

Tribunal fédéral – 2C_80/2024

II^e Cour de droit public

Arrêt du 4 août 2025

Droit foncier rural

Bäuerliches Bodenrecht

Entreprise agricole ; unité
de main d'œuvre standard

Landwirtschaftliches

Gewerbe ;

Standardarbeitseinheit

art. 7 LDFR

Art. 7 BGG



Bundesgericht – 2C_80/2024

II. öffentlich-rechtliche Abteilung

Urteil vom 4. August 2025

Entreprise agricole (art. 7 LDFR) – Rappel des principes (consid. 5.1-5.6). **Unité de main-d'œuvre standard** – Rappel des principes (consid. 5.2-5.3). En l'espèce, il n'y avait aucune raison de s'écarter du résultat de l'expertise, qui a retenu que l'étable, compte tenu de son ancienneté, ne pouvait plus abriter 25 unités de gros bétail tout en respectant les normes de protections des animaux (consid. 6.2). Par ailleurs, les terres louées hypothétiques ne doivent pas être prises en compte dans le calcul de la main-d'œuvre, sous réserve de l'art. 7 al. 4 let. c LDFR, dont les conditions ne sont pas réunies en l'espèce (consid. 7.2).

Landwirtschaftliches Gewerbe (Art. 7 BGG) – Wiederholung der Grundsätze (E. 5.1–5.6). **Standardarbeitskraft** – Wiederholung der Grundsätze (E. 5.2–5.3). Im vorliegenden Fall bestand kein Anlass, vom Ergebnis des Gutachtens abzuweichen, wonach der Stall aufgrund seines Alters nicht mehr 25 Grossvieheinheiten aufnehmen konnte, ohne die Tierschutzvorschriften zu verletzen (E. 6.2). Zudem dürfen hypothetisch gepachtete Flächen bei der Berechnung der Standardarbeitskraft nicht berücksichtigt werden, vorbehaltlich von Art. 7 Abs. 4 lit. c BGG, dessen Voraussetzungen im vorliegenden Fall nicht erfüllt sind (E. 7.2).

Besetzung

Bundesrichter Donzallaz, präsidierendes Mitglied,
Bundesrichterin Hänni, Bundesrichter Kradolfer,
Gerichtsschreiber Marti.

Verfahrensbeteiligte

A.,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Bruno Beeler,

gegen

1. Amt für Landwirtschaft des Kantons Schwyz, Hirschstrasse 15, 6430 Schwyz,

2. B.B.,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Heribert Trachsel,

Gegenstand

Feststellungsverfügung; Landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGG,

Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz, Kammer III, vom 29. November 2023 (III 2021 212).

Sachverhalt:

A.

Die ausserhalb der Bauzone der Gemeinde U. liegenden Grundstücke KTN xxx, KTN xxy, KTN xxz und KTN xyy mit Wohnhaus, Ökonomiegebäuden, Wiesen und Wald wurden am 8. Juli 1996 im Rahmen einer partiellen Erbteilung von den Geschwistern B., darunter C.B., an den Miterben D.B. übertragen. Dieser hat die Grundstücke in der Folge landwirtschaftlich bewirtschaftet. Am 11. Juli 2017 trat D.B. die Liegenschaften an seinen Sohn B.B. ab.

B.

B.a. Mit Schreiben vom 6. Oktober 2017 machte A., der Sohn von C.B. und Selbstbewirtschafter eines landwirtschaftlichen Gewerbes, gegenüber B.B. die Ausübung des Verwandtenvorkaufsrechts geltend mit der Begründung, die fraglichen Liegenschaften stellten ein Gewerbe dar, seien vor weniger als 25 Jahren aus dem Nachlass der gemeinsamen Grosseltern erworben worden und der Erwerber sei kein Selbstbewirtschafter. Zuvor ersuchte A. das kantonale Amt für Landwirtschaft, es sei festzustellen, dass die Grundstücke KTN xxx, xxy, xxz und xyy in U. zusammen ein landwirtschaftliches Gewerbe darstellten. Am 7. März 2019 verfügte das Amt für Landwirtschaft, dass ausgehend von einem Arbeitskraftbedarf von 0.9493 SAK kein landwirtschaftliches Gewerbe vorliege. Eine dagegen erhobene Beschwerde hiess das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit Entscheid vom 19. Februar 2020 insofern gut, als es die Sache zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung und zur Neu Beurteilung im Sinne der Erwägungen zurückwies. Es wies das Landwirtschaftsamt an, abzuklären, ob die Sömmerung im Talgebiet der Region U. für Milchwirtschaftsbetriebe ortsüblich sei und wenn ja, in welchem Umfang. Falls die Sömmerung ortsüblich sei, gelte es entsprechend dem ortsüblichen Umfang einen Zuschlag für die Sömmerung bei der Ermittlung des relevanten Tierbestandes zu berücksichtigen, sofern die Düngerbilanz ausgeglichen bleibe und die Stallkapazitäten dies zulassen, was ebenfalls zu ermitteln sei.

B.b. Am 15. November 2021 verfügte das Amt für Landwirtschaft neu. Es kam erneut zum Schluss, dass die betreffenden Grundstücke gemeinsam kein landwirtschaftliches Gewerbe darstellten. In der Begründung ging es von einem Arbeitskraftbedarf von 0.9352 SAK aus. Die dagegen erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 29. November 2023 ab.

C.

