



Fall-Nr.:	B 2011/216
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	18.09.2012
Entscheiddatum:	18.09.2012

Urteil Verwaltungsgericht, 18.09.2012

Bäuerliches Bodenrecht und Verfahrensrecht, Art. 71 BGG (SR 211.412.11) sowie Art. 27 f. und 81 VRP (sGS 951.1). Vorliegend stellte sich die Frage der Zuständigkeit für den Widerruf einer rechtskräftig durch ein Gericht bestätigten Erwerbsbewilligung. Aufgrund der inhaltlichen Ähnlichkeit ist es vorstellbar, dass die Bewilligungsbehörde den Widerruf der Erwerbsbewilligung im Verfahren nach Art. 71 BGG prüft und dabei ergänzend die Bestimmungen in Art. 81 ff. VRP anwendet oder dass die Rechtsmittelbehörde die Frage des Widerrufs als Begehren um Wiederaufnahme des Verfahrens (Revision) gemäss Art. 81 VRP behandelt. In beiden Fällen ist ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Änderung der Verfügung resp. des Entscheids über die Erwerbsbewilligung erforderlich. Andernfalls hat der Gesuchsteller für einen Widerruf nach Art. 71 BGG lediglich die Recht eines Anzeigers, mit der Ausnahme, dass die Bewilligungsbehörde von Amtes wegen über den Widerruf zu entscheiden hat. Das schutzwürdige Interesse an einer Revision resp. einem Widerruf bedingt eine formelle Beschwer im ursprünglichen Verfahren vor der Rechtsmittelinstanz. Einem einzelnen Erben, der im ursprünglichen Verfahren keine Anträge stellte und sich damit nicht am Verfahren beteiligte, fehlt die formelle Beschwer. Ein einzelner Erbe kann eine Revision alleine und im eigenen Namen auch nur geltend machen, wenn dadurch die Interesse der übrigen Mitglieder der Erbengemeinschaft nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden. Die Verhinderung des Verfügungsgeschäfts zu einem öffentlich beurkundeten Kaufvertrag zwischen der Erbengemeinschaft und dem Inhaber der Erwerbsbewilligung setzt dementsprechend die Mitwirkung sämtlicher Mitglieder der Erbengemeinschaft voraus (Verwaltungsgericht, B 2011/216).

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener, Dr. S. Bietenharder-Künzle; Gerichtsschreiber Dr. M. Looser



In Sachen

X. Y.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. A. B.,

gegen

Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen, Abteilung II/1, Unterstrasse 28,
9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

Q. R.,

Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. C. D.,

sowie

Landwirtschaftsamt des Kantons St. Gallen, Unterstrasse 22, 9001 St. Gallen,



St.Galler Gerichte

Beschwerdebeteiligter 1,

und

E. K.,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. E. F.,

Beschwerdebeteiligter 2,

und

Erbengemeinschaft, U. Y. sel.,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. G. H.,

Beschwerdebeteiligte 3,

und

Aufsichtsbehörde über Bewilligungen nach BGG, Herr dipl. Ing. ETH et lic.iur. HSG I.
L.,

Beschwerdebeteiligte 4,

betreffend

Erwerbsbewilligung (Wiederaufnahme)

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:



St.Galler Gerichte

A./ Die Erbengemeinschaft U. Y. sel. war Eigentümerin der drei landwirtschaftlichen Grundstücke Nr. 000, 001 und 002 im Gebiet J., Gemeinde M.. Diese Grundstücke grenzen an das Grundstück Nr. 003 an, dessen Grundeigentümer Q. R. ist. X. Y. ist Mitglied der Erbengemeinschaft U. Y. sel. Die übrigen Mitglieder dieser Erbengemeinschaft machten am 11. September 2000 eine Erbteilungsklage gegen X. Y. beim damaligen Bezirksgericht Wil anhängig. Mit Entscheid vom 13. September 2001 ordnete letzteres unter anderem an, dass jeder Erbe Anspruch auf einen Fünftel des Nachlasses habe und dass die zum Nachlass gehörenden landwirtschaftlichen Grundstücke Nrn. 000, 001 und 002 zu verkaufen seien und der Verkaufserlös unter den Erben gleichmässig zu verteilen sei. Eine dagegen eingereichte Berufung von X. Y. wies das Kantonsgericht mit Entscheid vom 4. März 2003 ab.

Die drei Grundstücke der Erbengemeinschaft U. Y. sel. wurden gemäss dem öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 16. September 2005 an Q. R. verkauft, den der damalige bevollmächtigte Vertreter von X. Y. mitunterzeichnete. In der Folge beantragte Q. R. beim Landwirtschaftsamt des Kantons St. Gallen für den Erwerb der fraglichen drei landwirtschaftlichen Grundstücke die Erwerbsbewilligung, die ihm am 23. Januar 2007 erteilt wurde. Dagegen erhob E. K., der bisherige Pächter der landwirtschaftlichen Grundstücke Nrn. 000, 001 und 002 Beschwerde, die mit Entscheid der Verwaltungsrekurskommission vom 29. Oktober 2007 rechtskräftig abgewiesen wurde. Die Erbengemeinschaft U. Y. sel. war in diesem Verfahren Beschwerdebeteiligte, liess sich indessen nicht vernehmen. Anschliessend konnte die Eigentumsübertragung nicht stattfinden, da sich X. Y. gegen die Vollziehung der Eigentumsübertragung der drei landwirtschaftlichen Grundstücke im Grundbuch wehrte, was mehrere gerichtliche Verfahren auslöste. Mit Entscheid vom 2. September 2010 ordnete das Kantonsgericht die Einsetzung von Rechtsanwalt Dr. G. H. als Erbenvertreter der Erbengemeinschaft U. Y. sel. an, was mit Urteil des Bundesgerichts vom 12. Januar 2011 bestätigt wurde. Das Kreisgericht Wil wies mit Entscheid vom 20. September 2010/ 18. Oktober 2010 das Grundbuchamt M. an, das Eigentum von Q. R. an den Grundstücken Nrn. 000, 001 und 002 im Grundbuch einzutragen. Dagegen erhob X. Y. Berufung an das Kantonsgericht. Der Vizepräsident des Kantonsgerichts stellte im Entscheid vom 14. Juli 2011 über vorsorgliche Massnahmen in Aussicht, dass das Kantonsgericht wohl auf die Berufung gegen das Urteil des Kreisgerichts Wil vom 18. Oktober 2010 nicht eintreten werde. Im Dezember 2011



St.Galler Gerichte

wurde die Eigentumsübertragung der Grundstücke Nrn. 000, 001 und 002 an Q. R. im Grundbuch M. vollzogen.

