

# **BGer 2C\_211/2023 vom 3. September 2024**

Bundesgericht, 2024-09-03, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_2C\\_211\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_211_2023)

FR: TF 2C\_211/2023 du 3 septembre 2024

IT: TF 2C\_211/2023 del 3 settembre 2024

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Bundesgericht prüft die Eintretensvoraussetzungen von Amtes wegen und mit freier Kognition ( Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 149 II 66 E. 1.3).

#### **E. 1.1**

Nach der Rechtsprechung ist der Entscheid, mit dem ein Gemeinwesen über die Nutzung von öffentlichen Sachen befundet, öffentlich-rechtlicher Natur (vgl. Urteile 2C\_889/2016 vom 12. Juni 2017 E. 1.1; 2C\_314/2013 vom 19. März 2014 E. 1.1.1 m.w.H.; vgl. auch E. 6.2 hiernach). Das vorliegende Verfahren betrifft einen Entscheid der Allmendkommission der Bürgergemeinde U.\_\_\_\_\_, der Beschwerdeführerin keine Pachtfläche mehr zuzuteilen. Somit liegt eine Angelegenheit des öffentlichen Rechts im Sinne von Art. 82 lit. a BGG vor. Die Beschwerde richtet sich gegen einen kantonal letztinstanzlichen Entscheid ( Art. 90 BGG ) eines oberen kantonalen Gerichts ( Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 BGG ), der unter keinen Ausschlussgrund gemäss Art. 83 BGG fällt, namentlich nicht unter Art. 83 lit. s Ziff. 2 BGG, wonach Entscheide auf dem Gebiet der Landwirtschaft betreffend die Abgrenzung der Zonen im Rahmen des Produktionskatasters von der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ausgeschlossen sind.

#### **E. 1.2**

Zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist berechtigt, wer ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids hat ( Art. 89 Abs. 1 lit. c BGG ). Das schutzwürdige Interesse kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein ( BGE 147 I 478 E. 2.2 ; 146 I 62 E. 2.1; BGE 145 I 26 E. 1.2). Es besteht im praktischen Nutzen, der sich ergibt, wenn der Beschwerdeführer mit seinem Anliegen obsiegt und dadurch seine tatsächliche oder rechtliche Situation unmittelbar beeinflusst werden kann ( BGE 141 II 14 E. 4.4); das Rechtsschutzinteresse muss daher grundsätzlich aktuell sein ( BGE 147 I 478 E. 2.2). Die Beschwerdeführerin beantragt vorliegend die Pachtvergabe ab dem 1. Oktober 2020 für die Dauer von sechs Jahren. Auch wenn die verbleibende Pachtdauer über den Instanzenzug abgenommen hat, verfügt die Beschwerdeführerin über ein aktuelles und praktisches Rechtsschutzinteresse in Bezug auf den Rest der Pachtperiode. Die Beschwerdeführerin ist im Übrigen als Adressatin des sie belastenden angefochtenen Entscheids gestützt auf Art. 89 Abs. 1 BGG zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert.

#### **E. 1.3**

Anfechtungsobjekt des vorliegenden Verfahrens bildet einzig das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn vom 14. März 2023, das den Entscheid der Allmendkommission vom 2. Oktober 2020, den Entscheid des Bürgerrats vom 16. August 2021 und den Entscheid des Volkswirtschaftsdepartements vom 7. Juni 2022 ersetzt (sog.

Devolutiveffekt, BGE 136 II 539 E. 1.2). Soweit die Beschwerdeführerin auch die Aufhebung der vorgenannten Entscheide verlangt, kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden. Immerhin gelten Entscheide unterer Instanzen als inhaltlich mitangefochten (vgl. Urteile 2C\_878/2022 vom 29. Februar 2024 E. 1; 2C\_434/2023 vom 28. September 2023 E. 1.5).

#### **E. 1.4**

Auf die frist- ( Art. 100 BGG ) und formgerecht ( Art. 42 BGG ) eingereichte Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist mit den genannten Vorbehalten einzutreten.

#### **E. 2**

Die Bürgergemeinde U.\_\_\_\_\_ hat dem Bundesgericht eine als Schutzschrift betitelte Eingabe eingereicht. Sie beantragt, ein allfälliges Gesuch der Beschwerdeführerin um (superprovisorische) Anweisung der Bürgergemeinde U.\_\_\_\_\_, mit der Neuvergabe der genannten Grundstücke/Parzellen bis zum rechtskräftigen Urteil zuzuwarten, sei abzuweisen; eventualiter sei die Bürgergemeinde vorher anzuhören. Die Schutzschrift sei für vorläufig sechs Monate aufzubewahren und der Beschwerdeführerin nur mitzuteilen, wenn sie das entsprechende Verfahren einleite.