Mit Eingabe vom 1. Februar 2024 erhebt A. Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten. Er verlangt, die Entscheide des Verwaltungsgerichts vom 29. November 2023 und vom 19. Februar 2020 seien vollumfänglich aufzuheben und es sei festzustellen, dass die landwirtschaftlichen Grundstücke KTN xxx, xxy, xxz und xyy U. ein landwirtschaftliches Gewerbe darstellen. Eventualiter sei die Sache zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung und zur Neu Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Das Amt für Landwirtschaft des Kantons Schwyz und B.B. beantragen die Abweisung der Beschwerde. A. repliziert und hält an seinen Anträgen fest. B.B. dupliziert.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz und das Bundesamt für Landwirtschaft verzichten auf eine Vernehmlassung.

Erwägungen:

1.

1.1. Das Verfahren betrifft eine gestützt auf das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB; SR 211.412.11) erlassene Feststellungsverfügung. In diesem Zusammenhang steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (Art. 89 BGBB; Art. 82 lit. a BGG;

Urteile 2C_1027/2022 vom 25. Juli 2024 E. 1.1; 2C_735/2021 vom 11. März 2022 E. 1.1; 2C_1208/2012 vom 17. Juli 2013 E. 1, nicht publ. in: **BGE 139 III 327**).

1.2. Die Beschwerde richtet sich sowohl gegen das verfahrensabschliessende Urteil (Art. 90 BGG) des Verwaltungsgerichts (Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 BGG) vom 29. November 2023 als auch gegen dessen Entscheid vom 19. Februar 2020 (erster Rechtsgang), mit dem das Verwaltungsgericht die Sache in Bezug auf eine allfällige Berücksichtigung eines Zuschlags für die Sömmerung bei der Ermittlung des für die SAK-Berechnung relevanten Tierbestandes zurückwies (vorstehende lit. B.a). Rückweisungsentscheide führen in der Regel zu keinem Verfahrensabschluss, weshalb es sich dabei (formell) um Zwischenentscheide handelt (**BGE 150 II 346** E. 1.3.4; **144 III 253** E. 1.3; **141 V 330** E. 1.1). Solche können gemäss Art. 93 Abs. 3 BGG grundsätzlich durch Beschwerde gegen den Endentscheid angefochten werden, soweit sie sich auf dessen Inhalt auswirken (vgl. **BGE 144 III 253** E. 1.3 mit Hinweisen). Entgegen den Vorbringen des Beschwerdegegners 2 ging die Rückweisung vom 19. Februar 2020 über eine blosser, rein rechnerische Umsetzung der oberinstanzlichen Anordnungen hinaus, so dass der verwaltungsgerichtliche Entscheid im ersten Rechtsgang nicht etwa (ausnahmsweise) als Endentscheid zu behandeln wäre (vgl. **BGE 150 II 346** E. 1.3.4; **144 V 280** E. 1.2; **134 II 124** E. 1.3). Soweit der Beschwerdeführer sodann vorbringt, die Vorinstanz habe bereits im ersten Rechtsgang gewisse Rügen zu Unrecht (implizit oder explizit) verworfen, worauf die Vorinstanz nun im zweiten Rechtsgang verweise, wirkt sich der Zwischenentscheid auf das verfahrensabschliessende Urteil vom 29. November 2023 aus. Der Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 19. Februar 2020 ist insofern ohne Weiteres zusammen mit dessen Endentscheid anfechtbar (Art. 93 Abs. 3 BGG).

1.3. Nach Art. 84 BGGb kann, wer ein schutzwürdiges Interesse hat, von der Bewilligungsbehörde insbesondere feststellen lassen, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück dem Realteilungsverbot, dem Zerstückelungsverbot, dem Bewilligungsverfahren oder der Belastungsgrenze unterliegt (lit. a), und ob der Erwerb des Gewerbes oder Grundstücks bewilligt werden kann (lit. b). Diese Aufzählung ist nicht abschliessend und Gegenstand einer Feststellungsverfügung kann auch die Frage bilden, ob es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe i.S.v. Art. 7 BGGb handelt (oder nicht) (**BGE 129 III 186** E. 2.1 mit Hinweisen). Der Begriff des schutzwürdigen Interesses gemäss Art. 84 BGGb stimmt mit demjenigen von Art. 89 Abs. 1 lit. c BGG überein (Urteile 2C_1027/2022 vom 25. Juli 2024 E. 1.2; 2C_157/2017 vom 12. September 2017 E. 1.2; 2C_420/2014 vom 9. Dezember 2014 E. 2.1 mit Hinweis).

Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, so haben daran die nachgenannten Verwandten des Veräusserers ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen: 1. jeder Nachkomme; 2. jedes Geschwister und Geschwisterkind, wenn der Veräusserer das Gewerbe vor weniger als 25 Jahren ganz oder zum grössten Teil von den Eltern oder aus deren Nachlass erworben hat (Art. 42 Abs. 1 BGGb). Als Geschwisterkind im Sinne dieser Bestimmung verfügt der Beschwerdeführer (auch) vor Bundesgericht über ein schutzwürdiges Interesse, feststellen zu lassen, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt.

1.4. Der Beschwerdeführer hat zudem am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen und ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt (Art. 89 Abs. 1 lit. a und b BGG). Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (Art. 42 und Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. c BGG) ist somit einzutreten.

2.