B./ Mit Eingabe seines Rechtsvertreters vom 3. Dezember 2010 gelangte X. Y. an das Landwirtschaftsamt mit dem Antrag, die Erwerbsbewilligung von Q. R. sei zu überprüfen und zu widerrufen. Das Landwirtschaftsamt überwies nach Einholung der Stellungnahme von Q. R., der Nichteintreten resp. eventualiter den Verzicht auf den Widerruf der Erwerbsbewilligung beantragte, die Angelegenheit zuständigkeitshalber am 22. Februar 2011 an die Verwaltungsrekurskommission.

C./ Die Verwaltungsrekurskommission nahm am 25. Februar 2011 die Angelegenheit als Begehren um Wiederaufnahme des mit dem Entscheid vom 29. Oktober 2007 abgeschlossenen Verfahrens entgegen. Am 29. März 2011 liess X. Y. sein Gesuch ergänzen und beantragte die kosten- und entschädigungspflichtige Aufhebung des Entscheids der Verwaltungsrekurskommission vom 29. Oktober 2007 sowie den Widerruf der vom Landwirtschaftsamt erteilten Erwerbsbewilligung vom 23. Januar 2007. Am 5. April 2011 beantragte das Landwirtschaftsamt die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde. E. K. schloss sich mit Eingabe seines Rechtsvertreters vom 13. April 2011 den Ausführungen von X. Y. an. Q. R. liess mit der Eingabe seines Rechtsvertreters vom 30. Mai 2011 beantragen, auf das Begehren um Wiederaufnahme sei mangels Aktivlegitimation nicht einzutreten, eventualiter seien der Entscheid der Verwaltungsrekurskommission vom 29. Oktober 2007 und die vom Landwirtschaftsamt erteilte Erwerbsbewilligung nicht aufzuheben. Der Erbenvorteiler der Erbgemeinschaft U. Y. sel. schloss sich in seiner Stellungnahme vom 30. Juni 2011 den Anträgen und Ausführungen von Q. R. an. X. Y. reichte am 27. Juli 2011 nochmals eine Eingabe ein.

Mit Entscheid vom 28. September 2011 trat die Verwaltungsrekurskommission auf das Begehren um Wiederaufnahme des Verfahrens nicht ein. Sie begründete ihren Nichteintretensentscheid im Wesentlichen damit, dass das Gesuch um Widerruf der Erwerbsbewilligung für die landwirtschaftlichen Grundstücke Nrn. 000, 001 und 002 die Verfügung über die Vermögenswerte der Erbschaft betreffe. Dies setze die Mitwirkung aller Mitglieder der Erbgemeinschaft voraus. Zudem sei X. Y. als einzelner Erbe



aufgrund des eingesetzten Erbenvertreters nicht befugt, auf die Rückgängigmachung eines Grundstückverpflichtungsgeschäftes hinzuwirken.

D./ Mit Eingabe seines Rechtsvertreters vom 18. Oktober 2011 erhob X. Y. gegen den Entscheid der Verwaltungsrekurskommission Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Er liess dabei die folgenden Rechtsbegehren stellen:

1. Es sei der Entscheid der Verwaltungsrekurskommission vom 28. September 2011 aufzuheben, auf das Begehren um Wiederaufnahme sei einzutreten, und die Erwerbsbewilligung sei zu widerrufen;
2. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen;
3. Subeventualiter sei die Sache zur Beurteilung an die Bewilligungsbehörde zurückzuweisen;
4. unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Die Beschwerde wird im Wesentlichen damit begründet, dass die Vorinstanz die Aktivlegitimation von X. Y. zu Unrecht verneint habe. Zudem würde Q. R. seine wahren Absichten, namentlich die Nichtbewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke sowie deren Missbrauch für allerlei nichtlandwirtschaftliche Aktivitäten unterschlagen, und er habe die Erwerbsbewilligung erschlichen.

Die Verwaltungsrekurskommission beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 11. November 2011 unter Hinweis auf den angefochtenen Entscheid die Abweisung der Beschwerde. Nach Gewährung einer Fristerstreckung reichte der Rechtsvertreter von Q. R. mit Eingabe vom 3. Januar 2012 eine Vernehmlassung ein und beantragte die kosten- und entschädigungspflichtige Abweisung der Beschwerde. Als Begründung wurde hauptsächlich vorgebracht, dass die Verwaltungsrekurskommission zu Recht nicht auf die Begehren von X. Y. eingetreten sei. Die Erbengemeinschaft sei prozessrechtlich eine notwendige Streitgenossenschaft, und das Begehren von X. Y. stehe im Widerspruch zu den Interessen der Erbengemeinschaft.



Das Landwirtschaftsamt, die Aufsichtsbehörde über die Bewilligungen nach BGGB sowie der Rechtsvertreter von E. K. verzichteten trotz Aufforderung des Verwaltungsgerichts vom 14. November 2011 auf eine Vernehmlassung. Nach Ablauf der Vernehmlassungsfrist reichte der Erbenvertreter den Verzicht der Erbengemeinschaft auf eine Vernehmlassung ein. Zudem teilte er unter Beilage des Kaufvertrags vom 16. September 2005 mit, dass die Grundstücke Nrn. 000, 001 und 002 der Erbengemeinschaft am 16. Dezember 2011 auf Q. R. übertragen worden seien.

Nach einer Fristerstreckung liess der Beschwerdeführer mit der Eingabe vom 16. Februar 2012 nochmals eine Stellungnahme einreichen. Darin wird an den Rechtsbegehren festgehalten und zu den Vorbringen des Beschwerdegegners Stellung genommen.

Auf die weiteren von den Verfahrensbeteiligten vorgebrachten Ausführungen wird – soweit erforderlich – in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. (...).

2. Als Erstes ist zu prüfen, was Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens gegen den vorinstanzlichen Entscheid vom 28. September 2011 darstellt.

