

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2020 160

Entscheid vom 31. Mai 2021

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Vizepräsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Monica Huber-Landolt, Richterin
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. B. _____,

gegen

Amt für Landwirtschaft, Hirschstrasse 15, Postfach 5182,
6431 Schwyz,
Vorinstanz,

Gegenstand

Land- und Forstwirtschaftsrecht (Bewilligung zum Erwerb eines
landwirtschaftlichen Grundstücks; Eigentumsübergang ins Eigentum
einer juristischen Person)

Sachverhalt:

A. Mit Eingabe vom 30. August 2019 liess A. _____ beim Amt für Landwirtschaft darum ersuchen, für das landwirtschaftliche Grundstück KTN C. _____, den Erwerb durch die E. _____ AG nach den darin erwähnten Statutenänderungen, ev. mit Auflagen zum Erwerbspreis von Fr. 240'000.-- zu bewilligen (Vi-act. 1).

B. Das Amt für Landwirtschaft teilte mit Schreiben vom 21. Oktober 2019 u.a. mit, die Eigentumsübertragung eines landwirtschaftlichen Grundstücks aus dem Alleineigentum einer natürlichen Person in das Eigentum einer juristischen Person sei in jedem Fall bewilligungspflichtig nach Art. 61 Abs. 3 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412) vom 4. Oktober 1991. Dies gelte auch für den Fall, in welchem der Alleineigentümer des landwirtschaftlichen Grundstücks zugleich (Allein-)Aktionär der erwerbenden juristischen Person sei. Letztere müsse daher die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllen. Das bedeute, dass die Aktionäre bzw. die Gesellschafter in wesentlichem Umfang (überwiegend) die Bewirtschaftung selber übernehmen müssten, was die entsprechende Befähigung voraussetze (Vi-act. 2).

C. A. _____ liess am 24. April 2020 mitteilen, die verlangte Selbstbewirtschaftung durch ihn und seinen Neffen, D. _____, bzw. den Nachweis einer Selbstbewirtschaftung könnten und wollten er und sein Neffe nicht erbringen. Wenn das Amt für Landwirtschaft daran festhalte, dass beide Aktionäre für einen Erwerb der Aktien Selbstbewirtschaftler sein müssten, ersuche er um Ausstellung einer anfechtbaren Verfügung (Vi-act. 3). Am 15. Juli 2020 liess A. _____ dieses Begehren erneuern (Vi-act. 4).

D. Am 22. Juli 2020 erliess das Amt für Landwirtschaft folgende Feststellungsverfügung (Vi-act. 5):

- 3.1 KTN C. _____ ist als landwirtschaftliches Grundstück dem BGBB unterstellt.
- 3.2 Der Eigentumsübertrag des landwirtschaftlichen Grundstücks KTN C. _____ aus dem Alleineigentum von A. _____ in das Eigentum der E. _____ AG ist nach Art. 61 Abs. 2 BGBB bewilligungspflichtig.
- 3.3 Die erwerbende juristische Person (E. _____ AG) muss demnach die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung gemäss Erwägungen erfüllen.
- 3.4 Die Statuten der Gesellschaft sind gemäss Erwägungen auszugestalten und dem Amt für Landwirtschaft vor Erteilung der Erwerbsbewilligung einzureichen.
- 3.5 Die Kosten des Verfahrens in der Höhe von Fr. 500.-- werden dem Gesuchsteller auferlegt.
- 3.6f. (Rechtsmittelbelehrung; Zustellung)

E. Gegen diese Feststellungsverfügung vom 22. Juli 2020 lässt A. _____ am 14. September 2020 fristgerecht (unter Berücksichtigung des Fristenstillstands gemäss § 157 Abs. 1 lit. b des Justizgesetzes [JG; SRSZ 231.110] vom 18.11.2009) beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde erheben mit den Anträgen:

1. Die Feststellungsverfügung des Amtes für Landwirtschaft vom 22. Juli 2020 (Verfahren BGG: 2019-156) sei in Ziffer 3.3, eventuell auch in Ziffer 3.2, aufzuheben.
2. Die Sache sei zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen und die Vorinstanz sei anzuweisen, die Bewilligung nach Einreichung der im Sinne von E. 2.7 der Feststellungsverfügung des Amtes für Landwirtschaft vom 22. Juli 2020 Verfahren BGG: 2019-156) angepassten Statuten der E. _____ AG zu erteilen.
3. Eventuell sei festzustellen, dass die E. _____ AG für den Erwerb des landwirtschaftlichen Grundstücks Nr. C. _____ die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung nicht zu erfüllen hat, sofern A. _____ und D. _____ eigentümlich über alle Aktiven der E. _____ AG und die Mehrheit des Verwaltungsrates dieser AG stellen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Kantons Schwyz.

F. Das Amt für Landwirtschaft beantragt mit Vernehmlassung innert erstreckter Frist vom 24. November 2020 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Beschwerdeführers.

G. Der Beschwerdeführer lässt mit Replik innert erstreckter Frist vom 5. Februar 2021 die Abweisung der Anträge der Vorinstanz in deren Vernehmlassung vom 24. November 2020 beantragen und die eigenen Anträge aus der Beschwerde vom 12. August 2020 erneuern.

H. Das Amt für Landwirtschaft lässt mit Duplik vom 1. März 2021 an den Anträgen in der Vernehmlassung vom 24. November 2020 festhalten, wozu sich der Beschwerdeführer mit Triplik vom 23. März 2021 und unverändertem Antrag äussern lässt.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Nach Art. 84 BGG kann, wer ein schutzwürdiges Interesse hat, von der Bewilligungsbehörde (dem Amt für Landwirtschaft; vgl. § 34 lit. d der kantonalen Landwirtschaftsverordnung [LV; SRSZ 312.111] vom 26.10.2004) feststellen lassen, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück dem Realteilungsverbot, dem Zerstückelungsverbot, dem Bewilligungsverfahren oder der Belastungsgrenze unterliegt (lit. a) oder der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder

Grundstücks bewilligt werden kann (lit. b). Die gesetzliche Aufzählung ist nicht abschliessend. Generell können sämtliche aufgrund der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des BGG zu würdigenden Sachverhalte Gegenstand einer Feststellungsverfügung im Sinne von Art. 84 BGG sein (Herrenschwand/Stalder, in: Schweizerischer Bauernverband, Kommentar BGG, 2. Aufl. 2011, Art. 84 Rz 4).

Vorliegend ist zu prüfen, ob die erwerbende E. _____ AG und damit ihre Aktionäre (d.h. der aktuelle Eigentümer des landwirtschaftlichen Grundstücks KTN C. _____ und sein Neffe), die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllen müssen, um das landwirtschaftliche Grundstück KTN C. _____ erwerben zu können. Die Vorinstanz hat das Vorliegen eines schutzwürdigen Interesses zur Klärung dieser Frage zu Recht als ausgewiesen beurteilt (vgl. Stalder, in: Kommentar BGG, a.a.O., Art. 61 Rz 8).

1.2 Das BGG gilt für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke die ausserhalb einer Bauzone nach Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (Art. 2 Abs. 1 BGG). Als landwirtschaftliches Grundstück gilt gemäss Art. 6 Abs. 1 BGG ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist.

Das Grundstück KTN C. _____ (64'516 m²) liegt ausserhalb der Bauzone. Es umfasst 2.99 ha geschlossenen Wald und 3.37 ha landwirtschaftlich nutzbares Land (Acker, Wiese, Weise). KTN C. _____ wird durch einen Pächter bewirtschaftet und ist unbestrittenerweise als landwirtschaftliches Grundstück dem BGG unterstellt. Unstreitig ist auch, dass das Eigentum des Beschwerdeführers kein landwirtschaftliches Gewerbe (Art. 7 BGG) darstellt.