2.1. Mit der Beschwerde kann namentlich die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), prüft jedoch nur die geltend gemachten Rechtsverletzungen, sofern rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (**BGE 147 I 73** E. 2.1). Die Anwendung kantonalen Rechts prüft das Bundesgericht - von hier nicht

zutreffenden Ausnahmen (Art. 95 lit. c-e BGG) abgesehen - nur auf Bundesrechtsverletzungen, namentlich auf Willkür hin (**BGE 149 IV 183** E. 2.4; **143 I 321** E. 6.1; **141 I 105** E. 3.3.1). In Bezug auf die Verletzung von Grundrechten sowie des kantonalen Rechts gilt eine qualifizierte Rüge- und Begründungspflicht (Art. 106 Abs. 2 BGG). In der Beschwerde ist klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen, inwiefern verfassungsmässige Individualrechte verletzt worden sein sollen (**BGE 149 I 248** E. 3.1; **148 I 104** E. 1.5; **147 II 44** E. 1.2).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Eine Berichtigung oder Ergänzung der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen ist von Amtes wegen (Art. 105 Abs. 2 BGG) oder auf Rüge hin (Art. 97 Abs. 1 BGG) möglich. Von den tatsächlichen Grundlagen des vorinstanzlichen Urteils weicht das Bundesgericht jedoch nur ab, wenn diese offensichtlich unrichtig, sprich willkürlich, sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen und die Behebung des Mangels für den Verfahrensausgang entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; **BGE 147 I 73** E. 2.2). Entsprechende Rügen unterstehen der qualifizierten Rüge- und Begründungspflicht (vorstehende E. 2.1). Auf ungenügend begründete Rügen oder allgemeine appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid geht das Bundesgericht nicht ein (**BGE 148 IV 356** E. 2.1; **140 III 264** E. 2.3; **139 II 404** E. 10.1).

Der Beschwerdeführer stellt den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz über weite Strecken seine eigene Darstellung des Sachverhalts gegenüber, ohne dabei Willkür zu behaupten oder substantiiert zu begründen. Praxisgemäss ist auf entsprechende Ausführungen nicht weiter einzugehen.

2.3. Enthält das angefochtene Urteil eine Haupt- und eine Eventualbegründung, muss sich die beschwerdeführende Person vor Bundesgericht mit beiden Begründungen auseinandersetzen (**BGE 142 III 364** E. 2.4 mit Hinweisen; Urteil 2C_377/2024 vom 8. Januar 2025 E. 3.4). Erweist sich eine der selbständigen Begründungen der Vorinstanz als stichhaltig, braucht sich das Bundesgericht mit den in Bezug auf die andere Begründung erhobenen Rügen nicht mehr zu befassen (vgl. **BGE 139 II 233** E. 3.2; Urteil 2C_84/2024 vom 30. September 2024 E. 1.6).

Vorliegend enthält das angefochtene Urteil in mehreren Punkten eine Eventualbegründung. Der Beschwerdeführer kritisiert ausführlich sowohl die Haupt- als auch die Eventualbegründung. Soweit sich die Hauptbegründung als rechtskonform erweist, ist im Folgenden nicht mehr gesondert auf die Kritik an der Eventualbegründung einzugehen.

3.

Streitig ist vor Bundesgericht in materieller Hinsicht, ob die Vorinstanz zu Unrecht ein landwirtschaftliches Gewerbe nach Art. 7 BGGB verneint hat (nachstehende E. 5 ff.). Der Beschwerdeführer erhebt allerdings in Zusammenhang mit den allgemeinen Verfahrensgarantien (Art. 29 BV) auch verschiedene Rügen formeller Natur, die vorab zu behandeln sind (vgl. **BGE 144 I 11** E. 5.3; nachstehende E. 4).

4.

Der Beschwerdeführer rügt eine formelle Rechtsverweigerung und beanstandet die Begründungsdichte des angefochtenen Urteils. Er wirft der Vorinstanz in diesem Zusammenhang vor, Art. 29 Abs. 1 und 2 BV verletzt zu haben.

4.1. Art. 29 Abs. 1 BV gewährt jeder Person in Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsinstanzen Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung sowie auf Beurteilung innert angemessener Frist. Darin enthalten ist das Verbot der formellen Rechtsverweigerung. Eine Behörde, die auf eine ihr frist- und formgerecht unterbreitete Sache nicht eintritt bzw. diese nicht oder nicht vollständig materiell behandelt, obwohl sie - weil die Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind - dazu verpflichtet wäre, begeht eine formelle Rechtsverweigerung und damit eine Verletzung von Art. 29 Abs. 1 BV (**BGE 144 II**

184 E. 3.1; Urteile 2C_910/2022 vom 8. Januar 2024 E. 4.1.1; 2C_1060/2022 vom 18. Oktober 2023 E. 3.3.1).

4.2. Art. 29 Abs. 2 BV verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt insbesondere die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (**BGE 145 IV 99** E. 3.1; **143 III 65** E. 5.2; **136 I 229** E. 5.2). Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst auch das Recht des Betroffenen auf Abnahme der von ihm rechtzeitig und formgültig angebotenen rechtserheblichen Beweismittel. Das Gericht kann aber auf die Abnahme von Beweisen verzichten, wenn es aufgrund bereits abgenommener Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür annehmen kann, diese werde durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert ("antizipierte Beweiswürdigung"; **BGE 145 I 167** E. 4.1; **140 I 285** E. 6.3.1).

4.3. Der Beschwerdeführer sieht eine Rechtsverweigerung und eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darin, dass die Vorinstanz nicht sämtliche vom Beschwerdeführer erhobenen Rügen behandelt habe. Die Vorinstanz habe sich, laut Beschwerdeführer, mit den Einwänden betreffend Direktvermarktung sowie betreffend Anrechnung eines Alpengszuschlags und von 16 Hochstammobstbäumen nicht oder unzureichend befasst.