#### **E. 2.1**

Im Unterschied zur Zivilprozessordnung (vgl. Art. 270 ZPO [SR 272]) ist die Schutzschrift im Bundesgerichtsgesetz nicht vorgesehen. Die Abteilungen des Bundesgerichts handhaben bei ihnen eingereichte Schutzschriften unterschiedlich; einige senden derartige Eingaben an den Absender zurück, andere nehmen sie entgegen unter dem Vorbehalt, dass im gegebenen Zeitpunkt die Gegenpartei eine Beschwerde einreicht und superprovisorische Massnahmen verlangt (vgl. Urteile 5A\_1032/2017 vom 22. Dezember 2017 E. 1 f.; 2C\_1080/2017 vom 28. Dezember 2017 E. 2.4; NICOLAS VON WERDT, in: Kommentar zum Bundesgerichtsgesetz, 2. Aufl. Bern 2015, N. 7 zu Art. 102 BGG ).

#### **E. 2.2**

Die Beschwerdeführerin verlangte vor Bundesgericht keine superprovisorischen oder vorsorglichen Massnahmen. Damit ist der von der Beschwerdegegnerin gestützt auf die Schutzschrift gestellte Antrag, es seien keine (superprovisorischen) vorsorglichen Massnahmen im bundesgerichtlichen Verfahren ohne Anhörung zu treffen, gegenstandslos. Es erübrigt sich bei dieser Sachlage, über das Schicksal der Schutzschrift zu entscheiden.

#### **E. 3.1**

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 Substanziierungspflicht ( Art. 106 Abs. 2 BGG ; vgl. BGE 149 I 105 E. 2.1; 147 II 44 E. 1.2; 145 II 32 E. 5.1). Die Verletzung von kantonalem Recht stellt vor Bundesgericht nur in den Fällen gemäss Art. 95 lit. c-e BGG einen selbständigen Rügegrund dar. Abgesehen davon kann das Bundesgericht die Handhabung von kantonalem oder kommunalem Recht nicht als solches prüfen, sondern lediglich daraufhin, ob dadurch Bundes-, Völker- oder interkantonales Recht verletzt wird ( Art. 95 lit. a, b und e BGG ). Soweit sich die Rüge auf die Anwendung des kantonalen Rechts bezieht, ist sie vor allem unter dem Gesichtspunkt der Willkür zu prüfen ( BGE 146 I 11 E. 3.1.3; 145 II 32 E. 5.1).

### **E. 3.2**

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 ( BGE 149 II 337 E. 2.3 ; 147 I 73 E. 2.2).

### **E. 3.3**

Die Beschwerdebegründung muss praxisgemäss in der Eingabe an das Bundesgericht selber enthalten sein; pauschale Verweise auf Eingaben an die vorinstanzlichen Behörden genügen den verfahrensrechtlichen Vorgaben vor Bundesgericht nicht ( BGE 143 IV 122 E. 3.3; 133 II 396 E. 3.2; Urteil 2C\_1030/2022 vom 6. Oktober 2023 E. 6.4). Soweit die Beschwerdeführerin auf ihre Rechtsschriften im kantonalen Verfahren verweist und diese dadurch zum Inhalt ihrer Eingabe an das Bundesgericht machen will (vgl. z.B. Rz. 11.4, Rz. 11.6, Rz. 11.7 der Beschwerdeschrift), ist auf die dortigen Ausführungen nicht einzugehen.

### **E. 4**

Strittig ist im vorliegenden Verfahren, ob die Allmendkommission der Bürgergemeinde den Wohnsitz der Beschwerdeführerin in U.\_\_\_\_\_ bundesrechtswidrig verneint und ihr deshalb zu Unrecht kein Pachtland mehr zugeteilt hat. Zu klären ist, wie der Wohnsitzbegriff nach dem für die Pachtberechtigung massgebenden Allmendreglement der Bürgergemeinde U.\_\_\_\_\_ auszulegen ist (E. 6.1 ff. hiernach), namentlich ob sich die Beschwerdeführerin auf eine Auslegungspraxis der Allmendkommission stützen kann (E. 6.6 hiernach). Sodann ist zu prüfen, ob die Beschwerdeführerin das Wohnsitzerfordernis erfüllt (E. 7 hiernach) bzw. ob die Allmendkommission gegen Treu und Glauben verstösst, wenn sie den Wohnsitz in U.\_\_\_\_\_ zu einem früheren Zeitpunkt bejaht hat, nun aber verneint (E. 8 hiernach). Vorab ist indessen die gerügte Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör zu prüfen (E. 5 hiernach).

