



dRSK

Kommentar zu: Urteil: [2C_1069/2020](#) vom 27. Oktober 2021, zur Publikation vorgesehen

Sachgebiet: Sachenrecht

Gericht: Bundesgericht

Spruchkörper: II. öffentlich-rechtliche Abteilung

dRSK-Rechtsgebiet: Sachenrecht

[De](#) | [Fr](#) | [It](#) |

Zwergohreulen als «Objekte des Naturschutzes» gemäss BGG

Präzisierung eines Ausnahmetatbestandes vom Selbstbewirtschafterprinzip

Autor / Autorin

Philipp Eberhard

**UNIVERSITÄT
LUZERN**

BEZIRK MARCH



Redaktor / Redaktorin

Barbara Graham-Siegenthaler

**UNIVERSITÄT
LUZERN**

In seinem zur Publikation vorgesehenen französischen Urteil 2C_1069/2020 vom 27. Oktober 2021 bestätigte das Bundesgericht, dass für die Erteilung einer Erwerbsbewilligung gestützt auf Art. 64 Abs. 1 lit. e BGG nicht vorausgesetzt ist, dass eine Liegenschaft in einer Schutzzone gelegen ist. Da es sich bei der auf den streitgegenständlichen Parzellen in einem schutzwürdigen Biotop heimischen Zwergohreule (lat. Otus scops) um eine geschützte, gefährdete Vogelart handelt, fallen sowohl die Vogelart als auch das Biotop in den Anwendungsbereich von Art. 64 Abs. 1 lit. e BGG. Der Schweizerischen Vogelwarte Sempach wurde die Erwerbsbewilligung für die beiden Parzellen zu Recht erteilt.

I. Sachverhalt

[1] Die gemeinnützige Stiftung «Schweizerische Vogelwarte Sempach» erwarb im Jahr 2017 anlässlich einer Zwangsversteigerung 18 Parzellen von insgesamt 21'000 m² einer im Kanton Wallis gelegenen Gemeinde. Diese Grundstücke waren grösstenteils in der Landwirtschaftszone gelegen.

[2] Für die beiden Parzellen Nr. 1 und 2, welche je mindestens eine Fläche von mehr als 2'500 m² und insgesamt ca. 7'100 m² aufweisen, stellte die Stiftung ein Gesuch um Erteilung der Erwerbsbewilligung gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht bei der zuständigen Behörde. Im Gesuch führte die Stiftung aus, dass sie beabsichtige, die auf den beiden Parzellen heimische Zwergohreule («hibou petit-duc») zu schützen und das sich dort befindliche Biotop zu bewahren.

[3] Mit Entscheid vom 2. Oktober 2017 entschied der «Chef du Service juridique des affaires économiques du canton du Valais», dass der Erwerb der Parzellen, mit Ausnahme der beiden Parzellen Nr. 1 und 2, keiner Bewilligung bedürfe. Die Erteilung der Erwerbsbewilligung wurde mit der Begründung verweigert, dass die Stiftung nicht Selbstbewirtschafterin i.S. des BGG sei.

[4] Das von der Vogelwarte Sempach erhobene Rechtsmittel wies der «Conseil d'Etat du canton du Valais» am 4. Dezember 2019 ab mit der Begründung, dass eine Bewilligung dann nicht zu erteilen sei, wenn ein Erwerber

nicht Selbstbewirtschafter sei. Ferner habe die Stiftung nicht den Nachweis eines «wichtigen Grundes» im Sinne von Art. 64 Abs. 1 lit. e BGGB erbracht, zumal die beiden Parzellen nicht im «Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)» aufgeführt seien.

[5] Mit Entscheid vom 5. November 2020 hiess die «Cour de droit public du Tribunal cantonal du canton du Valais» das von der Stiftung erhobene Rechtsmittel gut und wies den «Service des affaires économiques du canton du Valais» an, der Stiftung die Erwerbsbewilligung betreffend die beiden Parzellen Nr. 1 und 2 zu erteilen. Das Gericht erachtete es als erwiesen an, dass die Zwergohreule – eine rare und bedrohte Eulenart, die auf den streitbetroffenen Parzellen im dortigen Biotop heimisch ist – als «Objekt des Naturschutzes» im Sinne von Art. 64 Abs. 1 lit. e BGGB zu qualifizieren ist.

