

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2021 201

## Entscheid vom 30. März 2022

---

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Vizepräsident  
lic.iur. Karl Gasser, Richter  
Irene Thalmann, Richterin  
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

---

Parteien

**Erbengemeinschaft A. \_\_\_\_\_ sel.,**  
bestehend aus

1. **B.** \_\_\_\_\_,
2. **C.** \_\_\_\_\_,
3. **D.** \_\_\_\_\_,
4. **E.** \_\_\_\_\_,
5. **F.** \_\_\_\_\_,
6. **G.** \_\_\_\_\_,
7. **H.** \_\_\_\_\_,
8. **I.** \_\_\_\_\_,

Beschwerdeführerin,  
vertreten durch J. \_\_\_\_\_

**gegen**

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

---

Gegenstand

Land- und Forstwirtschaftsrecht (Feststellungsverfügung höchstzulässiger Verkaufspreis nach BGG)

## Sachverhalt:

**A.** Die Erbengemeinschaft A. \_\_\_\_\_ sel. ist Eigentümerin der beiden Liegenschaften KTN 001. \_\_\_\_\_ und KTN 002. \_\_\_\_\_, beide Gemeinde Reichenburg. Mit E-Mail vom 29. September 2021 ersuchte der Vertreter der Erbengemeinschaft das Amt für Landwirtschaft um eine Vorabklärung betreffend Höchstwert der beiden Liegenschaften (Vi-act. 1). Nachdem das Amt für Landwirtschaft den höchstzulässigen Verkaufspreis von Fr. 320'600.-- für KTN 001. \_\_\_\_\_ und Fr. 55'000.-- für KTN 002. \_\_\_\_\_ mit E-Mail vom 25. Oktober 2021 mitgeteilt hatte (Vi-act. 2), ersuchte die Erbengemeinschaft mit Schreiben vom 19. Oktober 2021 (Eingang Vorinstanz 5.11.2021) um eine verbindliche Feststellungsverfügung (Vi-act. 3).

**B.** Mit Feststellungsverfügung vom 23. November 2021 hat das Amt für Landwirtschaft den höchstzulässigen Verkaufspreis wie folgt festgelegt (Vi-act. 4):

- 3.1 Der höchstzulässige Verkaufspreis für die landwirtschaftlichen Grundstücke KTN 001. \_\_\_\_\_ und KTN 002. \_\_\_\_\_ Reichenburg beträgt gesamthaft Fr. 375'600.--.
- 3.2 Die Kosten des Verfahrens in der Höhe von Fr. 600.-- werden der Gesuchstellerin auferlegt.
- 3.3 Rechtsmittelbelehrung
- 3.4 Zustellung

**C.** Am 2. Dezember 2021 reicht die Erbengemeinschaft beim Amt für Landwirtschaft gegen die Feststellungsverfügung Beschwerde ein, welche vom Amt für Landwirtschaft am 6. Dezember 2021 zuständigkeitshalber ans Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz überwiesen wurde.

Am 6. Dezember 2021 reicht die Erbengemeinschaft gegen die Feststellungsverfügung vom 23. November 2021 auch direkt beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde ein mit dem Antrag:

Wir bitten Sie, den höchstzulässigen Verkaufspreis gemäss dem BGGB wie folgt einzuschätzen:

Grundstück KTN 001. _____ Reichenburg	CHF	50'000
Grundstück KTN 002. _____ Reichenburg	CHF	600'000
<b>Total Grundstücke</b>	<b>CHF</b>	<b>650'000</b>

**D.** Mit Vernehmlassung vom 26. Januar 2022 beantragt das Amt für Landwirtschaft:

1. Die Beschwerde vom 6. Dezember 2021 sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Beschwerdeführers.

**E.** Nachdem die Beschwerdeführerin auf die vorinstanzliche Vernehmlassung nicht replizierte, wurde ihr am 8. Februar 2022 eine nicht erstreckbare Nachfrist angesetzt, um ihre Beschwerde zu begründen. Der Aufforderung kam sie am 19. Februar 2022 nach; auf eine Stellungnahme hierzu verzichtete die Vorinstanz.