2.1 Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben will, braucht dazu eine Bewilligung (Art. 61 Abs. 1 BGG). Mit der Bewilligungspflicht soll sichergestellt werden, dass ein solcher Erwerb mit den Zielsetzungen des BGG (vgl. insb. Art. 1 Abs. 1 BGG), namentlich also des Selbstbewirtschafters und des Arrondierungsprinzips, in Einklang steht. Die Bewilligung setzt daher unter anderem voraus, dass der Erwerber Selbstbewirtschaftler ist (Art. 63 Abs. 1 lit. a BGG e contrario), sofern kein Grund für eine Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung vorliegt (Art. 64 Abs. 1 BGG). Auf die Bewilligung besteht ein Rechtsanspruch, sofern keiner der in Art. 63 Abs. 1 BGG abschliessend genannten Verweigerungsgründe vorliegt (Art. 61 Abs. 2 BGG) (BGE 140 II 233 Erw. 3.1.2; je mit Hinweisen). Der Bewilligungsbehörde steht bei der Anwendung von Art. 63 und Art. 64 BGG kein Ermessen zu. Dies gilt namentlich auch für den

unbestimmten Rechtsbegriff des wichtigen Grundes im Sinne von Art. 64 Abs. 1 BGG, welcher weder der Verwaltung noch der Verwaltungsjustiz eine Wahl unter mehreren Entscheidungsmöglichkeiten überlässt, sondern sie anweist, die dem Gesetz entsprechende Entscheidung zu treffen, obschon die Umschreibung der Tatbestandsmerkmale des Rechtssatzes mehr oder weniger offen ist (Stalder in: Kommentar BGG, a.a.O., Art. 61 Rz 9).

2.2 Als Erwerb gilt nach Art. 61 Abs. 3 BGG die Eigentumsübertragung sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommt. Die Übertragung von Eigentum an landwirtschaftlichen Grundstücken von einer Tochtergesellschaft an eine andere Tochter derselben Muttergesellschaft führt zu einem sachenrechtlichen Eigentumsübergang und ist damit gestützt auf Art. 61 Abs. 3, 1. Halbsatz BGG bewilligungspflichtig. Soweit juristische Personen oder vermögensfähige Personengesellschaften ohne Rechtspersönlichkeit direkt als Erwerber landwirtschaftlicher Liegenschaften auftreten, unterstehen sie aufgrund von Art. 61 Abs. 3, 1. Halbsatz BGG ohne weiteres dem Bewilligungsverfahren (Stalder in: Kommentar BGG, a.a.O., Art. 61 Rz 19 mit Hinweisen, Rz 21). Die Einbringung eines landwirtschaftlichen Unternehmens bzw. von landwirtschaftlichen Grundstücken in eine Kapitalgesellschaft erfolgt durch Sacheinlage oder Sachübernahme (Art. 628 und Art. 634 des Obligationenrechts [OR; SR 220] vom 30. März 1911. Die Sacheinlage oder Sachübernahme landwirtschaftlicher Grundstücke durch eine Kapitalgesellschaft untersteht der Erwerbsbewilligungspflicht nach Art. 61 Abs. 1 BGG ungeachtet dessen, ob es sich dabei um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt oder nicht (Wolf, Landwirtschaftliches Grundeigentum bei der Einbringung in juristische Personen und beim Erwerb von Anteilsrechten an Kapitalgesellschaften, in: Jusletter 13.10.2014, Rz. 6 f.; Bundesamt für Landwirtschaft [BWL], Erläuternder Bericht zur Agrarpolitik ab 2022 [AP22+], November 2018, publ in: www.blw.admin.ch/blw/de/home/politik/agrarpolitik/ap22plus.html., Ziff. 3.2.2 S. 119; Fazit). Als Erwerberin braucht die juristische Person eine Bewilligung nach Art. 61 BGG. Sie wird nur erteilt, wenn kein Verweigerungsgrund nach Art. 63 BGG vorliegt: Die Erwerberin muss Selbstbewirtschaftlerin sein und der Preis darf nicht übersetzt sein (Hofer/Studer, Landwirtschaftliche Gewerbe juristischer Personen, in: Blätter für Agrarrecht [BIAR] 2015 S. 38 Ziff. 1.3.1). Vorausgesetzt (und gegebenenfalls mit Auflagen sicherzustellen) für die Bewilligungsfähigkeit des Erwerbs landwirtschaftlicher Gewerbe durch juristische Personen ist bloss (aber immerhin), dass die Inhaber der Mehrheitsbeteiligung die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllen (BGE 140 II 233 Erw. 5.5).

2.3 Veräussert eine juristische Person landwirtschaftliche Grundstücke oder Gewerbe, sind gleich wie für eine natürliche Person alle einschlägigen Bestimmungen des BGG anwendbar. Werden hingegen Anteile an einer juristischen Person veräussert, ist damit kein Eigentümerwechsel an den Grundstücken oder Gewerben verbunden. Den damit verbundenen Umgehungsmöglichkeiten begegnet das Gesetz dadurch, dass es auch jedes Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung (an Gewerben oder Grundstücken) gleichkommt, der Erwerbsbewilligungspflicht unterstellt (Art. 61 Abs. 3 BGG), was namentlich dann zum Tragen kommt, wenn sich die Eigentumsverhältnisse an einer juristischen Person ändern, die ihrerseits Eigentümerin landwirtschaftlicher Liegenschaften ist (Stalder, in: Kommentar BGG, a.a.O., Art. 62 Rz 21; BGE 140 II 233 Erw. 3.2.4 und Erw. 5.6.1; Wasserfallen, Erwerb und Pacht von landwirtschaftlichen Grundstücken durch juristische Personen, in: BIAR 2018, S. 198 Ziff. I.).

2.4.1 Gemäss Art. 62 lit. b BGG bedarf der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks durch einen Nachkommen, den Ehegatten, die Eltern, ein Geschwister oder Geschwisterkind des Veräusserers keiner Bewilligung. Durch die generelle Bewilligungsfreiheit der Handänderungen innerhalb der Familie oder durch Mit- oder Gesamteigentümer (Art. 62 lit. c BGG) sind die Privatrechtsparteien, namentlich die in Art. 62 lit. b BGG abschliessend aufgezählten Verwandten (Urteil BGer 5A 817/2009 vom 11.2.2010 Erw. 3.2), in der Lage, Handänderungen vorzunehmen, die den mit dem Bewilligungsverfahren vorab verfolgten struktur- und eigentumspolitischen Zielsetzungen zuwiderlaufen; das Bewilligungsverfahren kommt in diesen Fällen nicht zur Anwendung. Hierin ist nicht etwa eine Gesetzeslücke, sondern eine bewusste Konzession der Bestimmungen über das Bewilligungsverfahren an die familienpolitischen Zielsetzungen des BGG zu erblicken (Stalder, in: Kommentar BGG, a.a.O., Art. 62 Rz 2 mit Hinweis auf Vorbem. zu Art. 61-96 Rz 11; Art. 62 Rz 10).

2.4.2 Die Sacheinlage eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes in eine juristische Person ist eine Handänderung, welche ausnahmslos einer Erwerbsbewilligung bedarf (vgl. Erw. 2.2 hiervor). Da eine juristische Person nie in einem Verwandtschaftsverhältnis zur natürlichen Person stehen kann, sind die Ausnahmen von der Erwerbsbewilligungspflicht für Verkäufe innerhalb der Familie nicht anwendbar (vgl. BWL, Erläuternder Bericht zur AP22+, a.a.O., Ziff. 3.2.2 S. 119; Urteil Verwaltungsgericht Graubünden R 03 12 vom 21.8.2003 Erw. 4).