### **E. 5**

Die Beschwerdeführerin rügt zunächst eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs nach Art. 29 Abs. 2 BV . Die Allmendkommission, der Bürgerrat, das Volkswirtschaftsdepartement und das Verwaltungsgericht hätten sie entgegen ihren Anträgen im Hinblick auf die Ermittlung ihres Wohnsitzes nicht befragt und auf einen Augenschein verzichtet. Zudem sei ein anderer Pächter, C.\_\_\_\_\_, bei der Ermittlung seines Wohnsitzes entgegen ihrem Antrag ebenfalls nicht befragt worden.

#### **E. 5.1**

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ( Art. 29 Abs. 2 BV ) umfasst das Recht der Betroffenen auf Abnahme der von ihnen 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"; vgl. BGE 146 III 73 E. 5.2.2; 143 III 297 E. 9.3.2 ; 140 I 285 E. 6.3.1 ; 134 I 140 E. 5.3).

Die Sachverhaltsfeststellung bzw. Beweiswürdigung erweist sich nur dann als willkürlich, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel

unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat. Dass die von den Gerichten gezogenen Schlüsse nicht mit der eigenen Darstellung der Beschwerdeführerin übereinstimmen, belegt keine Willkür ( BGE 146 V 88 E. 1.3.1; 140 III 264 E. 2.3; 137 III 226 E. 4.2; 136 III 552 E. 4.2; Urteil 2C\_319/2023 vom 23. Februar 2024 E. 3.1).

## **E. 5.2**

Die Beschwerdeführerin beanstandet vor Bundesgericht einerseits, dass das kantonale Gericht das Vorgehen der Allmendkommission, des Bürgerrats und des Volkswirtschaftsdepartements schützte. Sie ist der Ansicht, diese kantonalen Behörden hätten eine Parteibefragung und einen Augenschein durchführen müssen.

### **E. 5.2.1**

Diese Rüge ist gestützt auf folgenden, aktenkundigen Ablauf zu beurteilen: Die Beschwerdeführerin beantragte im Verfahren vor dem Bürgerrat der Bürgergemeinde U.\_\_\_\_\_, für die Ermittlung ihres Wohnsitzes sei eine Parteibefragung und ein Augenschein durchzuführen. Der Bürgerrat setzte sich mit den Vorbringen der Beschwerdeführerin bezüglich ihrem Wohnsitz detailliert auseinander und schloss, ihr Wohnsitz liege nicht in U.\_\_\_\_\_. Er erwog, es sei nicht ersichtlich, inwiefern der "hiermit antizipiert abgelehnte Augenschein daran etwas hätte ändern können". Im Verfahren vor dem Volkswirtschaftsdepartement beanstandete die Beschwerdeführerin den Verzicht auf eine Parteibefragung und einen Augenschein durch die Allmendkommission und den Bürgerrat und stellte sinngemäss den Antrag, die Beweismassnahmen durch das Volkswirtschaftsdepartement nachzuholen. Das Volkswirtschaftsdepartement gab dem Antrag nicht statt und erwog, es seien keine Anhaltspunkte für eine unangemessene Beweiserhebung ersichtlich. Die Beschwerdeführerin habe im Verfahren vor dem Volkswirtschaftsdepartement hinreichend Möglichkeit gehabt, sämtlich Vorbringen im Zusammenhang mit dem Wohnsitz geltend zu machen bzw. anhand von Beweisen zu belegen und so auf das Verfahren einzuwirken. Vor der Vorinstanz monierte die Beschwerdeführerin erneut, dass weder der Bürgerrat noch das Volkswirtschaftsdepartement die Parteibefragung und den Augenschein durchgeführt habe.

### **E. 5.2.2**

Die Vorinstanz erwog vor diesem Hintergrund im Wesentlichen, es sei nicht zu beanstanden, dass die Allmendkommission, der Bürgerrat und das Volkswirtschaftsdepartement die Anträge der Beschwerdeführerin auf Befragung und den Augenschein abgewiesen hätten. Ein Augenschein wäre nicht geeignet gewesen, den Lebensmittelpunkt der Beschwerdeführerin zu ermitteln; sie hätte sich zudem auf einen solchen vorbereiten können (vgl. angefochtener Entscheid, E. 4.4.3).

