

WBE.2024.143 / sr / jb

(Gesuch Nr. 243/23)

Art. 180

Urteil vom 10. Dezember 2024

Besetzung

Verwaltungsrichter Cotti, Vorsitz

Verwaltungsrichter Gautschi

Verwaltungsrichter Schmid

Gerichtsschreiberin Ruchti

Beschwerde-
führer

A._____

vertreten durch Dr. iur. Lorenz Strebel, Rechtsanwalt und Notar,
Bahnhofstrasse 86, 5001 Aarau 1

gegen

Erbengemeinschaft G._____, bestehend aus:

Beschwerde-
gegnerin 1

B._____

Beschwerde-
gegnerin 2

C._____

Beschwerde-
gegnerin 3

D._____

Beschwerde-
gegnerin 4

E._____

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

und

Departement Finanzen und Ressourcen, Landwirtschaft Aargau,
Tellstrasse 67, 5001 Aarau

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend Bewilligung nach
Art. 60 Abs. 1 lit. a BGG

Entscheid des Departements Finanzen und Ressourcen
vom 27. Februar 2024

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Am 21. Februar 2024 stellte Notarin und Urkundsperson des Kantons Aargau M^{Law} Fabienne Hard, Reinach AG, im Namen der Erbgemeinschaft G._____ beim Departement Finanzen und Ressourcen (DFR), Landwirtschaft Aargau, ein Gesuch nach Art. 60 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB; SR 211.412.11) um die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für eine Realteilung und Zerstückelung durch Parzellierung des landwirtschaftlichen Grundstücks Nr. aaa mit Entlassung eines Teils aus dem Geltungsbereich des BGBB.

2.

Am 27. Februar 2024 erteilte die Abteilung Landwirtschaft Aargau der Erbgemeinschaft G._____ die nachgesuchte Ausnahmegewilligung vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot.

B.

1.

Dagegen erhob A._____, Pächter des Grundstücks Nr. aaa, am 18. April 2024 Beschwerde beim Verwaltungsgericht, mit den Anträgen:

1.

Die Verfügung des Departements Finanzen und Ressourcen, Landwirtschaft Aargau, vom 27.02.2024, Gesuch Nr. 243/23 – Bewilligung, sei aufzuheben.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer.

2.

Mit Beschwerdeantworten vom 23. Mai 2024 und 21. Juni 2024 beantragten die Abteilung Landwirtschaft Aargau und die Beschwerdegegnerinnen je die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, letztere mit dem Zusatz, soweit darauf einzutreten sei.

3.

Im zweiten Schriftenwechsel (Replik vom 22. August 2024; Duplik der Beschwerdegegnerinnen vom 30. September 2024; Duplik der Abteilung Landwirtschaft vom 30. September 2024) hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

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 von landwirtschaftlichen Grundstücken einen Teil abtrennen oder landwirtschaftliche Grundstücke in Teilstücke unter 36 Aren (bzw. 15 Aren bei Rebgrundstücken) aufteilen will, bedarf dafür einer Ausnahmegewilligung vom Realteilungsverbot (Art. 58 Abs. 1 BGG) und Zerstückelungsverbot (Art. 58 Abs. 2 BGG i.V.m. § 47a des Landwirtschaftsgesetzes des Kantons Aargau vom 13. Dezember 2011 [LwG AG; SAR 910.200]), die unter den Voraussetzungen nach Art. 60 BGG erteilt werden kann. 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 von Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot (§ 48 LwG AG i.V.m. § 18 Abs. 1 lit. a 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 Beschwerdeinstanz 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. 60 BGG erteilte Ausnahmegewilligungen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot. Somit ist das Verwaltungsgericht für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

2.

2.1.

Beschwerdeberechtigt gegen die Erteilung der Bewilligung sind nach Art. 83 Abs. 3 BGG die kantonale Aufsichtsbehörde, der Pächter sowie Kaufs-, Vorkaufs- oder Zuweisungsberechtigte, wobei der Umstand allein, dass jemand zu einer der in Art. 83 Abs. 3 BGG aufgezählten Personenkategorien gehört, noch nicht zur Beschwerde legitimiert. Mit dieser Bestimmung sollten nämlich die allgemeinen Legitimationsvoraussetzungen, wo-

nach nur zur Beschwerde berechtigt ist, wer durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung hat (vgl. dazu Art. 89 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]; § 42 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]), nicht ausser Kraft gesetzt werden (BGE 139 II 233, Erw. 5.2.1 mit weiteren Hinweisen). Ist die beschwerdeführende Person nicht Verfügungsadressatin, muss sie durch den angefochtenen Entscheid stärker betroffen sein als eine beliebige Drittperson und in einer beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache stehen. Zudem muss sie einen eigenen, praktischen Nutzen aus einer allfälligen Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids ziehen, das heisst, ihre Situation muss durch den Ausgang des Verfahrens in relevanter Weise beeinflusst werden können. Das schutzwürdige Interesse besteht in der Vermeidung eines unmittelbaren materiellen oder ideellen Nachteils, den der angefochtene Entscheid für sie mit sich bringen würde. Ein bloss mittelbares oder ausschliesslich allgemeines öffentliches Interesse genügt nicht (statt vieler: BGE 142 II 451, Erw. 3.4.1 mit Hinweisen; Urteile des Bundesgerichts 1C_625/2022 vom 19. August 2024, Erw. 4.1.1, und 5A.21/2005 vom 17. November 2005, Erw. 4.2).

2.2.

Die Beschwerdegegnerinnen bestreiten das Vorliegen eines schutzwürdigen Interesses des Beschwerdeführers an der Aufhebung der angefochtenen Bewilligung, unter Hinweis darauf, dass sich seine Rechtsstellung durch die bewilligte Aufteilung des von ihm gepachteten Grundstücks Nr. aaa und die Entlassung eines Grundstückteils aus dem Geltungsbereich des BGGb nicht verändere. Diese Entlassung habe entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers nicht zwingend den Wegfall des Schutzbereichs des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (LPG; SR 221.213.2) zur Folge. Das ergebe sich bereits aus dem Wortlaut von Art. 1 Abs. 1 lit. a LPG, wonach das LPG für die Pacht von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung gelte. Massgebend sei dabei die im Pachtvertrag vereinbarte Nutzung, die landwirtschaftlich sein müsse, nicht der Geltungsbereich des BGGb bzw. die objektive Eignung des Grundstücks zur landwirtschaftlichen Nutzung gemäss Art. 6 BGGb oder die Zonierung nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700). Die sich auf dem Pachtgrundstück befindlichen landwirtschaftlichen Gebäude unterständen aufgrund des Akzessionsprinzips ebenfalls dem LPG.

Mit dem Pachtvertrag zwischen G._____ sel. als Verpächter und dem Beschwerdeführer vom 30. August 2018 als Pächter (Beschwerdebeilage 2) sei eine landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks Nr. aaa (inklusive des Gebäudes Nr. fff) vereinbart worden, womit das LPG auf den Vertrag anwendbar sei, auch wenn Teile des Grundstücks (samt Gebäude Nr. fff)

aus dem Geltungsbereich des BGGB entlassen würden. Der Pachtvertrag werde durch diesen Vorgang nicht berührt und bestehe unverändert weiter. Folglich habe der Beschwerdeführer keinen praktischen Nutzen aus der Aufhebung der angefochtenen Bewilligung.

2.3.