2.1. Vorab ist zu hinterfragen, ob die Vorinstanz das Begehren an das Landwirtschaftsamt um Widerruf der Erwerbsbewilligung des Beschwerdegegners zu Recht zuständigkeithalber als Revisionsgesuch resp. Gesuch um Wiederaufnahme des Verfahrens nach Art. 81 ff. VRP behandelt hat.

2.1.1. Nach Ansicht der Vorinstanz ist ein Widerruf von Verfügungen unzulässig, über die ein Gericht materiell entschieden hat. Soweit mit dem Begehren um Aufhebung der Erwerbsbewilligung nicht neu entstandene tatsächliche Verhältnisse geltend gemacht würden, sei das Gesuch als Revisionsbegehren gegen den Entscheid vom 29. Oktober 2007 zu behandeln. Die Prüfung des Widerrufs aus nachträglich eingetretenen Gründen



falle zudem vorab in die Zuständigkeit der Bewilligungsbehörde, selbst wenn die Verfügung von einer Rechtsmittelbehörde geschützt worden sei.

Der Beschwerdeführer lässt dagegen vorbringen, dass die Bewilligungsbehörde von Amtes prüfen müsse, ob ein Widerruf vorzunehmen sei. Aufgrund der Umstände sei anzunehmen, dass der Beschwerdegegner bereits bei der Erteilung der Bewilligung davon ausgegangen sei, die Selbstbewirtschaftung innert kurzer Zeit wieder aufzugeben oder gar nicht erst aufzunehmen. Deshalb liege eine Erschleichung der Bewilligung vor, und dementsprechend erweise sich ein Widerruf der Bewilligung nach Art. 71 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11, abgekürzt BGBB) als gerechtfertigt.

Der Beschwerdegegner ist schliesslich der Ansicht, dass Verfügungen, über die ein Gericht materiell entschieden habe, in jedem Fall unwiderruflich seien.

2.1.2. Art. 71 BGBB sieht eine bundesrechtliche spezialgesetzliche Regelung für den Widerruf einer Erwerbsbewilligung vor, die den allgemeinen Regelungen der Wiedererwägung und des Widerrufs im VRP (Art. 27 f.) vorgeht. Es ist dem Beschwerdeführer zuzustimmen, dass die Bewilligungsbehörde aufgrund von Art. 71 BGBB von Amtes wegen zu überprüfen hat, ob ein Widerruf vorzunehmen ist, sobald sie hinreichende Kenntnis von einer allfälligen Erschleichung der Bewilligung hat, während Art. 27 VRP dies in das Ermessen der Behörde stellt (B. Stalder, in: Büsser et al. [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl., Brugg 2011, Rz. 14 zu Art. 71). Zudem hat der Vorrang der bundes- und spezialgesetzlichen Regelung zur Folge, dass eine Erwerbsbewilligung nur unter den restriktiven Widerrufsvoraussetzungen gemäss Art. 71 BGBB widerrufen werden kann, auch wenn die Verhältnismässigkeitsüberlegen in Art. 28 VRP vor dem Hintergrund von Art. 9 der Bundesverfassung (SR 101) nicht ausser Acht gelassen werden dürfen (Stalder, a.a.O., Rz. 2 zu Art. 71). Für die Einleitung des Widerrufsverfahrens ist unbeachtlich, ob die Bewilligungsbehörde durch private Hinweise, durch den Grundbuchverwalter oder durch eigene Abklärungen auf den möglichen Tatbestand der Erschleichung aufmerksam wurde (Stalder, a.a.O., Rz. 14 zu Art. 71).



2.1.3. Aber bevor sich die von Amtes wegen zu prüfende Frage des Widerrufs durch die Bewilligungsbehörde stellt, ist zu fragen, ob ein solcher Widerruf angesichts des rechtskräftigen Entscheids der Vorinstanz vom 29. Oktober 2007 zulässig ist.

Verfügungen und Entscheide von Verwaltungsbehörden resp.

Verwaltungsjustizbehörden, die nicht oder nicht mehr mit einem ordentlichen Rechtsmittel angefochten werden können, erwachsen in formelle Rechtskraft. Dies hat zur Folge, dass die Verfügung resp. der Entscheid nur noch mit einem ausserordentlichen Rechtsmittel anfechtbar und damit grundsätzlich vollstreckbar ist (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 1077 ff.). Vorliegend entschied die Vorinstanz mit einem Sachentscheid vom 29. Oktober 2007 formell rechtskräftig über die Erwerbsbewilligung zu Gunsten des Beschwerdegegners, da kein ordentliches Rechtsmittel mehr dagegen möglich ist. Mit dem Eintritt der formellen Rechtskraft wird ein Entscheid in der Regel zugleich materiell rechtskräftig, d.h. grundsätzlich unabänderlich und verbindlich. Unter bestimmten Voraussetzungen ist es aber möglich, dass die Rechtskraftwirkung eines Entscheids beseitigt wird, und die beurteilte Sache erneut Gegenstand eines Verfahrens ist. Die materielle Rechtskraft wird durch Rückkommensmöglichkeiten wie Wiedererwägung, Widerruf oder Revision resp. Wiederaufnahme des Verfahrens relativiert (Merkli/ Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, Bern 1997, Rz. 1 zu Art. 56).

Zur Abgrenzung zwischen Wiedererwägung/Widerruf und Revision resp.

Wiederaufnahme des Verfahrens gilt der Grundsatz, dass Entscheide von Verwaltungsgerichten und verwaltungsunabhängigen Rekurskommissionen in dem Sinne materiell rechtskräftig sind, als das Verfahren unter Vorbehalt der Revision nicht wieder aufgenommen werden darf. Der Widerruf von Verfügungen, über welche ein Gericht materiell entschieden hat, ist durch Verwaltungsbehörden deswegen grundsätzlich unzulässig (Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Rz. 8 zu Art. 56; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich/St. Gallen 2010, Rz. 1025 und 1830). Eine Pflicht der Verwaltungsbehörde, einen Entscheid trotz rechtskräftigem Rechtsmittelentscheid in Wiedererwägung zu ziehen und ein Gesuch materiell zu behandeln, besteht nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung aber dann, wenn bestimmte zwingende Gründe vorliegen, namentlich wenn eine gegenüber dem Tatbestand der ersten Verfügung wesentlich veränderte Sachlage besteht oder der



Gesuchsteller für eine Neubeurteilung der Verhältnisse erhebliche Tatsachen oder Beweismittel anruft, die ihm im früheren Verfahren nicht bekannt waren oder die schon damals geltend zu machen für ihn rechtlich oder tatsächlich unmöglich war oder keine Veranlassung bestand (BGE 136 II 177 E. 2.1 mit Hinweis; 120 Ib 42 E. 2b mit Hinweisen; GVP 1991 Nr. 44 E. 3 mit Hinweisen; GVP 1993 Nr. 87 E. 2a mit Hinweis auf BGE 113 Ia 146 E. 3a).