### **E. 5.2.3**

Die Vorinstanz begründet zwar nur relativ knapp, weshalb der Verzicht der Unterinstanzen auf die strittigen Beweisnahmen ihrer Ansicht nach mit Art. 29 Abs. 2 BV vereinbar war (vgl. E. 5.2.1 hiervor). Die Beschwerdeführerin setzt sich jedoch vor Bundesgericht mit der Begründung der Vorinstanz nicht auseinander. Sie genügt damit den Rüge- und Begründungsanforderungen nicht (vgl. E. 3.1 hiervor). Angesichts des dargestellten Verfahrensablaufs ist die Auffassung der Vorinstanz, die Unterinstanzen hätten durch die antizipierte Beweiswürdigung das rechtliche Gehör nicht verletzt, unter Willkürgesichtspunkten auch nicht zu beanstanden.

### **E. 5.3**

Soweit die Beschwerdeführerin andererseits rügt, die Vorinstanz habe gegen den Anspruch auf rechtliches Gehör ( Art. 29 Abs. 2 BV ) verstossen, indem sie selbst in antizipierter Beweiswürdigung keine Parteibefragung und keinen Augenschein durchgeführt habe, geht ihre Rüge fehl:

Die Vorinstanz berücksichtigte zur Bestimmung des Lebensmittelpunkts der Beschwerdeführerin verschiedene äussere Tatsachen. Sie stützte sich insbesondere auf den Umstand, dass die Kernfamilie der Beschwerdeführerin in einer anderen Gemeinde wohnt, und zog daraus den Schluss, der Wohnsitz der Beschwerdeführerin befinde sich nicht in U.\_\_\_\_\_ (vgl. dazu auch E. 7 hiernach). Die Beschwerdeführerin zeigt vor Bundesgericht nicht auf, inwiefern die Vorinstanz dabei willkürlich von weiteren Beweismassnahmen abgesehen haben soll. Insbesondere legt sie nicht dar, welche entscheidewesentlichen Tatsachen sie nur in einer Parteibefragung oder mit einem Augenschein hätte dartun können. Der Verzicht der Vorinstanz auf diese Beweismassnahmen hält deshalb vor Bundesrecht stand.

### **E. 5.4**

Soweit die Beschwerdeführerin der Vorinstanz vorwirft, diese habe einen anderen Pächter, C.\_\_\_\_\_, nicht zu seinem Wohnsitz befragt, legt sie weder dar, noch ist ersichtlich, dass sie in ihrer Beschwerde an die Vorinstanz eine solche Befragung verlangt hätte. Die Rüge geht damit ins Leere.

### **E. 5.5**

Im Ergebnis stellt es keine Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV dar, dass die Vorinstanz die Beschwerdeführerin und C.\_\_\_\_\_ nicht persönlich befragte und keinen Augenschein durchführte. Damit bleibt es beim vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt ( Art. 105 Abs. 1 BGG ).

### **E. 6**

Unbestritten ist vor Bundesgericht, dass für die Frage der Pachtberechtigung das Allmendreglement der Bürgergemeinde U.\_\_\_\_\_ anwendbar und massgebend ist. Gemäss Ziff. 3.2 lit. d des Allmendreglements sind nur Personen, die Bürger von U.\_\_\_\_\_ sind und während der ganzen Vertragsdauer Wohnsitz in U.\_\_\_\_\_ haben, berechtigt, sich für Allmend-Pachtland zu bewerben.

#### **E. 6.1**

Strittig ist zunächst die Auslegung des Wohnsitzbegriffs in Ziff. 3.2 lit. d des Allmendreglements. Die Beschwerdeführerin macht geltend, entgegen der Vorinstanz erfordere die Pachtberechtigung nicht einen zivilrechtlichen Wohnsitz in U.\_\_\_\_\_. Gemäss der "bisherigen Vergabepaxis" der Allmendkommission sei für die Pachtberechtigung bloss eine Adresse in U.\_\_\_\_\_ ausreichend gewesen. Dementsprechend sei einem anderen Pächter, der keinen Wohnsitz in U.\_\_\_\_\_ habe, gestützt auf das Allmendreglement Pachtland zugeteilt worden.