[6] Gegen den Entscheid der «Cour de droit public» erhob das Bundesamt für Justiz am 5. November 2020 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten und forderte zusammengefasst, dass der vorinstanzliche Entscheid unter Kosten- und Entschädigungsfolgen aufzuheben und die Erwerbsbewilligung betreffend die Parzellen Nr. 1 und 2 der Schweizerischen Vogelwarte Sempach nicht zu erteilen sei. Der Beschwerde war kein Erfolg beschieden.

II. Erwägungen des Bundesgerichts

[7] Fraglich ist, ob der Stiftung gestützt auf Art. 64 Abs. 1 lit. e BGGB zu Recht die Bewilligung für den Erwerb der beiden streitgegenständlichen Parzellen erteilt worden ist. Insbesondere umstritten ist, ob die Zwergohreule und das Biotop, in welchem sie heimisch ist, ein «Objekt des Naturschutzes» im Sinne des BGGB darstellt (E. 3).

[8] Der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks ist nach Art. 61 Abs. 1 BGGB bewilligungspflichtig, sofern der entsprechende Erwerb nicht unter den Ausnahmetatbestand von Art. 2 Abs. 3 BGGB fällt, wonach das BGGB nicht für Grundstücke von weniger als 15 Aren Rebland oder 25 Aren anderem Land, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, anwendbar ist. Nach Art. 61 Abs. 2 BGGB wird eine Bewilligung erteilt, wenn kein Verweigerungsgrund vorliegt. Die Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes wird gestützt auf Art. 63 Abs. 1 lit. a BGGB bspw. verweigert, wenn der Erwerber nicht Selbstbewirtschafter ist. Art. 64 BGGB statuiert Ausnahmen vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung. Insbesondere ist bei fehlender Selbstbewirtschaftung die Bewilligung dann zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt (Art. 64 Abs. 1 lit. d BGGB), oder wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll (Art. 64 Abs. 1 lit. e BGGB; E. 4).

[9] Gemäss dem angefochtenen Entscheid sei Art. 64 Abs. 1 lit. e BGGB anwendbar gewesen, auch wenn die beiden Parzellen in rechtlicher Hinsicht nicht geschützt gewesen seien. Spezifische und schutzwürdige natürliche Eigenschaften würden genügen, was *in casu* aufgrund des Vorkommens einer seltenen und geschützten Vogelart auf den streitgegenständlichen Parzellen gerade der Fall gewesen sei. Die Tatsache, dass einer der in Art. 64 Abs. 1 lit. a–f genannten «wichtigen Gründe» vorlag, führte dazu, dass der entscheidungskompetenten Bewilligungsinstanz kein Ermessensspielraum zukam (E. 4.1).

[10] Der Beschwerdeführer hielt dafür, dass die Liegenschaften keinen speziellen Schutz genossen hätten. Damit ein Biotop als schutzwürdig eingestuft werden könne, müsse es in einer Schutzzone («zone protégée») gelegen sein, was *in casu* gerade nicht der Fall sei (E. 4.2).

[11] Das Bundesgericht rekapitulierte im Folgenden die gesetzlichen Auslegungsmethoden und wies darauf hin, dass es keine Auslegungsmethode bevorzuge (E. 4.3).

[12] Daraufhin legte das Bundesgericht Art. 64 Abs. 1 lit. e BGGB grammatikalisch, historisch, systematisch sowie teleologisch aus (E. 5 f.).

[13] Im Rahmen seiner *grammatikalischen Auslegung* wies das Bundesgericht darauf hin, dass das in Art. 64 Abs. 1 lit. e angesprochene «Objekt», entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers, nicht «schutzwürdig» zu sein hat («l'objet ne doit pas être «digne de protection»»). Gemäss Bundesgericht lasse sich dieser

Bestimmung entnehmen, dass grammatikalisch gesehen das jeweilige Objekt einen Bezug zum entsprechenden Standort («site»), zu einem Bau oder Einrichtung von historischem Interesse («construction ou l'installation d'intérêt historique») aufzuweisen hat, jedoch nicht zu einem Objekt des Naturschutzes («objet relevant de la protection de la nature»). Somit habe das entsprechende Objekt einzig einen Bezug zum Naturschutz («protection de la nature») aufzuweisen (E. 5).