Mit dieser grundsätzlich zutreffenden Argumentation blenden die Beschwerdegegnerinnen aus, dass sich die Rechtsstellung des Beschwerdeführers durch die Entlassung eines Teils des Grundstücks Nr. aaa aus dem Geltungsbereich des BGGB trotz Weitergeltung des LPG auch für den entlassenen Grundstücksteil (samt Gebäude Nr. fff) sehr wohl verändern würde. In Bezug auf diesen Grundstücksteil verlöre der Beschwerdeführer definitiv ein allfälliges Vorkaufsrecht nach Art. 47 Abs. 2 BGGB, das nur für landwirtschaftliche Grundstücke gilt. Würde also der entlassene Grundstücksteil (samt Gebäude Nr. fff) dereinst während laufender Pacht mit dem Beschwerdeführer veräussert (entsprechende Verkaufsbemühungen sind mit Beschwerdebeilage 13 und einer Videoaufnahme auf dem Internetportal youtube.com dokumentiert), läge von vornherein kein Vorkaufsfall vor und der Beschwerdeführer könnte diesen Grundstücksteil nicht mehr durch die Ausübung des Vorkaufsrechts des Pächters an sich ziehen bzw. käuflich erwerben. Das Pachtverhältnis würde zwar auch nach Veräusserung an einen Dritten weiterhin bestehen bleiben, mit Eintritt des Erwerbers in den laufenden Pachtvertrag (vgl. Art. 14 LPG). Allerdings kämen erleichterte Auflösungsbedingungen für den Erwerber (nach Art. 15 LPG) zum Tragen.

Das Interesse des Beschwerdeführers an der Weiternutzung des Pachtgegenstandes würde somit durch die Entlassung eines Teils des Grundstücks Nr. aaa aus dem Geltungsbereich des BGGB in zweierlei Hinsicht beeinträchtigt, einerseits durch den Verlust des Vorkaufsrechts am aus dem Geltungsbereich des BGGB entlassenen Grundstücksteil, andererseits durch eine Schwächung seiner pachtrechtlichen Position. Entsprechend zieht der Beschwerdeführer aus der Aufhebung der angefochtenen Bewilligung einen praktischen Nutzen, indem ihm (zumindest vorläufig) ein allfälliges Vorkaufsrecht am ganzen Pachtgegenstand erhalten bleibt und er nicht mit einer erleichterten Auflösung des Pachtvertrags durch den Erwerber des aus dem BGGB entlassenen Grundstücksteils rechnen muss. Daran ändert auch die Ankündigung der Beschwerdegegnerinnen nichts, das Pachtverhältnis auf den nächstmöglichen Termin kündigen zu wollen. Nach Massgabe von Art. 7 f. LPG steht eine Beendigung des Pachtverhältnisses durch ordentliche Kündigung frühestens per 1. Januar 2029 zur Debatte. Bis dahin könnte längst ein Vorkaufsfall eintreten.

Unter diesen Vorzeichen ist die Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers zu bejahen. Dem Beschwerdeführer ist darin beizupflichten, dass das Urteil des Bundesgerichts 5A.21/2006 vom 9. November 2006,

Erw. 1.5, für die Beurteilung der Beschwerdebefugnis im vorliegenden Fall nicht einschlägig ist. Dort wehrte sich der Pächter, der sein Vorkaufsrecht ausüben wollte, gegen eine Erwerbsbewilligung nach Art. 61 BGG für die Veräusserung an eine Drittperson. Dazu hielt das Bundesgericht fest, der Pächter könne sein Vorkaufsrecht ungeachtet des Ausgangs des Bewilligungsverfahrens (auch gegenüber dem Dritterwerber) wirksam ausüben und auf dem Zivilrechtsweg durchsetzen. Es bedürfe daher eines Rechtsschutzbedürfnisses, das über den im Vorkaufsrecht begründenden Anspruch auf das Grundstück hinausgehe. Im Gegensatz dazu würde der Beschwerdeführer das Vorkaufsrecht des Pächters am aus dem Geltungsbereich des BGG entlassenen Teil des Grundstücks Nr. aaa – wie erwähnt – definitiv nicht mehr ausüben können, wenn die streitgegenständliche Ausnahmebewilligung vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot geschützt würde. Die Interessenlage ist demnach eine andere.

3.

Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

4.

Mit der Erbbescheinigung gemäss Beilage 5 (zur Replik) haben die Beschwerdegegnerinnen den Nachweis erbracht, dass sie die Erbgemeinschaft G._____ vollständig repräsentieren. Demnach ist auch auf eine gültige Bevollmächtigung ihres Rechtsvertreters zu schliessen.

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^{bis} LWG AG).

II.

1.

Gemäss Pachtvertrag vom 30. August 2018 (Beschwerdebeilage 2) hat der Beschwerdeführer vom damaligen Eigentümer G._____ sel. unter anderem die Parzelle Nr. aaa mit dem sich darauf befindlichen Ökonomiegebäude Nr. fff und 90 Aren Wiesland gepachtet. Nicht zum Pachtgegenstand, der nicht notwendigerweise das gesamte landwirtschaftliche Grundstück und alle sich darauf befindlichen Gebäude umfassen muss (LORENZ STREBEL/REINHOLD HOTZ, Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 [Kommentar BGG], 2. Auflage 2011, N. 15 zu Art. 47), gehören demnach das Gebäude Nr. ggg (Einfamilienhaus), eine Gartenanlage mit einer Fläche von 1'061 m² und der geschlossene Wald mit einer Fläche von 10'626 m² (vgl. Grundbuchauszug [Vorakten, act. 9]).

Mit dem angefochtenen Entscheid hat die Vorinstanz die Aufteilung des Grundstücks Nr. aaa mit einer Fläche von 22'096 m² in neue Parzellen Nr. aaa mit einer Fläche von 2'633 m², die neu nicht mehr dem Geltungsbereich des BGGB unterstehen soll, und Nr. eee mit einer Fläche von 19'463 m² bewilligt (vgl. dazu die nachfolgend abgebildete planerische Darstellung des dieser Bewilligung zugrundeliegenden Parzellierungsbegehrens, eingetragen in der Fachkarte "Amtliche Vermessung" auf dem Geoportal des Aargauischen Geografischen Informationssystems [AGIS]). Innerhalb der neuen Parzelle Nr. aaa befinden sich die Gebäude Nr. ggg (Einfamilienhaus) und Nr. fff (Bauernhaus mit Wohn- und Ökonomieteil).



Begründet hat die Vorinstanz die Erteilung einer Ausnahmegewilligung vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot (Art. 58 Abs. 1 und 2 BGGB) im Wesentlichen damit, dass eine Abtrennung der beiden Gebäude Nrn. fff und ggg mit dem zugehörigen Umschwung vom Rest des Grundstücks Nr. aaa unter Würdigung aller Aspekte vertretbar sei. Zu den massgeblichen Aspekten, von denen sich die Vorinstanz bei ihrem Entscheid leiten

liess, zählte die Annahme, dass das ursprüngliche Bauernhaus (Jg. 1810) und das gegen Ende der 1960er-Jahre errichtete Einfamilienhaus hinsichtlich der Lage und Erschliessung eine Einheit bildeten. Eine landwirtschaftliche Nutzung im alten Bauernhaus sei aufgrund des Alters und des Zustands der Baute nur noch eingeschränkt (als Lagerfläche / zur Kleintierhaltung) möglich. Der Unterhalt und die Instandsetzung für eine zweckmässige, zeitgemässe landwirtschaftliche Nutzung seien in keiner Weise tragbar. Zudem könne dieses Gebäude künftig den Nebenraumbedürfnissen des Einfamilienhauses dienen und löse keine zusätzlichen Gebäudeansprüche (Garage, Unterstand, Holzlagerraum etc.) aus. Auch werde durch die Belassung der beiden Gebäude als Einheit nachbarschaftliches Konfliktpotenzial vermieden. Eine Koordination mit der Raumplanungsbehörde (Departement Bau, Verkehr und Umwelt [BVU], Abteilung für Baubewilligungen) habe stattgefunden. Bei der Grenzziehung sei ausserdem dem Wunsch des Pächters auf die Zugänglichkeit der Restfläche angemessen Rechnung getragen worden.

2.

2.1.