2.5 Selbstbewirtschafter ist nach Art. 9 Abs. 1 BGG, wer den Boden selber bearbeitet und, wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses persönlich leitet. Den Boden im Sinne von Art. 9 BGG selber bearbeiten bedeutet,

die im Betrieb anfallenden Arbeiten auf dem Feld, im Stall, auf dem Hof (inkl. Administrativarbeiten) und im Zusammenhang mit der Vermarktung der Produkte zu einem wesentlichen Teil selber zu verrichten. Vorausgesetzt wird zudem die Eignung zur Selbstbewirtschaftung: Geeignet ist, wer die Fähigkeiten besitzt, die nach landesüblicher Vorstellung notwendig sind, um den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten und ein landwirtschaftliches Gewerbe persönlich zu leiten (Art. 9 Abs. 2 BGG) (Urteil BGer 2C_855/2008 vom 11.12.2009 Erw. 2.1 mit Hinweisen).

Die Definition der Selbstbewirtschaftung im bäuerlichen Bodenrecht ist an sich auf die Tätigkeit natürlicher Personen zugeschnitten. Landwirtschaftliche Betriebe können jedoch auch in Form einer juristischen Person betrieben werden. Das Landwirtschaftsrecht verbietet den Betrieb landwirtschaftlicher Unternehmen durch juristische Personen nicht, sondern setzt im Gegenteil deren Zulässigkeit verschiedentlich voraus. Demgemäss können auch juristische Personen grundsätzlich landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke erwerben (BGE 140 II 233 Erw. 3.2.1 mit Hinweisen). Nach Lehre und Rechtsprechung erfüllen juristische Personen das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung, wenn Personen, die Mitglieder oder Gesellschafter einer juristischen Person sind, über eine Mehrheitsbeteiligung verfügen und die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllen oder zumindest die Mehrheit der Gesellschafter auf dem Hof mitarbeitet. Wer als Mehrheits-eigner als Selbstbewirtschaftler auftreten will, muss diese Anforderungen persönlich erfüllen und zudem - vergleichbar mit einem Eigentümer - über das Gewerbe verfügen können (BGE 140 II 233 Erw. 3.2.2 f. mit Hinweisen).

3.1 Die Vorinstanz hat in der Feststellungsverfügung vom 22. Juli 2020 mit Hinweis auf BGE 140 II 233 Erw. 3.2.2 f. und Erw. 4.1 ausgeführt, die Eigentumsübertragung eines landwirtschaftlichen Grundstücks aus dem Alleineigentum einer natürlichen Person in das Eigentum einer juristischen Person sei nach Art. 61 Abs. 3 BGG in jedem Fall bewilligungspflichtig. Dies gelte auch für den Fall, in welchem der Alleineigentümer des landwirtschaftlichen Grundstückes 50%-Aktionär der erwerbenden Aktiengesellschaft sei und die anderen 50% seinem Neffen gehören würden. Selbst wenn der Alleineigentümer Alleinaktionär der AG wäre, würde dieser Übergang der Bewilligungspflicht unterliegen (Erw. 2.5). Die erwerbende juristische Person müsse die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllen, wenn sie ein landwirtschaftliches Grundstück erwerben wolle. Dafür müssten die Aktionäre, bzw. die Gesellschafter die Bewirtschaftung in wesentlichem Umfang (überwiegend) selber übernehmen, was die entsprechende Befähigung und Bereitschaft voraussetze. Überwiegend seien Beteiligungen der Selbstbewirtschaftler von mindestens 2/3 an einer Aktiengesellschaft, bzw. von mindestens 3/4 an einer

GmbH, wodurch diese gegenüber reinen Investoren eine klar dominierende Stellung behaupten könnten. Die Vorinstanz sei bestrebt, bei der Bewilligung zum Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken oder Gewerben durch juristische Personen die Selbstbewirtschaftung langfristig sicherzustellen. Es solle mit Auflagen (gemäss Erw. 2.7) vermieden werden, dass durch eine spätere Umgestaltung der Eigentumsverhältnisse Situationen entstehen würden, durch die das Selbstbewirtschaftsprinzip des BGBB unterlaufen werden könne (Erw. 2.6).

Die Erwerbsbewilligung könne nur erteilt werden, wenn die beiden Aktionäre der E._____ AG das zu erwerbende Grundstück selber bewirtschaften wollten, die erforderlichen Qualifikationen vorweisen könnten und in einem plausiblen Konzept den Willen zur langfristigen Selbstbewirtschaftung zweifelsfrei kundtun würden. Der Erwerb im Hinblick auf eine weitere Verpachtung des Grundstücks könne die Anforderung an die Selbstbewirtschaftung nicht erfüllen (Erw. 2.8).

Bei D._____ handle es sich um einen Neffen des bisherigen Alleineigentümers. Art. 62 lit. b BGBB komme jedoch nicht zur Anwendung, da die E._____ AG dieses Grundstück erwerbe und nicht der Neffe. Ohne den Umweg über eine juristische Person wäre der Erwerb des Grundstücks KTN C._____ durch D._____ bewilligungsfrei möglich. Dies gelte auch für den Erwerb eines Miteigentums- oder Gesamteigentumsanteils an diesem Grundstück (Erw. 2.10).

3.2 Der Beschwerdeführer rügt in der Beschwerde vom 14. September 2020 eine Verletzung von Art. 62 lit. b BGBB. Bei einem familieninternen Erwerb durch einen in Art. 62 lit. b BGBB genannten Verwandten des Veräusserers sei keine Bewilligung nötig, womit die Voraussetzung der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 63 Abs. 1 lit. a BGBB bei familieninternen Handänderungen entfalle. Wo die Familienmitglieder in Ausübung ihrer Privatautonomie familieninterne Handänderungen vornehmen würden, die den mit dem Bewilligungsverfahren verfolgten Zielsetzungen zuwiderlaufen würden (z.B. durch Übertragung an einen Nichtselbstbewirtschaftler), stelle die Dispensierung vom Bewilligungsverfahren eine bewusste Konzession an die familienpolitisch erwünschte Übergabe landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke innerhalb der Familie dar.

Wirtschaftlich betrachtet komme die Einbringung des landwirtschaftlichen Grundstücks KTN C._____ in die E._____ AG, an deren Aktien er und sein Neffe zu je 50% beteiligt seien, der Übertragung eines Eigentumsanteils am Grundstück auf den Neffen gleich. Für diese Übertragung würde es aufgrund des Verwandtschaftsverhältnisses keiner Bewilligung bedürfen, obwohl weder der Beschwerdeführer noch sein Neffe beabsichtigen würden, das Grundstück selbst zu bewirtschaften. Nur weil eine juristische Person dazwischengeschaltet werde, könne es in einer solchen Konstellation von den beiden Aktionären nicht verlangt werden,

dass sie die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllen müssten. Diese Übertragung habe keine negativen Auswirkungen auf das Selbstbewirtschaftersprinzip. Es würden der Landwirtschaft auch keine Grundstücke entzogen; KTN C. _____ solle weiter verpachtet werden. Der Beschwerdeführer beabsichtige durch die Einbringung des landwirtschaftlichen Grundstücks in die E. _____ AG die künftigen, familieninternen Übertragungen der Verfügungsmacht über das Grundstück insofern zu erleichtern, als dass kein öffentlich beurkundeter Grundstückkaufvertrag mehr benötigt werde, sondern es lediglich noch der Übertragung der Aktien zwischen den Familienmitgliedern bedürfe. Insgesamt führe diese Übertragung zu einer Stärkung bzw. Verbesserung der dem BGGB zugrunde liegenden Zielsetzungen und müsse daher als wichtiger Grund für die Ausnahme von der Selbstbewirtschaftung (Art. 64 Abs. 1 BGGB) betrachtet werden.

