

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2016 11

## Entscheid vom 28. Juli 2016

---

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident  
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin  
Monica Huber-Landolt, Richterin  
MLaw Severin Ganz, a.o. Gerichtsschreiber

---

Parteien

**A.\_\_\_\_\_ AG,**  
Beschwerdeführerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. B.\_\_\_\_\_,

**gegen**

1. **Amt für Landwirtschaft,** , 6431 Schwyz,  
Vorinstanz,
2. C.\_\_\_\_\_,  
Beigeladene,  
vertreten durch D.\_\_\_\_\_,

---

Gegenstand

Land- und Forstwirtschaftsrecht (BGBB, Bewilligung zum Erwerb  
eines landwirtschaftlichen Grundstücks)

## **Sachverhalt:**

**A.** Die A.\_\_\_\_\_AG ist eine in der Baustoff- und Baubranche tätige Unternehmensgruppe. Mit Schreiben vom 17. Juli 2015 (Vi-act. 3) stellte die A.\_\_\_\_\_AG (...) beim Amt für Landwirtschaft des Kantons Schwyz das Gesuch um Bewilligung eines dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) vom 4. Oktober 1991 unterstehenden Grundstückserwerbs. Sie legte dabei unter anderem dar, dass die A.\_\_\_\_\_AG für den Kiesabbau und dessen Folgearbeiten darauf angewiesen sei, den Landwirten, welche ihr Land für den Kiesabbau zur Verfügung stellen, Realersatzflächen unentgeltlich überlassen zu können. Hierzu würden Gebrauchsleiheverträge nach Art. 305 ff. OR abgeschlossen, um den Bauern die weitere Bewirtschaftung sichern zu können. Infolgedessen sei die A.\_\_\_\_\_AG auf Realersatzflächen angewiesen.

Konkret beabsichtigte die A.\_\_\_\_\_AG gemäss dem Schreiben vom 17. Juli 2015 und dem beiliegenden Kaufvertragsentwurf (Vi-act. 4) den Erwerb des Grundstücks KTN 001.\_\_\_\_\_, welches sich im Eigentum von C.\_\_\_\_\_ befindet und eine Gesamtfläche von 4'109m<sup>2</sup> aufweist (davon 395m<sup>2</sup> in der Bauzone, 3'714m<sup>2</sup> in der Landwirtschaftszone). Zu diesem Grundstück gehört zudem ein hälftiges Miteigentum an der Nachbarparzelle KTN 002.\_\_\_\_\_, welches vollständig in der Bauzone liegt, 68m<sup>2</sup> umfasst und ebenfalls im Eigentum von C.\_\_\_\_\_ liegt. Der m<sup>2</sup>-Preis für den Erwerb des landwirtschaftlichen Teils von KTN 001.\_\_\_\_\_ wurde von den Parteien auf Fr. 12.-- bestimmt (Vi-act. 4).

**B.** Mit Schreiben vom 16. September 2015 (Vi-act. 5) nahm das Amt für Landwirtschaft Stellung zum Gesuch der A.\_\_\_\_\_AG und hielt u.a. fest, dass KTN 001.\_\_\_\_\_ gestützt auf Art. 2 Abs. 2 lit. c BGBB dem BGBB unterstellt sei, KTN 002.\_\_\_\_\_ hingegen gemäss Art. 2 Abs. 3 i.V.m. Art. 7 BGBB nicht. Es machte die A.\_\_\_\_\_AG darauf aufmerksam, dass es für die Erteilung der Bewilligung an notwendigen Angaben mangle (namentlich die Lage des Grundstücks, gegen das eingetauscht werden soll) und zudem der vereinbarte Kaufpreis mit Fr. 12.-- pro m<sup>2</sup> über dem zulässigen Höchstmass von Fr. 6.20 pro m<sup>2</sup> liege. Ferner wurde die A.\_\_\_\_\_AG auf das Pächtervorkaufsrecht nach Art. 47 Abs. 2 BGBB hingewiesen. Mit Schreiben vom 27. Oktober 2015 (Vi-act. 6) nahm die A.\_\_\_\_\_AG diesbezüglich ergänzend Stellung.

**C.** Am 18. November 2015 verfügte das Amt für Landwirtschaft was folgt (Verfügung BGBB: 2015-127 [Vi-act. 7]):

3.1 Dem Erwerb des Grundstücks KTN 001.\_\_\_\_\_ durch die A.\_\_\_\_\_ AG wird zugestimmt. Der Verkaufspreis für den ausserhalb der Bauzone liegenden Teil des Grundstücks mit einer Fläche von 3 714 m2 beträgt Fr. 22 284.--.

3.2 Die Bewilligung wird erteilt unter der Auflage, dass der Eigentumsübertrag auf E.\_\_\_\_\_ (bzw. dessen Rechtsnachfolger) innert 15 Jahren nach dem Erwerb (Datum Grundbucheintrag) erfolgen muss. Sofern diese Auflage nicht eingehalten wird, besteht Rückveräusserungspflicht gemäss Art. 64 Abs. 1 Bst. c BGG.

3.3 Die Auflage gemäss obiger Ziffer 3.2 ist im Grundbuch zu KTN 003.\_\_\_\_\_ wie folgt als Anmerkung festzuhalten: "Rückveräusserungspflicht".

(3.4-3.6: Kosten, Rechtsmittelbelehrung und Zustellung).

**D.** Mit Erklärung vom 20. November 2015 verzichtete das Sicherheitsdepartement und mit Erklärung vom 21. November 2015 C.\_\_\_\_\_ auf die Erhebung der Beschwerde gegen die Verfügung vom 18. November 2015 (Vi-act. 8).

**E.** Mit E-Mail vom 2. Dezember 2015 (Vi-act. 9 S. 3) bestätigte das Amt für Landwirtschaft der A.\_\_\_\_\_ AG den Inhalt eines Telefonats vom vorhergehenden Tag, wonach der Widerruf der Verfügung BGG: 2015-127 vom 18. November 2015 beabsichtigt sei. Diesbezüglich äusserte sich die A.\_\_\_\_\_ AG mit E-Mail vom 7. Dezember 2015 (Vi-act. 9 S. 2 f.), dass sie sich für den Fall des Widerrufs eine berichtigte Verfügung wünschen würde, so dass sie gegebenenfalls ein Rechtsmittel ergreifen könnte. Demgegenüber ersuchte das Amt für Landwirtschaft die A.\_\_\_\_\_ AG mit E-Mail vom 14. Dezember 2015 (Vi-act. 9 S. 2) um die Beantwortung der folgenden Fragen:

- Halten die Gesuchsteller am ursprünglichen Gesuch vom 17. Juli 2015 fest?
- Bleibt die A.\_\_\_\_\_ AG bei ihrer Haltung, dass nämlich das zu erwerbende Grundstück (soweit es dem Geltungsbereich des BGG unterstellt ist) nach dem Erwerb definitiv in ihrem Eigentum verbleiben soll und nicht an E.\_\_\_\_\_ weiter veräussert werden soll?