#### **E. 6.2**

Nach Art. 59 Abs. 3 ZGB verbleiben Allmendgenossenschaften und ähnliche Körperschaften unter den Bestimmungen des kantonalen Rechts. Diese Bestimmung bezieht sich auf Korporationen, die mit der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung von

Grund und Boden zusammenhängen ( BGE 132 I 270 E. 4.2 mit Hinweisen; Urteil 5A\_164/2017 vom 29. Januar 2018 E. 4.2). Beim Allmendreglement, das die öffentlich-rechtliche Verpachtung von Allmendland der Bürgergemeinde U.\_\_\_\_\_ regelt (Ziff. 1 des Allmendreglements), handelt es sich um kommunales bzw. kantonales Recht. Kantonales Recht prüft das Bundesgericht im Grundsatz nur auf dessen Vereinbarkeit mit dem Bundesrecht (vgl. E. 3.1 hiervor, Art. 95 lit. a BGG ). Darunter fällt insbesondere der Schutz vor Willkür nach Art. 9 BV .

Willkür in der Rechtsanwendung liegt vor, wenn der angefochtene Entscheid offenbar unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht ( BGE 148 III 95 E. 4.1 ; 144 I 113 E. 7.1; 142 II 369 E. 4.3).

### **E. 6.3**

Die Vorinstanz erwog, gemäss § 5 Abs. 1 Gemeindegesetz des Kantons Solothurn (GG; 131.1) und Art. 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Bürgergemeinde U.\_\_\_\_\_ richte sich der Wohnsitz nach dem Zivilrecht, und sie folgerte daraus, für die Pachtberechtigung nach dem Allmendreglement sei ebenfalls der zivilrechtliche Wohnsitz massgebend.

### **E. 6.4**

Zwar bestimmt das öffentliche Recht den Wohnsitzbegriff in seinem Bereich autonom (vgl. BGE 137 II 122 E. 3.5), und es findet sich im Allmendreglement hinsichtlich des Wohnsitzbegriffs weder eine eigenständige Definition noch ein ausdrücklicher Verweis auf das Zivilgesetzbuch, das Gemeindegesetz oder die Gemeindeordnung der Bürgergemeinde U.\_\_\_\_\_. Es erscheint jedoch nicht als willkürlich, wenn die Vorinstanz aus § 5 Abs. 1 Gemeindegesetz des Kantons Solothurn und insbesondere aus Art. 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Bürgergemeinde U.\_\_\_\_\_ schliesst, auch der Wohnsitz nach dem Allmendreglement richte sich nach dem Zivilrecht, das hier als ergänzendes kantonales resp. kommunales Recht gilt. Soweit die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, es könne nicht ausgeschlossen werden, dass der steuerrechtliche Wohnsitz massgebend sei, vermag sie nicht aufzuzeigen, dass die Auslegung der Vorinstanz willkürlich wäre, zumal sie nicht begründet, inwiefern die Anwendung des steuerrechtlichen Wohnsitzes den Zweck des Allmendreglements besser verwirklichen könnte. Hinzu kommt, dass sich der steuerrechtliche Wohnsitz, zumindest nach DBG (SR 642.11) und StHG (SR 642.14), an den Wohnsitzbegriff des Zivilgesetzbuches anlehnt ( BGE 148 II 285 E. 3.2.1 mit Hinweisen), sodass unklar bleibt, ob sich vorliegend der zivilrechtliche überhaupt vom steuerrechtlichen Wohnsitz unterscheidet. Willkür ist insofern nicht dargetan.

### **E. 6.5**

Die Beschwerdeführerin rügt weiter, die durch die Vorinstanz vorgenommene Auslegung verstosse gegen das Gebot der Gleichbehandlung ( Art. 8 Abs. 1 BV ); es bestehe eine abweichende Praxis der Allmendkommission. Zur Pachtberechtigung habe bisher eine Adresse in U.\_\_\_\_\_ ausgereicht. Namentlich habe ein anderer Pächter Pachtland erhalten, obwohl er keinen Wohnsitz, sondern nur eine Adresse in U.\_\_\_\_\_ habe.

Die Rüge ist nicht stichhaltig, da es bereits am entsprechenden Sachverhaltsfundament mangelt ( Art. 105 Abs. 1 BGG ) : Die Vorinstanz hielt zur Behauptung der Beschwerdeführerin, ein anderer Pächter habe keinen zivilrechtlichen Wohnsitz in U.\_\_\_\_\_, fest, es ergebe sich nicht aus den Akten, dass die Allmendkommission in rechtswidriger Art und Weise Pachtland an Personen vergeben habe, die die Voraussetzungen des Allmendreglements nicht erfüllten. Die Beschwerdeführerin erhebt diesbezüglich keine genügende Sachverhaltsrüge (vgl. E. 3.2 hiervor).