Der Beschwerdeführer und sein Neffe seien bereit, die Statuten der E. _____ AG entsprechend den Vorgaben in den Erwägungen der Feststellungsverfügung (Erw. 2.6 f.) auszugestalten. Dadurch sei das Eigentum an deren Aktien nicht nur auf natürliche Personen limitiert, sondern auch die Übertragung der Aktien aufgrund einer Vinkulierungsvorschrift beschränkt, wobei die Aktien zu jeder Zeit zu 2/3 von Personen gehalten werden müssten, die persönlich die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllen müssten, oder die Aktien auf bewilligungsfreiem Weg erwerben könnten, was auch für die Mehrheit der Verwaltungsratsmandate gelte. Zudem unterstehe jede Stimmrechts- oder Kapitalveränderung der Bewilligungspflicht, solange die E. _____ AG Eigentümerin von dem BGGB unterliegenden Grundstücken sei. Auch der Zweck der Gesellschaft könne nicht ohne Bewilligung abgeändert werden. Entsprechend sei durch die Ausgestaltung der Statuten und der Kontrollbefugnisse der Behörden langfristig sichergestellt, dass das landwirtschaftliche Grundstück der Landwirtschaft zur Verfügung stehe und das Selbstbewirtschaftersprinzip nicht unterlaufen werden könne.

In den verlangten Statutenänderungen werde nicht die überwiegende Selbstbewirtschaftung durch die Aktionäre gefordert, sondern bloss verlangt, dass mindestens 2/3 der Aktien ständig im Eigentum von Personen sind, welche persönlich die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung nach BGGB erfüllten oder die auf bewilligungsfreiem Weg die Aktien erwerben könnten. Der Neffe des Beschwerdeführers könnte sowohl das Grundstück an sich als auch die Aktien der über das Grundstück verfügenden AG vom Bf auf bewilligungsfreiem Weg nach Art. 62 lit. b BGGB erwerben. Die wirtschaftliche Betrachtungsweise von Eigentumsübertragungen sei dem BGGB nicht fremd. Doch auch in solchen Fällen (Art. 61 Abs. 3, 2. Halbsatz BGGB) seien die Ausnahmen von Art. 62 BGGB zu beachten. Insbesondere wenn man bedenke, dass die Definition der Selbstbewirtschaftung im bürgerlichen Bodenrecht auf die Tätigkeit natürlicher Personen zugeschnitten sei und

für das Erfüllen des Erfordernisses der Selbstbewirtschaftung bei juristische Personen eine wirtschaftliche Betrachtungsweise herangezogen werde.

Weil durch die Auflage der entsprechenden Statutenausgestaltung in Erw. 2.7 der angefochtenen Verfügung das Selbstbewirtschaftersprinzip bereits sichergestellt werde, stelle die Bewilligungserteilung unter der Bedingung der geforderten Statutenanpassung und allfälliger weiterer Auflagen das mildere Mittel zur Sicherstellung des Selbstbewirtschaftersprinzips dar. Es sei nicht erforderlich und damit nicht verhältnismässig, in der vorliegenden Konstellation die überwiegende Selbstbewirtschaftung durch die Aktionäre der erwerbenden Aktiengesellschaft zu verlangen. Durch das Beharren der Vorinstanz hierauf würden die Familienmitglieder praktisch zur Selbstbewirtschaftung gezwungen, von welcher sie ja gerade dispensiert werden sollten. Die Vorinstanz habe Art. 62 lit. b BGG und die ihm zugrundeliegenden im öffentlichen Interesse stehenden familienpolitischen Zielsetzungen des BGG sowie das Gesetzmässigkeitsprinzip, das Verhältnismässigkeitsprinzip und die Wirtschaftsfreiheit verletzt.

3.3 Die Vorinstanz beharrt am 24. November 2020 mit Hinweis auf BGE 140 II 233 Erw. 4.1 vernehmlassend darauf, dass der Eigentumsübertrag eines landwirtschaftlichen Grundstücks aus dem Alleineigentum einer natürlichen Person in das Eigentum einer juristischen Person nach Art. 61 Abs. 3 BGG in jedem Fall bewilligungspflichtig sei. Der Ausnahmegrund von Art. 62 lit. b BGG komme nicht zum Tragen, denn juristische Personen seien in der abschliessenden Aufzählung der in dieser Bestimmung genannten Familienmitglieder nicht aufgeführt. Die Bewilligungspflicht sei somit gegeben. Die Bewilligung werde gemäss Art. 63 Abs. 1 lit. a BGG verweigert, wenn der Erwerber nicht Selbstbewirtschafters sei, weswegen die erwerbende juristische Person, die E. _____ AG bzw. ihre Mehrheitsbeteiligten die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllen müssten.

Der vom Beschwerdeführer wiederholt erwähnte Passus ("oder die auf bewilligungsfreiem Weg die Aktien bzw. Stammanteile erwerben konnten") in der Auflage der angefochtenen Feststellungsverfügung (Erw. 2.7), komme erst zum Tragen, wenn es um die Veräusserung von Beteiligungsrechte an einer juristischen Person gehe, welche ein landwirtschaftliches Grundstück oder Gewerbe bereits besitze.

Ein wichtiger Grund für die Ausnahme von der Selbstbewirtschaftung (Art. 64 Abs. 1 BGG) sei nicht ersichtlich.

3.4 Der Beschwerdeführer hält in seiner Replik vom 5. Februar 2021 dagegen fest, in BGE 140 II 233 Erw. 4.1 werde lediglich aufgeführt, was im dortigen Fall nicht bestritten gewesen sei. Hingegen habe das Bundesgericht an dieser Stelle nicht festgehalten, dass die Eigentumsübertragung eines landwirtschaftlichen

Grundstücks aus dem Alleineigentum einer natürlichen Person in das Eigentum einer juristischen Person in jedem Fall bewilligungspflichtig sei. Es habe sich damit gar nicht auseinandersetzen müssen. Anders als vorliegend seien in diesem Präjudiz auch keine Ausnahme nach Art. 62 BGG und nach Art. 64 BGG geltend gemacht worden, weswegen sich das Bundesgericht dazu gar nicht habe äussern müssen. Aus der zitierten Stelle könne die Vorinstanz nichts für ihre Behauptungen in Bezug auf den vorliegenden Fall ableiten. Auch ihre Darstellung, wonach die Bewilligungspflicht ausdrücklich auch für den Fall gelten würden, in welchem der Alleineigentümer des landwirtschaftlichen Grundstücks auch 50%-Aktionär der AG sei und die anderen 50% seinem Neffen gehören würden oder dass selbst wenn der Alleineigentümer Alleinaktionär der AG wäre, dieser Übergang der Bewilligungspflicht unterliegen würde, finde keine Stütze an den von ihr zitierten Stellen. Entsprechend sei dieser Entscheid für den vorliegenden Fall nicht einschlägig.

Die grundsätzliche Bewilligungspflicht für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks (Art. 61 BGG) werde nicht in Frage gestellt. In der vorliegenden Konstellation sei die Ausnahme nach Art. 62 lit. b BGG jedoch (zumindest analog) zu berücksichtigen, bzw. liege ein wichtiger Grund nach Art. 64 Abs. 1 BGG für die Ausnahme von der Selbstbewirtschaftung vor. Zwar sei die E. _____ AG nach der Übertragung Eigentümerin am landwirtschaftlichen Grundstück, doch sei sie zu 100% im Besitz des Beschwerdeführers und seines Neffen und könnte ohne die beiden als Organe gar nicht handeln. Die effektive Berechtigung am landwirtschaftlichen Grundstück liege auch nach der Übertragung beim Beschwerdeführer und seinem Neffen. Bei der Beurteilung der Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung würden bei einer Aktiengesellschaft die hinter ihr stehenden Aktionäre, ins Visier genommen. Es rechtfertige sich daher, diese Aktionäre in Bezug auf eine allfällige Ausnahme nach Art. 62 BGG in den Fokus zu stellen und nicht die Aktiengesellschaft selbst. Art. 62 lit. b BGG müsse deshalb auch in der vorliegenden Konstellation (zumindest analog) angewendet werden und der Beschwerdeführer sowie sein Neffe seien als Aktionäre zumindest von der Voraussetzung der Selbstbewirtschaftung zu dispensieren. Um zu vermeiden, dass das Selbstbewirtschaftungsprinzip in Zukunft durch allfällige Umgestaltungen der Eigentumsverhältnisse an der Aktiengesellschaft umgangen werden könne, würden sich die von der Vorinstanz verlangten Auflagen und Bedingungen in Bezug auf die Ausgestaltung der Statuten der Aktiengesellschaft rechtfertigen. Hierfür bedürfe es nicht zwingend einer ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage (mit Hinweis auf BGE 140 II 233 Erw. 3.1.3). Sofern es in Zukunft zu einer tatsächlichen Veräusserung aus der Familie heraus kommen sollte, könnte das Selbstbewirtschaftungsprinzip durch die entsprechende Ausgestaltung der Statuten dennoch nicht umgangen werden.