4.3.1. Diese Rüge steht in Zusammenhang mit der Wirkung des Rückweisungsentscheids der Vorinstanz im ersten Rechtsgang. Das Bundesgericht geht davon aus, dass es sich bei der Bindungswirkung von Rückweisungsentscheiden wohl um einen allgemeinen Grundsatz des öffentlichen Verfahrensrechts handelt, der zwar nicht in allen Verfahrensordnungen von Bund und Kantonen ausdrücklich erwähnt wird, aber auch ohne solche Erwähnung Geltung beansprucht (Urteil 2C_890/2018 vom 18. September 2019 E. 3.3 m.w.H.). Nach diesem Grundsatz ist die erneut mit der Sache befasste Behörde - unter Vorbehalt prozessual zulässiger Noven, die eine andere Sichtweise nahelegen - an die rechtliche Begründung der rückweisenden Instanz gebunden. Damit soll verhindert werden, dass über bereits verbindlich entschiedene rechtliche Streitfragen ein zweites Verfahren stattfindet. Bindungswirkung hat die rechtliche Begründung des Rückweisungsentscheids auch mit Blick auf (streitgegenständliche) Aspekte, für welche die Rechtsmittelinstanz im ersten Rechtsgang die Rechtmässigkeit des angefochtenen Entscheids bestätigt und auf eine Rückweisung verzichtet hat (vgl. **BGE 135 III 334** E. 2; Urteile 2C_405/2022 vom 17. Januar 2025 E. 2.4; 2C_890/2018 vom 18. September 2019 E. 3.2; 1C_205/2016 vom 10. November 2016 E. 4.6.2).

4.3.2. Die Vorinstanz ging in ihrem Endentscheid vom 29. November 2023 davon aus, dass im Rahmen des ersten Rechtsgangs infolge fehlender Substantiierung nicht zu prüfen gewesen sei, ob der Arbeitsbedarf für eine rein hypothetische Direktvermarktung selbstproduzierter landwirtschaftlicher Erzeugnisse bei der Berechnung der Standardarbeitskraft zu berücksichtigen sei. Inwiefern die Vorinstanz damit in Verletzung von Bundesrecht oder willkürlicher Anwendung von kantonalem Prozessrecht annimmt, der Beschwerdeführer sei (im ersten Rechtsgang) seiner Begründungs- bzw. Substantiierungspflicht (vgl. § 38 Abs. 2 des kantonalen Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 6. Juni 1974 [VRP/SZ; SRSZ 234.110]) nicht nachgekommen, zeigt der Beschwerdeführer nicht auf. Mit dem Hinweis allein, dass die Vorinstanz die Direktvermarktung im ersten Entscheid nicht erwähnte, vermag der Beschwerdeführer jedenfalls nicht aufzuzeigen, dass er diese im ersten Rechtsgang rechtsgenügend vorgebracht habe. Folglich ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz zum Schluss gelangt, dass im ersten Rechtsgang die Frage, ob eine Direktvermarktung für den Arbeitsbedarf

anzurechnen ist, nicht Verfahrensgegenstand gewesen sei und deshalb - aufgrund der Bindungswirkung der Rückweisung - auch im Rahmen des zweiten Beschwerdeverfahrens auf die neu vorgebrachten Anträge nicht einzugehen sei. Daran vermag der Verweis des Beschwerdeführers auf den Untersuchungsgrundsatz sowie darauf, dass im verwaltungsgerichtlichen Verfahren bis zur Entscheidung neue Tatsachen und Beweismittel vorgebracht werden können (vgl. § 18 f. und 57 VRP/SZ), nichts zu ändern. Bildete die Direktvermarktung nicht (mehr) Verfahrensgegenstand, verletzte die Vorinstanz ferner den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht, wenn sie diesbezüglich im zweiten Rechtsgang auf Beweisofferten nicht einging. Hinzu kommt, dass sich die Vorinstanz im Rahmen einer Eventualbegründung trotzdem eingehend mit der Direktvermarktung befasst (s. nachstehende E. 7.3).

4.3.3. Die Berücksichtigung der Alpengasse bei der Bestimmung des Viehbestands bildete sodann Gegenstand sowohl des ersten als auch des zweiten Entscheids der Vorinstanz, da Letztere die Sache diesbezüglich zu weiteren Sachverhaltsabklärungen und neuer Entscheidung ans Amt für Landwirtschaft zurückgewiesen hatte. Auch hier gilt zu berücksichtigen, dass sich die Vorinstanz im Rahmen einer Eventualbegründung zu den Rügen des Beschwerdeführers äussert, obschon sie zuvor zum Schluss kommt, dass bereits die vorhandene Stallkapazität eine Obergrenze vorgebe (s. nachstehende E. 6). Der Beschwerdeführer vermag auch in diesem Zusammenhang nicht darzutun, inwiefern die Vorinstanz dabei Einwände zu Unrecht unberücksichtigt gelassen bzw. gegen ihre Begründungspflicht verstossen habe. Schliesslich befasste sich die Vorinstanz rechtsgenügend mit dem Einwand, dass die 16 Hochstammobstbäume sowie eine Zupacht bei der Berechnung des Arbeitsbedarfs zu berücksichtigen seien: Sie äusserte sich dazu eingehend in ihrem ersten Urteil vom 19. Februar 2020 (dort E. 4 und 5). Aufgrund der Bindungswirkung des Rückweisungsentscheids musste sich die Vorinstanz mit diesen Fragen im zweiten Rechtsgang nicht nochmals befassen. Die Kritik bezüglich zu Unrecht unbehandelt gebliebener Rügen ist demnach unbegründet.