#### **E. 6.6**

Bei diesem Zwischenergebnis kann sich die Beschwerdeführerin auch nicht auf den aus Art. 8 Abs. 1 BV abgeleiteten Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht berufen: Wenn keine rechtswidrige Vergabep Praxis erstellt ist, fehlt es an einer Voraussetzung für eine Gleichbehandlung im Unrecht.

#### **E. 6.7**

Im Ergebnis ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz der Auslegung des Wohnsitzerfordernisses nach Ziff. 3.2 lit. d des Allmendreglements den zivilrechtlichen Wohnsitzbegriff zugrundelegte. Eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebots ( Art. 8 Abs. 1 BV ) ist nicht dargetan.

#### **E. 7**

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, entgegen der Vorinstanz liege ihr zivilrechtlicher Wohnsitz in U.\_\_\_\_\_.

#### **E. 7.1**

Wie dargelegt, richtet sich der für die Pachtberechtigung massgebende Wohnsitz (Ziff. 3.2 lit. d Allmendreglement) nach dem Zivilrecht (vgl. E. 6 hiervor). Weil und soweit das kantonale Recht in diesem Zusammenhang auf das Bundesrecht Bezug nimmt, bleibt die Kognition des Bundesgerichts eingeschränkt (vgl. E. 6.2).

#### **E. 7.2**

Nach Art. 23 Abs. 1 ZGB befindet sich der Wohnsitz einer Person an dem Ort, wo sie sich mit der Absicht dauernden Verbleibens aufhält.

#### **E. 7.2.1**

Für die Begründung des Wohnsitzes müssen zwei Merkmale erfüllt sein: ein objektives äusseres, der Aufenthalt, sowie ein subjektives inneres, die Absicht dauernden Verbleibens. Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist das Kriterium der Absicht dauernden Verbleibens in Art. 23 Abs. 1 ZGB nicht so zu verstehen, als dass es auf den inneren Willen ankäme. Der Wohnsitz bestimmt sich vielmehr alleine nach der Gesamtheit der objektiven, für Dritte erkennbaren Tatsachen, in denen sich eine Absicht dauernden Verbleibens der betroffenen Person manifestiert (vgl. grundlegend BGE 97 II 1 E. 3; vgl. auch BGE 148 II 285 E. 3.2.2; 143 II 233 E. 2.5.2; Urteil 9C\_496/2023 vom 29. Februar 2024 E. 5.2, zur Publikation vorgesehen). Der Wohnsitz liegt demnach dort, wo sich im Lichte dieser Tatsachen objektiv betrachtet der Mittelpunkt der Lebensinteressen - der Lebensmittelpunkt - der betroffenen Person befindet.

#### **E. 7.2.2**

Der Lebensmittelpunkt deckt sich im Normalfall mit dem Wohnort, d.h. dem Ort, an welchem die Person schläft, die Freizeit verbringt und sich die persönlichen Effekten sowie üblicherweise ein Telefonanschluss und eine Postadresse befinden. Bei Wochenaufenthalt mit Familie wird der Arbeitsort zum Wohnsitz, wenn die Familie bloss noch in grossen oder unregelmässigen Abständen besucht wird. Nicht unmittelbar massgeblich, sondern nur Indizien für die Beurteilung der Wohnsitzfrage sind die Anmeldung und Hinterlegung der Schriften, die Ausübung der politischen Rechte, die Bezahlung der Steuern, fremdenpolizeiliche Bewilligungen sowie die Gründe, die zur Wahl eines bestimmten Wohnsitzes veranlassen ( BGE 136 II 405 E. 4.3; 125 III 100 E. 3; Urteile 5A\_539/2022 vom 13. September 2022 E. 4.1.1; 5A\_875/2015 vom 22. April 2016 E. 3.2.3; 4A\_695/2011 vom 18. Januar 2012 E. 4.1).

### **E. 7.2.3**

Ob sich die relevanten äusseren Tatsachen verwirklicht haben, ist eine Tatfrage; die Bestimmung des Lebensmittelpunkts und damit des Wohnsitzes auf Basis der festgestellten Tatsachen ist hingegen eine Rechtsfrage ( BGE 148 II 285 E. 3.2.2; 136 II 405 E. 4.3; 120 III 7 E. 2a; 97 II 1 E. 3).