Diese Rechtsprechung hat nicht nur zur Folge, dass bei Vorliegen der genannten Voraussetzungen entgegen Art. 27 VRP ein Rechtsanspruch auf Wiedererwägung besteht, sondern auch, dass aufgrund der Ähnlichkeit mit der Revision und mangels einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung die Art. 81 ff. VRP anzuwenden sind (GVP 1991 Nr. 44 E. 3). Dies bedeutet, dass der Betroffene, der einen Rechtsanspruch auf Wiedererwägung geltend machen will, wie beim Begehren um Wiederaufnahme des Verfahrens (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 1202) ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Änderung des rechtskräftigen Entscheids besitzen muss. Dieser Ansicht ist auch die Literatur, die für Begehren um Wiedererwägung verlangt, dass der Gesuchsteller ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Änderung der rechtskräftigen Verfügung darlegen muss (Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Rz. 7 zu Art. 56 mit Hinweis). Auch die bundesgerichtliche Rechtsprechung verlangt für die Wiedererwägung eines rechtskräftigen gerichtlichen Urteils, dass der Gesuchsteller in der Sache selbst zur Beschwerde legitimiert gewesen wäre (BGE 109 Ib 246 E. 4a). Die analoge Anwendung der Bestimmungen über die Wiederaufnahme des Verfahrens bedeutet auch, dass auf die Wiedererwägung nicht eingetreten wird, wenn die Gründe mit einem ordentlichen Rechtsmittel hätten geltend gemacht werden können. Auch die Praxis des Verwaltungsgerichts geht dahin, dass ein erneutes Gesuch in derselben Angelegenheit ein Wiedererwägungsbegehren darstellt, auf das die Behörde nicht eintreten muss, wenn es nicht mit neuen Tatsachen begründet wird (GVP 2007 Nr. 67 E. 2.2). Die Wiedererwägung dient also nicht dazu, prozessuale Versäumnisse (namentlich Rechtsmittelfristen) zu korrigieren (BGE 136 II 177 E. 2.1; 120 Ib 42 E. 2b; 109 Ib 246 E. 4a).

2.1.4. Weiter ist zu prüfen, ob Art. 71 BGG als bundesrechtliche Regelung des Widerrufs etwas am vorhin Dargelegten ändert, da diese Bestimmung – wie erörtert – Art. 27 f. VRP vorgeht.



Der einschlägige Kommentar zum bürgerlichen Bodenrecht hält fest, dass der Widerruf gemäss Art. 71 BGG von der Revision des kantonalen Prozessrechts zu unterscheiden sei. Als Revisionsgründe würden regelmässig die aus einem Strafverfahren resultierende Erkenntnis, dass durch ein Verbrechen oder Vergehen auf den Entscheid eingewirkt worden sei, oder der Umstand gelten, dass eine Partei nachträglich vorbestehende Tatsachen erfahre oder Beweismittel auffinde, die sie im früheren Verfahren nicht habe anrufen können. Mitunter genüge für die Wiederaufnahme auch das Vorliegen zwingender öffentlicher Interessen. Diese Revisionsgründe würden sich nicht nur inhaltlich von Art. 71 Abs. 1 BGG unterscheiden, sondern auch verfahrensrechtlich, indem für die kantonalrechtliche Revision regelmässig jene Verwaltungsbehörde bzw. Verwaltungsjustizbehörde zuständig sei, die den zu revidierenden Entscheid ausgefällt habe, wogegen für den Widerruf gemäss Art. 71 BGG immer die Bewilligungsbehörde nach Art. 83 Abs. 1 BGG resp. die Aufsichtsbehörde zuständig sei, und zwar auch dann, wenn die Bewilligung erst durch den Entscheid einer Rechtsmittelbehörde erteilt worden ist (Stalder, a.a.O., Rz. 17 zu Art. 71).

Diese Sichtweise hätte zur Folge, dass die skizzierte Rechtsprechung zur Wiedererwägung keine Anwendung auf den vorliegenden Sachverhalt findet und die Vorinstanz das Begehren des Beschwerdeführers zu Unrecht als Begehren um Wiederaufnahme des Verfahrens betrachtete. Zu berücksichtigen ist aber, dass Art. 81 VRP betreffend Wiederaufnahme des Verfahrens folgende Revisionsgründe nennt: Die Verfügung oder der Entscheid ist durch Arglist oder strafbare Handlung beeinflusst gewesen (lit. a); die Behörde hat sich in einem offenkundigen Irrtum über entscheidende Tatsachen befunden (lit. b); sowie die Behörde hat wesentliche Tatsachen oder Beweismittel, die zur Zeit des Erlass der Verfügung oder des Entscheides bestanden haben, nicht gekannt. Art. 81 Abs. 1 lit. a und b gehen inhaltlich somit in die Richtung von Art. 71 BGG, verlangen aber höhere Anforderungen (z.B. Arglist). Entgegen des Kommentars zum bürgerlichen Bodenrecht kann es keine Rolle spielen, dass für den Widerruf gemäss Art. 71 BGG verfahrensrechtlich eine andere Behörde zuständig ist als nach Art. 81 VRP für die Revision eines Beschwerdeentscheids über die erteilte Erwerbsbewilligung. Vorliegend lassen sich sämtliche vom Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren vorgebrachten materiellen Widerrufsründe unter Art. 81 Abs. 1 lit. a-c VRP subsumieren. In seiner