Die A.\_\_\_\_\_ AG machte ihrerseits mit E-Mail vom 15. Dezember 2015 (Vi-act. 9 S. 1) geltend, dass sie an ihrem Gesuch vom 17. Juli 2015 festhalten würde und ihr Vorgehen gesetzeskonform sei. Aufgrund dessen würden sie darauf bestehen, dass die Verfügung BGG: 2015-127 vom 18. November 2015 belassen werde, wie sie verfügt wurde. Einen Widerruf – auch in Einzelpunkten – könnte sie unter diesen Bedingungen nicht mehr akzeptieren. Infolgedessen habe die A.\_\_\_\_\_ AG auch Beschwerde gegen die Verfügung BGG: 2015-127 erhoben.

**F.** Mit Verfügung BGG: 2015-127 W vom 15. Dezember 2015 (Vi-act. 10; Versand: 16.12.2015) hielt das Amt für Landwirtschaft was folgt fest:

3.1 Die Verfügung BGG: 2015-127 vom 18. November 2015 wird vollständig widerrufen.

3.2 Die Bewilligung zum Erwerb des Grundstücks KTN 001.\_\_\_\_\_ durch die A.\_\_\_\_\_ AG wird nicht erteilt.

(3.3-3.5: Kosten, Rechtsmittelbelehrung und Zustellung).

**G.** Mit Eingabe vom 15. Januar 2016 (Postaufgabe am selben Tag) erhebt die A.\_\_\_\_\_ AG beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz fristgerecht Beschwerde und stellt folgende Anträge:

1. Die Verfügung des Amtes für Landwirtschaft vom 15. Dezember 2015 sei aufzuheben und es sei der Fall der Vorinstanz zur Überarbeitung zurückzuweisen.
2. Eventualiter sei die Rückweisung mit der Weisung zu verbinden, die Bewilligung zum Erwerb des Grundstückes KTN 001.\_\_\_\_\_ durch die A.\_\_\_\_\_ AG zu erteilen.
3. Eventualiter sei die Bewilligung zum Erwerb des Grundstückes KTN 001.\_\_\_\_\_ durch die A.\_\_\_\_\_ AG direkt durch das Verwaltungsgericht zu erteilen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerin.

**H.** Das Amt für Landwirtschaft beantragt mit Vernehmlassung vom 8. März 2016 die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

**I.** Die Beigeladene C.\_\_\_\_\_, vertreten durch ihren Schwiegersohn D.\_\_\_\_\_, verlangt mit Schreiben vom 4. April 2015 [recte: 2016] sinngemäss in Abänderung der Verfügung vom 15. Dezember 2015 die Erteilung der Erwerbsbewilligung zugunsten der A.\_\_\_\_\_ AG sowie den Verzicht auf eine allfällige Rückveräusserungspflicht, da sie mit einer solchen übermässig gebunden werde.

**J.** Mit Stellungnahme vom 22. April 2016 erklärte die A.\_\_\_\_\_ AG, dass an den Anträgen der Beschwerde vom 15. Januar 2016 vollumfänglich festgehalten werde. Dies gelte insbesondere für den Antrag, nach welchem die Erwerbsbewilligung nach Art. 64 Abs. 1 lit. c BGG – allenfalls unter zulässigen Auflagen – zu erteilen sei.

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

**1.1** Nach § 51 lit. b des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 können beim Verwaltungsgericht Verfügungen, Entscheide und die in § 36 Abs. 1 Buchstabe b erwähnten Zwischenbescheide anderer Instanzen, sofern dies durch einen Rechtssatz vorgesehen ist,

angefochten werden. Gemäss Art. 88 Abs. 1 BGGB kann gegen eine Verfügung nach Art. 80 Abs. 1 und 87 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht innert 30 Tagen bei der kantonalen Beschwerdebehörde Beschwerde erhoben werden. Nach Art. 90 Abs. 1 lit. f BGGB bezeichnen die Kantone die Behörde, welche zuständig ist, über eine Beschwerde zu entscheiden. § 24 des Gesetzes über die Landwirtschaft (LG; SRSZ 312.100) vom 26. November 2003 bestimmt das Verwaltungsgericht als zuständige Beschwerdebehörde. Mangels besonderer bundesrechtlicher Bestimmung gilt für das Beschwerdeverfahren kantonales Recht.

**1.2** Gemäss § 55 Abs. 1 VRP kann mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde geltend gemacht werden:

- a) die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhaltes,
- b) die unrichtige Rechtsanwendung, einschliesslich der Überschreitung oder des Missbrauchs des Ermessens.

Dem Verwaltungsgericht steht nach Abs. 2 unter anderem auch eine Prüfung der richtigen Handhabung des Ermessens zu, wenn:

- a) es als erste kantonale Beschwerdeinstanz zu entscheiden hat, und es sich nicht um Verfügungen des Regierungsrates handelt.

**1.3** Das Verwaltungsgericht ist an die Parteianträge gebunden. Es darf weder zu Gunsten noch zu Ungunsten der Parteien über deren Begehren hinausgehen (§ 58 VRP). Legt ein Rechtssatz etwas Abweichendes fest oder steht dem Verwaltungsgericht die Ermessensüberprüfung zu, ist § 49 VRP anwendbar (§ 59 VRP); nach dieser Bestimmung ist die Beschwerdeinstanz nicht an die Parteianträge gebunden und kann die Verfügung oder den Entscheid zugunsten oder zuungunsten einer Partei ändern.

**1.4** Das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht wird gemäss § 18 VRP vom Untersuchungsgrundsatz beherrscht. Danach ermittelt das Verwaltungsgericht von Amtes wegen den für die Verfügung oder den Entscheid erheblichen Sachverhalt und erhebt die erforderlichen Beweise; vorbehalten bleibt die Mitwirkungspflicht nach § 19. Nach § 25 VRP würdigt die Behörde die Beweise nach pflichtgemäsem Ermessen. Das Recht wendet sie von Amtes wegen an (§ 26 Abs. 1 VRP).

**1.5** Die vorliegende Beschwerde erweist sich mit Blick auf Art. 88 Abs. 1 BGGB i.V.m. § 51 lit. b VRP als zulässig. Das Verwaltungsgericht ist im vorliegenden

Verfahren die erste kantonale Beschwerdeinstanz, weswegen ihm nebst der Überprüfung der Sachverhaltsermittlung sowie der Rechtsanwendung in casu auch die richtige Handhabung des Ermessens zusteht. Aus demselben Grund ist es auch nicht an die Begehren der Parteien gebunden (§ 58 VRP).

**2.1** Nach Art. 2 Abs. 1 BGGB gilt das Gesetz für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke

- a. die ausserhalb einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegen; und
- b. für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist.

Das Gesetz gilt gemäss Abs. 2 unter anderem ferner für:

- c. Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind;
- d. Grundstücke mit gemischter Nutzung, die nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind.

Nach Absatz 3 gilt das BGGB nicht für Grundstücke von weniger als 15 Aren Rebland oder 25 Aren anderem Land, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören.