### **E. 7.3**

Gemäss den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz ( Art. 105 Abs. 1 BGG ) ist die Beschwerdeführerin verheiratet und hat mit ihrem Ehemann zwei minderjährige Kinder, die alle in der 40 Autominuten entfernt gelegenen Gemeinde V.\_\_\_\_\_ wohnen. Sie gab auf ihrem Facebook-Profil V.\_\_\_\_\_ als Wohnsitz an und tritt im Impressum des "D.\_\_\_\_\_" unter der Adresse in V.\_\_\_\_\_ auf. In U.\_\_\_\_\_ hat die Beschwerdeführerin ihre Schriften hinterlegt und zahlt Steuern. Nach eigenen Angaben übernachtet sie seit 2017 in einem Wohnwagen, der auf dem Bauernbetrieb in einem Schopf steht, was von ihrem dort wohnhaften Vater allerdings bestritten wird. Zudem ist der Wohnwagen gemäss der Bauverwaltung der Einwohnergemeinde U.\_\_\_\_\_ nicht baubewilligt.

### **E. 7.4**

Vor diesem Hintergrund ist es nicht willkürlich, wenn die Vorinstanz erwägt, die Behauptung der Beschwerdeführerin, sie habe ihren Wohnsitz in diesem spärlich eingerichteten Wohnwagen und nicht bei ihrem Ehemann und ihren Kindern, erscheine konstruiert. Dass sie ihren Mann und ihre minderjährigen Kinder bloss noch in grossen oder unregelmässigen Abständen besuchen würde, macht sie nicht geltend und wäre in Anbetracht der relativ kurzen Distanz zwischen ihrem Arbeitsort und dem Wohnsitz der Familie auch nicht ohne Weiteres glaubwürdig. Bereits angesichts der Tatsache, dass die Kernfamilie der Beschwerdeführerin in V.\_\_\_\_\_ und nicht in U.\_\_\_\_\_ wohnt, ist es somit nicht willkürlich, wenn die Vorinstanz erwägt, die Beschwerdeführerin habe ihren zivilrechtlichen Wohnsitz nicht in U.\_\_\_\_\_. Soweit die Beschwerdeführerin vor Bundesgericht erneut vorbringt, die Wohnsitzbescheinigung und die Besteuerung der Gemeinde U.\_\_\_\_\_ belege ihren dortigen Wohnsitz, kann sie keine Willkür darlegen.

### **E. 8**

Die Beschwerdeführerin rügt schliesslich eine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben durch die Allmendkommission ( Art. 9 BV ). Diese habe mit ihr bereits am 25. Januar 2017 vorbehaltlos einen Pachtvertrag abgeschlossen, wobei das Wohnsitzkriterium nach Ziff. 3.2 lit. d des Allmendreglements damals schon gegolten habe. Da sich ihre

Wohnsituation in der Zwischenzeit nicht verändert habe, verhalte sich die Allmendkommission widersprüchlich, wenn sie nun den Wohnsitz in der Gemeinde verneine. Sie habe überdies im Vertrauen auf eine Verlängerung des Pachtvertrags Investitionen von Fr. 777'409.-- in den Stall und Schopf getätigt.

### **E. 8.1**

Der Grundsatz des Vertrauensschutzes und das Verbot widersprüchlichen Verhaltens bilden Ausprägungen des in Art. 9 und Art. 5 Abs. 3 BV verankerten Gebots von Treu und Glauben. Dieses gebietet ein loyales und vertrauenswürdige Verhalten im Rechtsverkehr ( BGE 136 I 254 E. 5.2) und verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden, sofern sich dieses auf eine konkrete, den betreffenden Bürger berührende Angelegenheit bezieht ( BGE 131 II 627 E. 6.1 ; 129 I 161 E. 4.1; je mit Hinweisen). Das Verbot widersprüchlichen Verhaltens untersagt Behörden, von einem Standpunkt, den sie in einer bestimmten Angelegenheit einmal eingenommen haben, ohne sachlichen Grund abzuweichen (vgl. Urteile 2C\_706/2018 vom 13. Mai 2019 E. 3.1; 2C\_542/2016 vom 27. November 2017 E. 3.2; 9C\_453/2020 vom 20. November 2020 E. 4.2; vgl. T SCHANNEN/MÜLLER/KERN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl. 2022, § 22 Rz. 495 f.). Die Abgrenzung zwischen den beiden Ausprägungen ist zwar umstritten, doch müssen nach der Rechtsprechung grundsätzlich in beiden Fällen die gleichen Voraussetzungen erfüllt sein (vgl. Urteile 2C\_706/2018 vom 13. Mai 2019 E. 3.1; 2C\_542/2016 vom 27. November 2017 E. 3.2 mit Hinweisen). Verlangt wird, dass die Person, die sich auf den Vertrauensschutz beruft, berechtigterweise auf diese Grundlage vertrauen durfte und gestützt darauf nachteilige Dispositionen getroffen hat, die sie nicht mehr rückgängig machen kann ( BGE 137 I 69 E. 2.5.1 mit Hinweisen ; 129 I 161 E. 4.1; Urteil 2C\_706/2018 vom 13. Mai 2019 E. 3.1). Ferner darf die relevante Rechtslage seit der Auskunftserteilung keine Änderung erfahren haben ( BGE 131 II 627 E. 6.1). Keinen Vertrauensschutz geniessen die Rechtsuchenden, wenn sie bzw. ihre Rechtsvertreter den Fehler erkannten oder bei zumutbarer Sorgfalt hätten erkennen müssen (vgl. BGE 134 I 199 E. 1.3.1; 129 II 125 E. 3.3). Schliesslich scheidet die Berufung auf Treu und Glauben, wenn ihr überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (vgl. BGE 137 I 69 E. 2.6; Urteil 2C\_542/2016 vom vom 27. November 2017 E. 3.2).