[14] Die *historische Auslegung* trage nichts zur Klärung im vorliegenden Fall bei (E. 6).

[15] *Systematisch* zeige Art. 64 Abs. 1 BGGB auf, und dies entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers, dass einzig Art. 64 Abs. 1 lit. d BGGB voraussetze, dass die zu erwerbende Liegenschaft in einer Schutzzone («zone à protéger») zu liegen habe. Anders verhalte es sich mit lit. e dieser Bestimmung, welche nicht voraussetze, dass für die Erteilung einer Bewilligung, welche dem Schutz eines Objektes des Naturschutzes («objet relevant de la protection de la nature») diene, eine Liegenschaft in einer Schutzzone gelegen ist. Mit seinem Argument, dass ein Biotop in der Schutzzone gelegen sein müsse, damit es als «schutzwürdig» («digne de protection») aufgefasst werden könne und somit das Überleben bedrohter Arten sicherstelle, dringe der Beschwerdeführer nicht durch (E. 7).

[16] Das Schwergewicht seiner Ausführungen lege das Bundesgericht auf die *teleologische Auslegung* (vgl. E. 8.1 f.).

[17] Wie Art. 64 Abs. 1 BGGB deutlich darlege, stellen die in dieser Bestimmung angeführten Ausnahmen «wichtige Gründe» («des justes motifs») dar, um eine Erwerbsbewilligung einer Person, welche nicht Selbstbewirtschafterin ist, zu erteilen. Wenn ein Anwendungsfall von Art. 64 Abs. 1 lit. a–g vorliegt, ist die Bewilligung zu erteilen. Diesbezüglich hat die Bewilligungsbehörde keinen Ermessensspielraum. Eine Interessensabwägung bezüglich der Frage, ob die Voraussetzung des Selbstbewirtschafters vorliege, sei im Rahmen von Art. 64 Abs. 1 lit. e BGGB nicht vorzunehmen. Ebenso wenig sei der grundlegende landwirtschaftliche Charakter der Parzellen («le caractère agricole essentiel de ces parcelles») zu berücksichtigen. Wenn Art. 64 Abs. 1 lit. e BGGB einschlägig ist, dann nur, weil die streitgegenständlichen Parzellen in den Anwendungsbereich des BGGB fallen und als landwirtschaftliche Grundstücke («immeubles agricoles») qualifiziert werden können (E. 8.1).

[18] In Bezug auf den Begriff «Objekt des Naturschutzes» («objet relevant de la protection de la nature») gelte es, die darauf Bezug nehmenden Gesetzestexte zu berücksichtigen. Daraus ergebe sich nämlich, dass das zu schützende Tier untrennbar mit der Umgebung, in welcher es lebt, verbunden zu sein hat. Bezogen auf den vorliegenden Fall heisst dies: Wenn die Zwergohreule im Bereich des Biotops der streitgegenständlichen Parzellen nistet und sich ernährt, ist damit gesagt, dass das Biotop ihr zusagt. Der Erwerb der Liegenschaften durch die Vogelwarte Sempach hat im Übrigen zum Zweck, dieses Biotop zu erhalten. Somit verbleibe kein Zweifel mehr darüber, dass die Eulenart und das Biotop, in welchem sie heimisch ist, «Objekte des Naturschutzes» im Sinne von Art. 64 Abs. 1 lit. e BGGB darstellen können (E. 8.2).

[19] Somit sei noch festzulegen, ob vorliegend die Zwergohreule als «Objekt des Naturschutzes» im Sinne von Art. 64 Abs. 1 lit. e BGGB zu qualifizieren ist. Bei der Zwergohreule handelt es sich um eine geschützte Vogelart. Auf der roten Liste der Brutvögel des Bundesamts für Umwelt BAFU ist die Zwergohreule in der Kategorie «gefährdet» («en danger») aufgeführt, was auch eine rechtliche Konsequenz in Bezug auf das Biotop zeitigt, in welchem sie heimisch ist. In Bezug auf den Biotopschutz legt Art. 14 Abs. 3 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz ([NHV](#); SR 451.1) fest, dass Biotope aufgrund der gefährdeten und seltenen Pflanzen- und Tierarten, die in den vom BAFU erlassenen oder anerkannten Roten Listen aufgeführt sind, als *schützenswert* bezeichnet werden. Dies ist *in casu* gerade der Fall: Das Biotop der beiden streitgegenständlichen Parzellen ist als «schutzwürdig» («digne de protection») zu qualifizieren. Die Zwergohreule und das Biotop fallen somit in den Anwendungsbereich von Art. 64 Abs. 1 lit. e BGGB (E. 8.3).