Das Urteil des Bundesgerichts 5A 817/2009 vom 11. Februar 2010, in welchem es um den Ausnahmegrund von Art. 62 lit. b BGG in Bezug auf eine Familienstiftung gegangen sei, sei auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar. Im dortigen Fall sei es um die Übertragung von landwirtschaftlichen Grundstücken auf eine Familienstiftung und damit an ein verselbständigtes Zweckvermögen gegangen, bei welchem es keine Aktionäre wie bei der Aktiengesellschaft gebe, welche die eigentlich an deren Vermögen Berechtigte darstellen würden, sondern lediglich Destinatäre/Begünstigte der Stiftung, mit beschränkten Rechten an deren Vermögen. Diese Konstellation könne somit mit der vorliegenden nicht verglichen werden.

Der wichtige Grund nach Art. 64 Abs. 1 BGG müsse unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls und der Zielsetzungen des bäuerlichen Bodenrechts konkretisiert werden. Der wichtige Grund müsse nicht erwerberbezogen sein, sondern könne sich auch aufgrund der tatsächlichen Umstände des Einzelfalls ergeben (mit Hinweis auf BGE 133 III 562 Erw. 4.4.1). Die Übertragung des landwirtschaftlichen Grundstücks auf die E. _____ AG führe zu einer Verbesserung der familienpolitischen Zielsetzungen des BGG, in dem die Übergabe landwirtschaftlicher Grundstücke innerhalb der Familie vereinfacht werde. Darüber hinaus führe die Einbringung des landwirtschaftlichen Grundstücks in die E. _____ AG auch zu einer Verbesserung im Hinblick auf die agrarpolitischen Zielsetzungen des BGG. Durch die Ausgestaltung der Statuten der E. _____ AG gemäss den Vorgaben der Vorinstanz werde jede Statutenänderung von einer Bewilligung der Vorinstanz abhängig gemacht, wodurch sichergestellt werde, dass das landwirtschaftliche Grundstück Nr. C. _____ dauerhaft bewirtschaftet werde und langfristig der Landwirtschaft zur Verfügung stehe. Die Entwicklung im Sinne der agrarpolitischen Interessen des BGG könnte somit durch die Vorinstanz besser sichergestellt werden, wenn das Grundstück in die E. _____ AG eingebracht werde, als wenn der Beschwerdeführer Alleineigentümer bleibe oder einen Eigentumsanteil an seinen Neffen veräussere. Eine Umgehung des Selbstbewirtschaftungsprinzips wäre ausgeschlossen, selbst wenn sich die Eigentumsverhältnisse an der E. _____ AG ändern sollten. Das Bundesgericht selber impliziere, dass es einen wichtigen Grund darstelle, wenn durch die Übertragung eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung gefördert werde (mit Hinweis auf BGE 133 III 562 Erw. 4.4.2.). Es bleibe somit nicht beim Status quo. Die Ausgangslage werde durch die Einbringung des landwirtschaftlichen Grundstücks in die E. _____ AG sowohl in Bezug auf die familienpolitischen als auch die agrarpolitischen Zielsetzungen des BGG dauerhaft verbessert, weshalb auch ein wichtiger Grund nach Art. 64 Abs. 1 BGG für die Ausnahme von der Selbstbewirtschaftung gegeben sei.

3.5 Die Vorinstanz hält mit Duplik vom 1. März 2021 daran fest, dass der Eigentumsübertrag eines landwirtschaftlichen Grundstücks aus dem Alleineigentum einer natürlichen Person in das Eigentum einer juristischen Person nach Art. 61 Abs. 3 BGG in jedem Fall bewilligungspflichtig sei. In dem in BGE 140 II 233 zu beurteilenden Fall sei dies nicht bestritten gewesen, weil dies so eindeutig gewesen sei, dass niemand auf die Idee gekommen sei, dies anzufechten.

Juristische Personen seien in der abschliessenden Auflistung von Art. 62 lit. b BGG nicht aufgeführt, sondern nur natürliche Personen mit präzise aufgeführtem Verwandtschaftsgrad. Die Behauptung des Beschwerdeführers, wonach in casu keine Veräusserung aus der Familie heraus stattfinde, sei unzutreffend. Eine juristische Person sei nie Teil einer Familie, sondern stelle eine eigene Rechtspersönlichkeit dar und könne somit nicht von der familienpolitischen Sonderregelung des BGG profitieren. Die juristische Person sei selbständig rechtsfähig. Nach der Übertragung des landwirtschaftlichen Grundstücks KTN C. _____ auf die E. _____ AG wäre diese nicht nur formell Eigentümerin dieses landwirtschaftlichen Grundstücks, sondern auch tatsächlich. Durch die Eigentumsübertragung gehe die tatsächliche Berechtigung am landwirtschaftlichen Grundstück auf eine andere bzw. dritte Person (nämlich die Aktiengesellschaft als juristische Person) über. Diese stehe nicht in einer nach Art. 62 lit. b BGG genannten familiären Beziehung zum Veräusserer und müsse demnach die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllen, um das landwirtschaftliche Grundstück KTN C. _____ erwerben zu können.

Ein wichtiger Grund gemäss Art. 64 Abs. 1 BGG für die Ausnahme von der Selbstbewirtschaftung sei für die Vorinstanz im vorliegenden Fall nicht ersichtlich und es werde auch der Status quo nicht verbessert. Der vom Beschwerdeführer angeführte wichtige Grund (einfachere familieninterne Handänderungen sei nicht auf den Erwerber- sondern auf den Veräusserer bezogen und sei auch aus familienpolitischer Sicht nicht stichhaltig, denn familienintern gebe es gesetzlich verankerte einfachere, weil nämlich bewilligungsfreie Möglichkeiten der Handänderung. Auch das Argument, dass das Grundstück weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung stehe, da es unverändert verpachtet werde, sei als "wichtiger Grund" nicht einschlägig. Eine Verbesserung im Licht der agrarpolitischen Zielsetzungen gebe es im vorliegenden Fall nicht. Auch wenn der Alleineigentümer dem Neffen das Grundstück zu Allein- oder Miteigentum übertrage, sei die landwirtschaftliche Nutzung dieses Grundstücks durch das Gesetz vorgegeben (Raumplanung bäuerliches Bodenrecht). Es könne keine Änderung an der landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks stattfinden. Es finde also keine Verbesserung statt. Eine Ausnahme vom Selbstbewirtschaftungsprinzip sei in casu nicht gegeben.

3.6 Der Beschwerdeführer bekräftigt in seiner Triplik vom 23. März 2021, dass sich das Bundesgericht in BGE 140 II 233 nicht mit Frage habe auseinandersetzen müssen, ob die Eigentumsübertragung eines landwirtschaftlichen Grundstücks aus dem Alleineigentum einer natürlichen Person in das Eigentum einer juristischen Person in jedem Fall bewilligungspflichtig sei. Die Behauptung der Vorinstanz, wonach dies so eindeutig gewesen sei, dass niemand auf die Idee gekommen sei, dies anzufechten, sei rein spekulativ und überzeuge nicht.