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

**1.1** Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass es sich bei den beiden nachfolgenden Parzellen um landwirtschaftliche Grundstücke im Sinne von Art. 6 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) vom 4. Oktober 1991 handelt, sie aber kein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGBB darstellen:

- |            |  |
|------------|--|
| 001. _____ | 19'109 m <sup>2</sup> Fläche mit Wohnhaus (Assek. Nr. 48), Ökonomiegebäude (Assek. Nr. 49), Gebäudegrundfläche, Strasse, Weg, übrige befestigte Fläche, Wiese, Weide, Gewässer sowie übrige bestockte Fläche |
| 002. _____ | 6'064 m <sup>2</sup> Wiese   |

**1.2** Unbestritten ist ebenso, dass auf beide Parzellen, die je grösser als 25 Aren sind und landwirtschaftlich genutzt werden, das BGBB Anwendung findet und damit insbesondere ihr Erwerb nach Art. 61 BGBB bewilligungspflichtig ist, soweit kein Ausnahmegrund von Art. 62 BGBB vorliegt. Beide Parteien gehen sodann davon aus, dass bei einem Verkauf kein übersetzter Preis verlangt werden darf, damit die Bewilligung erteilt wird (vgl. Art. 63 Abs. 1 lit. b BGBB).

**1.3** Unbestritten ist schliesslich, dass die Beschwerdeführerin gestützt auf Art. 84 lit. b BGBB eine Feststellungsverfügung betreffend höchstzulässigem Verkaufspreis für die Parzellen KTN 001. \_\_\_\_\_ und 002. \_\_\_\_\_ anbegehren konnte, um die Bewilligungsfähigkeit des Erwerbs zu klären (vgl. Urteil BGer 2C\_234/2015 vom 19.8.2015 Erw. 3).

**1.4** Strittig ist einzig, wie hoch der höchstzulässige Erwerbspreis liegt.

Die Vorinstanz hat diesen mit der angefochtenen Verfügung auf gesamthaft Fr. 375'600.-- festgelegt, d.h. auf Fr. 320'600.-- für KTN 001. \_\_\_\_\_ sowie Fr. 55'000.-- für KTN 002. \_\_\_\_\_.

Die Beschwerdeführerin beantragt demgegenüber einen höchstzulässigen Erwerbspreis von Fr. 600'000.-- für KTN 001. \_\_\_\_\_ sowie Fr. 50'000.-- für KTN 002. \_\_\_\_\_ (die Beschwerdeführerin hat in ihrem Antrag die Parzellenum-

mern offensichtlich verwechselt, vgl. Ingress Bst. C). Sie beruft sich dabei auf eine durch sie eingeholte Verkehrswertschätzung per 26. August 2021 (Bf-act. 1).

**2.1** Die Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks kann verweigert werden, wenn der vereinbarte Preis übersetzt ist (Art. 63 Abs. 1 lit. b BGG). Der Erwerbspreis gilt als übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5% übersteigt (Art. 66 Abs. 1 BGG). Von der Möglichkeit, die Grenze auf 15% zu erhöhen, hat der Kanton Schwyz keinen Gebrauch gemacht (vgl. Art. 66 Abs. 2 BGG; vgl. § 22 ff. des Gesetzes über die Landwirtschaft [LG; SRSZ 312.100] vom 26.11.2003).