4.4. Der Beschwerdeführer macht sinngemäss weiter geltend, die Vorinstanz verletze deshalb den Anspruch auf rechtliches Gehör, weil sie betreffend die Ermittlung der Stallkapazität auf eine "angebliche fachliche Abklärung" des Amts für Landwirtschaft abstelle, die unter vollständiger Verletzung aller üblichen Teilnahmerechte erfolgt sei, sofern sie überhaupt stattgefunden habe. Die Vorinstanz führt aus, das Amt für Landwirtschaft habe die Kapazität des Stalls auf KTN xxy durch einen Fachmitarbeiter (dipl. Ing. agr. ETH) der Abteilung Beratung und Weiterbildung abklären lassen. Dieser habe gestützt auf zwei Besichtigungen einen vom 23. Juni 2020 datierenden Bericht verfasst (angefochtenes Urteil vom 29. November 2023 E. 4.2.2). Den Ausführungen der Vorinstanz ist überdies zu entnehmen, dass sich dieser Fachbericht in den Akten befindet und dass den Parteien vor Erlass der Feststellungsverfügung das rechtliche Gehör eingeräumt wurde. Insofern ist nicht nachvollziehbar, wenn der Beschwerdeführer vorbringt, er habe keine Kenntnis davon, dass bzw. ob eine fachliche Abklärung stattgefunden habe. Ebenso wenig ist ersichtlich, dass ihm diesbezüglich Akteneinsicht oder die Möglichkeit zur Stellungnahme verwehrt worden wäre. Entgegen seinen Einwänden bestand auch kein Anspruch darauf, dass der Beschwerdeführer bei der Besichtigung durch den Fachmitarbeiter hätte teilnehmen dürfen: Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung besteht der Anspruch auf Teilnahme am Augenschein, wenn die Entscheidungsinstanz einen solchen durchführt, nicht aber dann, wenn eine Fachinstanz, welche im Rahmen des Entscheidungsverfahrens eine Beurteilung abzugeben hat, sich durch eine informelle Begehung die notwendigen Kenntnisse verschafft. Diesfalls besteht auch keine Protokollierungspflicht. Vielmehr fliessen die Ergebnisse der Begehung in den Fachbericht ein (vgl. Urteile 1C_338/2021 vom 25. Januar 2022 E. 5.1; 1C_603/2018 vom 13. Januar 2020 E. 2.2).

4.5. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör oder gar eine formelle Rechtsverweigerung sind nach Gesagtem nicht auszumachen. Der Beschwerdeführer macht weitere Gehörsverletzungen geltend, die eng mit seinen materiellen Rügen verknüpft sind. Diese sind, soweit sie hinreichend begründet sind (vorstehende E. 2.1) und soweit sie sich als entscheidungsrelevant erweisen, im Rahmen der nachfolgenden materiellen Ausführungen zu behandeln.

5.

In materieller Hinsicht rügt der Beschwerdeführer eine Verletzung von Art. 7 Abs. 1, Abs. 4 lit. b und lit. c sowie Abs. 4bis BGG. Zudem wirft er der Vorinstanz eine unhaltbare und damit willkürliche Rechtsanwendung vor (Art. 9 BV).

5.1. Gemäss Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BGG gilt als landwirtschaftliches Gewerbe 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. Die Kantone können einen tieferen Wert vorsehen, der aber den Bruchteil von 0,6 Standardarbeitskräften nicht unterschreiten darf (Art. 5 lit. a BGG). Für Betriebe im Talgebiet gilt im Kanton Schwyz die Gewerbegrenze von 1 SAK (Art. 7 Abs. 1 BGG; § 22 Abs. 2 des Gesetzes [des Kantons Schwyz] vom 26. November 2003 über die Landwirtschaft [LG; SRSZ 312.100] e contrario; vgl. Urteil 2C_1027/2022 vom 25. Juli 2024 E. 4.1).

5.2. Bei der Standardarbeitskraft (SAK) handelt es sich um ein Mass für die arbeitswirtschaftliche Betriebsgrösse. Sie wird anhand des standardisierten Arbeitsaufwands bei einer landesüblichen Bewirtschaftung berechnet (vgl. **BGE 135 II 313** E. 2.1; Urteile 2C_1027/2022 vom 25. Juli 2024 E. 4.2; 2C_20/2021, 2C_21/2021 vom 19. November 2021 E. 5.2; 2C_39/2021 vom 4. November 2021 E. 3.1; 2C_719/2018 vom 18. September 2019 E. 2.2). Der Bundesrat legt die Faktoren und die Werte für die Berechnung einer Standardarbeitskraft in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsrecht fest (Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BGG). Er hat in Art. 2a der Verordnung vom 4. Oktober 1993 über das bäuerliche Bodenrecht (VBB; SR 211.412.110) und Art. 3 der Verordnung vom 7. Dezember 1998 über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (LBV; SR 910.91) näher geregelt, wie eine Standardarbeitskraft zu berechnen ist (Urteile 2C_1027/2022 vom 25. Juli 2024 E. 4.2; 2C_20/2021, 2C_21/2021 vom 19. November 2021 E. 5.2.4).