Der Beschwerdeführer rügt zunächst eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]; § 22 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 [Kantonsverfassung, KV; SAR 110.000]). Er sei nicht – wie in § 21 Abs. 1 VRPG vorgeschrieben – vor Erlass der Verfügung angehört worden; man habe ihm eine effektive Mitwirkung am vorinstanzlichen Verfahren verweigert. Er habe nicht zur Tatbestandsaufnahme, zu den Beweismitteln und zum Beweisergebnis Stellung nehmen, keine eigenen rechtserheblichen Beweise beibringen oder Beweisanträge stellen und nicht an Beweiserhebungen wie einem vor Ort durchgeführten Augenschein teilnehmen dürfen. Ferner sei er nicht über die Akten und deren Inhalt orientiert worden, was Voraussetzung für die Ausübung des Akteneinsichtsrechts (§ 22 VRPG) bilde. Nach Erlass der Verfügung habe er um Einsicht in die Verfahrensakten ersucht, die ihm trotz einer weiteren Nachfrage (nach fehlenden Aktenstücken) nur unvollständig gewährt worden sei. Darüber hinaus habe die Vorinstanz wohl ihre Aktenführungspflicht vernachlässigt. Anders sei nicht erklären, weshalb gewisse Unterlagen (Beilagen zur Mail seines Vaters vom 30. September 2023; Bestätigungsschreiben zur Besprechung vom 28. März 2023) in den Akten fehlten. Mit der Beschwerdeantwort beim Verwaltungsgericht habe die Vorinstanz sodann diverse neue Aktenstücke (Schreiben von K-Strasse vom 4. September 2007 [Vorakten, act. 3]; Mail der Abteilung Landwirtschaft an K-Strasse vom 18. September 2007 [Vorakten, act. 4]; Besprechungsnotizen mit F._____ [Vorakten, act. 5]; Verfügung der Abteilung Landwirtschaft vom 14. Januar 2008 betreffend Erwerbsbewilligung auf das Gesuch Nr. 774/07 [Vorakten, act. 6], Einspracheentscheid des Kantonalen Steueramts, Sektion Grundstücksschätzung, vom 29. Januar 2014

[Vorakten, act. 7]) eingereicht, die ihm (dem Beschwerdeführer) auf sein Akteneinsichtsgesuch hin vorenthalten worden seien. Auf diese formellen Rügen ist vorab einzugehen.

2.2.

Die Vorinstanz bestreitet die Darstellung des Beschwerdeführers betreffend verweigerte Mitwirkung am vorinstanzlichen Verfahren nicht im Einzelnen, sondern vertritt die Auffassung, dass sie den Beschwerdeführer durch eine Erläuterung ihres Standpunkts im Rahmen eines Telefongesprächs sowie in einer Mail an F._____ (Vater des Beschwerdeführers) vom 5. Oktober 2023 (Vorakten, act. 11; Beschwerdebeilage 8) und schliesslich durch die Eröffnung des angefochtenen Entscheids hinreichend in das vorinstanzliche Verfahren miteinbezogen und insofern seinen Gehörsanspruch nicht verletzt habe. Zum Thema der verweigten Akteneinsicht führt sie aus, dem Beschwerdeführer seien alle Aktenstücke bestens bekannt, habe doch sein Vater den Erblasser (G._____) beraten und unterstützt.

2.3.

Art. 83 BGGB regelt das Bewilligungsverfahren mit Ausnahme der Zuständigkeit (Abs. 1) und der Umschreibung des Personenkreises, dem die Bewilligung (u.a. Ausnahmebewilligung vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot) mitzuteilen bzw. zu eröffnen ist (Abs. 2), nicht näher. Entsprechend fehlt es auch an einer Regelung dessen, welche Stellung diese Personen, namentlich der Pächter, im Bewilligungsverfahren haben. Ob und inwieweit diese Personen als Partei oder mit einer parteiähnlichen Stellung in das Bewilligungsverfahren einbezogen werden müssen, beurteilt sich aufgrund der betroffenen Interessen und anhand des kantonalen Verfahrensrechts (MARGRETH HERRENSCHWAND/BEAT STALDER, in: Kommentar BGGB, N. 11 zu Art. 83).

Gemäss § 13 Abs. 1 VRPG sind im erstinstanzlichen Verfahren neben dem Gesuchsteller oder demjenigen, gegen den ein Verfahren eingeleitet wird, auch Dritte Partei, die sich am Verfahren mit eigenen Anträgen beteiligen (lit. c). Mit eigenen Anträgen beteiligen kann sich jede betroffene Person, die in ihren schutzwürdigen eigenen Interessen berührt ist; sie erlangt durch eine die Verfahrensrechte und -pflichten auslösende Beteiligung am Verfahren wie Beschwerdeerhebung oder Stellung von Anträgen in einem bereits hängigen (Beschwerde-)Verfahren eines Dritten Parteistellung (Botschaft des Regierungsrats des Kantons Aargau an den Grossen Rat vom 14. Februar 2007 zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG], 07.27, S. 22). Dass eine Beteiligung am Verfahren durch eine entsprechende prozessuale Willenserklärung nicht erst im Beschwerdeverfahren, sondern bereits im erstinstanzlichen Verfahren zulässig ist und erwirkt werden kann, erhellt neben dem Wortlaut von § 13 Abs. 1 lit. c VRPG zusätzlich daraus, dass die formelle Beschwer (im

Beschwerdeverfahren) die Teilnahme am erstinstanzlichen Verfahren (und ein dortiges mindestens teilweises Unterliegen) voraussetzt. Wie bereits in Erw. I/2.3 vorne dargelegt, ist der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Entscheid in seinen schutzwürdigen eigenen Interessen als Pächter des aufgeteilten Grundstücks Nr. aaa berührt. Folglich hätte ihm schon im erstinstanzlichen Verfahren beim DFR, Landwirtschaft Aargau, Parteistellung eingeräumt werden müssen, falls er dort eine prozessuale Willenserklärung abgegeben hat, aus der sein Wunsch auf Beteiligung am Verfahren hinreichend hervorging.

Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, mit der Mail seines Vaters vom 30. September 2023 (Vorakten, act. 11 [Rückseite]; Beschwerdebeilage 8) habe er sich als Partei konstituiert und Anträge gestellt. Mit seinen darin enthaltenen Ausführungen habe er klargemacht, dass er sich am Verfahren beteiligen wolle und bereits einen ersten konkreten Antrag auf Abparzellierung eines Grundstücksteils mit einer Fläche von lediglich ca. 500–600 m² rund um das Gebäude Nr. ggg (Einfamilienhaus) formuliert. Zudem habe er darauf hingewiesen, dass ihm das rechtliche Gehör zu gewähren sei. Daraus folge, dass die Vorinstanz ihn als Partei im Sinne von § 13 VRPG hätte behandeln müssen. Dieser Argumentation ist zuzustimmen. Nicht stichhaltig ist demgegenüber der Einwand der Beschwerdegegnerinnen, dass in der besagten Mail vom 30. September 2023 kein Antrag erkennbar sei. Die Äusserung dessen, dass von Seiten des Pächters des Grundstücks Nr. aaa vorerst nur einer Abparzellierung des Wohnhauses Nr. ggg mit einem Umschwung von 500–600 m² zugestimmt werden könne und rechtliches Gehör verlangt werde, wie dies in anderen Kantonen üblich sei, lässt sich nach Treu und Glauben nur dahingehend interpretieren, am Verfahren teilnehmen und auf dessen Ausgang Einfluss nehmen zu wollen. Dass diese Eingabe nicht vom Beschwerdeführer persönlich, sondern von seinem Vater stammte, und die Formvorschriften von § 7 VRPG nicht erfüllte, hätte allenfalls Anlass zur Ansetzung einer Nachfrist zur Verbesserung gegeben (vgl. § 43 Abs. 3 VRPG analog). Stattdessen gab die Vorinstanz dem Beschwerdeführer bzw. seinem Vater mit Mail vom 5. Oktober 2023 (Vorakten, act. 11 [Vorderseite]; Beschwerdebeilage 8) die sinngemässe Rückmeldung, er habe keinen Anspruch auf Verfahrensbeteiligung (kein "Mitspracherecht"). In der Konsequenz wurde der Beschwerdeführer in der von ihm beschriebenen Weise von der Mitwirkung am Verfahren ausgeschlossen, konnte also weder zu den Eingaben der Gegenpartei und weiteren (beigezogenen) Verfahrensakten Stellung nehmen, mit denen er gar nicht erst bedient wurde, noch an Beweiserhebungen teilnehmen oder selbst Beweise anbringen und Beweisanträge stellen (siehe Erw. 2.1 vorne).