Eingabe vom 29. März 2011 subsumiert auch der Beschwerdeführer selbst seine tatsächlichen Ausführungen über die angeblich falschen Angaben des Beschwerdeführers (Planung des Mastschweinestalles, vier eigene Handelsgesellschaften, umfangreiche nichtlandwirtschaftliche Tätigkeiten des Beschwerdegegners etc.) unter den Revisionsgrund gemäss Art. 81 Abs. 1 lit. a VRP resp. eventualiter unter Art. 81 Abs. 1 lit. b und c VRP (act. 9/21, S. 4 ff.). In seiner Eingabe vom 27. Juli 2011 zeichnete der Beschwerdeführer das Verhalten des Beschwerdegegners als arglistig und führte als gesetzlichen Widerrufsgrund in erster Linie Art. 81 VRP auf. Der Rechtsvertreter des Beschwerdebeteiligten 2 resp. des Beschwerdeführers im ursprünglichen Beschwerdeverfahren vor der Vorinstanz zeigte in seiner Eingabe vom 13. April 2011 ebenfalls die inhaltliche Ähnlichkeit zwischen Art. 71 Abs. 1 BGGB und Art. 81 Abs. 1 VRP auf (act. 9/28, S. 1).

Es ist somit aufgrund der inhaltlichen Ähnlichkeit vorstellbar, dass die Bewilligungsbehörde den Widerruf der Erwerbsbewilligung selbst im Verfahren nach Art. 71 BGGB prüft und dabei ergänzend resp. analog die Bestimmungen in Art. 81 ff. VRP anwendet oder dass die Rechtsmittelbehörde die Frage des Widerrufs als Begehren um Wiederaufnahme des Verfahrens gemäss Art. 81 VRP behandelt. In beiden Fällen hätte dies zur Folge, dass ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Änderung der Verfügung resp. des Entscheids über die Erwerbsbewilligung erforderlich ist. Andernfalls hat der Gesuchsteller für einen Widerruf gemäss Art. 71 BGGB lediglich Rechte eines Anzeigers, mit der Ausnahme, dass die Bewilligungsbehörde von Amtes wegen über den Widerruf zu entscheiden hat, sobald sie aufgrund der privaten Anzeige hinreichende Kenntnis von der allfälligen Erschleichung der Bewilligung hat (Stalder, a.a.O., Rz. 14 zu Art. 71 mit Hinweis). Nur in diesem Fall spielt die Frage der Aktivlegitimation keine Rolle. Der Beschwerdeführer möchte aber gemäss seinen eigenen Eingaben prozessual durchsetzen, dass der Beschwerdegegner seine Erwerbsbewilligung für die landwirtschaftlichen Grundstücke Nrn. 000, 001 und 002, Grundbuch M., verliert. Dafür ist ein eigenes schutzwürdiges Interesse notwendig.

Die Frage, ob die Voraussetzungen gemäss Art. 81 ff. VRP vorliegend auf den Widerruf gemäss Art. 71 BGGB ergänzend resp. analog zur Anwendung gelangen, kann aber letztlich offenbleiben. Es ist nämlich zu berücksichtigen, dass der Beschwerdeführer mit der vorinstanzlichen Behandlung seines Gesuchs um Rückgängigmachung der



Erwerbsbewilligung des Beschwerdegegners als Revisionsgesuch einverstanden war. Sein Rechtsvertreter wurde mit Schreiben vom 25. Februar 2011 darüber informiert, dass die Eingabe an das Landwirtschaftsamt als Begehren um Wiederaufnahme des Verfahrens gemäss Art. 81 VRP in das Geschäftsverzeichnis der Verwaltungsrekurskommission aufgenommen worden sei. In der Folge erhielt der Beschwerdeführer die Möglichkeit zur Ergänzung seiner Eingabe, die als Beschwerde entgegengenommen wurde. In keiner der nachfolgenden Eingaben vor der Vorinstanz liess der Beschwerdeführer vorbringen, dass er mit der Behandlung seines Gesuchs als Revisionsgesuch nicht einverstanden sei. Er brachte auch keine Einwände gegen die zuständigkeitshalber erfolgte Überweisung der Streitsache an die Vorinstanz vor. Im Gegenteil, seine Ausführungen bekräftigten sogar, dass ein Revisionsverfahren durchzuführen sei. Dies zeigt bereits die Bezeichnung der Eingabe seines Rechtsvertreters vom 29. März 2011, die "Beschwerde E. K./Landwirtschaftsamt des Kantons St. Gallen sowie Q. R. und Erbegemeinschaft U. Y. betreffend Erwerbsbewilligung (Wiederaufnahme)" (act. 9/21) lautete. In dieser Eingabe führte der Beschwerdeführer zudem aus, dass er zur Beantragung des Wiederaufnahmeverfahrens ordentlich legitimiert sei (act. 9/21, S. 2). Weiter erörterte er die Voraussetzungen für das Wiederaufnahmeverfahren gemäss Art. 81 VRP und wiederholte dabei die tatsächlichen Ausführungen aus seiner ersten Eingabe vom 3. Dezember 2010, die an das Landwirtschaftsamt gerichtet war (act. 9/21, S. 3 ff.). In seiner vorinstanzlichen Eingabe vom 27. Juli 2011 liess er als gesetzliche Widerrufstatbestände sowohl Art. 81 VRP als auch Art. 71 BGBB aufführen (act. 9/39, S. 3 ff.). Dabei ging er von einer arglistigen Täuschung des Beschwerdegegners aus, was Voraussetzung für eine Wiederaufnahme des Verfahrens gemäss Art. 81 Abs. 1 lit. a VRP ist. Schliesslich beantragte er auch in der Beschwerde an das Verwaltungsgericht primär, dass auf das Begehren um Wiederaufnahme einzutreten sei. Auch der Rechtsvertreter des Beschwerdebeteiligten 2 resp. des Beschwerdeführers im ursprünglichen Beschwerdeverfahren brachte keine Einwände gegen die Behandlung als Revisionsgesuch vor und machte geltend, dass der Beschwerdegegner im ursprünglichen Verfahren arglistig falsche Angaben gemacht habe (act. 9/28).

Durch die Ausführungen der Vorinstanz und des Beschwerdeführers war also der Streitgegenstand, Behandlung als Gesuch um Wiederaufnahme des Verfahrens



gemäss Art. 81 ff. VRP, klar bestimmt. Rechtsbegehren gegen die Behandlung als Gesuch um Wiederaufnahme des Verfahrens hätten aufgrund der in diesem Zusammenhang geltenden Dispositionsmaxime am Beschwerdeführer gelegen, zumal er anwaltlich vertreten war (vgl. Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 916; VerwGE B 2011/237 vom 23. August 2012 E. 2.2, abrufbar unter www.gerichte.sg.ch).