**2.2** Die vom Gesetzgeber gewählte Methode, den Preis für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe resp. Grundstücke zugrunde zu legen, wirft gemäss Bundesgericht erhebliche praktische Schwierigkeiten auf, weil sie die Vergleichbarkeit der Kaufobjekte voraussetzt und eine genügende Anzahl Vergleichsobjekte berücksichtigt werden müssen (Urteil BGer 2C\_234/2015 vom 19.8.2015 Erw. 5.4; in Urteil BGer 5A.16/1997 vom 7.10.1997 Erw. 4, wurden 15 Vergleichsobjekte als offensichtlich ausreichend beurteilt). Die Praxis in den Kantonen ist denn auch unterschiedlich. Von den verschiedenen Methoden hat das Bundesgericht das Abstellen auf die Relation zwischen Ertragswert und Kaufpreis von Vergleichsobjekten (sog. Faktormethode) als zulässig anerkannt, da sich die Unterschiede zwischen den Objekten im Ertragswert niederschlagen und mit dem so ermittelten Faktor auch bei fehlender direkter Vergleichbarkeit der zulässige Verkaufspreis ermittelt werden könne (Urteil BGer 2C\_20/2021 vom 19.11.2021 Erw. 8.2 mit weiteren Hinweisen; Urteil BGer 1C\_414/2016 vom 27.3.2017 Erw. 4.4). Wird zusätzlich mit der gleichen Gewichtung wie Verkehrswert und Ertragswert auch der Quadratmeterpreis berücksichtigt, so wird auch dies als zulässig beurteilt (Urteil BGer 2C\_234/2015 vom 19.8.2015 Erw. 5.6). Ebenso ist es zulässig, die Faktormethode nur für die Grundstücke anzuwenden und die Gebäude gesondert zum Zeitwert zu bemessen (Urteile BGer 2C\_46/2015 vom 9.7.2015 Erw. 5.3; 5A\_629/2015 vom 27.3.2017 Erw. 3.2). Schliesslich hält das Bundesgericht fest, dass sich auch bei noch so gründlicher Ermittlung der zulässige Preis nie mit mathematischer Exaktheit feststellen lassen werde; eine erhebliche Bandbreite der Ergebnisse sei mit der vom Gesetzgeber gewählten Methode unausweichlich verbunden und müsse in Kauf genommen werden (Urteil BGer 2C\_46/2015 vom 9.7.2015 Erw. 5.3).

**2.3** Gemäss § 34 lit. b Landwirtschaftsverordnung (LV; SRSZ 312.111) vom 26. Oktober 2004 bewilligt das Amt für Landwirtschaft den Erwerb landwirtschaft-

licher Grundstücke und sie erlässt die Feststellungsverfügungen nach Art. 84 BGGB (§ 34 lit. d LV). Der Steuerverwaltung kommt es zu, den Ertragswert nach Art. 87 BGGB zu schätzen und den Durchschnittspreis pro m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzfläche sowie den Zeitwert der Gebäude nach Art. 66 BGGB zu bestimmen (§ 35 lit. a und c LV).

**3.1.1** Die Vorinstanz beschreibt in der angefochtenen Feststellungsverfügung (sowie in der Vernehmlassung) die von ihr ausgeübte, langjährige Praxis wie folgt (angefochtene Verfügung Erw. 2.6):

1. Insgesamt basiere die Feststellung auf den von der Steuerverwaltung eingeleiteten Unterlagen nach Grundstück und je Grundstück nach Oberfläche.
2. Für die Gebäude werde der Verkehrswert, der von der Steuerverwaltung als Ergebnis einer gewichteten Schätzung von Ertragswert und Sachwert festgelegt werde, unverändert als höchstzulässiger Verkaufspreis übernommen.
3. Für die landwirtschaftliche Nutzfläche erfolge die Ermittlung des höchstzulässigen Verkaufspreises grundsätzlich nach der Formel Ertragswert x Faktor, der durch die Steuerverwaltung jährlich anhand der Verkäufe der vergangenen 5 Jahre ermittelt werde. Zudem erfolge eine Glättung der Ergebnisse, da die Auswirkungen der Anpassung der Schätzungsanleitung per 1. April 2018 für gute und schlechte Bodenqualitäten stark unterschiedlich seien. Hierzu stelle die Steuerverwaltung jeweils anfangs Jahr die Tabelle "Rechenbeispiel für Landpreise 20xx" zur Verfügung (Vi-act. 7). Darin seien in der Spalte ganz rechts die unterschiedlichen Abweichungen in % zwischen der Schätzungsanleitung 2004 und der Schätzungsanleitung 2018 festgehalten. Ausgehend von der entsprechenden Bodenqualität und Klimazone werde die Hälfte der prozentualen Abweichung vom Durchschnittspreis in Abzug gebracht (vgl. Berechnung Vi-act. 8 und 9).
4. Für Wald, Gewässer, Strasse und übrige unproduktive Flächen werde ein Wert von pauschal Fr. 1.-- / m<sup>2</sup> eingesetzt.
5. Der Zuschlag von 5% gemäss Art. 66 BGGB werde nur bei der landwirtschaftlichen Nutzfläche berücksichtigt, nicht jedoch für den Verkehrswert der Gebäude oder beim Wald, Gewässer, Strasse und übrigen unproduktiven Flächen.
6. Schliesslich erfolge eine Rundung nach mathematischen Regeln auf Fr. 100.--.