Durch diese Nichtbeteiligung des Beschwerdeführers am vorinstanzlichen Verfahren wurde sein Anspruch auf rechtliches Gehör in schwerwiegender Weise verletzt. Eine weitere Gehörsverletzung stellt der Umstand dar, dass dem Beschwerdeführer nach Eröffnung des angefochtenen Entscheids auf

seinen Antrag hin die Verfahrensakten nicht vollständig zur Einsichtnahme zugestellt wurden. Die Behauptung des Beschwerdeführers, die von ihm benannten Aktenstücke (Vorakten, act. 3–7) seien ihm nicht zur Einsichtnahme zugestellt wurden, wurde jedenfalls nicht widerlegt. Die Beweislast für die erfolgte Zustellung respektive die Folgen der Beweislosigkeit trägt die Vorinstanz. Von der Verpflichtung zur Gewährung der Einsicht in die vollständigen Verfahrensakten kann sie sich nicht dadurch entbinden, dass dem Beschwerdeführer die fehlenden Aktenstücke bereits bekannt seien, zumal die Akteneinsicht über die bloss Vermittlung des Inhalts der Verfahrensakten hinaus auch dazu dient, den Parteien aufzuzeigen, auf welche Akten und Beweise sich der angefochtene Entscheid stützt.

2.4.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) ist formeller Natur, womit seine Verletzung ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führt, wenn eine Heilung vor der Rechtsmittelinstanz ausser Betracht fällt (statt vieler: BGE 143 IV 380, Erw. 1.4.1; 142 II 218, Erw. 2.8.1; Urteil des Bundesgerichts 2C_336/2022 vom 29. November 2022, Erw. 4.1). Eine Heilung ist ausnahmsweise möglich, wenn die Verfahrensrechte der betroffenen Person nicht besonders schwer beeinträchtigt wurden und die Rechtsmittelinstanz die streitigen Sachverhalts- und Rechtsfragen mit freier Kognition prüfen kann. Selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör kommt bei uneingeschränkter Kognition der Rechtsmittelinstanz eine Heilung infrage, wenn die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 147 IV 340, Erw. 4.11.3; 142 II 218, Erw. 2.8.1; Urteil des Bundesgerichts 2C_336/2022 vom 29. November 2022, Erw. 4.3).

Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des angefochtenen Entscheids über umfassende Kognition (siehe dazu Erw. I/5 vorne). Von daher wäre eine Heilung der im vorinstanzlichen Verfahren begangenen Gehörmängel trotz deren Schwere grundsätzlich denkbar. Allerdings hat nicht der von der Gehörsverletzung betroffene Beschwerdeführer in erster Linie ein Interesse an der beförderlichen Beurteilung der Sache, sondern die Beschwerdegegnerinnen haben ein solches. Im Gegensatz dazu belastet die durch die Heilung der Gehörmängel bewirkte Verkürzung des Instanzenzugs primär den Beschwerdeführer. Hinzu kommt, dass die Aufhebung des angefochtenen Entscheids aus formellen Gründen, verbunden mit der Rückweisung der Sache zu neuem Entscheid an die Vorinstanz, höchstens dann einen prozessualen Leerlauf darstellen könnte, wenn die Vorinstanz den rechtserheblichen Sachverhalt vollständig und korrekt festgestellt hätte und vor Verwaltungsgericht nurmehr eine korrekte Rechtsan-

wendung streitig wäre, was anhand der materiellen Rügen des Beschwerdeführers und deren Begründetheit zu prüfen ist.

3.

3.1.

Der Beschwerdeführer beanstandet die Feststellung der Vorinstanz, wonach im alten Bauernhaus und Ökonomiegebäude (Gebäude Nr. fff) aufgrund des Alters des Gebäudes und dessen Zustandes nur noch eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung (als Lagerfläche / zur Kleintierhaltung) möglich und der Unterhalt und die Instandsetzung für eine zweckmässige, zeitgemässe landwirtschaftliche Nutzung in keiner Weise tragbar sei. Für diese Darstellung fänden sich in den Akten keinerlei Beweise. Selbst wenn sie aber stimmen würde, wäre dies kein Grund, das Gebäude Nr. fff und dessen Umschwung vom Geltungsbereich des BGGB auszunehmen. Als Pächter nutze er (der Beschwerdeführer), der auf der gegenüberliegenden Strassenseite einen Landwirtschaftsbetrieb führe, das gesamte Gebäude Nr. fff inklusive früherem Wohnteil, den bereits G. _____ sel. landwirtschaftlich verwendet habe (als Werkstatt, Lagerraum und zur Kaninchenhaltung), zonenkonform für landwirtschaftliche Zwecke, indem es ihm als Schafstall, zur Lagerung von Futtermitteln (Heu, Äpfel etc.) sowie zum Einstellen von landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen diene. Zudem lagere er auf einer zum Pachtgegenstand gehörenden Bodenplatte vor dem Einfamilienhaus Nr. ggg Futter in Form von Siloballen und nutze auch das sich direkt vor dem Gebäude Nr. fff befindliche Silo. Demgemäss habe die Vorinstanz den relevanten Sachverhalt unrichtig bzw. unvollständig festgestellt.

Gemäss Art. 2 Abs. 1 BGGB gelte das Gesetz für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, wenn diese ausserhalb einer Bauzone nach Art. 15 RPG lägen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig sei. Als landwirtschaftlich gelte ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet sei (Art. 6 Abs. 1 BGB). Das Gebäude Nr. fff eigne sich nicht nur für eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern werde auch tatsächlich zu diesem Zweck genutzt. Selbst wenn der Pächter (oder ein Dritter) keinen Landwirtschaftsbetrieb führen und im Gebäude bloss Freizeitlandwirtschaft betreiben würde, was auch aus Sicht der Vorinstanz möglich sei, wäre nach wie vor von einer landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Ausgeblendet werde ferner, dass das aktuell landwirtschaftlich genutzte Gebäude Nr. fff jederzeit durch ein neues landwirtschaftlich genutztes Gebäude ersetzt werden könnte, welche Option bei einer Entlassung des Gebäudes Nr. fff aus dem Geltungsbereich des BGGB verloren ginge. Mit Blick auf die ausgedehnte Landschaftsschutzzone rund um das K-Hofensemble und den Konzentrationsgrundsatz wie auch unter dem Aspekt des haushälterischen Umgangs mit dem Boden wäre es die sinnvollste und naheliegendste Lösung, und zwar nicht nur für den

Beschwerdeführer, sondern auch andere lokale Landwirtschaftsbetriebe, den Bedarf an landwirtschaftlichen Bauten durch einen Ersatzbau anstelle des Gebäudes Nr. fff zu decken.

Unmassgeblich für die Belassung oder die Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGGB sei (bei der beschriebenen Ausgangslage), ob das Gebäude Nr. fff künftigen Nebenraumbedürfnissen des Einfamilienhauses Nr. ggg dienen könnte. Abgesehen davon verfüge das Einfamilienhaus bereits über zwei eigene eingebaute Garagen. Weshalb ein zusätzlicher Unterstand oder ein "Holzlagerraum" benötigt werden sollten, sei nicht ersichtlich. Das über eine Ölheizung verfügende Einfamilienhaus sei grosszügig konzipiert und weise diverse Nebenräume für allfällige Stauraumbedürfnisse auf, die innerhalb des bestehenden Kubus zu befriedigen seien. Inwiefern durch die Abparzellierung des Gebäudes Nr. fff zusammen mit dem Einfamilienhaus Nr. ggg nachbarschaftliche Konflikte vermieden werden könnten, werde von der Vorinstanz nicht näher erläutert. Sollte sich diese Einschätzung auf die Erschliessungssituation beziehen, könnte diese mit Dienstbarkeiten (Wegrechten) geregelt werden. Eine echte Koordination mit den Raumplanungsbehörden habe nicht stattgefunden. Die Vorinstanz habe für ihren Entscheid über die Entlassung des Gebäudes Nr. fff aus dem Geltungsbereich des BGGB auf irrelevante Gründe abgestellt und damit Bundesrecht verletzt, aber auch ihr Ermessen fehlerhaft angewandt. Mit der bewilligten Abparzellierung werde keine Aufteilung nach Nutzungsart vorgenommen. Vielmehr werde ein neues Grundstück mit gemischter Nutzung geschaffen.

