

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2018 49

## Entscheid vom 22. Juni 2018

---

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Vizepräsident  
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin  
Monica Huber-Landolt, Richterin  
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

---

Parteien

**A.** \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,

**gegen**

1. **Amt für Landwirtschaft**, Hirschstrasse 15, Postfach 5182,  
6431 Schwyz,  
Vorinstanz,
2. **B.** \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegnerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. C. \_\_\_\_\_,
3. **D.** \_\_\_\_\_,  
Beigeladener,

---

Gegenstand

Land- und Forstwirtschaftsrecht (Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht)

## **Sachverhalt:**

**A.** Mit Schreiben vom 23. Dezember 2017 liess B. \_\_\_\_\_ als Eigentümerin von KTN 001. \_\_\_\_\_, Morschach, das Amt für Landwirtschaft um Abparzellierung einer neuen Parzelle mit Wald, um Erwerbsbewilligung für die Restfläche für D. \_\_\_\_\_ sowie um Feststellung des Maximalpreises für diese Restfläche ersuchen. Nachdem das Amt für Landwirtschaft am 7. Februar 2018 die Abparzellierung und Erwerbsbewilligung in Aussicht stellen konnte sowie einen Maximalpreis nannte, liess B. \_\_\_\_\_ am 12. Februar 2018 um die Bewilligung des Erwerbs des Restes der Liegenschaft KTN 001. \_\_\_\_\_ Morschach (ohne abzuparzellierende Waldfläche) durch D. \_\_\_\_\_ zu einem Kaufpreis von Fr. 286'900.-- ersuchen.

**B.** Mit Verfügung vom 14. Februar 2018 stimmte das Amt für Landwirtschaft dem Erwerb von KTN 001. \_\_\_\_\_ Morschach durch D. \_\_\_\_\_ zum Kaufpreis von Fr. 286'900.-- zu. Die Verfügung wurde der Gesuchstellerin, dem Erwerber sowie A. \_\_\_\_\_ als Pächter von KTN 001. \_\_\_\_\_ Morschach zugestellt.

**C.** Am 9. März 2018 erhebt A. \_\_\_\_\_ beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz fristgerecht Beschwerde gegen die Erwerbsbewilligung vom 14. Februar 2018 mit dem Antrag:

Das Grundstück soll zum selben Preis (wie Herr D. \_\_\_\_\_ zu zahlen bereit ist) an mich verkauft werden.

**Also zum Verkaufspreis von Fr. 286'900.--.**

Am 15. März 2018 geht beim Gericht eine Beschwerdeergänzung ein, wonach zusätzlich beantragt wird:

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gegenpartei.

**D.** Mit Vernehmlassung vom 13. April 2018 beantragt das Amt für Landwirtschaft, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers abzuweisen.

B. \_\_\_\_\_ stellt mit Beschwerdevernehmlassung vom 16. April 2018 die Rechtsbegehren:

1. Auf die Beschwerde sei gar nicht erst einzutreten.
2. Eventuell sei die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers.

Der Beigeladene äussert sich innert Frist nicht.

**E.** Mit Eingabe vom 23. April 2018 nimmt der Beschwerdeführer Stellung zu den Vernehmlassungen, wobei er an seinem Rechtsbegehren festhält.

**F.** Am 18. Mai 2018 ersucht der verfahrensleitende Richter die Beschwerdegegnerin um Offenlegung des aktuell gültigen Pachtverhältnisses bezogen auf KTN 001.\_\_\_\_\_ Morschach. Dieser Aufforderung kommt die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 28. Mai 2018 nach. Weitere Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten gehen keine ein.

### **Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**1.** Vor Erlass eines Entscheides prüft das Verwaltungsgericht von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für einen Sachentscheid erfüllt sind. Es prüft u.a. die Zuständigkeit, die Rechtsmittelbefugnis, die Zulässigkeit des Rechtsmittels, die frist- und formgerechte Geltendmachung des Rechtsanspruches sowie die Rechtshängigkeit oder das Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheides in der gleichen Sache (vgl. § 27 Abs. 1 lit. a, d, e, f, g Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRP; SRSZ 234.110).

**2.** Die Beschwerdegegnerin führt aus, der Beschwerdeführer bringe keine Gründe gegen die angefochtene Verfügung vor, sondern unterbreite vielmehr selber ein Kaufangebot zum gleichen Erwerbspreis. Er sei durch die angefochtene Verfügung gar nicht beschwert. Er habe kein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Abänderung der angefochtenen Verfügung. Es fehle gänzlich an einer Beschwerdelegitimation, weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten sei.