**3.1.2** In Anwendung dieser Praxis gelangte die Vorinstanz zu folgenden höchstzulässigen Verkaufspreisen (vgl. Vi-act. 5 - 9):

**KTN 001.\_\_\_\_\_ Reichenburg**

Wohnhaus			Fr.	211'325
Stallteil			Fr.	24'011
Wiese	17'940 m <sup>2</sup>	à Fr. 4.7267	Fr.	84'797
unproduktive Fläche	469 m <sup>2</sup>	à Fr. 1.00	Fr.	469
Total			Fr.	320'602
Total gerundet			Fr.	320'600

**KTN 002.\_\_\_\_\_ Reichenburg**

Wiese	6'064 m <sup>2</sup>	à Fr. 9.0720	Fr.	55'013
Total			Fr.	55'013
Total gerundet			Fr.	55'000

**3.2.1** Die Beschwerdeführerin fordert beschwerdeweise einen höchstzulässigen Verkaufspreis von Fr. 600'000.-- für KTN 001.\_\_\_\_\_ Reichenburg sowie Fr. 50'000.-- für KTN 002.\_\_\_\_\_ Reichenburg. Sie begründet nicht, inwiefern die Festsetzung der Vorinstanz falsch wäre, sondern verweist einzig auf eine durch sie bei K.\_\_\_\_\_ in Auftrag gegebene Schätzung des Verkehrswertes per 26. August 2021 (Bf-act. 1).

**3.2.2** Der Schätzer der Beschwerdeführerin seinerseits fasst die von ihm angewandte Methode wie folgt zusammen (Bf-act. 1 S. 16):

Die Bewertung des Wohnhauses erfolgte nach nichtlandwirtschaftlichen Kriterien / Ansätzen und mittels der Mischwertmethode. Die besonderen Lagefaktoren (LW-Zone, Verkehrslage, Nutzungsbeschränkungen, etc.) wurden dabei berücksichtigt.

Die landwirtschaftlichen Gebäude wurden anhand der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (Ertragswert) berechnet und gemäss Schätzerhandbuch (Sachwert und Gewichtung) bewertet.

Die Festlegung der zusätzlichen Landflächen erfolgte mit Erfahrungszahlen (Vergleichswert).

Im Ergebnis gelangte der Schätzer auf einen Verkehrswert von (Bf-act. 1 S. 28 zu KTN 001.\_\_\_\_\_ sowie S. 8 zu KTN 002.\_\_\_\_\_)

**KTN 001.\_\_\_\_\_ Reichenburg**

Wohnhaus			Fr.	497'777
Stallteil			Fr.	31'113
Wiesland	17'258 m <sup>2</sup>	à Fr. 4.25	Fr.	73'347
unprod. Fl./Gewässer/bestockte Fl.	933 m <sup>2</sup>	à Fr. 0.00	Fr.	0
Total			Fr.	602'237
Total gerundet			Fr.	600'000

**KTN 002.\_\_\_\_\_ Reichenburg**

Wiese	6'064 m <sup>2</sup>	à Fr. 8.50	Fr.	51'544
Total			Fr.	51'544
Total gerundet			Fr.	50'000

**3.3** Aus der Gegenüberstellung der angefochtenen Feststellungsverfügung und der Privatschätzung erhellt, dass die angefochtene Feststellungsverfügung betreffend KTN 002.\_\_\_\_\_, die nur aus Wiese besteht, zu Gunsten der Beschwerdeführerin höher ausgefallen ist, d.h. der höchstzulässige Verkaufspreis höher liegt als gemäss der von ihr in Auftrag gegebenen Schätzung (Fr. 55'000 zu Fr. 50'000). Weiterungen hierzu erübrigen sich.

Was KTN 001.\_\_\_\_\_ anbelangt, so ist die Differenz zwischen der Feststellungsverfügung und der Schätzung gross (Fr. 320'600 vs. Fr. 600'000). Allerdings legt die Feststellungsverfügung auch hier einen nur leicht höheren Wert fest, was das Land (Wiese und unproduktive Fläche) anbelangt (Fr. 85'266 vs. Fr. 73'347). Auch dies zu Gunsten der Beschwerdeführerin.