5.3. Für die Berechnung des Umfangs an Standardarbeitskräften je Betrieb gelten die Faktoren nach Art. 3 LBV (Art. 2a Abs. 1 VBB). Massgeblich sind gemäss Art. 3 Abs. 2 LBV im Wesentlichen die landwirtschaftliche Nutzfläche (lit. a) und die Anzahl der Nutztiere (lit. b; gemessen in Grossvieheinheiten [GVE]), ergänzt durch Zuschläge bei bestimmten Bewirtschaftungsformen wie etwa für Hang- bzw. Steillagen im Berggebiet oder in der Hügelzone (lit. c). Für die Umrechnung der landwirtschaftlichen Nutztiere in Grossvieheinheiten (GVE) gelten die Faktoren im Anhang der LBV (vgl. Art. 27 LBV) (vgl. zum Ganzen: **BGE 137 II 182** E. 3.1.2; Urteil 2C_833/2014 vom 29. Mai 2015 E. 2.4). Gemäss Art. 2a Abs. 2 VBB gelten ausserdem weitere ergänzende Faktoren.

5.4. Bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, sind diejenigen Grundstücke zu berücksichtigen, die dem BGG unterstellt sind (Art. 7 Abs. 3 i.V.m. Art. 2 BGG). Zudem sind nach Art. 7 Abs. 4 BGG zu berücksichtigen: die örtlichen Verhältnisse (lit. a); die Möglichkeit, fehlende betriebsnotwendige Gebäude zu erstellen oder vorhandene umzubauen, instand zu stellen oder zu ersetzen, wenn die entsprechenden Aufwendungen für den Betrieb tragbar sind (lit. b); und die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke (lit. c). Bei der Beurteilung, ob Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne von u.a. Art. 42 Abs. 2 BGG vorliegt, sind die Grundstücke nach Art. 7 Abs. 4 lit. c ebenfalls zu berücksichtigen (Art. 7 Abs. 4bis BGG).

5.5. Die Beurteilung des Arbeitsaufwandes und auch der Frage, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, ist nach objektiven Kriterien vorzunehmen. Nicht relevant ist die tatsächliche Nutzung, da damit die Anwendung des Gesetzes dem Einflussbereich des Grundeigentümers überlassen würde. Es ist deshalb auf durchschnittliche Bewirtschaftungsformen abzustellen und nicht auf ausgefallene Einzelfälle (**BGE 137 II 182** E. 3.1.3 mit Hinweisen; Urteile 2C_494/2022 vom 12. Dezember 2023 E. 4.3; 2C_719/2018 vom 18. September 2019 E. 2.2). Massgebend ist nach der Rechtsprechung der

Zeitpunkt, in dem das Vorkaufsrecht ausgeübt wird (vgl. Urteile 5A_345/2012 vom 20. September 2012 E. 3.1; 5C.104/2004 vom 18. August 2004 E. 2.2, in: ZBGR 86/2005 S. 359).

5.6. Willkür liegt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Rechtsnorm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Dabei ist erforderlich, dass der Entscheid nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar als zutreffender erscheint, genügt nicht (**BGE 148 III 95** E. 4.1; **144 I 170** E. 7.3, je mit Hinweisen; Urteil 2C_652/2023 vom 14. Juni 2024 E. 5.1).

6.

In Bezug auf die Berechnung der Standardarbeitskraft ist in erster Linie die Anzahl der zu berücksichtigenden Grossvieheinheiten (Art. 3 Abs. 2 lit. b LBV; Art. 27 LBV) streitig.

6.1. Die Vorinstanz ging zutreffend davon aus, dass bei der Berechnung der Standardarbeitskraft von Viehhaltungsbetrieben die Viehhaltung ausgehend von der Stallgrösse, auf die nach Tierschutz- und Gewässerschutzgesetz zulässigen Tierbestände abzustellen sei (vgl. **BGE 137 II 182** E. 3.2.4.3; Urteil 5A_345/2012 vom 20. September 2012 E. 3.1; Eduard Hofer, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGG, 2. Auflage 2011, N. 107 zu Art. 7 BGG; *derselbe*, Anrechnung des gesömmerten Viehs für die Gewerbefeststellung, BIAR 1/2013, S. 39; Yves Donzallaz, Kommentar zu **BGE 129 III 693**, AJP 2004 S. 604 f.). Die Vorinstanz bestätigte in diesem Zusammenhang die gestützt auf die Rückweisung neu erfolgte Beurteilung des Amts für Landwirtschaft der Stallkapazität, wonach sich vorliegend eine Obergrenze von maximal 16.00 GVE Kühe und 3.82 GVE Aufzuchttiere ergebe. Sie verwies dabei auf den Fachbericht vom 23. Juni 2020, wonach der Stall auf KTN xxy insgesamt 19.82 GVE Platz biete (angefochtenes Urteil vom 29. November 2023 E. 4.2.1 ff.).