2.1.5. Aus den genannten Gründen ist es nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Streitsache als Revisionsgesuch betrachtete und entsprechend Art. 81 VRP anwandte. Zudem hat das Dargelegte aufgezeigt, dass ein schutzwürdiges Interesse für eine Wiederaufnahme des Verfahrens erforderlich ist, das nachfolgend in der Erw. 3 geprüft wird.

2.1.6. Als unbehelflich erweist sich schliesslich der Einwand des Beschwerdeführers, dass es unerfindlich bleibe, weshalb die Vorinstanz die aufgeworfene Frage hinsichtlich der neuen tatsächlichen Verhältnisse weder beantwortet noch an die Bewilligungsbehörde zur Beantwortung überwiesen habe. Wie dargelegt brachte der Beschwerdeführer im Beschwerdeverfahren vor der Vorinstanz zu keiner Zeit vor, dass er mit der Behandlung seines Gesuchs um Rückgängigmachung der Erwerbsbewilligung als Gesuch um Wiederaufnahme des Verfahrens nicht einverstanden sei. Daher kann es offen bleiben, ob die vom Beschwerdeführer vorgebrachten tatsächlichen Ausführungen neue Verhältnisse sind oder nicht.

2.2. Nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens vor dem Verwaltungsgericht sind sodann materielle Ausführungen dazu, ob der Beschwerdegegner heute noch Selbstbewirtschafter im Sinne des BGGB ist. Vorliegend geht es ausschliesslich um die Frage, ob die Vorinstanz zu Recht auf das Begehren um Wiederaufnahme des Beschwerdeführers nicht eintrat.

3. Nachfolgend ist somit zu prüfen, ob der Beschwerdeführer für das Verfahren vor der Vorinstanz legitimiert war resp. ob die Vorinstanz zu Recht einen Nichteintretensentscheid fällte.

3.1. Die Nichtlegitimation des Beschwerdeführers begründete die Vorinstanz damit, dass die Erbgemeinschaft als Gesamthandgemeinschaft grundsätzlich



Einstimmigkeit und gemeinsames Handeln bei Verfügungs- und Verwaltungshandlungen verlange. Das Bestreben des Beschwerdeführers um Rückgängigmachung der Erwerbsbewilligung des Beschwerdegegners für die landwirtschaftlichen Grundstücke Nrn. 000, 001 und 002 betreffe daher die Verfügung über die Vermögenswerte der Erbschaft. Dafür werde die Mitwirkung sämtlicher Mitglieder der Erbengemeinschaft benötigt. Auch nach der Auffassung des Beschwerdegegners sei die Erbengemeinschaft prozessrechtlich eine notwendige Streitgenossenschaft. Der Beschwerdeführer sei daher für das Begehren um Aufhebung der Erwerbsbewilligung alleine nicht aktivlegitimiert.

Der Beschwerdeführer wendet dagegen hauptsächlich ein, dass der Widerruf einer dem Beschwerdegegner erteilten Erwerbsbewilligung weder den Nachlass als Vermögen noch die Erben noch die Erbenvertretung tangiere. Der Beschwerdeführer sei deswegen unabhängig vom Bestehen einer Erbengemeinschaft bzw. einer Erbenvertretung befugt, selbständig zu prozessieren.

3.2. Wie bereits bei Erw. 2.1.3 dargelegt, sind zur Erhebung eines Revisionsverfahrens all diejenigen legitimiert, die an der Änderung oder Aufhebung eines Entscheids ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartun könnten. Nichts anderes ergibt sich aus Art. 83 Abs. 3 BGG, der die Beschwerdebefugnis konkretisiert. Danach können gegen die Verweigerung der Erwerbsbewilligung die Vertragsparteien und gegen die Erteilung der Bewilligung die kantonale Aufsichtsbehörde, der Pächter sowie Kaufs-, Vorkaufs- oder Zuweisungsberechtigte Beschwerde führen. Eine Beschwerde nach Art. 83 Abs. 3 BGG durch die Vertragsparteien gegen eine Bewilligungserteilung bedingt sodann, dass ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung der Bewilligung besteht (Herrenschwand/Stalder, in: Büsser et. al. [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl., Brugg 2011, Rz. 13 zu Art. 83). Aus den Umschreibungen der Legitimation wird ersichtlich, dass neben dem materiellen Rechtsschutzinteresse auch eine formelle Beschwer erforderlich ist (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 386; GVP 1998 Nr. 87 E. 1b). Bevor sich also die Frage des materiellen Rechtsschutzinteresses stellt, ist vorab zu prüfen, ob der Beschwerdeführer über die formelle Beschwer verfügt. Diese Prüfung hat von Amtes wegen zu erfolgen und zwar auch dann, wenn die Vorinstanz übersehen hat, dass es an der Prozessvoraussetzung der formellen Beschwer fehlt (GVP 1998 Nr. 87 E. 1b).



3.2.1. Formelle Beschwer bezeichnet den Umstand, dass jemand mit seinen Rechtsbegehren im Verfahren vor der unteren Instanz nicht oder nicht vollständig durchgedrungen ist (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 403 mit Hinweis; BGE 118 Ib 356 E. 1a). Die Rechtsmittelbefugnis setzt die Teilnahme am vorinstanzlichen Verfahren voraus (GVP 1998 Nr. 87 E. 1b). Der Rechtsuchende, der sich am bisherigen Verfahren nicht von Anfang an beteiligt hat, ist in der Folge vom Verfahren grundsätzlich ausgeschlossen (VerwGE B 2011/268 vom 23. August 2012 E. 3.2, abrufbar unter www.gerichte.sg.ch). Bezogen auf das Wiederaufnahmeverfahren bedeutet das, dass ein Gesuch um Wiederaufnahme des Verfahrens die formelle Beschwer im ursprünglichen Verfahren bedingt. Nur wer im ursprünglichen, mittlerweile rechtskräftigen Verfahren als Partei teilnahm und dabei mit seinen Rechtsbegehren nicht oder nicht vollständig durchgedrungen ist, ist legitimiert, ein Gesuch um Wiederaufnahme des Verfahrens zu stellen. Eine Ausnahme vom Erfordernis der formellen Beschwer ist nur dann zu machen, wenn die Verhinderung an der Teilnahme am Beschwerdeverfahren unverschuldet ist (BGE 118 Ib 356 E. 1a mit Hinweisen).

