

Tribunal fédéral – 2C_1027/2022

II^e Cour de droit public

Arrêt du 25 juillet 2024

Bundesgericht – 2C_1027/2022

II. öffentliche Abteilung

Urteil vom 25. Juli 2024

Droit foncier agricole

Bäuerliches Bodenrecht

Entreprise agricole ; calcul
des UMOS en matière de
pâturages

Landwirtschaftlicher Betrieb ;
Berechnung der SAK für
Weideflächen

Art. 5, 7 LDFR ;

OTerm ; Ordonnance sur les
zones agricoles

Art. 5, 7 BGBB ;

LBV ; Landwirtschaftliche
Zonen-Verordnung



Entreprise agricole (art. 5 et 7 LDFR) – Rappel des principes. Est considérée comme une exploitation agricole au sens de la LDFR, celles qui nécessitent au moins une unité de main d'œuvre standard (UMOS). Les cantons peuvent prévoir une valeur inférieure, ce qui n'est pas le cas pour les exploitations de plaine dans le canton de Schwyz (consid. 4.1).

Calcul des UMOS en matière de pâturages – Rappel des principes. Les UMOS sont calculés sur la base de la charge de travail standardisée pour une exploitation conforme aux usages du pays. L'on se base essentiellement sur la surface agricole utile et le nombre d'animaux de rente (cf. art. 3 OTerm) (consid. 4.2). En principe, les pâturages font partie de la surface agricole utile en tant que surface herbagère permanente. Seules sont soustraites à la surface agricole utile, les surfaces consacrées à l'estivage (cf. art. 14 al. 1 et 2 let. b OTerm). En l'espèce, les pâturages en question ne se situent pas dans la région d'estivage au sens de l'art. 1 de l'Ordonnance sur les zones agricoles mais à cheval sur les régions de collines et de montagne. Ainsi, rien n'indique qu'ils constituent des surfaces d'estivage exclues de la surface agricole utile (consid. 4.5).

Landwirtschaftlicher Betrieb (Art. 5 und 7 BGBB) – Erinnerung an die Grundsätze. Als landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des BGBB gilt ein Betrieb, der mindestens eine Standardarbeitskraft (SAK) benötigt. Die Kantone können einen niedrigeren Wert vorsehen, was bei Talbetrieben im Kanton Schwyz nicht der Fall ist (E. 4.1).

Berechnung der SAK für Weideflächen – Erinnerung an die Grundsätze. Die SAK werden auf der Grundlage des standardisierten Arbeitsaufwands für eine landesübliche Bewirtschaftung berechnet. Dabei wird vor allem auf die landwirtschaftliche Nutzfläche und die Anzahl der Nutztiere (vgl. Art. 3 LBV) abgestellt (E. 4.2). Grundsätzlich ist Weideland als Dauergrünland Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Von der landwirtschaftlichen Nutzfläche ausgenommen sind nur die Flächen, die der Sömmerung dienen (vgl. Art. 14 Abs. 1 und 2 Bst. b LBV). Im vorliegenden Fall liegen die fraglichen Weiden nicht im Sömmerungsgebiet im Sinne von Art. 1 der Landwirtschaftlichen Zonen-Verordnung, sondern zwischen Hügel- und Berggebiet. Somit gibt es keinen Hinweis darauf, dass sie Sömmerungsflächen darstellen, die von der landwirtschaftlichen Nutzfläche ausgeschlossen sind (E. 4.5).

Besetzung

Bundesrichterin Aubry Girardin, Präsidentin,

Bundesrichter Donzallaz, Kradolfer,

Gerichtsschreiber Marti.

Verfahrensbeteiligte

A.A.,

Beschwerdeführer,

gegen

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

2. B.A.,

vertreten durch Rechtsanwalt Daniel Landolt,

3. C.A.,

vertreten durch Rechtsanwalt David Fuhrer,

4. D.A.,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roger Brändli,

Beschwerdegegner,

Gegenstand

Land- und Forstwirtschaftsrecht (Feststellungsverfügung nach Art. 84 BGG; landwirtschaftliches Gewerbe),

Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz, Kammer III, vom 3. November 2022 (III 2021 177).