**2.2** Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist (Art. 6 Abs. 1 BGGB). Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft nötig ist. Der Bundesrat legt die Faktoren und die Werte für die Berechnung einer Standardarbeitskraft in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsrecht fest (Art. 7 Abs. 1 BGGB).

**2.3** Nach Art. 61 Abs. 1 BGGB erfordert der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks eine Bewilligung. Gemäss Abs. 2 wird sie erteilt, wenn kein Verweigerungsgrund vorliegt (vgl. Art. 63 BGGB). Als Erwerb gilt die Eigentumsübertragung sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommt (Art. 61 Abs. 3 BGGB).

**2.4** Die Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks wird nach Art. 63 BGGB verweigert, wenn:

- a. der Erwerber nicht Selbstbewirtschafter ist;
- b. ein übersetzter Preis vereinbart wurde;

(c. aufgehoben)

d. das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers liegt.

**2.5** Art. 64 BGG regelt die Ausnahmen des Selbstbewirtschaftungsprinzips. Danach ist bei fehlender Selbstbewirtschaftung die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich und unter anderem wenn:

c. der Erwerb im Hinblick auf einen nach dem Raumplanungsrecht zulässigen Abbau von Bodenschätzen erfolgt und die Fläche nicht grösser ist, als es der Bedarf des Unternehmens an einer sinnvollen Rohstoffreserve oder an Realersatzland für eine Fläche im Abbaugbiet, je für längstens 15 Jahre, erkennen lässt. Wird das Land nicht innert 15 Jahren seit dem Erwerb bestimmungsgemäss verwendet, so muss es nach den Vorschriften dieses Gesetzes veräussert werden. Das gleiche gilt nach erfolgter Rekultivierung;

Nach Abs. 2 kann die Bewilligung mit Auflagen erteilt werden.

**3.1** Die Bewilligung nach Art. 64 BGG kann ausschliesslich auf der Grundlage eines beurkundeten Vertrags erfolgen (Stalder, Die verfassungs- und verwaltungsrechtliche Behandlung unerwünschter Handänderungen im bäuerlichen Bodenrecht, Diss. Bern 1993, S. 221 ff. [nachfolgend Stalder, Handänderungen, S. ...]; Schweizerischer Bauernverband, Das Bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4.10.1991, 2. Aufl., Brugg 2011, Art. 61 N 7 [nachfolgend BGG-Kommentar, Art. ... N ...] im Ergebnis gleicher Meinung Urteil BGer 2C\_39/2013 vom 10.1.2014 Erw. 6.3, da nur das bereits abgeschlossene Rechtsgeschäft vom Zustand der schwebenden Unwirksamkeit in die Vollgültigkeit überführt werden kann; der in BGG-Kommentar Art. 61 N 7 erwähnte Entscheid des Verwaltungsgerichts Schwyz VGE 937/01 vom 15.2.2002 wird unpräzise wiedergegeben; der Entscheid nimmt in Erwägung 4c Bezug auf BGG-Kommentar Art. 61 N 7 [alte Fassung des Kommentars; Brugg 1995] und hält fest, dass die dortigen Ausführungen sinnvoll sind [sie wurden aber damals nicht für verbindlich erklärt]; die Argumentation des Kommentars sei indes [und nur] bei der Verweigerung der Bewilligungserteilung nicht anwendbar).

Soweit noch kein beurkundeter Vertrag vorliegt, kann kein Bewilligungsverfahren durchgeführt werden. Dem Interesse der Vertragsparteien, vor der Beurkundung zu wissen, ob das beabsichtigte Geschäft bewilligungspflichtig und

bewilligungsfähig ist, wird durch die Möglichkeit des Feststellungsbegehrens nach Art. 84 BGGB Rechnung getragen (BGGB-Kommentar, Art. 61 N 8). Nach lit. b kann insbesondere festgestellt werden, ob der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bewilligt werden kann. Wird um die Erteilung einer Erwerbsbewilligung ersucht, obwohl noch kein beurkundeter Vertrag vorliegt, so ist das Gesuch dahingehend zu interpretieren, dass der Gesuchsteller um Feststellung der Bewilligungsfähigkeit des Erwerbs verlangt.

**3.2** Den Akten liegt lediglich ein Entwurf des zu beurkundenden Vertrags bei und es lässt sich diesen nicht entnehmen, dass bereits ein beurkundeter Vertrag vorliegt. Infolgedessen ist das Gesuch der Beschwerdeführerin vor der Vorinstanz als Gesuch um Feststellung der Bewilligungsfähigkeit zu verstehen, womit sich aus der vorinstanzlichen Verfügung die Feststellung ergibt, dass ein Erwerb durch die Beschwerdeführerin nicht bewilligungsfähig ist.

**4.** In materieller Hinsicht gilt es an erster Stelle zu prüfen, ob und inwieweit Art. 64 Abs. 1 lit. c BGGB bezüglich der Grundstücke KTN 001.\_\_\_\_\_ und 002.\_\_\_\_\_ anwendbar ist. Die Beschwerdeführerin hält diesbezüglich fest, dass das BGGB für den nichtlandwirtschaftlichen Teil von KTN 001.\_\_\_\_\_ nicht anwendbar sei (Beschwerde S. 4 und 7).

**4.1** Nach Art. 2 Abs. 2 BGGB gilt das Gesetz auch für Grundstücke, die teilweise in der Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind (siehe oben, Erw. 2.1; vgl. auch BGE 138 II 32 Erw. 2.2.1 S. 36 f.). Hierbei sind auch die Voraussetzungen nach Art. 2 Abs. 1 BGGB zu berücksichtigen, da sich die Anwendbarkeit des BGGB nur dann auf den Bauzonenanteil erstreckt, wenn der landwirtschaftliche Teil dem BGGB untersteht (BGGB-Kommen-tar, Art. 2 N 27).

**4.2** Der grösste Teil des Grundstücks KTN 001.\_\_\_\_\_ liegt ausserhalb der Bauzone; auf diesen Teil ist das BGGB unbestrittenermassen anwendbar (vgl. Beschwerde S. 4; siehe oben, Erw. 2.1). Nachdem das Grundstück KTN 001.\_\_\_\_\_ nicht entsprechend seinen Nutzungszonen aufgeteilt ist (vgl. Zonenplan), untersteht auch der Bauzonenanteil des Grundstücks der Anwendbarkeit des BGGB (unter Ausklammerung der Anwendbarkeit von Bestimmungen über die Preisgrenze; der Anteil des in der Bauzone liegenden Grundstücks wird auch wie Bauland bewertet, vgl. ESTV KR Nr. 38 vom 17.7.2013 S. 8 Ziff. 3.2.2). Dagegen ist das BGGB für das vollständig in der Bauzone liegende Grundstück KTN 002.\_\_\_\_\_ nicht anwendbar, worin sich die Vorinstanz wie die Beschwerdeführerin einig sind (vgl. Vernehmlassung S. 3 sowie Stellungnahme S. 10).