[20] Auch der «Service des forêts et du paysage du canton du Valais» habe in seinem Brief vom 27. März 2017 empfohlen, den Kauf der beiden Parzellen durch die Stiftung zu genehmigen (E. 8.4.1).

[21] Ein wie im vorliegenden Fall anvisierter Erwerb schliesse eine landwirtschaftliche Nutzung im Übrigen nicht aus. Beispielsweise könne angedacht werden, die Erteilung einer Bewilligung mit der Pflicht zu verknüpfen, eine

landwirtschaftliche Nutzung der Böden sicherzustellen verknüpft mit einer respektvollen Nutzung der Umgebung, welche mit dem Erhalt des sich dort befindlichen Biotops kompatibel ist. Diese Vorgehensweise würde es erlauben, den Naturschutz («la protection de la nature») mit den Interessen der Landwirtschaft («les intérêts de l'agriculture») in Einklang zu bringen (E. 8.4.2).

[22] Die Beschwerde betreffend einer Verletzung von Art. 64 Abs. 1 lit. e BGG wird abgewiesen (E. 8.5).

[23] Die Beschwerde der Willkür deckt sich mit der Beschwerde betreffend Verletzung von Art. 64 Abs. 1 BGG und ist folglich nicht zutreffend (E. 9).

[24] Das Bundesgericht weist die Beschwerde des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements ab (E. 10).

III. Kommentar

(a) Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken: Gesetzessystematik rund um Art. 64 BGG

[25] Art. 61 BGG statuiert den Grundsatz bezüglich den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken. Demnach braucht, wer ein *landwirtschaftliches Gewerbe* oder *Grundstück* erwerben will, dazu eine *Bewilligung* (Art. 61 Abs. 1 BGG). Die Bewilligung wird erteilt, wenn *kein Verweigerungsgrund* vorliegt (Art. 61 Abs. 2 BGG). Als Erwerb gilt die Eigentumsübertragung sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommt (Art. 61 Abs. 3 BGG).

[26] Art. 62 BGG führt *Ausnahmen von der Bewilligungspflicht* gemäss Art. 61 BGG an.

[27] Gestützt auf Art. 63 Abs. 1 lit. a, b und d BGG wird die *Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks verweigert*, wenn der Erwerber *nicht Selbstbewirtschafter* ist (lit. a); ein *übersetzter Preis* vereinbart wurde (lit. b); das zu erwerbende Grundstück *ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs* des Gewerbes des Erwerbers liegt (lit. d).

[28] In Art. 64 BGG sind *Ausnahmen vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung* festgehalten. Bei fehlender Selbstbewirtschaftung i.S.v. Art. 63 Abs. 1 lit. a BGG ist die Bewilligung für den Erwerb zu erteilen, wenn der *Erwerber* einen «*wichtigen Grund*» nachzuweisen vermag. In Abs. 1 lit. a–g von Art. 64 BGG werden wichtige Gründe aufgezählt.

[29] Ein «wichtiger Grund» liegt gemäss Art. 64 Abs. 1 lit. d und e namentlich dann vor, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück *in einer Schutzzone liegt* und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt (lit. d), oder mit dem Erwerb *die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll*. Damit bezieht sich Art. 64 BGG gesamthaft auf Art. 63 Abs. 1 lit. a BGG, da er Gegenausnahmen zum Verweigerungsgrund der Nichtselbstbewirtschaftung festlegt (BEAT STALDER/CHRISTOPH BANDLI, Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2. Aufl., Brugg 2011 [zit. Komm BGG-STALDER/BANDLI], Art. 64 N 1).