3.2.2. Nichts anderes ergibt sich im Übrigen aus den bundesrechtlichen Anforderungen an die Legitimation gemäss Art. 83 Abs. 3 BGG. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts bedingt auch die Beschwerdebefugnis nach Art. 83 Abs. 3 BGG eine formelle Beschwer, und zwar in dem Sinne, dass die in Art. 83 Abs. 3 BGG genannten Personen mit ihren Anträgen nicht oder nicht vollständig durchgedrungen sind (VerwGE B 2011/268 vom 23. August 2012 E. 3.2, abrufbar unter www.gerichte.sg.ch).

3.2.3. Der Beschwerdeführer war alleine kein Verfahrensbeteiligter im ursprünglichen Beschwerdeverfahren vor der Vorinstanz gegen die Bewilligungsverfügung vom 23. Januar 2007, das mit Entscheid vom 29. Oktober 2007 endete. Im Verfahren vor dem Landwirtschaftsamt, das zur Verfügung vom 23. Januar 2007 führte, war lediglich die Erbengemeinschaft U. Y. sel. unter namentlicher Aufzählung aller Mitglieder der Erbengemeinschaft Beschwerdebeteiligte. Im Rahmen des ursprünglichen Beschwerdeverfahrens vor der Verwaltungsrekurskommission, das mit dem Entscheid vom 29. Oktober 2007 endete, liessen sich aber weder der Beschwerdeführer noch die Erbengemeinschaft vernehmen. Eine Konstellation, in der auf das Erfordernis der



formellen Beschwer verzichtet werden könnte, wird weder geltend gemacht noch ist eine solche ersichtlich.

Dem Beschwerdeführer fehlt also bereits die formelle Beschwer, da er im ursprünglichen Beschwerdeverfahren vor der Vorinstanz, das mit dem rechtskräftigen Entscheid vom 29. Oktober 2007 abgeschlossen wurde, nicht alleine als Partei auftrat, sondern lediglich ein Mitglied einer notwendigen Streitgenossenschaft, der Erbegemeinschaft U. Y. sel., bildete. Weder er noch die Erbegemeinschaft stellten im ursprünglichen Beschwerdeverfahren Anträge, sodass beiden die formelle Beschwer für die Wiederaufnahme des Verfahrens gemäss Art. 81 VRP fehlt.

3.3. Aufgrund der fehlenden formellen Beschwer würde sich die Prüfung erübrigen, ob der Beschwerdeführer ein aktuelles eigenes schutzwürdiges Interesse besitzt. Da sich die Ausführungen der Vorinstanz sowie der Verfahrensbeteiligten ausschliesslich darauf bezogen, sind nachfolgend einige Ausführungen zum eigenen materiellen Rechtsschutzinteresse des Beschwerdeführers angebracht.

3.3.1. Wie das Verwaltungsgericht bereits im Entscheid vom 29. August 2012 (E. 3.2.3, abrufbar unter www.gerichte.sg.ch) ausführte, sind Mitglieder einer Erbegemeinschaft Gesamteigentümer der Erbschaftsgegenstände und verfügen über die Rechte der Erbschaft gemeinsam – vorbehältlich vertraglicher und gesetzlicher Vertretungs- und Verwaltungsbefugnisse (Art. 602 Abs. 2 und Art. 653 des Zivilgesetzbuches, SR 210; BGE 102 I 430 E. 3). Vorliegend wurde ein Erbenvertreter rechtsgültig eingesetzt, sodass die Verfügungsbefugnisse der gesetzlichen Erben über die Rechte der Erbschaft beschränkt sind (BGer 5D_133/2010 vom 12. Januar 2011 E. 1.4). Nur alle Erben zusammen oder ein Erbenvertreter sind grundsätzlich befugt, Rechte geltend zu machen, welche der Erbegemeinschaft zustehen (BGE 116 Ib 447 E. 2a; 119 Ib 56 E. 1). Die Lehre und Rechtsprechung anerkennen jedoch eine selbständige Anfechtungsbefugnis der einzelnen Gesamthänder resp. Erben im Verwaltungsprozess, wenn das Rechtsmittel darauf angelegt ist, eine belastende oder pflichtbegründende Anordnung abzuwenden. Die Zustimmung aller Beteiligten oder ihrer Vertreter ist hingegen erforderlich, wenn das Interesse der Erbegemeinschaft oder der übrigen Erben beeinträchtigt oder gefährdet erscheint (Kölz/Bosshart/Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Aufl., Zürich 1999, N 10 zu § 21



mit diversen Hinweisen; Kölz/Häner, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 2. Aufl., Zürich 1998, Rz. 533 mit Hinweisen; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., N 6 zu Art. 13; BGer vom 8. Juli 1987 E. 1d, in: ZBI 89/1988, S. 556 f.; BGE 116 Ib 447 E. 2b; BGer 1P.134/1997 vom 23. Juni 1997 E. 3, in: ZBL 99/1998, S. 387 f.). Die Interessen eines einzelnen Erben finden also ihre Schranke dort, wo ein Rechtsbegehren geeignet ist, die Interessen der übrigen Mitglieder der Erbengemeinschaft zu beeinträchtigen oder zu gefährden. In diesen Fällen liegt kein schutzwürdiges Interesse des einzelnen beschwerdeführenden Erben vor.

3.3.2. Mit dem Gesuch um Rückgängigmachung der Erwerbsbewilligung des Beschwerdegegners beabsichtigt der Beschwerdeführer, das Verfügungsgeschäft, d.h. die Übertragung der Grundstücke Nrn. 000, 001 und 002 gemäss dem öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 16. September 2005 zu verhindern, den im Übrigen auch der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers unterzeichnet hat. Bei Gutheissung des Begehrens um Rückgängigmachung der Erwerbsbewilligung könnte die Erbengemeinschaft ihre landwirtschaftlichen Grundstücke nicht dem Beschwerdegegner übertragen, was ihren Interessen widerspricht, verpflichteten sie sich doch mit Kaufvertrag vom 16. September 2005 zur Übertragung dieser Grundstücke. Das Gesuch um Rückgängigmachung der Erwerbsbewilligung für die landwirtschaftlichen Grundstücke betrifft daher die Verfügung über die Vermögenswerte der Erbschaft und setzt dementsprechend die Mitwirkung sämtlicher Mitglieder der Erbengemeinschaft voraus.