**5.** Strittig ist vorliegend hauptsächlich die korrekte Anwendung bzw. Auslegung von Art. 64 Abs. 1 lit. c BGG (vgl. S. 6 ff. der Beschwerde, Vernehmlassung S. 2 oben sowie Replik S. 3 ff.). Die wesentliche – jedoch nicht alleinige – Meinungsdivergenz betrifft dabei die Auslegung des Begriffs "Realersatzland".

Die Vorinstanz ist der Ansicht, dass der Begriff des Realersatzes nach Art. 64 Abs. 1 lit. c BGG zwingend ein Veräusserungstatbestandsmerkmal enthält (siehe Vernehmlassung S. 2 oben), mithin das erworbene Realersatzland bzw. -grundstück dazu verwendet werden muss, mit einer Person, welche ein Grundstück in der vorgesehenen Kiesabbauzone besitzt, das Eigentum an den Grundstücken gegenseitig abzutauschen. Soll das Eigentum nicht abgetauscht werden, so werde ein der Bestimmung fremder Zweck verfolgt, weswegen keine Ausnahmegewilligung erteilt werden könne.

Dagegen hält es die Beschwerdeführerin für zulässig, wenn das Realersatzland nicht nur zum Zweck des Eigentum-Abtausches erworben wird, sondern zum einen auch für die Gewährung einer Gebrauchsleihe gegenüber dem Selbstbewirtschafter, welcher Land in der vorgesehenen Kiesabbauzone besitzt, zum anderen für die sukzessive Verleihung an weitere Selbstbewirtschafter zum Zweck des Kiesabbaus. Mit anderen Worten geht sie davon aus, dass der Begriff des Realersatzes auch die Gebrauchsleihe umfasst.

Im vorliegenden Fall ist mithin zu prüfen, ob Art. 64 Abs. 1 lit. c BGG in dem Sinne auszulegen ist, dass Realersatzgrundstücke für Flächen im Abbaugbiet erworben werden dürfen, um einem Selbstbewirtschafter mit einem Grundstück im Abbaugbiet eine Gebrauchsleihe bzw. allgemein Nutzungsrechte (d.h. auch Pacht, Nutzniessung, etc.) einräumen zu können.

**5.1** Das Gesetz muss in erster Linie aus sich selbst heraus, das heisst nach dem Wortlaut, Sinn und Zweck und den ihm zugrunde liegenden Wertungen auf der Basis einer teleologischen Verständnismethode ausgelegt werden (sogenannte grammatikalische, historische, systematische und teleologische Auslegung, vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 177 ff.). Die Gesetzesauslegung hat sich vom Gedanken leiten zu lassen, dass nicht schon der Wortlaut die Norm darstellt, sondern erst das an Sachverhalten verstandene und konkretisierte Gesetz. Gefordert ist die sachlich richtige Entscheidung im normativen Gefüge, ausgerichtet auf ein befriedigendes Ergebnis der ratio legis. Dabei befolgt das Bundesgericht einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt es namentlich ab, die einzelnen Auslegungselemente einer hierarchischen Prioritätsordnung zu unterstellen. Die Gesetzesmaterialien sind zwar nicht

unmittelbar entscheidend, dienen aber als Hilfsmittel, um den Sinn der Norm zu erkennen (statt vieler: BGE 141 IV 298 Erw. 1.3.2 S. 299 f.; BGE 140 III 206 Erw. 3.5.4 S. 214; BGE 139 II 404 Erw. 4.2 S. 416).

**5.2.1** Das BGBB enthält keine Definition des Begriffs Realersatz und lässt es damit offen bleiben, ob hier nur die ersatzweise, prinzipiell dauerhafte Übertragung des Eigentums an einem Grundstück gemeint ist, oder auch eine Übertragung durch gegenseitige Einräumung von Nutzungsrechten, welche der Natur von Nutzungsrechten nach grundsätzlich temporär wäre. Gemäss Duden (<http://www.duden.de/suchen/dudenonline/realersatz>) handelt es sich beim Realersatz um eine Entschädigung, einen Ersatz für etwas Gleichartiges/Gleichwertiges. Der französische Gesetzestext verwendet die Fassung "terrain utilisé en emploi". Als "emploi" bzw. "réemploi" gilt die erneute Verwendung von Materialien, Arbeitskräften oder Kapital (<http://www.le-dictionnaire.com/definition.php?mot=emploi>), was den Sinn der Gesetzesbestimmung nicht klarer umgrenzen lässt. Die italienische Fassung verwendet den Begriff "sostituzione reale" und folgt damit der deutschen. Die grammatikalische Auslegung ist damit nicht zielführend.

**5.2.2** Mit Blick auf die Systematik des Gesetzes kann festgestellt werden, dass das BGBB den Begriff des Realersatzes in mehreren Bestimmungen verwendet, so nebst in Art. 64 Abs. 1 lit. c BGBB auch in Art. 32 BGBB (Titel), in Art. 62 lit. h BGBB und in Art. 65 Abs. 1 lit. b BGBB.

**5.2.3** Art. 32 BGBB mit dem Titel "Abzug für Realersatz" (französisch: déduction pour les objets acquis en emploi; italienisch: deduzione per sostituzione in natura) gehört zu den Bestimmungen des bäuerlichen Erbrechts (Art. 11 ff. BGBB), bzw. konkreter zum Gewinnanspruch der Miterben bei Veräusserung eines Grundstücks (Art. 28 ff. BGBB). Mit Blick auf den Wortlaut der Bestimmung ("Veräusserungspreis", "Erwerbspreis") und den Kontext (bäuerliches Erbrecht) kann ohne weiteres darauf geschlossen werden, dass ausschliesslich die Übertragung des Eigentums erfasst ist, nicht dagegen die Einräumung von Nutzungsrechten durch Gebrauchsleihe, Pacht, etc.

**5.2.4** Art. 62 BGBB regelt die Ausnahmen von der Bewilligungspflicht des Erwerbs von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken. Lit. h bestimmt diesbezüglich:

[Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb:] durch den Kanton oder eine Gemeinde zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei

Wasserkraftwerken sowie des Realersatzes für diese Bedürfnisse [französisch: qu'à des fins de remploi; italienisch: a scopo di sostituzione reale].

Art. 65 Abs. 1 lit. b BGG bestimt:

[Der Erwerb durch das Gemeinwesen oder dessen Anstalten ist zu bewilligen, wenn er:] als Realersatz bei Erstellung eines nach Plänen des Raumplanungsrechts vorgesehenen Werkes dient und ein eidgenössisches oder kantonales Gesetz die Leistung von Realersatz vorschreibt oder erlaubt [französisch und italienisch schlicht: en remploi bzw. sostituzione reale].