**3.1** Zur Einreichung eines Rechtsmittels ist nach § 37 Abs. 1 VRP berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat, durch den angefochtenen Entscheid oder die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides oder der Verfügung hat.

**3.2.1** Im Sinne einer Spezialnorm hält Art. 83 Abs. 3 Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) vom 4. Oktober 1991 fest, dass gegen die Verweigerung einer Bewilligung die Vertragsparteien, gegen die Erteilung einer Bewilligung die kantonale Aufsichtsbehörde, der Pächter sowie Kaufs-, Vorkaufs- oder Zuweisungsberechtigte bei der kantonalen Beschwerdeinstanz (Art. 88) Beschwerde führen können.

**3.2.2** Nach der Rechtsprechung liegt die ratio legis von Art. 83 Abs. 3 BGBB darin, dass sich nicht Dritte in das Vertragsverhältnis drängen sollen; das mit der

Bewilligungspflicht verbundene öffentliche Interesse soll von den Behörden wahrgenommen werden, nicht von Drittbeschwerdeführern. Die Sonderregelung schränkt die Beschwerdelegitimation ein, ohne jedoch die allgemeine Voraussetzung ausser Kraft zu setzen, wonach nur Beschwerde erheben kann, wer ein besonderes, schutzwürdiges praktisches Interesse hat. So kann der Vorkaufsberechtigte die Bewilligung nicht schon mit Hinweis auf sein Vorkaufsrecht anfechten, da er dieses auf dem Zivilweg durchsetzen kann. Um beschwerdelegitimiert zu sein, bedarf er eines Rechtsschutzbedürfnisses, welches über den im Vorkaufsrecht begründeten Anspruch auf das Grundstück oder das Gewerbe hinausgeht (BGE 139 II 233 Erw. 5.2.1). Demgegenüber ist nach Rechtsprechung und Lehre für den Pächter nicht vorausgesetzt, dass er ein Vorkaufsrecht ausüben will oder kann; er ist auch unabhängig vom Vorkaufsrecht zur Beschwerde legitimiert. Das ergibt sich schon daraus, dass die Pächter im Gesetzestext ausdrücklich neben den Vorkaufsberechtigten genannt sind, was überflüssig wäre, wenn nur die vorkaufsberechtigten Pächter gemeint wären. Erforderlich ist nur - aber immerhin - dass effektiv ein Pachtverhältnis im Sinne einer landwirtschaftlichen Pacht besteht; ein anderes Bewirtschaftungsrecht wie z.B. eine (unentgeltliche) Gebrauchsleihe legitimiert nicht zur Beschwerde (Urteile BGer 5A.5/1999 vom 8.7.1999 Erw. 2b; 5A.10/1997 vom 23.10.1997 Erw. 3b). Nicht Voraussetzung ist, dass der Pächter Selbstbewirtschafter ist (Urteil BGer 2C\_1028/2014 vom 20.7.2015 Erw. 4.7).

**3.3** Die Beschwerdelegitimation muss nicht nur bei Beschwerdeeinreichung, sondern auch im Entscheidzeitpunkt gegeben sein. Dies ergibt sich nicht zuletzt aus der Vorgabe, dass der Beschwerdeführer ein aktuelles Interesse an der Aufhebung der angefochtenen Verfügung haben muss. Dieses aktuelle Interesse muss nicht nur bei Beschwerdeeinreichung bestehen. Verliert der Beschwerdeführer das Interesse im Verlaufe des Verfahrens, so fällt die Beschwerdelegitimation weg und damit die Voraussetzung, einen Sachentscheid zu fällen (Bertschi, in Griffel [Hrsg.], Kommentar VRG, 3. Auflage, § 21 N 24; Hensler, Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde im Kanton Schwyz, S. 21 und 42). Fehlt es bei Beschwerdeeinreichung am aktuellen, praktischen Interesse, eine angefochtene Verfügung aufzuheben/zu ändern, so ist auf eine Beschwerde nicht einzutreten; fällt das entsprechende Interesse im Verlaufe des Verfahrens weg, so ist die Sache als gegenstandslos abzuschreiben (BGE 137 I 23 Erw. 1.3.1; Bertschi, a.a.O., § 21 N 26). Nur ausnahmsweise, wenn sich die aufgeworfene Frage jederzeit unter gleichen oder ähnlichen Umständen wieder stellen könnte, kann vom Erfordernis des aktuellen Interesses abgewichen werden (Bertschi, a.a.O., § 21 N 25).