3.2.

Unter Bezugnahme auf ein Gesuch vom 4. September 2007 betreffend Feststellung, dass G._____ kein landwirtschaftliches Gewerbe mehr betreibe (Vorakten, act. 3), ergänzte die Vorinstanz in der Beschwerdeantwort, dass das Gebäude Nr. fff schon damals klein, alt und baufällig und daher nicht mehr erhaltungswürdig gewesen sei. Dieser Beurteilung habe sich die Abteilung Landwirtschaft angeschlossen und den Verkauf der Grundstücke Nr. bbb, ccc und ddd (Realteilung) bewilligt, samt Festsetzung der dafür zulässigen Höchstpreise. Es sei darauf abgestellt worden, dass das Ökonomiegebäude keiner zweckmässigen und zeitgemässen landwirtschaftlichen Nutzung mehr dienen könne. An dieser Situation habe sich nichts geändert, ausser dass das Gebäude nochmals 17 Jahre älter geworden sei.

3.3.

Die Beschwerdegegnerinnen ihrerseits stellen sich auf den Standpunkt, dass landwirtschaftliche Gebäude, die nicht mehr zweckentsprechend genutzt werden könnten, aus dem Geltungsbereich des BGGB zu entlassen seien. Eine Bindung an die landwirtschaftliche Bestimmung sei dann zu bejahen, wenn sich die Unentbehrlichkeit und die Wirtschaftlichkeit des Be-

triebs, dem sie dienen könnten, mit erheblicher Wahrscheinlichkeit und hinreichender Bestimmtheit abzeichne. Unentbehrlichkeit bedeute, dass die Dimensionierung des Gebäudes den Bedürfnissen entsprechen und wirtschaftlich rentabel und existenzsichernd sein müsse. Mit der Aufgabe des landwirtschaftlichen Gewerbes von G._____ sel. im Jahr 2007 sei das Gebäude Nr. fff für dessen Betrieb entbehrlich geworden und daher per 1. Januar 2017 an den Beschwerdeführer verpachtet worden. Eine wirtschaftlich rentable und existenzsichernde Nutzung falle aufgrund des Alters und schlechten Zustandes des Gebäudes ausser Betracht. Das gelte auch mit Blick auf die Zukunft, denn das Gebäude biete nicht genügend Platz und Ausbaumöglichkeiten für einen modernen und rentablen oder existenzsichernden Landwirtschaftsbetrieb. Insbesondere wären die Instandsetzungskosten für eine solche Nutzung nicht tragbar. Aus objektiver Sicht könne das Gebäude keinen landwirtschaftlichen Nutzen mehr erbringen.

Das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, habe im Rahmen eines Gesuchs um Vorentscheid betreffend Nutzungsbestätigung des Gebäudes Nr. fff am 23. Januar 2024 einen Augenschein vor Ort durchgeführt und im Entscheid vom 29. Januar 2024 festgehalten, dass das Gebäude Nr. fff nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werde und in der Landwirtschaftszone als zonenfremd gelte. Entsprechend sei die Vorinstanz zu Recht davon ausgegangen, dass in diesem Gebäude eine wirtschaftliche oder existenzsichernde landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr möglich sei. Die Auffassung des Beschwerdeführers, wonach er das Gebäude immer noch landwirtschaftlich nutze, sei irrelevant, weil der mit ihm abgeschlossene Pachtvertrag früher oder später enden werde. Spätestens zu diesem Zeitpunkt bestünde keine landwirtschaftliche Nutzung mehr. Daher sei der Pachtvertrag mit dem Beschwerdeführer bei der Beurteilung der landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu berücksichtigen, es handle sich dabei nicht um einen dauerhaften Zustand. Es komme allein auf die Nutzung des Eigentümers an. Nur Bauten und Anlagen für die professionelle Landwirtschaft, nicht hingegen solche für die Freizeitlandwirtschaft seien in der Landwirtschaftszone zonenkonform. Die vom Beschwerdeführer im Gebäude Nr. fff betriebene Schafhaltung samt Lagerung von wenigen Geräten, Maschinen und Futtermitteln stelle eine reine Hobbytierhaltung und damit Freizeitlandwirtschaft dar, aus welcher der Beschwerdeführer keinen Gewinn erziele. Das zeige sich auch daran, dass er mit einem 60%- oder 80%-Pensum bei der Gemeinde Q._____ angestellt sei. Insofern sei es gar nicht möglich, dass ihm seine landwirtschaftliche Tätigkeit als Existenzgrundlage diene. Es liege somit auch unter Berücksichtigung des Pachtvertrages keine zonenkonforme, zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes Nr. fff vor. Dieses sei für den Beschwerdeführer zudem entbehrlich, weil er seine Tiere, Geräte, Maschinen und Futtermittel auch andernorts unterbringen könne und nach Beendigung des Pachtvertrages auch müsse. Die pauschale Gegenbehauptung, wonach er auf das Gebäude angewiesen sei, sei nicht genügend substantiiert.

3.4.

3.4.1.

Als landwirtschaftlich gilt gemäss Art. 6 Abs. 2 BGG ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist. Massgebend für die Qualifikation als landwirtschaftliches Grundstück ist mithin grundsätzlich die objektive Eignung für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung, nicht die aktuelle Nutzung. Sonst könnte der Eigentümer durch die Nutzung im Zeitpunkt der Beurteilung selbst entscheiden, ob ein Grundstück in den Geltungsbereich des BGG fällt oder nicht. Dies liesse sich mit den im öffentlichen Interesse liegenden Zielsetzungen des BGG nicht vereinbaren (EDUARD HOFER, in: Kommentar BGG, N. 9a zu Art. 6). Umgekehrt lassen sich aus einer tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung sehr wohl Rückschlüsse auf die Eignung eines Grundstückes zur landwirtschaftlichen Nutzung ziehen. Nicht überbaute Grundstücke in der Landwirtschaftszone eignen sich per definitionem für die landwirtschaftliche Nutzung (HOFER, a.a.O., N. 6a zu Art. 6). Einzige Ausnahmen bilden unproduktive Flächen oder Flächen ausserhalb der Bauzone, die sich für eine andere Nutzung eignen (Wälder, Gewässer, nach Art. 24 RPG bewilligte standortgebundene Nutzungen, Abbau- und Deponiegebiete; vgl. HOFER, a.a.O., N. 11 ff. zu Art. 6; BGE 149 II 237).

Bei Grundstücken mit Gebäuden gehören alle Bauten und Anlagen, die nach Art. 16a RPG in der Landwirtschaftszone bewilligt werden können, weil sie für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau nötig sind, zum sachlichen Geltungsbereich des BGG. Nicht landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind demgegenüber solche, die als Ausnahme nach Art. 24 RPG bewilligt werden können, Gebäude, für die eine Zweckänderung nach Art. 24a RPG bewilligt worden ist, zonenwidrige, nach Art. 24c RPG besitzstandsgeschützte Bauten und Anlagen sowie schützenswerte Bauten und Anlagen gemäss Art. 24d RPG. Die Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone und der Geltungsbereich des BGG für Bauten und Anlagen decken sich somit sehr weitgehend, aber nicht vollständig. Bestehende Gebäude, die sich für die Landwirtschaft eignen, aber heute nicht mehr bewilligt würden, können in den Geltungsbereich des BGG fallen. Dasselbe gilt für bestehende Gebäude für die Freizeitlandwirtschaft, die in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sind (deren Nutzung aber gestützt auf Art. 24e RPG bewilligt werden könnte). Das BGG macht keinen Unterschied zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung für wirtschaftliche Zwecke oder aus ideellen Gründen oder als Hobby (HOFER, a.a.O., N. 16a und 20d zu Art. 6).