6.2. Entgegen den sinngemässen Einwänden des Beschwerdeführers durfte die Vorinstanz für die Bestimmung der Stallkapazität auf den Fachbericht vom 23. Juni 2020 abstellen, ohne dabei Art. 29 Abs. 2 BV zu verletzen (vgl. vorstehende E. 4.4). Angesichts des grossen Beurteilungsspielraums sind die Gerichte in dieser Frage auf das Wissen einer sachverständigen Person angewiesen (vgl. Urteil 5A_345/2012 vom 20. September 2012 E. 5.1; Yves Donzallaz, *Traité de droit agraire suisse: droit public et droit privé*, Tome 2, 2006, N. 2557 S. 355 f.). Die Vorinstanz erwog, es seien mit Blick auf das besondere Wissen der Fachperson vorliegend keine triftigen Gründe erkennbar, welche es erlauben würden, bezüglich der Frage der Stallkapazität von den Feststellungen des Fachmitarbeiters abzuweichen. Soweit der Beschwerdeführer dagegen unter anderem vorbringt, der Stall sei sehr gut erhalten und biete Platz für mindestens 25 GVE, beschränkt er sich im Wesentlichen auf appellatorische Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, ohne Willkür aufzuzeigen (vorstehende E. 2.2). Wie die Vorinstanz ausserdem hervorhob, basiert die Beurteilung der Stallkapazität des in den 1980er-Jahren erstellten Stalles auf einem pragmatischen Ansatz, da bei Ausschöpfung der ermittelten Stallkapazität nicht alle tierschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt werden. Entsprechend ist die Vorinstanz zu Gunsten des Beschwerdeführers sogar von einer eher zu hohen Stallkapazität ausgegangen. Aufgrund des von der Vorinstanz zu Recht als nachvollziehbar eingestuften Fachberichts konnte sie sodann im Rahmen einer antizipierten Beweismässigkeit (s. vorstehende E. 4.2 in fine) auf weitere Beweismassnahmen, wie etwa einen Augenschein, verzichten, ohne damit Art. 29 Abs. 2 BV zu verletzen.

6.3. Ebenso durfte die Vorinstanz gestützt auf die Vorbringen des Beschwerdeführers annehmen, dieser vermöge nicht substantiiert darzulegen, dass die Stallkapazitäten durch tragbare Aufwendungen erweitert werden könnten (vgl. Art. 7 Abs. 4 lit. b BGG; vorstehende E. 5.4). Zwar reichte der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme einen Grundrissplan des Stalls inkl. Skizze möglicher Umbauten ein und er verwies darauf, dass sich die Kosten eines Umbaus auf Fr. 5'000

belaufen würden. Das reicht allerdings nicht aus, um die Feststellung der Vorinstanz, der Beschwerdeführer habe kein Konzept oder eine Tragbarkeitsberechnung für die erforderlichen Umbauten vorgelegt, als willkürlich erscheinen zu lassen, zumal insbesondere das Amt für Landwirtschaft überzeugend darlegte, dass die geltend gemachten Umbauten so nicht durchführbar seien und sich die Umbaukosten auf ein Vielfaches von Fr. 5000.-- belaufen würden. Damit ist weder die Möglichkeit noch die Tragbarkeit des geltend gemachten Umbaus ausgewiesen. In diesem Zusammenhang geht die Vorinstanz auch in rechtskonformer Weise davon aus, dass es am Beschwerdeführer gelegen hätte, die Tragbarkeit der von ihm behaupteten baulichen Massnahmen substantiiert darzulegen. Dass ihm hierzu die notwendigen Informationen gefehlt hätten oder er vergeblich versuchte, diese zu erlangen, ist nicht hinreichend dargetan.

6.4. Nach Gesagtem ging die Vorinstanz mit dem Amt für Landwirtschaft zu Recht davon aus, dass bereits gestützt auf die Stallkapazitäten eine Obergrenze von insgesamt 19.82 GVE bestehe. Die weiteren Ausführungen der Vorinstanz zur Anzahl der zu berücksichtigenden Grossvieheinheiten betreffen die Frage nach dem gewässerschutzrechtlich zulässigen Maximalbestand an Vieh und die Frage, inwiefern dieser Maximalbestand durch die Sömmerung von Vieh erhöht werden könnte. Dabei handelt es sich um eine Eventualbegründung (s. angefochtenes Urteil vom 29. November 2023 E. 5.1 und 5.3.5 in fine). Da die Hauptbegründung der Vorinstanz bundesrechtlich Bestand hat, ist auf die Eventualbegründung nicht mehr einzugehen (vorstehende E. 2.3).

7.

Der Beschwerdeführer rügt weiter, die Vorinstanz habe bei der Ermittlung der Standardarbeitskraft die Zupacht von 30 % der Betriebsfläche, 16 Hochstammobstbäume und einen Zuschlag für eine Direktvermarktung zu Unrecht unberücksichtigt gelassen.

7.1. Betreffend die geltend gemachte Zupacht führte die Vorinstanz im Rückweisungsentscheid (dort E. 4) zutreffend aus, dass hypothetisches Pachtland bei der Arbeitskraftberechnung nicht anzurechnen ist. Eine Berücksichtigung von für eine längere Dauer zugepachteter Grundstücke gemäss Art. 7 Abs. 4 lit. c und 4bis BGBB (s. vorstehende E. 5.4) verlangt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, dass zugepachtete Grundstücke vorhanden sind (vgl. **BGE 137 II 182** E. 3.3.2; ferner Franz A. Wolf, Der Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, *successio* 2012 S. 283). Da es praxisgemäss somit nicht auf die vom Beschwerdeführer vorgebrachte "landesübliche Zupacht" ankommt, kann im Umstand, dass die Vorinstanz dazu keine Beweise abgenommen habe, keine Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV erblickt werden. Die Vorinstanz hielt sodann verbindlich fest, dass im relevanten Zeitpunkt des Vorkaufsfalls (s. vorstehende E. 5.5), d.h. im Juli 2017, keine Pachtverhältnisse mehr bestanden (Rückweisungsentscheid vom 19. Februar 2020 E. 4.4 S. 17). Tatsächliche Hinweise dafür, dass - wie der Beschwerdeführer sinngemäss vorbringt - die bis 2015 bestehenden Pachtverträge einzig mit Blick auf die Veräusserung des Grundstücks aufgelöst wurden und deshalb Rechtsmissbrauch vorliege, sind den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz nicht zu entnehmen. Vielmehr geht aus den Feststellungen der Vorinstanz hervor, dass der Vater des Beschwerdegegners 2 den Betrieb altersbedingt aufgab und im Zeitpunkt der Auflösung der Pachtverhältnisse (Ende 2015) 64-jährig war. Die Vorinstanz hat damit zu Recht auf eine Einbeziehung von hypothetischen oder früheren Pachtflächen verzichtet.