Gegen die Erfüllung des Verpflichtungsgeschäfts gemäss dem Kaufvertrag vom 16. September 2005 ist nur der Beschwerdeführer und nicht auch die übrigen Mitglieder der Erbengemeinschaft, was die vergangenen zahlreichen prozessualen Verfahren eindeutig belegen. Ein Mittel zur Verhinderung des Vollzugs des Kaufvertrags ist der nachträgliche Versuch der Rückgängigmachung der Erwerbsbewilligung. Damit handelt er eindeutig den Interessen der Erbengemeinschaft zuwider, die die drei landwirtschaftlichen Grundstücke an den Beschwerdegegner veräussern will. Er beeinträchtigt also die Interessen der übrigen Mitglieder der Erbengemeinschaft. Deshalb ist er alleine nicht legitimiert, ein Gesuch um Wiederaufnahme des Verfahrens vor der Vorinstanz zu stellen.



3.3.3. Hinzu kommt, dass der Erbenvertreter zur Besorgung der laufenden Geschäfte befugt ist, aber nicht zur Erbteilung. Der Verkauf der drei fraglichen landwirtschaftlichen Grundstücke in J. wurde gerichtlich rechtskräftig angeordnet, da sich die Erben nicht über die Teilung des Nachlasses einigen konnten. Da sich der Beschwerdeführer in der Folge weigerte, die für die Eintragung der Handänderung erforderliche Grundbuchanmeldung zu unterzeichnen, wurde ein Erbenvertreter eingesetzt, dessen rechtsgültige Einsetzung das Bundesgericht mit Urteil 5D_133/2010 vom 12. Januar 2011 bestätigte. Die Vorinstanz nahm daher zu Recht an, dass die Erfüllung des von sämtlichen Erben unterzeichneten und öffentlich beurkundeten Kaufvertrags vom 16. September 2005 einen wesentlichen Schritt zur tatsächlichen Teilung des Nachlasses darstelle, der in den Auftragsbereich des Erbenvertreters falle. Wie die Vorinstanz weiter zutreffend ausführt, gehe es vorliegend einzig um die Erfüllung eines von den Mitgliedern der Erbengemeinschaft unterzeichneten Verpflichtungsgeschäfts. Mit dem Abschluss des Verpflichtungsgeschäftes vom 16. September 2005 seien die Erbschaftssachen liquidiert gewesen. In die Zuständigkeit des Erbenvertreters könne deswegen ausschliesslich noch die Erfüllung des gültig zustande gekommenen Verpflichtungsgeschäftes fallen. Auch dies belegt, dass der Beschwerdeführer selbst keine Aktivlegitimation mehr besitzt.

Fehl geht dagegen der Einwand des Beschwerdeführers, dass der Erbenvertreter im vorinstanzlichen Verfahren keine eigenen Anträge gestellt und sich den Ausführungen des Beschwerdeführers lediglich angeschlossen habe. Wie der Beschwerdegegner zutreffend ausführen lässt, schloss sich der Erbenvertreter der Erbengemeinschaft U. Y. sel. im vorinstanzlichen Verfahren nicht den Ausführungen des Beschwerdeführers an, sondern denjenigen des Beschwerdegegners (act. 9/35, S. 1). Im vorinstanzlichen Verfahren führte zudem der Beschwerdeführer selbst aus, dass sich der Erbenvertreter dem Beschwerdegegner vorbehaltlos angeschlossen habe (act. 9/39, S. 2). Der Anschluss des Erbenvertreters an die Ausführungen des Beschwerdegegners zeigt nochmals die diametralen Interessen zwischen dem Beschwerdeführer und den übrigen Mitgliedern der Erbengemeinschaft auf.

3.3.4. Als unbehelflich gegen die fehlende Aktivlegitimation erweist sich auch der Einwand des Beschwerdeführers, dass der Kaufvertrag vom 16. September 2005 ausdrücklich die Erteilung einer Erwerbsbewilligung als Voraussetzung vorbehalte.



Diese Bewilligung wurde dem Beschwerdegegner aber erteilt. Der Vollzug des Kaufvertrags scheitert nur, weil sich der Beschwerdeführer dagegen wehrt.

3.4. Aufgrund des in Erw. 3.3 Dargelegten fehlt dem Beschwerdeführer neben der formellen Beschwer auch das eigene materielle Rechtsschutzinteresse. Angesichts dieses Ergebnisses ist die Beweisofferte zur Erstellung einer Expertise über die Verkäuflichkeit der Grundstücke der Erbengemeinschaft U. Y. sel. abzulehnen. Hinzu kommt, dass es zwar sein mag, dass der Beschwerdegegner nicht der einzige Kaufinteressent war resp. ist. Aber die Erbengemeinschaft hat sich mit Kaufvertrag vom 16. September 2005 zum Verkauf an den Beschwerdegegner entschlossen. Daher spielt es keine Rolle, wie viele andere Interessenten es noch gibt. Auch nicht einzutreten ist auf die zahlreichen Beweisofferten des Beschwerdegegners wie Partei- oder Zeugenbefragungen, zumal die Beschwerde ohnehin abgewiesen wird.

4. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen und der Nichteintretensentscheid der Vorinstanz zu bestätigen ist.

(...).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 2'000.--bezahlt der Beschwerdeführer unter Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe.

3./ Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren mit Fr. 2'500.-- zuzügl. MwSt ausseramtlich zu entschädigen.



V. R. W.

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- den Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt lic.iur. A. B.)
- an die Vorinstanz
- den Beschwerdegegner (durch Rechtsanwalt Dr. C. D.)
- an die Beschwerdebeteiligten 1 und 4
- an den Beschwerdebeteiligten 2 (durch Rechtsanwalt lic.iur. E. F.)
- an die Beschwerdebeteiligte 3 (durch Rechtsanwalt Dr. G. H.)

am:

Rechtsmittelbelehrung:

Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.