Bei Ökonomiegebäuden ist die Beurteilung der Eignung für die landwirtschaftliche (oder gartenbauliche) Nutzung dann einfach, wenn sie für keine andere Nutzung geeignet sind, was etwa auf Ställe mit den zugehörigen Futterlagerräumen, Silos, Hofdüngerlagerstätten oder Gewächshäuser zu-

trifft. In diesen Fällen wird nur aus besonderen Gründen von einer Ungeeignetheit für die landwirtschaftliche Nutzung ausgegangen, etwa wenn das Gebäude seit langem nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wurde (HOFER, a.a.O., N. 18 zu Art. 6). Polyvalente Gebäude wie Hallen, Garagen, Remisen, Schuppen, Lagerräume und Kühlhäuser sind eindeutig landwirtschaftliche Gebäude, wenn sie zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören. In der Regel sind es auch landwirtschaftliche Gebäude, wenn sie Bestandteil eines landwirtschaftlichen Betriebs sind und landwirtschaftlich genutzt werden. Stehen sie aber allein in der Landwirtschaftszone, ist die Zuordnung unklar. Die Frage stellt sich in erster Linie bei Gesuchen um eine Ausnahme vom Zerstückelungsverbot nach Art. 60 lit. a BGG, wenn ein kleines Grundstück mit dem Gebäude abgetrennt werden soll, das dann nach Art. 2 Abs. 3 BGG nicht mehr unter das Gesetz fiele. Bei der Behandlung eines solchen Gesuchs steht den Interessen der Gesuchsteller die Tatsache gegenüber, dass in der Landwirtschaftszone neu ein Grundstück mit einem Gebäude nichtlandwirtschaftlich genutzt, frei gehandelt und belehnt werden kann. Deshalb wird die Mitwirkung der für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone zuständigen kantonalen Raumplanungsbehörde verlangt (HOFER, a.a.O., N. 19 zu Art. 6). Auch wenn sich die Beurteilung der landwirtschaftlichen Nutzung soweit als möglich nach objektiven Kriterien richten wird, wird in vielen Fällen die tatsächliche Nutzung entscheidend sein (HOFER, a.a.O., N. 20 zu Art. 6).

3.4.2.

Aus den Ausführungen der Vorinstanz ergibt sich, dass sich das Gebäude Nr. fff, das traditionell (seit dessen Errichtung im Jahr 1810) nie anders als für landwirtschaftliche oder allenfalls zuletzt hobbylandwirtschaftliche Zwecke (einschliesslich der früheren landwirtschaftlichen Wohnnutzung) genutzt wurde und unbestrittenermassen Stallflächen und Lagerflächen für landwirtschaftliche Utensilien enthält, trotz des hohen Alters und des nicht näher umschriebenen und definierten gegenwärtigen baulichen Zustands weiterhin wenigstens für eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung (Lagerung von landwirtschaftlichen Geräten, Maschinen und Futtermitteln; Kleintier- bzw. Kleinviehhaltung) eignen soll. Auch die Beschwerdegegnerinnen bringen diesbezüglich nichts vor, das auf das Gegenteil schliessen liesse. Namentlich bestreiten sie nicht, dass der Beschwerdeführer aktuell seine 19 Schafe in dem noch von G. _____ sel. zu einem Schafstall umgebauten Teil des Gebäudes Nr. fff (tierschutzkonform) hält und nebst Futtermitteln und Obst landwirtschaftliche Geräte und Maschinen im Gebäude Nr. fff lagert bzw. unterstellt. Die Sichtweise der Beschwerdegegnerinnen, dass die (aktuelle) Nutzung durch einen Pächter unmassgeblich sein soll, trifft insofern nicht zu, als auch die Nutzung durch einen Pächter zu belegen vermag, dass sich ein Gebäude nach wie vor für eine landwirtschaftliche Nutzung objektiv eignet. Entscheidend ist diese objektive Nutzbarkeit, nicht der Wille der Eigentümerinnen, das Gebäude nach Ablauf der Pachtdauer nicht mehr landwirtschaftlich nutzen zu wollen. Das hohe Alter

und die angebliche Baufälligkeit stehen einer Weiternutzung des Gebäudes offenbar nicht grundsätzlich entgegen, ansonsten auch die von den Beschwerdegegnerinnen in Betracht gezogene Nutzung des Gebäudes Nr. fff als Nebenräume für das Einfamilienhaus Nr. ggg nicht möglich und zulässig wäre. Gemäss den Angaben der Beschwerdegegnerinnen beim Augenschein der Abteilung für Baubewilligungen des BVU vom 23. Januar 2024 befinde sich die Konstruktion des Gebäudes in einem guten Zustand und sei nicht einsturzgefährdet (Beschwerdeantwortbeilage 3 der Beschwerdegegnerinnen, S. 2). Ob die landwirtschaftliche Nutzung zeitgemäss und rentabel oder existenzsichernd ist, bildet entgegen der Auffassung der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerinnen kein Kriterium für den sachlichen Geltungsbereich des BGGB. Der insoweit zwischen den Parteien umstrittene Sachverhalt ist deshalb nicht rechtserheblich. Auch wenn die Vorinstanz mit ihrer Einschätzung der nicht zeitgemässen und rentablen landwirtschaftlichen Nutzbarkeit des Gebäudes Nr. fff richtig läge, würde sich dadurch nichts an der Qualität als landwirtschaftliches Gebäude ändern. Unzutreffend ist auch der Hinweis der Vorinstanz in der Duplik, dass die landwirtschaftliche Nutzung den heutigen Anforderungen entsprechen müsse. Auch ein nach überholten Methoden landwirtschaftlich genutztes Gebäude ist immer noch ein landwirtschaftliches Gebäude. Und solange dabei die geltenden Vorschriften eingehalten werden, steht einer solchen Nutzung auch nichts entgegen. Die Vorinstanz hat denn auch nie spezifiziert, dass und inwiefern für eine weiterhin rechtlich zulässige (eingeschränkte) landwirtschaftliche Nutzung bestimmte Unterhalts- oder Instandstellungsarbeiten am Gebäude Nr. fff unerlässlich seien (die wirtschaftlich nicht tragbar sein sollen).

Die bundesgerichtliche Rechtsprechung, wonach Gebäude, die aufgrund einer zukunftsgerichteten Beurteilung als für eine rentable und existenzsichernde landwirtschaftliche Nutzung entbehrlich erscheinen, aus dem Geltungsbereich des BGGB entlassen werden dürfen, bezieht sich nur auf Gebäude, die aktuell (und in absehbarer Zukunft mit erheblicher Wahrscheinlichkeit) nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden (BGE 125 III 175, insb. Erw. 2b in fine; vgl. auch HOFER, a.a.O., N 17b zu Art. 6, und MARGRETH HERRENSCHWAND/CHRISTOPH BANDLI, in: Kommentar BGGB, N. 7 zu Art. 60), was beim Gebäude Nr. fff nicht der Fall zu sein scheint, jedenfalls von keiner Seite behauptet wird. Der Beschwerdeführer hat Fotos (Beschwerdebeilage 11) zu den Akten gereicht, die (allerdings zu einem nicht verifizierbaren Zeitpunkt) eine Schaf- und Kaninchenhaltung, die Lagerung von Äpfeln und Heu sowie die Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen belegen und seiner insoweit unbestritten gebliebenen Darstellung zufolge die Situation im Gebäude Nr. fff abbilden. Gemäss einem Auszug aus dem Tierverkehrsdatenbank vom 14. April 2024 (Beschwerdebeilage 12) hielt der Beschwerdeführer zu diesem Zeitpunkt 19 Schafe. Und noch in einem Kontrollbericht des Departements Gesundheit und Soziales (DGS), Amt für Verbraucherschutz, Veterinärdienst,

vom 31. Juli 2024 (Replik-Beilage 1) bot die Schafhaltung des Beschwerdeführers zu keinen Beanstandungen Anlass, wobei aus dem Bericht nicht hervorgeht, in welchen Gebäuden (des landwirtschaftlichen Betriebs des Beschwerdeführers) die Inspektion durchgeführt wurde. Dasselbe gilt für die Kontrollbestätigung und den Arbeitsrapport vom 4. Februar 2020 (Replik-Beilage 2). Dennoch ist mangels (substanziierter) Bestreitung seitens der Beschwerdegegnerinnen darauf abzustellen, dass der Beschwerdeführer das Gebäude Nr. fff gestützt auf den Pachtvertrag vom 30. August 2018 (Beschwerdebeilage 2) aktuell zur Haltung von Schafen, Lagerung von Futtermitteln und Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen nutzt, woraus die Vorinstanz auch die von ihr festgestellte eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzbarkeit hergeleitet haben dürfte. Falsch ist dagegen aufgrund der unbestritten gebliebenen gegenwärtigen Nutzung durch den Beschwerdeführer die Einschätzung der Beschwerdegegnerinnen, dass das Gebäude Nr. fff gar keinen landwirtschaftlichen Nutzen mehr erfüllen könne.