Sachverhalt:

A.

A.A., B.A., C.A. und D.A. sind die Nachkommen und gesetzlichen Erben der 2019 verstorbenen E.A. sowie des 2020 verstorbenen F.A.. Als Erbengemeinschaft sind sie (Gesamt-) Eigentümer der in der Gemeinde U. (Kt. Schwyz) liegenden Grundstücke KTN xxx (45'187 m²; mit Wohnhaus, Ökonomiegebäude, Weidstall, Gebäudegrundfläche, Strasse, Weg, übrige befestigte Fläche, Wiese, Weide, Garten, Gewässer und Wald), KTN yyy (38'181 m²; mit Wohnhaus, Ökonomiegebäude, Gebäudegrundfläche, Strasse, Weg, übrige befestigte Fläche, Wiese, Weide, Gewässer und Wald), KTN zzz (35'313 m²; mit Wohnhaus, Ökonomiegebäude, Gebäudegrundfläche, Strasse, Weg, übrige befestigte Fläche, Wiese, Garten, Gewässer und Wald), KTN qqq (12'215 m²; mit Wiese) und KTN rrr (4'061 m²; mit Bienenhaus, Gebäudegrundfläche, Strasse, Weg und Wiese).

B.

Am 29. August 2021 reichte C.A. beim Amt für Landwirtschaft des Kantons Schwyz ein Gesuch um Erlass einer Feststellungsverfügung betreffend das bäuerliche Bodenrecht ein. Mit Verfügung vom 28. September 2021 stellte das Amt für Landwirtschaft fest, dass die Grundstücke KTN xxx, KTN yyy, KTN zzz, KTN qqq sowie KTN rrr landwirtschaftliche Grundstücke seien und zusammen ein landwirtschaftliches Gewerbe für einen Talgebietsbetrieb bildeten. Diese Feststellungsverfügung stellte das Amt für Landwirtschaft den weiteren Mitgliedern der Erbengemeinschaft zu, bot ihnen vorab jedoch keine Gelegenheit, zum Gesuch von C.A. Stellung zu nehmen. A.A. erhob dagegen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz. Mit Urteil vom 3. November 2022 stellte das Verwaltungsgericht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs von A.A. fest, erachtete die Verletzung durch das verwaltungsgerichtliche Verfahren allerdings als geheilt. In der Sache bestätigte das Verwaltungsgericht, dass es sich um landwirtschaftliche Grundstücke handle und diese ein landwirtschaftliches Gewerbe darstellten. Es wies die Beschwerde von A.A. folglich ab, trug der festgestellten Gehörsverletzung jedoch im Rahmen des Kostenentscheids Rechnung.

C.

Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 12. Dezember 2022 gelangt A.A. ans Bundesgericht. Er beantragt, der angefochtene Entscheid vom 3. November 2022 sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass die Grundstücke KTN xxx, KTN yyy, KTN zzz, KTN qqq sowie KTN rrr in U. kein

landwirtschaftliches Gewerbe bilden. Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zur Ergänzung des Sachverhalts und Neubeurteilung zurückzuweisen.

Das Amt für Landwirtschaft und das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz beantragen die Abweisung der Beschwerde. Auch D.A. verlangt, die Beschwerde sei abzuweisen. B.A. und C.A. erklären Prozessabstand. Das Bundesamt für Justiz verzichtet auf eine Vernehmlassung.

Erwägungen:

1.

1.1. Die Beschwerde richtet sich gegen einen verfahrensabschliessenden Entscheid (Art. 90 BGG) einer letzten oberen kantonalen Instanz (Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 BGG) über eine gestützt auf das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB; SR 211.412.11) erlassene Feststellungsverfügung. Dagegen steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (Art. 89 BGBB; Art. 82 lit. a BGG; Urteile 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. Nach Art. 84 lit. a BGBB 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. Der Begriff des schutzwürdigen Interesses gemäss Art. 84 BGBB stimmt mit demjenigen von Art. 89 Abs. 1 lit. c BGG überein (Urteile 2C_157/2017 vom 12. September 2017 E. 1.2; 2C_420/2014 vom 9. Dezember 2014 E. 2.1 mit Hinweis).