Der entscheidende und strittige Unterschied betrifft somit lediglich die ermittelten Werte für das Wohnhaus (Fr. 211'325 vs. Fr. 497'777) sowie den Stall (Fr. 24'011 vs. Fr. 31'113) auf KTN 001.\_\_\_\_\_. Bezüglich Stall äussert sich die Beschwerdeführerin nicht weiter und auch für deren Schätzer ist die Abweichung im Rahmen des Möglichen mehrerer Schätzungen.

Aufgrund dessen beschränken sich die nachfolgenden Ausführungen auf die Ermittlung des für das Wohnhaus einzusetzenden höchstzulässigen Wertes auf KTN 001.\_\_\_\_\_.

**4.1** Wie bereits erwähnt, zeigt die Beschwerdeführerin nicht auf, inwiefern die Festsetzung der Vorinstanz fehlerhaft sein soll. Allein aufgrund der Tatsache, dass ihr Schätzer einen von der Festsetzung abweichenden Verkehrswert bestimmt hat, bedeutet noch nicht, dass die Vorinstanz den höchstzulässigen Erwerbspreis nach Art. 66 Abs. 1 BGGB falsch ermittelt hat.

**4.2** Auch wenn der Schätzer in seiner Schätzung einleitend festhält, die Parzelle (KTN 001.\_\_\_\_\_) sei dem BGGB unterstellt (S. 3) und auf den höchstzulässigen Erwerbspreis nach Art. 66 BGGB verweist (S. 4), bleibt unklar, ob er mit seiner Schätzung den höchstzulässigen Erwerbspreis nach Art. 66 BGGB ermittelt oder eine Verkehrswertschätzung losgelöst eines zulässigen Höchstpreises vorgenommen hat. Immerhin führt er auch aus, ihm liege kein aktueller Unterstellungsentscheid vor (S. 3), eine Unterstellung der Liegenschaft unter das BGGB sei bei der Vorinstanz abzuklären (S. 4), was darauf hindeuten könnte, dass er seine Schätzung nicht an einer zulässigen Höchstgrenze ausrichtete. Auch im weiteren Teil der Schätzung fehlt eine Aussage, wonach seine Schätzung einen höchstzulässigen Erwerbspreis nach Art. 66 BGGB beachten würde. Namentlich unter "Bemerkungen (Methodik)" macht der Schätzer keine Ausführungen, wonach er bei der Verkehrswertschätzung die Obergrenze nach Art.

66 BGGB beachtet hätte oder hätte beachten müssen. In seiner Stellungnahme vom 14. Februar 2022 schliesslich regt er an, die Liegenschaft nicht zum Preis gemäss Feststellungsverfügung zu veräussern, sondern betreffend Wohnhaus eine Abparzellierung und Entlassung aus dem BGGB anzustreben. Auch dies mag ein Hinweis sein, dass seine Schätzung sich nicht am höchstzulässigen Erwerbspreis für ein landwirtschaftliches Grundstück nach BGGB ausrichtet.

**4.3.1** Auf die Aufforderung hin, die Beschwerde zu begründen, führte die Beschwerdeführerin am 19. März 2022 aus, den Bewertungsunterlagen der Vorinstanz könne entnommen werden, dass für die Bewertung die Wertbasis vom 31. Dezember 2017 zu Grunde liege und auch die Mietwertberechnung vom Mietwert per 31. Dezember 2017 ausgehe. Zudem seien die Steuerbewertungen keine Verkehrswertbewertungen, sondern lägen immer rund 70% unter dem effektiven Verkehrswert. Eine Feststellungsverfügung betreffend höchstzulässigem Erwerbspreis müsse aber aufgrund aktueller Werte und auf marktüblichen Werten basieren.