Weshalb und aufgrund welcher Schilderungen die Abteilung für Baubewilligungen des BVU im Entscheid vom 29. Januar 2024 (Beschwerdeantwortbeilage 3 der Beschwerdegegnerinnen) einleitend feststellte, dass das Gebäude Nr. fff nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werde, ist nicht bekannt. Allenfalls bezog sich diese Feststellung bloss auf die gegenwärtige Nicht-Nutzung durch die Gebäudeeigentümerinnen oder eine fehlende zonenkonforme gewerbliche bzw. gewinnorientierte landwirtschaftliche Nutzung (des Beschwerdeführers). Selbst wenn die Abteilung für Baubewilligungen aber von einem gegenwärtigen Leerstand ausgegangen wäre, hätte sie sich damit nicht (für andere Behörden verbindlich) zur Frage geäußert, ob das Gebäude landwirtschaftlich nutzbar ist, die nicht Gegenstand ihres (Vor-)Entscheids bildete. Dort ging es ausschliesslich um die Beurteilung des aus einer früheren Wohnnutzung (des Wohnteils) resultierenden Besitzstandsschutzes nach Art. 24c RPG für eine weitere (von den Beschwerdegegnerinnen beabsichtigte) Wohnnutzung (der mangels nachweislicher dauerhafter Wohnnutzung dieses Gebäudeteils in den letzten 40 Jahren und bestimmungsgemässer Nutzbarkeit zur Wohnnutzung zufolge vernachlässigten Gebäudeunterhalts verneint wurde). Es handelt sich somit bei der Aussage, das Gebäude Nr. fff werde nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, nicht um eine entscheidungsrelevante (an der Rechtskraftwirkung teilhabende) Feststellung der zuständigen Raumplanungsbehörde, an welche die Abteilung Landwirtschaft bei der Beurteilung der objektiven Nutzbarkeit des Gebäudes für landwirtschaftliche Zwecke gebunden wäre (vgl. dazu HERRENSCHWAND/BANDLI, a.a.O., N. 2a zu Art. 60). Diese gelangte denn auch unabhängig von den Feststellungen der Abteilung für Baubewilligungen zum Schluss, dass sich das Gebäude für eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung eigne.

Die Eignung zur allenfalls auch nur eingeschränkten, nicht zeitgemässen und rentablen landwirtschaftlichen Nutzung des Gebäudes Nr. fff und die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung desselben, die nicht zwingend gewinnorientiert sein muss, führen dazu, dass dieses Gebäude vorderhand nicht aus dem Geltungsbereich des BGGB entlassen werden darf. Vielmehr wäre Stand heute die Trennlinie in korrekter Anwendung von Art. 60 Abs. 1 lit. a BGGB so zu ziehen, dass das Grundstück Nr. aaa in einen nicht landwirtschaftlichen Teil mit dem seit der Gewerbeaufgabe durch G._____ sel. nicht mehr landwirtschaftlich (als Betriebsleiterwohnung) genutzten Einfamilienhaus Nr. ggg samt Umschwung und in eine landwirtschaftlich nutzbare und genutzte Restfläche (samt Gebäude Nr. fff) aufgeteilt würde. Der Argumentation der Vorinstanz, das (eingeschränkt) landwirtschaftlich nutzbare und aktuell (entsprechend) landwirtschaftlich genutzte Gebäude Nr. fff müsse zusammen mit dem Einfamilienhaus Nr. ggg aus dem Geltungsbereich des BGGB entlassen werden, also gewissermassen dessen Schicksal teilen, weil die Gebäude eine "Einheit" bildeten, könnte – wenn überhaupt – höchstens dann gefolgt werden, wenn die beiden Gebäude baulich oder funktionell untrennbar miteinander verbunden wären. Eine derartige Situation ist hier nicht gegeben. Baulich sind die beiden Gebäude vollständig voneinander entkoppelt und funktionell ist die Nutzung des einen Gebäudes nicht auf die (Mit-)Nutzung des anderen angewiesen. Bei der nach Art. 24c RPG und Art. 42 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) zulässigen begrenzten Flächenerweiterung des Einfamilienhauses Nr. ggg wären auch der Umwandlung von nicht beheizten Nebenräumen (z.B. Estrichräumen) in bewohnbare Räume Grenzen gesetzt (vgl. Bundesamt für Raumentwicklung [2000/01]: Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bern 2001, S. 46). Es ist daher nicht zu erwarten, dass durch eine Flächenerweiterung der Hauptwohnnutzung zulasten von Nebennutzflächen wesentliche neue Nebenraumbedürfnisse ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens entstünden, die ausgerechnet mit dem für eine landwirtschaftliche Nutzung konzipierten Gebäude Nr. fff gedeckt werden müssten. Eine Volumenerweiterung des Einfamilienhauses mittels Anbauten (um 30% oder maximal 100 m² Gesamtfläche) erschiene dabei nicht ausgeschlossen. Hinzu kommt, dass auch der bestehende Pachtvertrag mit dem Beschwerdeführer eine Mitnutzung des Gebäudes Nr. fff (ursprünglicher Wohnteil) durch die Bewohner des Einfamilienhauses Nr. ggg, etwa für die Holzlagerung im Falle des Einbaus einer Holzfeuerung, nicht auszuschliessen scheint oder zumindest auf den nächstmöglichen Kündigungstermin dahingehend angepasst werden könnte. Schliesslich ist eine Grenzziehung zwischen dem Einfamilienhaus Nr. ggg samt angemessenem Umschwung, der im Übrigen einen Richtwert von 1'000 m² nicht übersteigen sollte (vgl. HERRENSCHWAND/BANDLI, a.a.O., N. 8 zu Art. 60), von der Restfläche des Grundstücks Nr. aaa denkbar. Der Beschwerdeführer weist zu Recht darauf hin, dass eine Erschliessung des Gebäudes Nr. ggg oder des Gebäudes Nr. fff über die bestehende Haus-

bzw. Hofzufahrt falls notwendig auch mit Dienstbarkeiten (Wegrechten) sichergestellt werden könnte. Und selbst wenn eine Trennung des Einfamilienhauses vom Restgrundstück objektiv unmöglich wäre, müsste nach zutreffender Auffassung des Beschwerdeführers das gesamte Grundstück als ein solches mit gemischter Nutzung im Geltungsbereich des BGG verbleiben (vgl. CHRISTINA SCHMID-TSCHIRREN/CHRISTOPH BANDLI, in: Kommentar BGG, N. 28 zu Art. 2).