Die Mitglieder einer Erbengemeinschaft stehen kraft Zivilrechts (Art. 602 ZGB) in einer Rechtsgemeinschaft, aufgrund derer sie grundsätzlich nur zu gemeinsamem Handeln befugt sind. Die Gesamthandschaft hat zur Erhebung von Beschwerden auch im öffentlichen Verfahrensrecht als notwendige Streitgenossenschaft aufzutreten (Urteile 2C_747/2013 vom 8. September 2014 E. 3.3 m.w.H.; 1C_278/2011 vom 17. April 2012 E. 1.2). In der vorliegenden Konstellation macht der Beschwerdeführer als Mitglied der Erbengemeinschaft indes eine Beeinträchtigung seiner eigenen Rechtsstellung geltend. Befindet sich in der Erbschaft ein landwirtschaftliches Gewerbe, so kann jeder Erbe verlangen, dass ihm dieses in der Erbteilung zugewiesen wird, wenn er es selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint (Art. 11 Abs. 1 BGBB). Mit Blick auf diesen Zuweisungsanspruch ist unbestritten, dass der Beschwerdeführer über ein eigenes schutzwürdiges - von den weiteren Mitgliedern der Erbengemeinschaft unabhängiges - Interesse daran verfügt, überprüfen bzw. feststellen zu lassen, ob tatsächlich ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt (vgl. Urteil 2C_747/2013 vom 8. September 2014 E. 3.3 m.w.H.).

1.3. 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 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). 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; **149 I 105** E. 2.1; **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).

3.

Der Beschwerdeführer rügt in doppelter Hinsicht eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV). Aufgrund der formellen Natur des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist diese Rüge vorab zu behandeln (vgl. **BGE 144 I 11** E. 5.3).

3.1. Der Beschwerdeführer bringt zunächst vor, die Vorinstanz sei zu Unrecht von einer Heilung der festgestellten Gehörsverletzung ausgegangen.

3.1.1. Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheides dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines solchen Entscheids zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen und Einsicht in die Akten zu nehmen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst als Mitwirkungsrecht somit alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann (**BGE 144 I 11** E. 5.3; **140 I 99** E. 3.4; **135 II 286** E. 5.1).

3.1.2. Zu Recht erkannte die Vorinstanz, dass das Amt für Landwirtschaft im erstinstanzlichen Verfahren den Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör verletzt hatte: In der Folge des Gesuchs von C.A. beschränkte sich das Amt für Landwirtschaft darauf, seine Feststellungsverfügung vom 28. September 2021 allen Mitgliedern der Erbgemeinschaft zuzustellen, ohne diese jedoch vorab anzuhören bzw. ihnen die Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen. Darin liegt unbestrittenermassen eine Verletzung des Anspruchs, sich vor Erlass eines in die Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen und Einsicht in die Akten zu nehmen. Streitig ist allerdings, ob die Vorinstanz diese Gehörsverletzung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren heilen konnte.

3.1.3. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur, womit seine Verletzung ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führt (**BGE 143 IV 380** E. 1.4.1; **142 II 218** E. 2.8.1). Nach der Rechtsprechung kann eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Instanz zu äussern, welche sowohl die Tatsachen als auch die Rechtsfragen uneingeschränkt überprüft (vgl. **BGE 142 II 218** E. 2.8.1; **137 I 195** E. 2.3.2). Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus - im Sinne einer Heilung des Mangels - selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Gehörs von einer Rückweisung der Sache an die Verwaltung abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (vgl. **BGE 147 IV 340** E. 4.11.3; **142 II 218** E. 2.8.1; **137 I 195** E. 2.3.2).

3.1.4. Unter Bezugnahme auf diese Grundsätze erachtete die Vorinstanz die Gehörsverletzung vorliegend als geheilt, was entgegen den Einwänden des Beschwerdeführers nicht zu beanstanden ist. Der Beschwerdeführer übersieht, dass ausnahmsweise und unter strengen Voraussetzungen auch eine schwere Verletzung des rechtlichen Gehörs, wie sie hier vorliegt, geheilt werden kann (vorstehende E. 3.1.3; vgl. Urteil 2C_856/2013 vom 10. Februar 2014 E. 3.2 f.).

Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt: Erstens hat der Beschwerdeführer das rechtliche Gehör nachträglich vollumfänglich wahrnehmen können. Der Beschwerdeführer konnte sich vor einer Beschwerdeinstanz mit umfassender Kognition (unter Einschluss der richtigen Handhabung des Ermessens) äussern, und er machte von dieser Möglichkeit Gebrauch. Zweitens ging die Vorinstanz zu Recht davon aus, dass eine Rückweisung zu einer unnötigen Verzögerung des Verfahrens und zu einem formalistischen Leerlauf geführt hätte. Die Vorinstanz hat die Akten mit einer einfachen Rückfrage bei D.A. vervollständigen können. Dass diesbezüglich noch diverse Sachfragen offen seien, ist entgegen den Vorbringen des Beschwerdeführers nicht ersichtlich. Zudem hat das Amt für Landwirtschaft im verwaltungsgerichtlichen Verfahren, in Kenntnis der vom Beschwerdeführer erhobenen Rügen, an seiner Verfügung festgehalten und ausgeführt, es wäre bei einer Rückweisung zu keinem anderen Ergebnis gelangt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass eine Rückweisung nur zu einer unnötigen Verlängerung der Verfahrensdauer geführt hätte, ohne dem Beschwerdeführer in der Sache einen Vorteil zu verschaffen. Schliesslich ist im Ergebnis auch nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz darauf hinweist, dass es im Interesse der Erben liege, die Sache - als notwendige Vorfrage für die Erbteilung - beförderlich zu behandeln. Die Vorinstanz durfte damit eine Heilung der Gehörsverletzung annehmen, ohne damit (ihrerseits) gegen Art. 29 Abs. 2 BV zu verstossen.

3.2. Der Beschwerdeführer rügt unter dem Titel von Art. 29 Abs. 2 BV weiter, die Vorinstanz habe ihre Begründungspflicht verletzt.

3.2.1. Der Gehörsanspruch umfasst auch die Pflicht der Behörde, ihren Entscheid angemessen zu begründen. Die Vorbringen der Betroffenen sind ernsthaft zu prüfen und in der Entscheidfindung angemessen zu berücksichtigen. Dabei muss sich die Behörde nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen; vielmehr genügt es, wenn der Entscheid gegebenenfalls sachgerecht angefochten werden kann (**BGE 142 II 49** E. 9.2; **137 II 266** E. 3.2; **136 I 184** E. 2.2.1; je mit Hinweisen). Die Begründung muss kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf die es seinen Entscheid stützt (**BGE 142 III 433** E. 4.3.2; **141 III 28** E. 3.2.4; **139 V 496** E. 5.1; je mit Hinweisen).

3.2.2. Die Vorinstanz befasste sich eingehend mit den Einwänden des Beschwerdeführers betreffend die Berechnung der Standardarbeitskraft (SAK; hierzu nachstehende E. 4.2). Es trifft zwar zu, dass sie dabei nicht explizit auf den Hinweis des Beschwerdeführers einging, dass das Amt für Landwirtschaft in der Feststellungsverfügung - im Vergleich zu den Betriebsdaten 2020/2021 - eine Nutzfläche von lediglich 9,51 ha festgestellt habe und trotzdem auf den identischen SAK-Wert von 1,17 gekommen sei. Hierzu äusserte sich jedoch das Amt für Landwirtschaft ausführlich in seiner vorinstanzlichen Vernehmlassung vom 14. Januar 2022. Es begründete die Abweichung in Bezug auf das Betriebsdatenblatt damit, dass dieses für die SAK-Berechnung zur Beurteilung der Direktzahlungsberechtigung diene, welche sich wesentlich von der Berechnung des SAK-Werts gemäss bäuerlichem Bodenrecht unterscheide. Nachdem der Beschwerdeführer in seiner Replik vom 25. April 2022 selbst ausführte, diese Begründung des Amts für Landwirtschaft sei nachvollziehbar, drängte sich, wie die Vorinstanz zutreffend vorbringt, eine Behandlung dieser Frage im angefochtenen Entscheid nicht mehr auf. Hinzu kommt, dass die Vorinstanz die Ausführungen des Amts für Landwirtschaft im angefochtenen Entscheid jedenfalls implizit bestätigte, indem sie die einschlägigen Rechtsgrundlagen zur Berechnung der Standardarbeitskraft gemäss bäuerlichem Bodenrecht anwendete und insbesondere zutreffend darauf verwies, dass gemäss Art. 7 Abs. 1 BGG nicht (wie bei Direktzahlungen) auf eine einzelfallbezogene, sondern auf eine objektivierte Betrachtungsweise