**4.3.2** Der Eingabe lag eine Stellungnahme des von der Beschwerdeführerin beauftragten Schätzers vom 14. Februar 2022 bei (Bf-act. 6 zur Eingabe vom 19.2.2022). Dieser hält unter 'Formelles' fest, eine Verkehrswertschätzung müsse immer auf einem aktuellen Stichtag basieren. Vorliegend werde der 31. Dezember 2017 als Stichtag verwendet und zwar für eine Steuerschätzung, was keine Verkehrswertschätzung darstelle. Zum 'Inhaltlichen' führt der Schätzer aus, entgegen der vorinstanzlichen Schätzung handle es sich beim Wohnhaus gemäss seiner Schätzung nicht um ein Abbruchobjekt. Und wenn, dann müsste die zugeteilte Landfläche nach oben korrigiert, d.h. nicht von 300m<sup>2</sup>, sondern von 500m<sup>2</sup> als sinnvolle und maximal zuweisbare Landfläche und einem realistischen Landwert von mindestens Fr. 750.--/m<sup>2</sup> ausgegangen werden.

**4.4** Mit diesen Vorbringen vermag die Beschwerdeführerin keine Rechtsfehlerhaftigkeit der Feststellungsverfügung zu begründen.

So vermag die Beschwerdeführerin insbesondere nicht aufzuzeigen, inwiefern die von der Vorinstanz dargestellte Praxis (vgl. oben Erw. 3.1.1) mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. oben Erw. 2.2) oder den kantonalrechtlichen Vorgaben (vgl. oben Erw. 2.3) nicht vereinbar wäre. Namentlich die LV hält fest, dass die Vorinstanz ihre Feststellungsverfügung auf die von der Steuerverwaltung festzulegenden Werte (Ertragswert nach Art. 87 BGGB, Durchschnittspreis landw. Nutzfläche und Zeitwert der Gebäude) abzustellen hat. Die vorinstanzliche Praxis hält sich daran, indem sie die von der Steuerverwaltung ermittelten Werte übernimmt. Demgegenüber verlangt die Beschwerdeführerin die Ermitt-

lung eines von den Steuerwerten unabhängigen Verkehrswertes, was dem Wortlaut der LV widerspricht. Zudem legt die Beschwerdeführerin die Schätzungsverfügungen der Steuerverwaltung vom 25. August 2021 ins Recht (Bf-act. 1 zur Eingabe vom 19.2.22), ohne geltend zu machen, dass diese als fehlerhaft angefochten worden wären. Warum die Vorinstanz diese Werte nicht zu übernehmen hat, ist nicht nachvollziehbar. Aus der Schätzungsverfügung (und den entsprechenden Details) geht sodann hervor, dass die Steuerverwaltung für das Gebäude den Ertragswert und den Zeitwert ermittelt hat, wie dies in der LV vorgesehen ist und auch der bundesgerichtlichen Praxis entspricht.

Was die von der Beschwerdeführerin kritisierte Wertbasis per 31. Dezember 2017 anbelangt, so ist dem zu entgegnen, dass zum einen die Steuerverwaltung am 22. Februar 2021 eine Besichtigung des Objektes vornahm, die Schätzung (und namentlich die Einschätzung des Wohnhauses als Abbruchobjekt) damit aktuell ist, und zum andern sich der Stichtag (31.12.2017) direkt aus dem Gesetz über die steueramtliche Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe (LSchätzG; SRSZ 172.220) vom 21. April 2004 ergibt. Mit der Revision vom 16. Dezember 2020 hatte der Kantonsrat festgelegt, dass eine generelle Neuschätzung mit Wertbasis 31. Dezember 2017 durchgeführt wird und die Schätzungswerte der generellen Neuschätzung (von hier nicht interessierenden Ausnahmen abgesehen) ab Steuerperiode 2021 Anwendung finden (vgl. § 24a LSchätzG). Vorliegend handelt es sich um eine Schätzung im Rahmen der erwähnten Neuschätzung.