Diese beiden Bestimmungen beziehen sich auf eine durch öffentliche Interessen motivierte Landnutzung auf unbestimmte Zeit und haben aufgrund dieses hohen öffentlichen Interesses den Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung. Das betroffene Grundstück kann in diesen Fällen dauerhaft nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden; eine (absehbare spätere) Rückübertragung auf die bisherigen Eigentümer fällt ausser Betracht. Ein gleichwertiger Ersatz ist infolgedessen nur mittels Einräumung eines Eigentumsrechtes an einem anderen landwirtschaftlichen Grundstück zu gewährleisten.

**5.2.5** Der Vergleich mit den zitierten drei Bestimmungen lässt keinen Schluss zu, ob mit dem Begriff Realersatz(land) gemäss Art. 64 Abs. 1 lit. c BGG auch die Einräumung von Eigentum oder auch von Nutzungsrechten erfasst wird. Von gewisser Bedeutung für die Auslegung ist jedoch, dass anders als bei den Ausnahmen gemäss Art. 62 lit. h BGG und Art. 65 Abs. 1 lit. b BGG, nach Art. 64 Abs. 1 lit. c BGG dasjenige Grundstück, für welches Realersatz angeboten wird, nicht dauerhaft in Anspruch genommen werden soll; vielmehr soll es in (mehr oder weniger) absehbarer Zeit wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Es lässt sich daher durchaus auch rechtfertigen, unter den Begriff "Real-ersatzland" gemäss Art. 64 Abs. 1 lit. c BGG nicht nur die Einräumung des (dauerhaften) Eigentums, sondern auch die Einräumung eines temporären (wenn auch langfristigen) Nutzungsrechtes zu subsumieren.

**5.2.6** Die systematische Auslegung liefert somit vorliegend kein eindeutiges Ergebnis, hingegen einen Anhaltspunkt, dass die Argumentation der Beschwerdeführerin eine gewisse Berechtigung für sich hat.

**5.3** Es ist weiter zu prüfen, ob die Entstehungsgeschichte von Art. 64 Abs. 1 lit. c BGG den Inhalt des Begriffs Realersatz erhellt oder zumindest Indizien zu dessen Interpretierung liefern kann.

**5.3.1** Die heute in Art. 64 Abs. 1 lit. c BGGB normierte Ausnahme vom Selbstbewirtschaftungsprinzip zugunsten des Abbaus von Bodenschätzen gab bereits anlässlich der parlamentarischen Beratungen Anlass zu Kontroversen. Während mit dem bundesrätlichen Entwurf zum BGGB (BBl 1988 III 953) hinsichtlich der Nutzung des Landwirtschaftslandes noch die "strikte Abweisung aller nichtlandwirtschaftlich orientierten Interessenten" verfolgt wurde (BBl 1988 III 1038), beriet der Nationalrat schliesslich über eine Ausnahme zugunsten der Baustoffunternehmen. Dabei wurden von der nationalrätlichen Kommission zwei Regelungen beantragt (siehe zum Wortlaut Amtliches Bulletin Nationalrat [nachfolgend AB NR] 1991 I 118 ff. S. 136). Die restriktivere Fassung (Fassung der Mehrheit der Kommission; vgl. Voten Engler, Vollmer, Nussbaumer und Koller) gestattete den Baustoffunternehmen den Erwerb von Landwirtschaftsland zur Ausbeutung von Bodenbestandteilen bzw. -schätzen nur, wenn das Land von einer Abbauzone überlagert wurde. Die liberalere Fassung (Fassung der Minderheit der Kommission, vgl. Voten Spoerry und Tschuppert) erlaubte dagegen den Erwerb im Hinblick auf einen nach dem Raumplanungsrecht zulässigen Abbau von Bodenschätzen, soweit die Fläche eine für das Unternehmen sinnvolle Reservehaltung an Rohstoffen nicht übersteigen würde. Würde das Land nicht als Realersatz für eine Fläche im Abbaugbiet verwendet, müsste es nach den Bestimmungen dieses Gesetzes veräussert werden. Das gleiche gelte nach erfolgter Rekultivierung.

Mit dieser Lösung der Minderheit sollte auch den Baustoffunternehmen die Möglichkeit gegeben werden, ihrerseits ihre eigene Existenz zu sichern.

**5.3.2** Gegen die Fassung der Minderheit wurden mehrere Gründe eingeworfen. So wurde im Wesentlichen geltend gemacht, dass die Minderheitsregelung zu weit gehe und den Bedürfnissen der Baustoffunternehmen bereits mit der Mehrheitsregelung genüge getan sei (AB NR 1991 I 118 ff. S. 141). Hingegen mache es wenig Sinn, wenn mit dem Vorschlag der Minderheit auch erlaubt würde, Realersatz in impraktikabler Distanz zum entsprechenden landwirtschaftlichen Betrieb zu erwerben. Zudem sei ein Güteraufkauf durch Abbaubetriebe zu verhindern. Ferner sei den Realersatzkäufern auch zu verwehren, in denjenigen Gebieten, wo keine Kiesabbauzonen seien, Land erwerben zu können (AB NR 1991 I 118 ff. S. 142).

In der Abstimmung votierten die Räte mit 72 Stimmen für die restriktive Regelung der Mehrheit, für die liberalere Fassung der Minderheit mit 69 Stimmen (AB NR 1991 I 118 ff. S. 142).

**5.3.3** Dagegen beschloss der Ständerat im Differenzbereinigungsverfahren ohne nennenswerte Diskussion, die Fassung der Minderheit der nationalrätlichen Kommission zu übernehmen (AB SR 1991 II 139 ff. S. 150-152). Im nationalrätlichen Differenzbereinigungsverfahren setzte sich letztlich eine Kompromisslösung durch (siehe zur Fassung AB NR 1991 III 858 S. 871). Diese Kompromisslösung wurde vom Ständerat im Differenzbereinigungsverfahren aufgenommen und fand Eingang in die heute gültige Fassung.

**5.3.4** Art. 64 Abs. 1 lit. c BGGB gründet mithin zum einen auf der allgemeinen politischen Überzeugung, dass landwirtschaftliches Land ausschliesslich den Landwirten zukommen soll. Zum anderen sollte auch den Interessen der Kiesindustrie gebührend Rechnung getragen werden. Mithin wurde der Kiesindustrie erlaubt, Reserveland bzw. Realersatzland für den Kiesabbau in der Landwirtschaftszone zu erwerben, dies jedoch mit Einschränkungen in mehrfacher Hinsicht. Erstens wurde eine Beschränkung getroffen bezüglich des Zwecks (Erwerb von landwirtschaftlichem Land nur als Rohstoffreserve oder als Realersatz), zweitens in zeitlicher Hinsicht (Frist zum Gebrauch als Rohstoffreserve bzw. als Realersatz innert 15 Jahren bzw. Veräusserungspflicht nach Rekultivierung), drittens in quantitativer Hinsicht (nur Bedarf an Reserveland/Realersatzland für die nächsten 15 Jahre) und viertens schliesslich in räumlicher Hinsicht (Realersatzland muss im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich des Landwirtes liegen, dem ein Recht am erworbenen Grundstück eingeräumt werden soll; Art. 63 Abs. 1 lit. d BGGB analog; vgl. Stalder, Handänderungen, S. 155 f. und BGGB-Kommentar, Art. 64 N 29). Ferner muss auch die Limitierung des Erwerbspreises nach Art. 63 Abs. 1 lit. b BGGB berücksichtigt werden.