**4.1** Mit Verfügung vom 14. Februar 2018 erteilte das Amt für Landwirtschaft dem Beigeladenen die Bewilligung zum Erwerb von KTN 001.\_\_\_\_\_ Morschach. Zu diesem Zeitpunkt war der Beschwerdeführer Pächter der Liegenschaft (Vi-act. 5). Folgerichtig wurde er mit der Erwerbsbewilligung bedient (Art. 83 Abs. 2 BGG). Als Pächter mit einer landwirtschaftlichen Pacht war der Beschwerdeführer in seinen schutzwürdigen Interessen betroffen; insbesondere musste er in Kauf nehmen, dass das Pachtverhältnis durch den Erwerber wegen Eigengebrauchs aufgelöst wird. Er hat deshalb ein evidenten Interesse an der Rügbarkeit, die dem Dritten erteilte Erwerbsbewilligung sei zu Unrecht erfolgt (Herrenschwand/Stalder, in: Das Bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGG, 2. Auflage, Art. 83 N 16; vgl. auch Urteil BGer 2C\_1028/2014 vom 20.7.2015 Erw. 4).

**4.2.1** In den vorinstanzlichen Akten liegt der per 1. Mai 2000 abgeschlossene Pachtvertrag (Vi-act. 5). Dieser war frühestens per 1. Mai 2006 kündbar. Am 26. April 2011 wurde der Pachtvertrag auf den 30. April 2012 gekündigt. Am 23. Juni 2011 schlossen Pächter und Verpächter eine Vereinbarung, wonach das Pachtverhältnis einmalig um 6 Jahre, d.h. bis 30. April 2018, erstreckt wurde. Am 30. April 2018 solle gemäss Vereinbarung der Pachtvertrag ohne jedwelche Verlängerungsmöglichkeit definitiv auslaufen.

**4.2.2** In der Beschwerdeantwort vom 16. April 2018 weist die Beschwerdegegnerin darauf hin, der Beschwerdeführer habe die Liegenschaft per 30. April 2018 zu räumen.

Auf Nachfrage des Gerichts hin erklärte die Beschwerdegegnerin, der Pachtgegenstand (Grundstück KTN 001.\_\_\_\_\_ Morschach mit grossem Stall) sei am 30. April 2018 vom bisherigen Pächter A.\_\_\_\_\_ ordnungsgemäss zurückgegeben worden. Seit dem 1. Mai 2018 werde das Grundstück an den Beigeladenen verpachtet (VG-act. 15). Diesem Sachverhalt widerspricht der Beschwerdeführer nicht.

**4.3** Damit steht fest, dass der Beschwerdeführer aktuell nicht mehr Pächter von KTN 001.\_\_\_\_\_ Morschach ist. Aus diesem Grunde ist die Beschwerdelegitimation gemäss Art. 83 Abs. 3 BGG nach Beschwerdeeinreichung entfallen. Der Beschwerdeführer hat kein aktuelles, schutzwürdiges Interesse eines Pächters der betroffenen Liegenschaft, etwaige Mängel an der verfügten Erwerbsbewilligung zu rügen, resp. an der Aufhebung der Erwerbsbewilligung. Damit wird auch die Frage unerheblich, ob der Beschwerdeführer überhaupt eine Rechtsfehlerhaftigkeit der Erwerbsbewilligung gerügt und begründet oder bloss sein eige-

nes Kaufsinteresse angemeldet hat. Denn infolge Dahinfallen der Beschwerdelegitimation ist die Sache als gegenstandslos abzuschreiben.

**5.** Diesem Ergebnis entsprechend sind die auf Fr. 500.-- festzusetzenden Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) dem das Verfahren veranlassenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 72 Abs. 1 VRP).

Zudem ist der anwaltschaftlich vertretenen Beschwerdegegnerin zu Lasten des Beschwerdeführers eine Parteientschädigung zuzusprechen, welche in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, welcher für das Honorar im Verfahren vor Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht, und unter Beachtung der in § 2 des Gebührentarifs enthaltenen Kriterien, in Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf Fr. 800.-- (inkl. MwSt) festgelegt wird.

### **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird als gegenstandslos geworden am Protokoll abgeschrieben.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden auf Fr. 500.-- festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt. Er hat am 15. März 2018 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- geleistet, so dass ihm aus der Gerichtskasse Fr. 1'500.-- zurückerstattet werden.
3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin eine Parteienschädigung von Fr. 800.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu leisten.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde\* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).  
  
Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde\* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
  - den Beschwerdeführer (R)
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (2/R)
  - den Beigeladenen (R)
  - die Vorinstanz
  - und das Bundesamt für Justiz, 3003 Bern (A).

Schwyz, 22. Juni 2018

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

### **\*Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 9. Juli 2018