Bezüglich eines allfälligen nachbarschaftlichen Konfliktpotenzials, das mit einer auf das Einfamilienhaus Nr. ggg samt Umschwung beschränkter Abparzellierung vom restlichen (landwirtschaftlichen) Teil des Grundstücks Nr. aaa zwischen den Bewohnern des Einfamilienhauses und den Nutzern des Gebäudes Nr. fff entstehen soll, ist dem Beschwerdeführer darin beizupflichten, dass mit dem BGG andere (strukturpolitische) Ziele als die Vermeidung eines entsprechenden Konfliktpotenzials verfolgt werden. Ein solches ergibt sich ohnehin primär daraus, dass sich landwirtschaftsfremd genutzte Wohnhäuser zu nahe bei (immissionsträchtigen) Landwirtschaftsbetrieben befinden. Diese Nähe besteht hier mit dem Hof des Beschwerdeführers auf der gegenüberliegenden Strassenseite auch ohne eine landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudes Nr. fff alleweil. Abgesehen davon ist es weder im Sinne des BGG noch der Grundsätze der Raumplanung, dass landwirtschaftliche Betriebstätten in der Landwirtschaftszone landwirtschaftsfremden Wohnnutzungen weichen müssen.

4.

Indem die Vorinstanz mit dem angefochtenen Entscheid der Abtrennung der neuen Parzelle Nr. aaa von der Restfläche des Grundstücks Nr. aaa (neue Parzelle Nr. eee) und der Entlassung der neuen Parzelle Nr. aaa aus dem Geltungsbereich des BGG zugestimmt hat, obwohl feststeht, dass sich darauf mit dem Gebäude Nr. fff ein landwirtschaftlich nutzbares und genutztes Gebäude befindet, hat sie Art. 60 Abs. 1 lit. a BGG verletzt. Dieser Rechtsanwendungsfehler führt ungeachtet dessen, ob und inwieweit die Vorinstanz (zusätzlich) den rechtserheblichen Sachverhalt unrichtig oder unvollständig festgestellt hat, zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Bei diesem Ergebnis kann auch offenbleiben, ob die von der Vorinstanz gegenüber dem Beschwerdeführer begangenen Gehörsverletzungen für sich allein eine Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids aus formellen Gründen rechtfertigen würden, verbunden mit der Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur korrekten Durchführung des erstinstanzlichen Verfahrens unter Einbezug des Beschwerdeführers und zur fehlerfreien Feststellung des (vollständigen) Sachverhalts mit anschliessend neuem Entscheid. Die erteilte Ausnahmegewilligung vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot hält auf der Grundlage des unbestrittenen Sachverhalts vor Art. 60 BGG so oder so nicht stand. Die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz würde unter diesem Gesichtspunkt einen prozessualen Leerlauf darstellen. Stattdessen ist die von der Vorinstanz erteilte Ausnah-

mehbewilligung unter den gegenwärtigen Umständen in Gutheissung der vorliegenden Beschwerde definitiv und ersatzlos aufzuheben.

III.

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).

Als vollständig obsiegend gilt der Beschwerdeführer; unterliegende Parteien sind demgegenüber die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerinnen. In Anbetracht dessen, dass der Vorinstanz schwerwiegende Gehörsverletzungen vorzuwerfen sind (siehe Erw. 2.3 vorne), darf sie ebenfalls mit Verfahrenskosten belegt werden. Bei den Parteikosten greift ohnehin kein Behördenprivileg.

2.

Dementsprechend sind die Verfahrenskosten anteilmässig, d.h. je zur Hälfte von der Vorinstanz und den Beschwerdegegnerinnen zu tragen (vgl. § 33 Abs. 1 VRPG). Letztere haften für ihren hälftigen Kostenanteil solidarisch (vgl. § 33 Abs. 3 VRPG).

3.

3.1.

Auch die dem Beschwerdeführer für die anwaltliche Vertretung vor Verwaltungsgericht entstandenen und ihm von den Gegenparteien zu ersetzenden Parteikosten sind je zur Hälfte auf die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerinnen aufzuteilen.

3.2.

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]). Auch in Verwaltungssachen richtet sie sich entweder nach dem gemäss § 4 Anwaltstarif berechneten Streitwert oder – in Verfahren, die das Vermögen der Parteien weder direkt noch indirekt beeinflussen – nach einem festen Entschädigungsrahmen für die Grundentschädigung von Fr. 1'210.00 bis Fr. 14'470.00. Innerhalb dieses Entschädigungsrahmens bemisst sich die konkrete Parteientschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes sowie nach der Bedeutung und Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 1 und 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 lit. b Anwaltstarif). Durch die Grundentschä-

digung sind abgegolten: Instruktion, Aktenstudium, rechtliche Abklärungen, Korrespondenz und Telefongespräche sowie eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer Verhandlung (§ 8a Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 1 Anwaltstarif). Für zusätzliche Rechtsschriften und Verhandlungen erhöht sich die Grundentschädigung um je 5–30% (§ 8a Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 3 Satz 1 Anwaltstarif). Bei ausserordentlichen oder geringen Aufwendungen erfolgen Zu- oder Abschläge von maximal 50% der Grundentschädigung (§ 8a Abs. 2 i.V.m. § 7 Anwaltstarif). Im Rechtsmittelverfahren beträgt die Entschädigung des Anwaltes je nach Aufwand 50–100% des nach den Regeln für das erstinstanzliche Verfahren berechneten Betrags (§ 8a Abs. 2 i.V.m. § 8 Anwaltstarif).

Der Beschwerdeführer hat allenfalls ein vermögenswertes Interesse am Ausgang des vorliegenden Verfahrens, weil er durch die Entlassung des Gebäudes Nr. fff aus dem Geltungsbereich des BGG der Option auf die Ausübung des Vorkaufsrechts des Pächters an diesem Gebäude verlustig ginge (vgl. dazu schon die Ausführungen in Erw. I/2.3 vorne). Der Vermögenswert dieser Option lässt sich allerdings nicht (zuverlässig) abschätzen, zumal sich auch nicht antizipieren lässt, ob und inwieweit der Beschwerdeführer von einem allfälligen Zukauf des Pachtgegenstandes überhaupt finanziell profitieren würde. Demgemäss ist von einer nicht vermögensrechtlichen Streitigkeit auszugehen. Der mutmassliche Aufwand seines Anwaltes ist dabei durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich und die Komplexität der Materie aufgrund des umstrittenen Sachverhalts und mehrerer sich stellender Rechtsfragen, zu denen die Vorinstanz offenbar teilweise eine rechtswidrige Praxis entwickelt hat, nicht zu unterschätzen. Das Verfassen einer zweiten Rechtsschrift wird allerdings durch den Wegfall einer Verhandlung kompensiert. Ein Abzug für das Rechtsmittelverfahren ist schon deshalb nicht angebracht, weil der Beschwerdeführer und sein Anwalt nicht am vorinstanzlichen Verfahren teilnehmen konnten. Alles in allem rechtfertigt sich eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 7'500.00. Unter Hinzurechnung einer Auslagenpauschale von 3% (vgl. § 8a Abs. 2 i.V.m. § 13 Anwaltstarif) und der Mehrwertsteuer von 8,1% resultiert eine angemessene Parteientschädigung in Höhe von gerundet Fr. 8'350.00.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid des Departements Finanzen und Ressourcen, Landwirtschaft Aargau, vom 27. Februar 2023 (Gesuch Nr. 243/23) aufgehoben.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen

von Fr. 394.00, gesamthaft Fr. 3'394.00, sind je zur Hälfte mit Fr. 1'697.00 vom Departement Finanzen und Ressourcen, Landwirtschaft Aargau, und von den Beschwerdegegnerinnen zu bezahlen. Die Beschwerdegegnerinnen haften für ihren hälftigen Kostenanteil solidarisch.

3.

Das Departement Finanzen und Ressourcen, Landwirtschaft Aargau, und die Beschwerdegegnerinnen werden verpflichtet, dem Beschwerdeführer die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 8'350.00 je zur Hälfte mit Fr. 4'175.00 zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerinnen haften für ihren hälftigen Kostenanteil solidarisch.

Zustellung an:
den Beschwerdeführer (Vertreter)
die Beschwerdegegnerinnen (Vertreter)
das Departement Finanzen und Ressourcen, Landwirtschaft Aargau

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17. Juni 2005).

Aarau, 10. Dezember 2024

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

1. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Cotti

Ruchti