[30] Art. 63 und 64 BGG beziehen ihren materiellen Gehalt aus der in Art. 9 BGG verankerten *Definition der Selbstbewirtschaftung* (Komm BGG-STALDER/BANDLI, Art. 64 N 1). *Selbstbewirtschafter* i.S.v. Art. 9 Abs. 1 BGG ist, wer den landwirtschaftlichen Boden *selber bearbeitet* und, wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses zudem *persönlich leitet*. Für die Selbstbewirtschaftung ist gestützt auf Art. 9 Abs. 2 BGG geeignet, wer die Fähigkeiten besitzt, die nach landesüblicher Vorstellung notwendig sind, um den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten und ein landwirtschaftliches Gewerbe persönlich zu leiten. Dazu konkretisiert das Bundesgericht: «Für die Selbstbewirtschaftung geeignet ist, wer die Fähigkeiten besitzt, die nach landesüblicher Vorstellung notwendig sind, um den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten und ein landwirtschaftliches Gewerbe zu leiten (Art. 9 Abs. 1 und 2 BGG). Den Boden im Sinne dieser Bestimmung selber bearbeiten bedeutet, die im Betrieb anfallenden Arbeiten auf dem Feld, im Stall, auf dem Hof (inkl. Administrativarbeiten) und im Zusammenhang mit der Vermarktung der Produkte zu einem wesentlichen Teil selber verrichten (ZBGR 87/2006 S. 273, [5A.20/2004](#) E. 3.2; BGE [115 II 181](#), BGE [138 III 548](#) S. 553 E. 2a S. 183

ff.). Die bearbeitete Fläche muss nicht notwendigerweise ein landwirtschaftliches Gewerbe sein [...]. Es kann auch ein für die landwirtschaftliche Nutzung geeignetes, landwirtschaftliches Grundstück im Sinne von Art. 6 Abs. 1 BGGb sein [...]. Auch wer eine landwirtschaftliche Tätigkeit als Freizeitbeschäftigung ausübt, kann – entgegen der Ansicht der Vorinstanz – als Selbstbewirtschafter gelten (Urteil [2C_855/2008](#) vom 11. Dezember 2009 E. 2.1).» (BGE [138 III 548](#) E. 7.2.1 S. 552 f.).

[31] Grammatikalisch und systematisch betrachtet ergibt sich aus Art. 64 BGGb, dass diese Norm nur *Ausnahmetatbestände vom Selbstbewirtschafterprinzip* anführt (Komm BGGb-STALDER/BANDLI, Art. 64 N 2). Diese Bestimmung ist somit nicht einschlägig in Fällen, wo es um Ausnahmen von den übrigen, in Art. 64 BGGb genannten Verweigerungsgründen (wie die Preisgrenze oder das Arrondierungsprinzip) geht, da diese ausnahmslos gelten (Komm BGGb-STALDER/BANDLI, Art. 64 N 2).

[32] Die *Aufzählung* in Art. 64 Abs. 1 lit. a–g ist *nicht abschliessender Natur*, die Aufzählung listet nur beispielhafte Aufzählungen der in der Generalklausel von Abs. 1 dieser Bestimmung genannten «wichtigen Gründe» (Komm BGGb-STALDER/BANDLI, Art. 64 N 3).

(b) Der unbestimmte Rechtsbegriff des in Art. 64 Abs. 1 BGGb angeführten «wichtigen Grundes» und insbesondere sein Vorliegen beim Erwerber

[33] Wie bereits angedeutet ist der in der Generalklausel von Art. 64 Abs. 1 BGGb genannte «wichtige Grund» ein *unbestimmter Rechtsbegriff*, den es unter Würdigung der *Umstände des Einzelfalles* und gestützt auf die in den ausdrücklich erwähnten *Ausnahmetatbestände von lit. a–g von Art. 64 Abs. 1 BGGb* zu definieren gilt (Komm BGGb-STALDER/BANDLI, Art. 64 N 4). Im Rahmen einer beabsichtigten Eigentumsübertragung sind sodann auch die agrarpolitischen Zielsetzungen des BGGb zu berücksichtigen, sodass die entsprechende Eigentumsübertragung mit den *Zielen des bäuerlichen Bodenrechts* in Einklang zu stehen hat (Komm BGGb-STALDER/BANDLI, Art. 64 N 4).