abzustellen sei (angefochtenes Urteil E. 3.2; ferner **BGE 137 II 182** E. 3.2.3; Urteil 2C_163/2012 vom 12. November 2012 E. 4.2). Eine Verletzung der Begründungspflicht liegt damit nicht vor.

3.3. Im Ergebnis erweist sich die Rüge einer Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV sowohl in Bezug auf die beanstandete Heilung als auch unter dem Gesichtspunkt der Begründungspflicht als unbegründet.

4.

In materieller Hinsicht ist streitig, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 Abs. 1 BGGb vorliegt. Der Beschwerdeführer bringt vor Bundesgericht (neu) vor, die Vorinstanz habe bei der Berechnung der Standardarbeitskraft zu Unrecht die extensiv genutzten Weiden bzw. Heimweiden miteinbezogen. Ohne diese ergebe sich eine geringere landwirtschaftliche Nutzfläche und dadurch ein SAK-Wert unter 1,0 womit kein landwirtschaftliches Gewerbe vorliege.

4.1. Gemäss Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BGGb 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 BGGb). Für Betriebe im Talgebiet, wie der hier Streitige einer darstellt, gilt im Kanton Schwyz die Gewerbegrenze von 1 SAK (Art. 7 Abs. 1 BGGb; § 22 Abs. 2 des Gesetzes [des Kantons Schwyz] vom 26. November 2003 über die Landwirtschaft [LG; SRSZ 312.100] e contrario).

4.2. 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_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 BGGb). 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 (Urteil 2C_20/2021, 2C_21/2021 vom 19. November 2021 E. 5.2.4). Abgestellt wird im Wesentlichen auf die landwirtschaftliche Nutzfläche und die Anzahl der Nutztiere, ergänzt durch Zuschläge bei bestimmten Bewirtschaftungsformen (Art. 3 Abs. 2 LBV).**

4.3. Als landwirtschaftliche Nutzfläche i.S.v. Art. 3 Abs. 2 LBV gilt die einem Betrieb zugeordnete, für den Pflanzenbau genutzte Fläche ohne die Sömmerungsfläche, die dem Bewirtschafter oder der Bewirtschafterin ganzjährig zur Verfügung steht und die ausschliesslich vom Betrieb aus bewirtschaftet wird (Art. 14 Abs. 1 LBV); dazu gehört insbesondere die Dauergrünfläche (Art. 14 Abs. 1 lit. b und Art. 19 LBV). Als von der landwirtschaftlichen Nutzfläche ausgenommene Sömmerungsfläche gelten nach Art. 24 Abs. 1 LBV die Gemeinschaftsweiden (lit. a), die Sömmerungsweiden (lit. b) und die Heuwiesen, deren Ertrag für die Zufütterung während der Sömmerung verwendet wird (lit. c) (s. zum Ganzen: Yves Donzallaz, *Traité de droit agricole suisse: droit public et droit privé*, Tome 2, 2006, Rz. 2051). Für die Berechnung der Standardarbeitskraft werden die zu einem Gewerbe gehörenden Sömmerungsweiden über den Viehbestand erfasst (Art. 3 Abs. 2 lit. b LBV; Eduard Hofer, in: *Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGGb*, 2. Auflage 2011, N. 8 zu Art. 6 BGGb und N. 42e zu Art. 7 BGGb).

