindest nicht verbessert, zumal  
deren unternehmerischen Freiheiten empfindlich eingeschränkt würden. Zwar er-  
scheint das Anliegen, den Biolandbau zu fördern, durchaus legitim. Auch erscheint  
nachvollziehbar, dass eine erfolgreiche biodynamische Bewirtschaftung nur über  
lange Zeiträume erfolgen kann. Dies vermag aber das durch das bäuerliche Bo-  
denrecht mit eigentumsrechtlichen Instrumenten verfolgte Ziel der Stärkung von  
Selbstbewirtschaftern nicht zu überwiegen, zumal der Biolandbau bzw. die body-  
namiche Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Gewerbes – wie vom BJ zu-  
treffend dargelegt – auch mit anderen Mitteln gefördert werden kann. Die privaten  
Beschwerdegegner gehen diesbezüglich lediglich näher auf eine innerfamiliäre Lö-  
sung ein und verwerfen diese. Dem BJ ist daher darin zuzustimmen, dass mit der  
Anerkennung der Sicherung einer bestimmten Bewirtschaftungsform als wichtigen  
Grund das Selbstbewirtschafterprinzip, welches auch Ausdruck unternehmerischer  
Freiheit von bodenbewirtschaftenden bäuerlichen Betrieben ist, seines Sinnes ent-  
leert würde. Selbst wenn mit den privaten Beschwerdegegnern davon ausgegan-  
gen würde, der Erwerb widerspreche dem Zweck des BGGB nicht, da Selbstbe-  
wirtschafter dadurch nicht benachteiligt würden und der Umfang des diesen zur  
Verfügung stehenden landwirtschaftlichen Bodens nicht geschmälert würde, wäre  
(noch) kein Ausnahmetatbestand im Sinne von Art. 64 Abs. 1 BGGB dargetan.  
Denn dieser setzt nicht bloss voraus, dass der bestehende Zustand bewahrt und  
die Stellung der Selbstbewirtschafter nicht geschwächt wird – die Beibehaltung des  
status quo vermag keinen wichtigen Grund abzugeben –, sondern es muss viel-  
mehr eine entsprechende Stärkung bzw. Verbesserung eintreten (vgl. oben E. 2.3;  
Stalder/Bandli, Art. 64 N. 6, S. 855). Diesen Nachweis hat die als Erwerberin be-  
weisbelastete Stiftung nicht erbracht.

**3.5.3.** An diesem Ergebnis ändert auch der Umstand nichts, dass es sich beim Landwirtschaftsamt um eine Fachbehörde handelt und dieser insofern ein gewisser Beurteilungsspielraum einzuräumen ist (vgl. OGE 60/2017/43 vom 10. Januar 2020 E. 2 mit Hinweisen). Dies umso weniger, als ihr betreffend die Frage des wichtigen Grundes im Sinne von Art. 64 Abs. 1 BGG kein eigentliches Ermessen zukommt (Stalder/Bandli, Art. 64 N. 4, S. 854) und im Übrigen auch das Bundesamt für Landwirtschaft bzw. das BJ als Behörde mit besonderem Fachwissen anzusehen ist, deren Beschwerderecht dazu dient, die richtige und einheitliche Anwendung des auf Bundesebene geregelten bäuerlichen Bodenrechts sicherzustellen (vgl. statt vieler BGer 2C\_650/2020 vom 27. Juli 2021 E. 1.2 mit Hinweisen). Im Übrigen kann den privaten Beschwerdegegnern auch nicht gefolgt werden, wenn sie behaupten, es gebe keine Anzeichen dafür, wonach die Stiftung in Zukunft in der Schweiz im grossen Umfang Land erwerben könnte. Die Stiftung liess im Gegenteil gemäss [...] verlauten, der Boden sei nun geebnet für weitere Käufe mit den gleichen Rahmenbedingungen; drei weitere Käufe im Kanton [...] seien bereits aufgegleist. Eine Konzentration von mehreren landwirtschaftlichen Gewerben in einer Hand liefe allerdings dem Selbstbewirtschaftungsprinzip faktisch zuwider (vgl. BGer 2C\_520/2021 vom 21. Dezember 2021 E. 6.5 am Ende).

**3.6.** [...]

**4.** Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als begründet. Sie ist gutzuheissen. Auf die übrigen Rügen, namentlich ob die von den privaten Beschwerdegegnern gewählte Organisationsform der Gesetzesumgehung diene, braucht nicht weiter eingegangen zu werden. Die Dispositiv-Ziffern 1 bis 3 und 6 der Verfügung Nr. 3040 des Landwirtschaftsamts [...] sind aufzuheben, das Gesuch um Bewilligung zum Erwerb des landwirtschaftlichen Gewerbes "A." ist abzuweisen und die Sache ist zur Prüfung der Berichtigung des Grundbuchs und zum Erlass einer entsprechenden Verfügung an das Landwirtschaftsamt zurückzuweisen (vgl. Art. 72 Abs. 1 und 4 BGG). Denn entgegen den privaten Beschwerdegegnern und dem Landwirtschaftsamt ist die Frage der Rechtmässigkeit der Erwerbsbewilligung von der Frage einer allfälligen Grundbuchberichtigung zu unterscheiden.