**5.3.5** Nach der Motivation des Gesetzgebers dient die Eingrenzung des Landkaufs in Art. 64 Abs. 1 lit. c BGGB (unter Berücksichtigung von Art. 63 BGGB) somit dem Zweck, einerseits den Güteraufkau durch Baustoffunternehmen und den Entzug von Land gegenüber der Landwirtschaft, andererseits Spekulation und Verwendung des landwirtschaftlichen Bodens als Kapitalanlage zu verhindern (vgl. diesbezüglich die erste Auflage des BGGB-Kommentars [Brugg 1995], Art. 63 N 25 zum aufgehobenen Art. 63 lit. c BGGB [Verweigerung der Erwerbsbewilligung infolge Güteraufkau durch einen Selbstbewirtschafter], wonach die flächenmässige Begrenzung von Art. 64 Abs. 1 lit. c BGGB als Spezialklausel hinsichtlich des Güteraufkau zu verstehen sei).

Als Ergebnis der historischen Auslegung ergibt sich damit für den Begriff des Realersatzes, dass der Gesetzgeber sich zwar nicht explizit mit dessen Inhalt befasst hat; indes lässt sich den parlamentarischen Beratungen entnehmen, welche gesetzgeberischen Vorstellungen bei der Umsetzung und Interpretation

von Art. 64 Abs. 1 lit. c BGG zu berücksichtigen sind. Innerhalb dieser gesetzgeberischen Zielsetzungen sind, nachdem die ursprünglich restriktive Fassung der nationalrätlichen Kommission verworfen wurde, auch die Bedürfnisse der Baustoffunternehmen am Erwerb von Reserve- und Realersatzland zu schützen.

**5.4.1** Bei der teleologischen Auslegung von Art. 64 Abs. 1 lit. c BGG sind Sinn und Zweck der Norm zu ermitteln. Hierbei ist von den grundsätzlichen Zielsetzungen des BGG auszugehen. Nach Art. 1 Abs. 1 BGG bezweckt das Gesetz:

- a. das bäuerliche Grundeigentum zu fördern und namentlich Familienbetriebe als Grundlage eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen, auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichteten Landwirtschaft zu erhalten und ihre Struktur zu verbessern;
- b. die Stellung des Selbstbewirtschafters einschliesslich diejenige des Pächters beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke zu stärken;
- c. übersetzte Preise für landwirtschaftlichen Boden zu bekämpfen.

**5.4.2** Mit der Festigung des bäuerlichen Grundeigentums nach Art. 1 Abs. 1 lit. a BGG verfolgt das Gesetz den Gedanken, dass die Erfüllung der verfassungsmässigen Vorgaben der Landwirtschaft (vgl. hierzu Art. 104 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18.4.1999) besser gewährleistet ist, wenn die Bauern selber im Besitz des Bodens sind (BGG-Kommentar, Art. 1 N 4a und 5). Die verfassungsmässigen Aufgaben finden sich in Art. 104 Abs. 1 BV. Nach diesen sorgt der Bund dafür, dass die Landwirtschaft durch eine nachhaltige und auf den Markt ausgerichtete Produktion einen wesentlichen Beitrag leistet zur (a) sicheren Versorgung der Bevölkerung, (b) Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Pflege der Kulturlandschaft und (c) dezentralen Besiedlung des Landes. Nebst der Förderung dieser Aufgabenerfüllung bezweckt die Festigung des Grundeigentums die Existenzsicherung von Landwirten (BGG-Kommentar, Art. 1 N 5).

Als gefestigt ist das Grundeigentum anzusehen, wenn sich das Land im Eigentum des Landwirtes befindet oder immerhin längerfristig gepachtet ist (BGG-Kommentar, Art. 1 N 4a und 5; Stalder, Handänderungen, S. 56 bezüglich Art. 31<sup>bis</sup> Abs. 3 lit. b aBV, wo wie bei Art. 104 Abs. 3 lit. f BV von der Festigung des bäuerlichen Grundbesitzes gesprochen wird).

Nebst der Festigung des bäuerlichen Grundeigentums wird mit Art. 1 Abs. 1 lit. a BGGB das Ziel verfolgt, zum einen Familienbetriebe zu bewahren und darüber hinaus ihre Struktur zu verbessern, da diese als Grundlage des gesunden Bauernstandes gesehen werden, zum anderen, mit solchen Familienbetrieben resp. landwirtschaftlichen Gewerben eine leistungsfähige Bodenbewirtschaftung zu erhalten (vgl. auch BGE 134 III 1 Erw. 4.2 S. 9).

**5.4.3** Mit Art. 1 Abs. 1 lit. b BGGB sollen zur Verfolgung des Zwecks der Stärkung des Selbstbewirtschafters beim Erwerb grundsätzlich all jene vom Markt ausgeschlossen werden, welche landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe zum Zweck der Spekulation oder als Kapitalanlage erwerben wollen; es geht mithin darum, dass das für die Landwirtschaft geeignete Land für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bewahrt wird. Diese Absichten werden im Gesetz vor allem mit den Bestimmungen über den Anspruch auf Zuweisung landwirtschaftlicher Gewerbe, über Vorkaufsrechte an landwirtschaftlichen Gewerben und über Erwerbs- bzw. Veräusserungsbeschränkungen umgesetzt (BGGB-Kommentar, Art. 1 N 8; Stalder, Handänderungen, S. 56).

**5.4.4** Gemäss Art. 1 Abs. 1 lit. c BGGB sollen mit dem Gesetz übersetzte Preise verhindert werden. Dies wird im Gesetz primär durch die Beschränkung der Erwerbspreise erzielt (Art. 63 Abs. 1 lit. b BGGB und Art. 66 BGGB).

**5.4.5** Art. 64 Abs. 1 lit. c BGGB regelt eine der Ausnahmen vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung und steht damit der Zielsetzung nach Art. 1 Abs. 1 lit. b BGGB grundsätzlich entgegen. Mit Art. 64 Abs. 1 lit. c BGGB hat der Gesetzgeber bereits eine Interessenabwägung vorgenommen, wann dem BGGB entgegenstehenden Interessen, nämlich denjenigen der Baustoffunternehmen, Vorzug zu geben ist und entsprechend ein wichtiger Grund nach Art. 64 Abs. 1 BGGB vorliegt. Der Gesetzgeber hat für lit. c zwei Interessenlagen abgewogen:

- das private Interesse der Baustoffunternehmen, ausserhalb von eigentlichen Abbauzonen Rohstoffe auf dem Boden zu gewinnen resp. im Hinblick darauf Land zu erwerben.
- das Interesse des BGGB, das Selbstbewirtschaftungsprinzip durchzusetzen, d.h. insbesondere den Erwerb zum Zwecke der Spekulation oder als Kapitalanlage sowie den Entzug von Boden gegenüber der Landwirtschaft zu verhindern (so auch schon das Ergebnis der historischen Auslegung; siehe oben, Erw. 5.3.7).