4.4. Neben der Sömmerungsfläche i.S.v. Art. 14 Abs. 1 i.V.m. Art. 24 Abs. 1 LBV wird im Landwirtschaftsgesetz (LwG; SR 910.1) der Begriff des sog. Sömmerungsgebiets verwendet. Gemäss Art. 4 Abs. 2 LwG unterteilt das Bundesamt für Landwirtschaft die landwirtschaftlich genutzte Fläche nach Massgabe der Erschwernisse in Zonen und führt hierzu einen

Produktionskataster. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche wird dabei in Sömmerungs-, Berg- und Talgebiet unterteilt (Art. 1 Landwirtschaftliche Zonen-Verordnung). Für die Abgrenzung des Sömmerungsgebiets dienen - übereinstimmend mit Art. 24 Abs. 1 LBV (vorstehende E. 4.3) - die Sömmerungsweiden, die Heuwiesen, deren Ertrag für die Zufütterung während der Sömmerung verwendet wird, sowie die Gemeinschaftsweiden (Art. 3 Abs. 1 Landwirtschaftliche Zonen-Verordnung).

4.5. Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze erweist sich der Einwand des Beschwerdeführers, die extensiv genutzten Weiden bzw. Heimweiden auf den Grundstücken KTN xxx, KTN yyy und KTN zzz haben vorliegend als Sömmerungsfläche zu gelten und seien deshalb gemäss Art. 14 Abs. 1 LBV nicht zur landwirtschaftlichen Nutzfläche zu zählen, als unbegründet:

Erstens verfügen gemäss den Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz lediglich die Grundstücke KTN xxx und KTN yyy über Weiden, nicht dagegen das vom Beschwerdeführer ebenfalls erwähnte Grundstück KTN zzz. Zweitens zählen Weiden als Dauergrünfläche grundsätzlich zur landwirtschaftlichen Nutzfläche (Art. 14 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 19 LBV; Hofer, a.a.O., N. 7d zu Art. 6 BGG; vorstehende E. 4.3). Dafür, dass es sich bei den fraglichen Weiden stattdessen um von der landwirtschaftlichen Nutzfläche ausgenommene Sömmerungsflächen - wie z.B. Sömmerungsweiden - handeln soll, bestehen keinerlei Hinweise. Wie das Amt für Landwirtschaft in der Vernehmlassung zu Recht vorbringt, befinden sich die Grundstücke KTN xxx und KTN yyy gemäss den Feststellungen der Vorinstanz nicht im Sömmerungsgebiet (vgl. vorstehende E. 4.4), sondern sie sind der Hügel- und Bergzone zugeteilt (angefochtenes Urteil E. 4.1). Dass die Vorinstanz den Sachverhalt willkürlich bzw. unvollständig festgestellt hätte, bringt der Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend vor (vorstehende E. 2.2). Er beschränkt sich vielmehr darauf, ohne konkrete Nachweise zu behaupten, dass die Weiden als Sömmerungsfläche zu gelten haben. Entsprechend sind die Weiden, wie es die Vorinstanz tat, als landwirtschaftliche Nutzfläche in die Berechnung der Standardarbeitskraft einzubeziehen.

4.6. Im Ergebnis hat die Vorinstanz die Standardarbeitskraft unter Einbezug der fraglichen Weiden als landwirtschaftliche Nutzfläche nicht bundesrechtswidrig berechnet. Der Beschwerdeführer bringt nicht vor, die Berechnung der Vorinstanz sei anderweitig bundesrechtswidrig. Demnach ist eine Verletzung von Art. 7 Abs. 1 BGG nicht auszumachen.

5.

Nach Gesagtem ist die Beschwerde unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. Bei diesem Verfahrensausgang ist der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Er hat dem Beschwerdegegner 4 zudem eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 1 BGG), nicht hingegen den Beschwerdegegnern 2 und 3, die keine Anträge gestellt haben, und 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 in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten wird abgewiesen.

2.

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

3.

Der Beschwerdeführer hat dem Beschwerdegegner 4 eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-- auszurichten.

4.

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten, dem Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Kammer III, und dem Bundesamt für Justiz, Direktionsbereich Privatrecht, mitgeteilt.

Lausanne, 25. Juli 2024

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

Die Präsidentin: F. Aubry Girardin

Der Gerichtsschreiber: C. Marti