Nach Art. 62 lit. a BGG bedürfe der Erwerb durch Erbgang oder durch erbrechtliche Zuweisung keiner Bewilligung. Unter Art. 62 lit. a BGG sei nicht nur die Zuweisung an einen selbstbewirtschaftenden Erben gemäss Art. 11 Abs. 1 BGG, sondern auch die Zuweisung eines landwirtschaftlichen Gewerbes an einen nicht selbstbewirtschaftenden Erben, bei welchem es sich auch um eine juristische Person handeln könne, gemäss Art. 11 Abs. 2 BGG bewilligungsfrei. Die Erbfähigkeit von juristischen Personen, wenn diese als Erben eingesetzt würden, sei unbestritten und bekannt. Folglich sei es ohne weiteres möglich, dass die E. _____ AG aufgrund von Art. 62 lit. a BGG ohne Prüfung der Selbstbewirtschaftung Eigentümerin des landwirtschaftlichen Grundstück KTN C. _____ werden könne. Wenn der Beschwerdeführer mittels Testament verfügen könne, dass das landwirtschaftliche Grundstück Nr. C. _____ der E. _____ AG als gewillkürte Erbin vererbt werde, sei es nicht nachvollziehbar, dass der Ausnahmegrund der familiären Verwandtschaft nach Art. 62 lit. b BGG bei der vorliegenden Konstellation nicht angewendet werden solle. Der Grund für die geplante Eigentumsübertragung an die E. _____ AG, die künftige einfachere Eigentumsübertragung des Grundstücks Nr. C. _____ innerhalb der Familien bzw. den Erben, sei derselbe, welcher auch eine allfällige Erbeinsetzung der E. _____ AG bezüglich des Grundstücks erwirken würde.

Es könne nun nicht sein, dass der Beschwerdeführer zuerst sterben müsse, damit das Ziel der einfacheren Eigentumsübertragung erreicht werden könne. Vielmehr sei vorliegend zu beachten, dass die E. _____ AG vollumfänglich im Eigentum des Beschwerdeführers und seines Neffen sei und somit ohne weiteres ein Erwerbsgrund nach Art. 62 lit. b BGG vorhanden sei. Die familienpolitische Konzession gehe folglich auch im vorliegenden Fall mit der formal dazwischengeschalteten Aktiengesellschaft dem Selbstbewirtschaftungsprinzip vor. Denn ein Grund für die Ungleichbehandlung zwischen Art. 62 lit. a BGG und Art. 62 lit. b BGG sei aus familienpolitischer Sicht nicht gegeben.

4.1 Der Beschwerdeführer stellt richtig fest, dass durch die generelle Bewilligungsfreiheit der Handänderungen innerhalb der Familie oder durch Mit- oder Gesamteigentümer (Art. 62 lit. b und lit. c BGG) die Privatrechtsparteien in der Lage

sind, Handänderungen vorzunehmen, die den mit dem Bewilligungsverfahren vorab verfolgten struktur- und eigentumspolitischen Zielsetzungen nicht entsprechen müssen, und dass hierin nicht eine Gesetzeslücke, sondern eine bewusste Konzession der Bestimmungen über das Bewilligungsverfahren an die familienpolitischen Zielsetzungen des BGG zu erblicken ist (vgl. Erw. 2.4.1 hiervor). Dem Neffen des Beschwerdeführers würde es daher - ohne den Umweg über eine juristische Person - gestützt auf Art. 62 lit. b BGG auch als Nicht-Selbstbewirtschafter ohne Weiteres offenstehen, das landwirtschaftliche Grundstück KTN C._____ oder einen Mit-/Gesamteigentumsanteil daran bewilligungsfrei zu übernehmen. Dies wird von der Vorinstanz ausdrücklich anerkannt (angefochtene Verfügung Erw. 2.10).

4.2 Die Einbringung landwirtschaftlicher Grundstücke oder Gewerbe in eine juristische Person bedarf als Handänderung zwischen zwei Personen, vorbehaltlich der Ausnahmen nach Art. 62 BGG, stets einer Erwerbsbewilligung nach Art. 61 BGG. Diese wird nur erteilt, wenn kein Verweigerungsgrund nach Art. 63 BGG vorliegt (Art. 61 Abs. 2 BGG). Die Erteilung einer Bewilligung setzt somit unter anderem voraus, dass die erwerbende juristische Person die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllt, d.h. dass die Inhaber der Mehrheitsbeteiligung die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllen, sofern kein Grund für eine Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung vorliegt (Art. 64 Abs. 1 BGG) (vgl. Erw. 2.1 f. und Erw. 2.5 hiervor).

Wie die Vorinstanz zu Recht festhält, gelten diese Vorgaben auch dann, wenn ein Eigentümer eines landwirtschaftlichen Grundstücks dieses in eine Aktiengesellschaft einbringt, deren Alleinaktionär er ist. Auch in diesem Fall ist der Erwerb durch die AG bewilligungspflichtig (vorbehaltlich von Art. 62 BGG) und setzt voraus, dass der Eigentümer resp. Alleinaktionär Selbstbewirtschafter ist. Damit aber steht auch fest, dass die Bewilligung - unter Vorbehalt einer Ausnahme von Art. 64 BGG - nicht erteilt werden kann, wenn der Eigentümer resp. Alleinaktionär nicht Selbstbewirtschafter ist. Die Tatsache, dass wirtschaftlich betrachtet keine Änderung eintritt, ändert hieran nichts. Da im Entscheid BGE 140 II 233 die Selbstbewirtschafterqualität des Eigentümers und Alleinaktionärs unbestritten war, war die Bewilligungspflicht gar nicht strittig (vgl. BGE 140 II 233 Erw. 4.1). Keine Partei machte jedoch geltend, es bedürfe gar keiner Bewilligung, weil der (selbstbewirtschaftende) Eigentümer und Alleinaktionär dieselbe Person waren.

4.3 Eine juristische Person kann nie in einem Verwandtschaftsverhältnis zu einer natürlichen Person stehen, weswegen die Ausnahmen von der Erwerbsbewilligungspflicht für Verkäufe innerhalb der Familie nicht anwendbar sind (vgl. Erw. 2.4.2 hiervor).

Die Ausführungen des Beschwerdeführers wonach die Einbringung des landwirtschaftlichen Grundstücks KTN C. _____ in die E. _____ AG, an welcher er und sein Neffe je 50% der Aktien halten, wirtschaftlich gesehen der Übertragung eines Eigentumsanteils am Grundstück auf den Neffen gleichkomme, vermögen nichts daran zu ändern, dass die E. _____ AG - unbeachtlich wer ihre Anteilseigentümer sind -, in keinem der in Art. 62 lit. b BGG abschliessend aufgeführten verwandtschaftlichen Verhältnis zum veräussernden Beschwerdeführer steht (vgl. dazu Erw. 2.4.1 mit Hinweisen hiervor), weswegen sich diese Aktiengesellschaft für einen bewilligungsfreien Erwerb des besagten landwirtschaftlichen Grundstücks nicht auf die Ausnahmebestimmung von Art. 62 lit. b BGG stützen kann. Hieran ändert auch nichts, dass bei der Beurteilung der Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung einer juristischen Person nach Lehre und ständiger Rechtsprechung darauf abgestellt wird, ob die Inhaber der Mehrheitsbeteiligten die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllen (Erw. 2.2 und Erw. 2.5 hiervor). Denn die unter diesem Aspekt zweifellos sachgerechte Inpflichtnahme der Anteilseigner, kann nicht dazu führen, dass zwischen einem Aktionär und einer Aktiengesellschaft ein verwandtschaftliches Verhältnis entsteht, das in Art. 62 lit. b BGG vorausgesetzt wird (vgl. Urteil Verwaltungsgericht Graubünden R 03 12 vom 21.8.2003 Erw. 4).