7.2. In Bezug auf die 16 Hochstammobstbäume erwog die Vorinstanz im Rückweisungsentscheid (dort E. 5), dass ein entsprechender Zuschlag erst ab 20 Hochstammobstbäumen infrage komme. Auch dies ist nicht zu beanstanden: Nach Art. 3 Abs. 2 lit. c Ziff. 5 LBV ist bei der Berechnung des Umfangs an SAK je Betrieb pro Hochstamm-Feldobstbaum der Faktor 0,001 zu berücksichtigen. Allerdings werden gemäss Art. 3 Abs. 3 Satz 2 LBV beim Zuschlag für Hochstamm-Feldobstbäume nur die Bäume berücksichtigt, für die Biodiversitätsbeiträge der Qualitätsstufe I ausgerichtet werden. Gemäss Ziff. 12.1.2 des Anhangs 4 (Voraussetzungen für die Biodiversitätsförderung) der Verordnung vom 23. Oktober 2013 über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft [DZV; SR 910.13]

werden solche Beiträge erst ab 20 zu Beiträgen berechtigenden Hochstamm-Feldobstbäumen der Qualitätsstufe I pro Betrieb ausgerichtet. In Anwendung dieser Bestimmungen, auf die der Beschwerdeführer nicht eingeht, erwog die Vorinstanz zu Recht, dass bei - wie vorliegend - weniger als 20 Hochstamm-Feldobstbäumen keine Zuschläge berücksichtigt werden müssen. Aufgrund des expliziten Verweises in Art. 3 Abs. 3 Satz 2 LBV auf die Biodiversitätsbeiträge (Qualitätsstufe I) ändert an diesem Ergebnis nichts, dass für die Berechnung des Produktionspotentials (sonst) nicht auf über die normalen gewässer- und umweltschutzrechtlich hinausgehenden Anforderungen der Direktzahlungen abzustellen ist (vgl. BGE 137 II 182 E. 3.2.3.2). Im Übrigen ist auch nicht ersichtlich bzw. wird nicht substantiiert dargelegt, inwiefern das Legalitätsprinzip verletzt sein soll. Dass das Amt für Landwirtschaft die 16 Hochstammobstbäume vorerst berücksichtigt haben soll, schliesst sodann nicht aus, dass dieses bzw. die Vorinstanz später in rechtskonformer Weise zum gegenteiligen Ergebnis gelangte. Der Beschwerdeführer beruft sich in dieser Hinsicht jedenfalls nicht (rechtsgenüglich) auf den Vertrauensschutz (Art. 9 und Art. 5 Abs. 3 BV).

7.3. Hinsichtlich des geltend gemachten Zuschlags betreffend Direktvermarktung ging die Vorinstanz - wie bereits ausgeführt (s. vorstehende E. 4.3.2) - zu Recht davon aus, dass die Frage der Anrechenbarkeit eines möglichen Arbeitsaufwandes für die Direktvermarktung nicht Gegenstand des (zweiten) Beschwerdeverfahrens bildet. Auf die Rügen des Beschwerdeführers betreffend Direktvermarktung muss demnach nicht weiter eingegangen werden, auch wenn sich die Vorinstanz im Rahmen einer Eventualbegründung gleichwohl dazu äussert (s. angefochtenes Urteil vom 29. November 2023 E. 7.4).

7.4. Die Rügen betreffend die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Zuschläge sind demnach unbegründet, soweit darauf einzugehen ist.

8.

Nach Gesagtem ist keine Verletzung von Art. 7 Abs. 1, Abs. 4 lit. b oder lit. c bzw. Abs. 4bis BGGB auszumachen. Ebenso wenig können die Ausführungen der Vorinstanz als unhaltbar oder willkürlich bezeichnet werden (Art. 9 BV). Die Vorinstanz ging zu Recht davon aus, dass die betroffenen Grundstücke gemeinsam kein landwirtschaftliches Gewerbe darstellen.

9.

Die Beschwerde ist damit unbegründet und abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang ist der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Er hat dem Beschwerdegegner 2 zudem eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 1 BGG), nicht hingegen dem Amt für Landwirtschaft, das die Abweisung der Beschwerde in seinem amtlichen Wirkungskreis beantragt hat (Art. 68 Abs. 3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat dem Beschwerdegegner 2 eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.-- auszurichten.

4.

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten, dem Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Kammer III, dem Bundesamt für Landwirtschaft BLW und dem Bundesamt für Justiz BJ mitgeteilt.

Lausanne, 4. August 2025

Im Namen der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Das präsidierende Mitglied: Y. Donzallaz

Der Gerichtsschreiber: C. Marti