Was die Einschätzung des Wohnhauses als Abbruchobjekt anbelangt, so hält der Schätzer der Beschwerdeführerin selber fest, es sei nicht zu zweifeln, dass die Schätzungsabteilung des Kantons seriös vorgegangen sei und es in der Natur der Sache liege, dass verschiedene Gutachter zu unterschiedlichen Werten gelangen könnten (Bf-act. 6 zu Eingabe vom 19.2.2022). Indem er dann aber einzig ausführt, seines Erachtens sei weder die technische noch die wirtschaftliche Abbruchreife erreicht, vermag er nicht aufzuzeigen, inwiefern die vorinstanzliche Einschätzung (bzw. jene der Steuerverwaltung), wonach ein Abbruchobjekt vorliege, fehlerhaft ist. Immerhin gelangte die Steuerverwaltung aufgrund eines am 22. Februar 2021 durchgeführten Augenscheins zum Schluss, der Zustand des Wohnhauses sei sehr stark abgenutzt, der Ausbau sei schlecht und ebenso die Anordnung, geheizt werde mit Einzelöfen Holz/Kohle, das Haus sei insgesamt nicht bewohnbar (Vi-act. 5). Zudem stellte auch der beschwerdeführerische Schätzer fest, insgesamt befinde sich das Gebäude in einem stark abgenutzten Zustand und es wären einige grössere Investitionen notwendig, um den Wert des Wohnhauses zu erhalten (Bf-act. 1 S. 13), weshalb die vorinstanzliche Einschätzung nicht grundlegend falsch sein kann. Auch wenn zutrifft, dass die Tatsache

allein, dass das Haus aktuell nicht bewohnt ist, nicht zwingend Nicht-Bewohnbarkeit bedeutet, vermag die Beschwerdeführerin nicht substantiiert nachzuweisen, dass es sich nicht um ein Abbruchobjekt handelt.

Auch was die zum Wohnhaus zugehörige Landfläche anbelangt, ist keine rechtsfehlerhafte Feststellung der Vorinstanz ersichtlich. Als massgeblicher Wert geht die Vorinstanz von Fr. 750.--/m<sup>2</sup> aus, was dem auch von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Minimalwert entspricht (wobei sie in ihrer Schätzung nur mit Fr. 594.--/m<sup>2</sup> rechnet). Als relevante Landfläche berücksichtigt die Vorinstanz 300m<sup>2</sup>, was sich in Anbetracht der Gebäudefläche von 70m<sup>2</sup> nicht als unhaltbar erweist. Es drängt sich nicht auf, dies auf 500m<sup>2</sup> zu erhöhen. Indem der Schätzer der Beschwerdeführerin eine bestmögliche (maximale) Nutzung im Sinne des highest and best use propagiert, weshalb 500m<sup>2</sup> zu berücksichtigen seien, schätzt er nicht den aktuellen Zustand, sondern eine mögliche Nutzung bei Ersatz des Abbruchobjektes. Für die Feststellung des höchstzulässigen Verkaufspreises des landwirtschaftlichen Grundstückes KTN 001.\_\_\_\_\_ ausser Acht zu lassen ist ebenso die Möglichkeit einer allfälligen Abparzellierung des Wohnhauses und Entlassung aus dem BGGB. Denn die Schätzung und Feststellung muss auf das nun vorliegende landwirtschaftliche Grundstück ausgerichtet sein. Ob die Beschwerdeführerin dem Rat ihres Schätzers, diese Abparzellierung und Entlassung aus dem BGGB folgt oder nicht, muss daher für die vorliegend strittige Feststellung des höchstzulässigen Verkaufspreises für das aktuelle KTN 001.\_\_\_\_\_ unberücksichtigt bleiben.

**5.** Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde damit als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. Es widerspricht den bundes- und kantonrechtlichen Vorgaben nicht, wenn die Vorinstanz den höchstzulässigen Verkaufspreis für KTN 001.\_\_\_\_\_ auf Fr. 320'600.-- und für KTN 002.\_\_\_\_\_ auf Fr. 55'000.-- festgesetzt hat.

**6.** Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 1'500.-- festgesetzt (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) und der Beschwerdeführerin unter gegenseitiger solidarischer Haftung der Mitglieder auferlegt (§ 72 VRP). Dem Verfahrensausgang entsprechend hat sie keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (§ 74 VRP).

## **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden - unter gegenseitiger solidarischer Haftung ihrer Mitglieder - der Beschwerdeführerin auferlegt. Sie hat am 20. Dezember 2021 einen Kostenvorschuss in dieser Höhe geleistet, womit 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 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).
4. Zustellung an:
  - den Vertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
  - die Vorinstanz (EB)
  - und das Bundesamt für Justiz, 3003 Bern (A).

Schwyz, 30. März 2022

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: 12. April 2022