Soweit in Art. 61 Abs. 3, 2. Halbsatz BGG Rechtsgeschäfte einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, welche - ohne Eigentümerwechsel an den Grundstücken oder Gewerben - einem Berechtigten eine Stellung einräumen, die wirtschaftlich gesehen einer Eigentumsübertragung gleichkommen, trifft es zu, dass das BGG bei Rechtsgeschäften, welche wirtschaftlich Eigentumsübertragungen gleichkommen, eine wirtschaftliche Betrachtungsweise normiert (vgl. Erw. 2.3 hiervor). Es verbietet sich jedoch der Umkehrschluss, dass kein bewilligungspflichtiger Erwerb vorliegt, wenn wohl eine Eigentumsübertragung vorliegt, sich wirtschaftlich aber nichts ändert (vgl. oben Erw. 4.2). Auch lässt sich aus Art. 61 Abs. 3, 2. Halbsatz BGG nicht ableiten, dass neben den in Art. 62 lit. b BGG abschliessend genannten Familienangehörigen, auch juristische Personen, an welchen die in dieser Bestimmung aufgelisteten Familienangehörigen (Mehrheits-)Beteiligungen halten, ebenfalls von einer Erwerbsbewilligungspflicht befreit seien. Denn Art. 62 lit. b BGG enthält - anders als Art. 61 Abs. 3, 2. Halbsatz BGG - gerade keine entsprechende Norm, nach welcher der Erwerb durch juristische Personen, die (mehrheitlich) von den darin genannten Familienangehörigen dominiert werden, dem Erwerb durch diese Familienangehörigen gleichkommen würde.

Entsprechend liegt vorliegend keine Konstellation vor, in welcher die Bewilligungspflicht aufgrund der Ausnahmeregelung Art. 62 lit. b BGG entfallen würde.

4.4 An diesem Ergebnis vermag nichts zu ändern, dass auch der Erwerb durch Erbgang und durch erbrechtliche Zuweisung keiner Bewilligung bedarf (Art. 62 lit. a BGG), und zu den eingesetzten Erben (Art. 483 des Schweizerischen Zivilgesetzbuch [ZGB; SR 210] vom 10.12.1907) auch juristische Personen gehören können (vgl. Wasserfallen, a.a.O., S. 205 Ziff. 3; Triplik vom 23.3.2021 S. 4; gemäss Wolf kann allerdings der Erblasser mittels letztwilliger Verfügung oder Erbvertrag als Übernehmer nur einen von mehreren Selbstbewirtschaftern bezeichnen; er kann für die Zuweisung eines landwirtschaftlichen Gewerbes somit nur aus einem bestimmten Kreis von Erben auswählen, den Selbstbewirtschaftern; Wolf Franz A., Zuweisungsrechte und Nachlassplanung im bäuerlichen Erbrecht, BIAR 3/2017 S. 187 ff., 219). Einerseits hängt die Erbfähigkeit einer juristischen Person als eingesetzte Erbin eines landwirtschaftlichen Grundstücks nicht davon ab, ob ihre Anteilseigner in einem der in Art. 62 lit. b BGG genannten Verwandtschaftsverhältnis zur Person des Erblassers stehen. Andererseits können gestützt auf Art. 62 lit. a BGG gleichermassen auch natürliche Personen als gesetzliche oder eingesetzte Erben bewilligungsfrei erwerben, welche nicht in einem der in Art. 62 lit. b BGG aufgeführten verwandtschaftlichen Verhältnis zum Veräusserer resp. zum Erblasser stehen, ohne dass sich für solche Personen daraus ein Anspruch auf einen bewilligungsfreien Erwerb ausserhalb eines Erbgangs resp. einer erbrechtlichen Zuweisung ableiten liesse.

Die blosse Möglichkeit, durch Erbgang resp. erbrechtliche Zuweisung bewilligungsfrei erwerben zu können, vermag daher weder für juristische noch für natürliche Personen einen Anspruch auf bewilligungsfreien Erwerb ausserhalb eines Erbganges oder einer Erteilung zu begründen, noch eine Erweiterung der in Art. 62 lit. b BGG abschliessend genannten Familienangehörigen auf juristische Personen zu rechtfertigen, an welchen diese Familienangehörigen (Mehrheits-)Beteiligungen halten. Für eine Ausdehnung dieser sich aus der besonderen Konstellation des Erbgangs und der erbrechtlichen Zuweisung eröffnenden Möglichkeiten auf die weiteren Ausnahmetatbestände von Art. 62 BGG besteht von Gesetzes wegen weder Raum noch Anlass. Dies gilt umso mehr, als der gesetzlichen Bewilligungs-Dispens aller erbrechtlicher Zuweisungen in Art. 62 lit. a BGG, - als Ausdruck der familienpolitischen Konzessionen (vgl. Erw. 2.4.1 hiervor) - die aus öffentlich-rechtlicher Sicht an sich unerwünschte Zuweisung (Art. 63 Abs. 1 lit. a BGG) eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks an einen nicht selbstbewirtschaftenden Erben ermöglicht sowie den Erben erlaubt, im gegenseitigen Einverständnis eigenständige Lösungen zu treffen, die nicht bewilligungsfähig wären, wenn sie unter Nichterben getroffen würden (vgl. Stalder, in: Kommentar BGG, a.a.O., Art. 62 Rz 6 f.).

5.1 Bei fehlender Selbstbewirtschaftung bedarf es für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks des Nachweises eines wichtigen Grundes nach Art. 64 BGG (Erw. 2.1 hiervor). Die Aufzählung der wichtigen Gründe in Art. 64 Abs. 1 lit. a - g BGG ist nicht abschliessend. Zu unterscheiden ist zwischen der in Art. 64 Abs. 1 BGG gesetzlich nicht näher umschriebenen Generalklausel des wichtigen Grundes einerseits und der beispielhaften Aufzählung in Art. 64 Abs. 1 lit. a - g BGG andererseits. Bei der Generalklausel des "wichtigen Grundes" handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls und in Würdigung der in den ausdrücklich erwähnten Ausnahmetatbeständen von Art. 64 Abs. 1 lit. a - g BGG zum Ausdruck gebrachten Wertungen konkretisiert werden muss. Dabei ist auf die agrarpolitischen Zielsetzungen des BGG zurückzugreifen. Ob ein wichtiger Grund vorliegt, ist Rechtsfrage. Der Bewilligungsbehörde steht aufgrund ihrer besonderen Kenntnisse insoweit ein Beurteilungsspielraum zu, aber kein Ermessen. Die Konzeption des Bewilligungsverfahrens insgesamt und der Verweigerungsgrund der Nichtselbstbewirtschaftung im Besonderen sind erwerbsbezogen: Bewilligungspflichtig ist der Erwerber, nicht die Veräusserung. Die Ausnahmegründe haben in aller Regel in der Person des Erwerbers zu liegen; dieser hat den wichtigen Grund nachzuweisen, weshalb er, ohne Selbstbewirtschaftler zu sein, ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück soll erwerben dürfen (vgl. Stalder/Bandli, in: Kommentar BGG, a.a.O., Art. 64 Rz 3 ff.). Neben den in der Person des Erwerbers liegenden Gründen sind auch solche zu berücksichtigen, die auf den Umständen des Einzelfalls beruhen; dazu gehören namentlich Umstände, die in engem Zusammenhang mit dem oder den handändernden Grundstücken stehen. In BGE 133 III 562 (= Pra 2008 Nr. 42 S. 293 ff.) Erw. 4.4.2 hat das Bundesgericht klar gestellt, dass bei einem Erwerb durch einen Nichtselbstbewirtschaftler die Beibehaltung des status quo keinen wichtigen Grund abgeben kann, sondern dass das Geschäft im Licht der agrarpolitischen Zielsetzungen insgesamt zu einer Verbesserung führen muss (vgl. Stalder/Bandli, ebenda, Art. 64 Rz 6). Da in Art. 64 BGG einzig Ausnahmen vom Selbstbewirtschaftungsprinzip zur Diskussion stehen und dieses Prinzip grundsätzlich erwerbsbezogen ist, bleibt bei der Berücksichtigung wichtiger Gründe beim Veräusserer wenig Raum. Immerhin zeigt Art. 64 lit. f BGG, wonach ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück dann an einen Nichtselbstbewirtschaftler veräussert werden darf, wenn sich trotz öffentlicher Ausschreibung kein Selbstbewirtschaftler findet, dass ein Einbezug der Umstände beim Veräusserer nicht von vornherein ausgeschlossen ist. Dieser Ausnahmetatbestand schützt den verkaufswilligen Eigentümer vor einem faktischen Veräusserungsverbot. Über diesen normierten Tatbestand hinaus sind wichtige Gründe beim Veräusserer nur zurückhaltend zu bejahen (Stalder/Bandli, ebenda, Art. 64 Rz 67).