Art. 64 Abs. 1 lit. c BGGB stellt eine Kompromisslösung zwischen diesen beiden Interessen dar. Der Erwerb durch Baustoffunternehmen ausserhalb von Abbauzonen wird im Sinne eines wichtigen Grundes zugelassen, wenn die zur

Wahrung der Interessen des Selbstbewirtschaftungsprinzips getroffenen Beschränkungen in zweckorientierter, quantitativer und zeitlicher Hinsicht (vgl. oben, Erw. 5.3.4) eingehalten sind (wobei Art. 63 Abs. 1 lit. b und d BGGB zusätzliche Schutzmassnahmen zugunsten des Selbstbewirtschaftungsprinzips enthalten).

**5.4.6** Auch die Einräumung von Nutzungsrechten als Form des Realersatzes steht den Zielsetzungen des BGGB nicht grundsätzlich entgegen.

**5.4.6.1** Bei der Einräumung von Nutzungsrechten an einem Realersatzgrundstück verhält es sich hinsichtlich des Selbstbewirtschaftungsprinzips im Ergebnis an und für sich gleich wie bei der Übertragung des Eigentums. Durch die Einräumung von Nutzungsrechten kann der Bedarf an Realersatzland in gleicher Weise gewährleistet werden wie mit einer Eigentumsübertragung. Ein Unterschied zwischen den beiden Arten der Rechtseinräumung findet sich auch nicht hinsichtlich der Veräusserungspflicht nach Abschluss der Rekultivierung.

**5.4.6.2** Hinsichtlich der Festigung des bäuerlichen Grundeigentums lässt sich grundsätzlich ebenfalls keine Verschlechterung ausmachen, jedenfalls nicht mit Blick auf Fälle wie dem vorliegenden, da sachgemäss (Kiesabbau mit mehr oder weniger langem Zeithorizont) nur langfristige Vertragsverhältnisse zwischen dem Baustoffunternehmen und dem Realersatznehmer in Betracht fallen. Es ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber mit der Festigung des bäuerlichen Grundbesitzes stabile Verhältnisse zugunsten der Selbstbewirtschafteter schaffen wollte. Indes ist nicht ersichtlich, wie die Aufgaben der Landwirtschaft durch einen mittel- bis langfristig abgeschlossenen und wohl nur beschränkt kündbaren Gebrauchsleihevertrag schlechter erfüllt werden sollen als bei der Einräumung des Eigentums oder einer landwirtschaftlichen Pacht, welche bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach 6 Jahren wieder gekündigt werden kann (Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht [LPG; SR 221.213.2] vom 4.10.1985). Stabile Verhältnisse können auch durch eine Gebrauchsleihe geschaffen werden, zumal es Sache des Selbstbewirtschafters ist zu beurteilen, ob der angebotene Realersatz (sei es zu Eigentum, sei es zur Nutzung) seinen Bedürfnissen gerecht wird, ehe er sein Grundstück dem Unternehmen zum Kiesabbau überlässt.

**5.4.6.3** Ein Unterschied zur Einräumung von Eigentum kann bei der Einräumung von Nutzungsrechten auch betreffend die Zielsetzung des BGGB zur Erhaltung von Familienbetrieben nicht erblickt werden.

**5.4.6.4** Sodann ist auch nicht ersichtlich, wie sich überhöhte Preise für landwirtschaftlichen Boden ergeben könnten. Für die Einräumung von Nutzungsrechten an landwirtschaftlichem Boden lässt sich angesichts der Limitierung des Pachtbetrages kein Spekulationspotential erblicken (siehe Art. 37 ff. LPG).

**5.4.7** Aus der teleologischen Auslegung ist demnach der Schluss zu ziehen, dass sich die Einräumung von Nutzungsrechten an Realersatzland gemessen an den Zielen des BGGB im Ergebnis nicht wesentlich anders verhält, als dies bei der Einräumung von Eigentum an Realersatzland der Fall ist.

**5.5** Als Ergebnis der namentlich historischen und teleologischen Auslegung zeigt sich, dass die Einräumung von Nutzungsrechten den gesetzgeberischen Vorstellungen nicht weniger entsprechen kann als die Einräumung des Eigentums. Damit ist mit der beschwerdeführerischen Ansicht festzuhalten, dass der Begriff Realersatz(land) nach Art. 64 Abs. 1 lit. c BGGB den Erwerb von Land als Realersatz für eine Fläche im Abbaugelände sowohl zum Zweck der Eigentumsübertragung als auch zum Zweck der Einräumung eines Nutzungsrechts beinhalten kann.

Vorbehalten bleibt ein rechtsmissbräuchliches Vorgehen, so namentlich, wenn der Gesuchsteller nur vorgibt, das Land für einen bestimmungsgemässen Zweck zu erwerben (zum Inhalt des Begriffs "bestimmungsgemäss" vgl. den französischen Gesetzestext zu Art. 64 Abs. 1 lit. c BGGB); hierfür gibt es im konkreten Fall jedoch keinerlei Anhaltspunkte.

**6.** Die Parteien haben hinsichtlich der Bewilligungsvoraussetzungen von Art. 64 Abs. 1 lit. c BGGB weiter die Frage aufgeworfen, ob der Selbstbewirtschafter, gegenüber welchem das Eigentum bzw. ein Nutzungsrecht am Realersatzland eingeräumt werden soll, im Zeitpunkt der Bewilligung bestimmt sein muss und zwingend an diesen zu veräussern ist. Mit der Auflage gemäss Dispositiv-Ziffer 3.2 der Verfügung vom 18. November 2015 geht die Vorinstanz offenbar hiervon aus, was von der Beschwerdeführerin als Verletzung der Vertragsfreiheit moniert wird (Stellungnahme S. 8; siehe auch Beschwerde S. 3, 4).

**6.1** Die Vertragsfreiheit, und als Teil von ihr die Partnerwahlfreiheit, gehört zum Schutzbereich des Grundrechts der Wirtschaftsfreiheit (BGE 130 I 26 Erw. 4.3 S. 41; Art. 27 BV; Ehrenzeller/Schindler/Schweizer/Vallender, Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 3. Aufl., St. Gallen 2014, Art. 27 N 45; Kiener/Kälin, Grundrechte, Bern 2007, S. 307; Huguenin, Obligationenrecht, Allgemeiner und besonderer Teil, Zürich/Basel/Genf 2012, Rz. 151 f.; Gauch/Schluep, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band I, 10. Aufl.,

Zürich/Basel/Genf 2014, Rz. 616). Als solches kann sie nur eingeschränkt werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 36 BV – Vorliegen einer gesetzlichen Grundlage, eines öffentlichen Interesses sowie Einhalten des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit – erfüllt sind.