[34] Das Bundesgericht betont in diesem Zusammenhang in einem Entscheid aus dem Jahr 2003, dass eine agrarpolitische Zielsetzung des BGGb und insbes. der Hauptzweck der Revision des bäuerlichen Bodenrechts die *Stärkung der Stellung des Selbstbewirtschafters* beim Erwerb von landwirtschaftlichem Boden darstellt: «Unter welchen Voraussetzungen eine Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung gemacht werden kann, bestimmt Art. 64 BGGb. Diese Bestimmung enthält einerseits einen nicht abschliessenden Katalog von Ausnahmetatbeständen (lit. a – f) und andererseits eine generalklauselartige Formulierung («wichtiger Grund»). Die Beschwerdeführerin ruft keinen der in lit. a – f aufgezählten Sondertatbestände an. Sie macht allerdings geltend, sie plane, auf einem ihrer landwirtschaftlichen Grundstücke einen Musterbetrieb aufzubauen. [...] Es ist demnach einzig zu prüfen, ob der Erwerb unter dem Gesichtswinkel des wichtigen Grundes bewilligt werden kann. Was darunter zu verstehen ist, wird in Art. 64 BGGb nicht näher ausgeführt. Es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der unter Berücksichtigung des Einzelfalles und in Würdigung der in den ausdrücklich erwähnten Ausnahmetatbeständen zum Ausdruck kommenden Wertungen konkretisiert werden muss. Dabei ist auf die agrarpolitischen Zielsetzungen des BGGb zurückzugreifen. Hauptzweck der Revision des bäuerlichen Bodenrechts bildet die Stärkung der Stellung des Selbstbewirtschafters beim Erwerb von landwirtschaftlichem Boden» (BGer [5A.22/2002](#) vom 7. Februar 2003, E. 3.1). *Rechtsfrage* ist, ob ein «wichtiger Grund» vorliegt (Komm BGGb-STALDER/BANDLI, Art. 64 N 4). Der entscheidungskompetenten Bewilligungsbehörde steht ein Beurteilungs-, jedoch kein Ermessensspielraum zu (Komm BGGb-STALDER/BANDLI, Art. 64 N 4).

[35] Nicht nur das Bewilligungsverfahren insgesamt, sondern der *Verweigerungsgrund der Nichtselbstbewirtschaftung* im Besonderen sind *erwerbsbezogen*, womit auch gesagt ist, dass nur der Erwerb einer Bewilligungspflicht untersteht (Komm BGGb-STALDER/BANDLI, Art. 64 N 5). In einem Bewilligungsverfahren ist somit zu prüfen, ob ein Erwerber, in seiner Funktion als künftiger Bewirtschafter, den Voraussetzungen der Selbstbewirtschaftung genügt (Komm BGGb-STALDER/BANDLI, Art. 64 N 5). Dies zeitigt die Konsequenz, dass auch die *Ausnahmegründe vom Selbstbewirtschafterprinzip* in der *Person des Erwerbers* liegen müssen (Komm BGGb-STALDER/BANDLI, Art. 64 N 5). Es ist die Aufgabe des Erwerbers, den entsprechenden «wichtigen Grund» nachzuweisen, weshalb er ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben darf, *ohne* Selbstbewirtschafter zu sein (Komm BGGb-STALDER/BANDLI, Art. 64 N 5).

(c) Objektschutz nach Art. 64 Abs. 1 lit. e BGGb

[36] Der Schutz von landschaftlich oder natur- bzw. heimatkundlich besonders wertvollen Gebieten und Objekten wird spezialgesetzlich sichergestellt (Komm BGGB-STALDER/BANDLI, Art. 64 N 32). Historisch betrachtet konnte sich der Gesetzgeber beim Erlass des BGGB nicht auf eine einheitliche Umschreibung der Schutzobjekte stützen (Komm BGGB-STALDER/BANDLI, Art. 64 N 32). Die entscheidungskompetente Bewilligungsbehörde hat daher das gesetzgeberische Anliegen der Ausnahmebestimmung zu beachten, wonach die Rechtsverkehrsregeln des BGGB den *Natur-, Heimat-, und Landschaftschutz* nicht behindern, sondern *unterstützen sollen* (Komm BGGB-STALDER/BANDLI, Art. 64 N 32). Daher ist in denjenigen Fällen, in denen der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken durch einen Nichtselbstbewirtschafter für das *Erreichen des Schutzzweckes* nötig bzw. zweckmässig ist und *Schutzobjekte wiederhergestellt, erhalten oder künftig geschützt werden können*, eine Bewilligung zu erteilen (Komm BGGB-STALDER/BANDLI, Art. 64 N 32).