5.2 Ein wichtiger Grund ist in casu weder in der Person der erwerbenden E._____ AG noch in den tatsächlichen Umständen ausgewiesen. Das Argument einer Vereinfachung künftiger familieninterner Handänderung durch Aktienübertragung der E._____ AG, ohne öffentlich beurkundeten Grundstückkaufvertrag steht in keinem engen Zusammenhang mit dem handändernden landwirtschaftlichen Grundstück und ist weder erwerbsbezogen (Stalder/Bandli, in: Kommentar BGG, a.a.O., Art. 64 Rz 7) noch einzelfallspezifisch (vgl. dazu die Beispiele in Stalder/Bandli, ebenda, Art. 64 Rz 6). Dasselbe Argument liesse sich - als wichtiger Grund beim Veräusserer - bei Eigentumsübertragungen von landwirtschaftlichen Grundstücken durch Nichtbewirtschaftende an eine juristische Person an welcher sie (Mehrheits-) Beteiligungen halten, regelmässig in gleicher Weise vortragen. In diesen familiär motivierten privaten Interessen kann kein Nachweis für einen wichtigen Grund im Sinne von Art. 64 Abs. 1 BGG erkannt werden, der eine Ausnahme vom Selbstbewirtschaftungsprinzip rechtfertigen würde. Das BGG trägt den familienpolitischen Zielsetzungen durch die normierten Ausnahmen von der Bewilligungspflicht in Art. 62 BGG hinreichend Rechnung. Die Voraussetzungen für den vorliegend einzig in Frage stehenden Ausnahmegrund von Art. 62 lit. b BGG sind aber, wie in Erw. 4.1 ff. dargelegt, nicht erfüllt. Für weitergehende Ausnahmen besteht im konkreten Fall von Gesetzes wegen weder Raum noch Anlass. Vor dem Hintergrund, dass über den in Art. 64 Abs. 1 lit. f BGG normierten Schutz vor einem faktischen Veräusserungsverbot wichtige Gründe beim Veräusserer nur zurückhaltend zu bejahen sind (Stalder/Bandli, ebenda, Art. 64 Rz 7), hat die Vorinstanz jedenfalls ihren Beurteilungsspielraum nicht verlassen, wenn sie im vorliegenden Fall keinen wichtigen Grund gemäss Art. 64 Abs. 1 BGG beim Veräusserer zu erkennen vermochte. Der familienpolitisch motivierte, erleichterte Erwerb des fraglichen landwirtschaftlichen Grundstücks, resp. von Mit- oder Gesamteigentum daran (Art. 62 lit. b BGG (vgl. Erw. 2.4 hiervor) steht dem Neffen des Beschwerdeführers ohne Weiteres offen (angefochtene Verfügung Erw. 2.10). Ein faktisches Veräusserungsverbot besteht in casu nicht. Durch das Beharren der Vorinstanz auf die gesetzliche Konzeption, wonach die E._____ AG, welche sich nicht auf den Ausnahmetatbestand von Art. 62 lit. b BGG berufen kann (Erw. 4.3 f. hiervor), die Anforderung an die Selbstbewirtschaftung erfüllen muss, werden weder die Familienmitglieder des Beschwerdeführers im Allgemeinen noch sein Neffe im Besonderen in irgendeiner Art zur Selbstbewirtschaftung - für den Erwerb des landwirtschaftlichen Grundstücks KTN C._____ - gezwungen. An ihrem Dispens von der Selbstbewirtschaftung ändert sich dadurch vielmehr gar nichts.

5.3 Ein wichtiger Grund kann auch nicht darin erkannt werden, dass bei einem Erwerb durch die E._____ AG der status quo, d.h. die aktuelle Verpachtung, unverändert beibehalten werden soll (vgl. Erw. 5.1 hiervor, BGE 133 III 562 Erw.

4.4.2), was der deklarierten Absicht des Beschwerdeführers entspricht (vgl. Erw. 3.2 hiervor). Inwiefern die gewünschte Übertragung des landwirtschaftlichen Grundstücks KTN C. _____ auf die E. _____ AG darauf gerichtet sein sollte, eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung dieses Grundstückes zu fördern, ist nicht nachvollziehbar. Wie die Vorinstanz zu Recht ausführt (Duplik S. 4), ändert sich an der durch das bäuerliche Bodenrecht und die Raumplanung vorgegebene landwirtschaftliche Nutzung dieses Grundstücks nichts daran, wenn dieses von der E. _____ AG statt von einem in Art. 62 lit. b BGG aufgeführten Familienangehörigen erworben wird, weswegen keine Verbesserung stattfindet. Ein besonderer Schutz vor einer hypothetischen Brachlegung oder Vergandung des (verpachteten) Grundstücks KTN C. _____ liesse sich weder mit den von der Vorinstanz verlangten Ausgestaltung der Statuten der Gesellschaft (angefochtene Verfügung Erw. 2.7) wirksam sicherstellen, welche darauf ausgerichtet ist, dass die Gesellschaftsanteile und die Verwaltung/Geschäftsführung einer erwerbenden juristischen Person überwiegend von natürlichen Personen gehalten resp. ausgeübt werden, welche die Anforderung an die Selbstbewirtschaftung erfüllen oder die auf bewilligungsfreiem Weg die Anteile erwerben konnten, noch mit der Bewilligungspflicht künftiger Statutenänderungen und/oder Einsichtnahmen in die relevanten Beschlussprotokolle und Revisionsbericht (vgl. angefochtene Verfügung Erw. 2.7). Eine Verbesserung liegt auch diesbezüglich nicht vor. Eine Förderung des Prinzips der Selbstbewirtschaftung (BGE 122 III 287 Erw. 3b) scheidet offensichtlich aus.

5.4 Im Ergebnis ist kein konkreter wichtiger Grund dafür ausgewiesen, dass der E. _____ AG das landwirtschaftliche Grundstück KTN C. _____ zugewiesen werden sollte, obwohl sie nicht Selbstbewirtschafterin ist (vgl. BGE 133 III 562 Erw. 4.4.2), weswegen sie keine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 64 Abs. 1 BGG erhalten kann.

6. Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend (§ 72 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 gehen die Kosten dieses Verfahrens in Höhe von Fr. 1'500.00 (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) zulasten des Beschwerdeführers.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten betragen Fr. 1'500.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) und werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Dieser hat am 23. September 2020 einen Kostenvorschuss von Fr. 1'500.-- überwiesen, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82 ff. 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. 113 ff. BGG).
4. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R)
 - die Vorinstanz (EB)
 - und das Bundesamt für Landwirtschaft BLW, 3003 Bern (A).

Schwyz, 31. Mai 2021

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Romansch 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: 16. Juni 2021