**6.2** Art. 64 Abs. 1 lit. c BGG best. weder explizit noch implizit, dass das Realersatzland nur an einen vorbestimmten Selbstbewirtschafter veräussert bzw. diesem ein Nutzungsrecht eingeräumt werden darf. Eine Einschränkung der Vertragsfreiheit im vorinstanzlichen Sinne lässt sich aus dieser Bestimmung nicht ableiten. Im Übrigen erweist sich eine solche Verpflichtung zur Übertragung an einen vorbestimmten Selbstbewirtschafter auch als unnötig, da die Beschwerdeführerin nie vorgebracht hat und auch keine Anzeichen dafür bestehen, dass sie das fragliche Grundstück (als Realersatz) nicht der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zuführen will (vgl. das Gesuch vom 17. Juli 2015, Vi-act. 3).

**7.** Die Vorinstanz hielt mit der Verfügung vom 18. November 2015 Dispositiv-Ziffer 3.3 fest, dass die in Dispositiv-Ziffer 3.2 statuierte Auflage im Grundbuch zu KTN 001.\_\_\_\_\_ unter dem Titel "Rückveräusserungspflicht" anzumerken sei.

**7.1** Eigentlicher Grundtatbestand für die Eintragung von Anmerkungen ist Art. 962 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) vom 10. Dezember 1907. Danach muss das Gemeinwesen oder ein anderer Träger einer öffentlichen Aufgabe eine für ein bestimmtes Grundstück verfügte Eigentumsbeschränkung des öffentlichen Rechts, die dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder grundstücksbezogene Pflicht auferlegt, im Grundbuch anmerken lassen.

**7.2** Hauptfunktion der Anmerkung ist die Informationsvermittlung bezüglich privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Rechtsverhältnissen (Zobl, Grundbuchrecht, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2004, Rz. 338 f.; Schmid/Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 4. Aufl., Zürich 2012, Rz. 495). Die angemerkten gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen bestehen auch ohne Eintrag im Grundbuch (Art. 680 Abs. 1 ZGB), weswegen Anmerkungen nur deklaratorische Wirkung zukommt (BGE 111 Ia 182 Erw. 4 S. 183; BSK ZGB II-Schmid, Art. 962 N 16, vgl. auch Art. 962 N 16; Büchler/Jakob, Zivilgesetzbuch, Kurzkommentar, Basel 2012, Art. 962 N 3).

**7.3** Eine Anmerkung kann nicht alleine gestützt auf Art. 962 Abs. 1 ZGB erfolgen. Vielmehr ist ein Anmerkungstatbestand des Bundes- oder kantonalen Rechts erforderlich (Zobl, Rz. 337; vgl. auch Urteil BGer 1C\_750/2013 vom

28.4.2014 Erw. 4.2, BSK ZGB II-Schmid, Art. 962 N 10 ff. sowie Schmid/Hürli-mann-Kaup, Rz. 493).

**7.4** Einziger Anmerkungstatbestand im BGG ist Art. 86 Abs. 1 BGG (vgl. hierzu auch Art. 57 der Grundbuchverordnung [GBV; SR 211.432.1] vom 23.11.2011). Danach sind im Grundbuch anzumerken: (a.) landwirtschaftliche Grundstücke in der Bauzone, die dem BGG unterstellt sind (siehe Art. 2 BGG), und (b.) nichtlandwirtschaftliche Grundstücke ausserhalb der Bauzone, die diesem Gesetz nicht unterstellt sind (siehe Art. 2 BGG).

Darüber hinaus sieht das kantonale Recht einen allgemeinen Anmerkungstatbestand vor. Nach § 62 des Gesetzes über die Bereinigung der dinglichen Rechte, die Anlage und Führung des eidgenössischen Grundbuches (GrBerG; SRSZ 213.410) vom 26. Februar 1958 können auf Begehren der zuständigen Behörde öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sowie die Aufhebung oder Verminderung solcher Beschränkungen im Grundbuch angemerkt werden.

**7.5** Die von der Vorinstanz beabsichtigte Eintragung einer Auflage ist zwar nicht nach Art. 64 Abs. 2 BGG i.V.m. § 86 BGG, aber nach § 62 GrBerG grundsätzlich denkbar. Sie erweist sich nichtsdestotrotz als unnötig und unzulässig. Erstens wiederholt sie lediglich die Pflicht zur Veräusserung nach 15 Jahren, welche bereits im Gesetz genannt ist. Zweitens bestimmt sie, dass das erworbene Realersatzgrundstück an einen bestimmten Landwirt zu übertragen ist, was mit der Vertragsfreiheit (siehe oben, Erw. 6.2) nicht vereinbar ist. Weiter mangelt es im vorliegenden Verfahren an einem bereits beurkundeten Vertrag.

**8.** Die Beschwerdeführerin moniert schliesslich, dass die Vorinstanz mit der Eröffnung der Verfügung vom 15. Dezember 2015 an Dritte (Bewirtschafter von KTN 001.\_\_\_\_\_ und zukünftiger Realersatznehmer von KTN 001.\_\_\_\_\_) die Vorschriften über den Datenschutz verletzt habe (Beschwerde S. 9, Stellungnahme S. 10). Weder die Zustellung noch die Einräumung eines Rechtsmittels gegenüber diesen seien nachvollziehbar.

Die Beschwerdeführerin leitet aus dieser Argumentation nichts für sich ab. Diese von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Rügen bilden im Übrigen auch nicht Verfahrensgegenstand.

**9.** Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als begründet. Sie ist somit gutzuheissen und die Verfügung der Vorinstanz wird aufgehoben. Es wird festgestellt, dass der von der Beschwerdeführerin beabsichtigte Erwerb bewilligt werden kann.

**10.** Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 2'500.-- werden dem Ausgang des Verfahrens entsprechend dem Kanton Schwyz auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP). Der Kanton Schwyz hat der beanwalteten Beschwerdeführerin eine Parteienschädigung auszurichten. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebT; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, sowie unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

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

1. In Gutheissung der Beschwerde werden Dispositiv-Ziffer 3.2 und 3.3 der Verfügung BGG: 2015-127-W vom 15. Dezember 2015 des Amtes für Landwirtschaft aufgehoben. Es wird im Sinne der Erwägungen festgestellt, dass der gemäss dem Gesuch der Beschwerdeführerin vom 17. Juli 2015 beabsichtigte Erwerb von KTN 001.\_\_\_\_\_ bewilligungsfähig ist.
2. Die Verfahrenskosten von insgesamt Fr. 2'500.-- gehen zu Lasten des Staates. Der von der Beschwerdeführerin am 22. Januar 2016 einbezahlte Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- ist ihr aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten. Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.
3. Die Vorinstanz (bzw. der Kanton) hat der beanwalteten Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung für das Beschwerdeverfahren von Fr. 2'500.-- auszurichten.
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).

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 Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (R)
  - das Amt für Landwirtschaft (EB)
  - den Vertreter der Beigeladenen (R)
  - und das Bundesamt für Justiz, 3003 Bern.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der a.o. 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: 11. August 2016