[37] Im Rahmen des spezifischen Objektschutzes, wo u.a. geschichtliche Stätten, Kulturdenkmäler, historisch wertvolle Bauten und Anlagen, Biotope und andere für schützenswerte Tiere und Pflanzen notwendige Lebensräume geschützt werden sollen, gilt es zu beachten, dass *das Objekt selbst* rechtlich geschützt sein muss, damit es bzw. seine Umgebung (soweit deren Bewirtschaftung seinem Schutz förderlich ist) durch einen Nichtselbstbewirtschafter gestützt auf einen Ausnahmetatbestand erworben werden kann (Komm BGGB-STALDER/BANDLI, Art. 64 N 34).

[38] Wie das Bundesgericht im vorliegenden Entscheid klar und deutlich darlegt, hat das entsprechende Objekt einzig einen *Bezug zum Naturschutz* aufzuweisen (E. 5). Die Erwerbsliegenschaft selber muss nur im Anwendungsbereich von Art. 64 Abs. 1 lit. d BGGB in einer Schutzzone gelegen sein. Dieses Erfordernis ist im Rahmen von Art. 64 Abs. 1 lit. e BGGB gerade nicht gegeben (E. 7).

(d) Praxisrelevante Schlussfolgerungen

[39] Im Rahmen eines Erwerbs landwirtschaftlicher Grundstücke bzw. Gewerbe durch einen Nichtselbstbewirtschafter gilt es sorgfältig zu prüfen, ob allenfalls, trotz fehlender Selbstbewirtschaftung, gestützt auf einen «wichtigen Grund» i.S.v. Art. 64 Abs. 1 BGGB eine Erwerbsbewilligung erteilt werden kann.

[40] Die Forensikerin bzw. der Forensiker hat sich dabei insbesondere vor Augen zu halten, dass die in Art. 64 Abs. 1 lit. a–g erwähnte Liste «wichtiger Gründe» nicht abschliessender Natur ist.

[41] Beim Erwerb eines in einer Schutzzone gelegenen Grundstücks (bzw. landwirtschaftlichen Gewerbes) ist eine Anwendbarkeit von Art. 64 Abs. 1 lit. d genauer zu prüfen, wobei für die Tatbestandsmässigkeit dieser Bestimmung gerade vorausgesetzt ist, dass das Grundstück (bzw. das landwirtschaftliche Gewerbe) selbst *in einer Schutzzone gelegen ist*.

[42] Soll mit dem Erwerb eines Grundstücks bzw. eines landwirtschaftlichen Gewerbes die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage bzw. ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden, ist eine Anwendbarkeit von Art. 64 Abs. 1 lit. e BGGB zu prüfen. Hierbei ist zu beachten, dass im Unterschied zu Art. 64 Abs. 1 lit. d BGGB das Grundstück bzw. das landwirtschaftliche Gewerbe *nicht in einer Schutzzone gelegen zu sein hat*.

[43] Der Anwendungsbereich von Art. 64 Abs. 1 lit. e BGGB ist insbesondere dann eröffnet, wenn ein Biotop, welches (gemäss den Roten Listen vom BAFU) gefährdete und seltene Pflanzen- und Tierarten beherbergt, deswegen als «schützenswert» zu qualifizieren ist: Das Biotop und die dort heimischen Pflanzen- bzw. Tierarten werden diesfalls von Art. 64 Abs. 1 lit. e BGGB erfasst mit der Folge, dass ein Erwerber dann Anspruch auf Erteilung der Erwerbsbewilligung hat, wenn mit dem Erwerb der *Schutz des Lebensraumes (Biotop)* und damit der *Schutz der gefährdeten Pflanzen- bzw. Tierart selbst* bezweckt werden kann.

Zitiervorschlag: Philipp Eberhard, Zwergohreulen als «Objekte des Naturschutzes» gemäss BGBB, in: dRSK, publiziert am 18. Februar 2022

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW

Weblaw AG | Schwarztorstrasse 22 | 3007 Bern

T +41 31 380 57 77 info@weblaw.ch

weblaw.ch