### **E. 8.2**

Der Allmendkommission kann vorliegend kein widersprüchliches Verhalten im Sinne der dargestellten Rechtsprechung vorgeworfen werden.

#### **E. 8.2.1**

Aus den Akten ( Art. 105 Abs. 2 BGG ) ergibt sich, dass die Beschwerdeführerin per 1. Januar 2015 den elterlichen Betrieb "B. \_\_\_\_\_" in U. \_\_\_\_\_ übernahm. Im Hinblick darauf sicherte sie im Zusammenhang mit einer Landbewerbung in der Gemeinde U. \_\_\_\_\_ ausdrücklich zu, dass sie ihren Wohnsitz auf den 15. Dezember 2014 wechseln würde. Sie bat darum, ihr für die Umbauarbeiten die nötige Zeit einzuräumen, da der Betrieb bis am 31. Dezember 2014 von ihrem Bruder gepachtet sei und ihr bis dann "die Hände gebunden" seien. Wie die Beschwerdeführerin im Verfahren vor Bundesgericht darlegt, liessen sich ihre Wohnpläne in U. \_\_\_\_\_ aufgrund eines Konflikts mit ihren Eltern nicht verwirklichen.

#### **E. 8.2.2**

Gemäss den verbindlichen Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz ( Art. 105 Abs. 1 BGG ) schloss die Bürgergemeinde U.\_\_\_\_\_ mit der Beschwerdeführerin für die verkürzte Pachtdauer vom 1. Januar 2017 bis zum 30. September 2020 einen befristeten Vertrag ab. Der Vertrag enthält den Hinweis, dass er nach Ablauf der Pachtperiode als gekündigt gelte. Die Pachtvergabe erfolgte somit lediglich auf Zeit ohne Erneuerungsanspruch. Zwar gelten die bisherigen Pächter beim Beginn einer neuen Pachtperiode als "angemeldet", sofern sie alle Anforderungen für eine Pachtberechtigung weiterhin erfüllen. Die Allmendkommission kann aber in Zweifelsfällen die Pachtberechtigung überprüfen (vgl. Ziff. 5.2.1 Allmendreglement). Die Neu Beurteilung des Wohnsitzes durch die Allmendkommission stützt sich damit auf eine zulässige Überprüfung der Wohnsituation der Beschwerdeführerin. Unter diesen Umständen kann der Allmendkommission kein folgewidriges oder schwankendes Handeln vorgeworfen werden. Es ist zudem nicht erstellt, dass die Behörde jemals (implizit) den Standpunkt einnahm, die Beschwerdeführerin habe ihren zivilrechtlichen Wohnsitz tatsächlich in U.\_\_\_\_\_.

### **E. 8.2.3**

Die Rüge ist somit unbegründet. Es liegt kein Verstoss gegen das Verbot widersprüchlichen Verhaltens vor.

### **E. 8.3**

Soweit die Beschwerdeführerin schliesslich gestützt auf Art. 9 BV geltend macht, ihre nicht wieder rückgängig zu machenden Investitionen in den Stall und Schopf von Fr. 777'409.-- seien beim Schutz ihres Vertrauens in die Verlängerung der Pachtverträge zu berücksichtigen (vgl. zur Berücksichtigung von getätigten Investitionen bei der Neuvergabe öffentlich-rechtlicher Berechtigungen THOMAS POLEDNA, Staatliche Bewilligungen und Konzessionen, 1994, Rz. 177 f. und 189 f.; MATTHIAS KRADOLFER, in: Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 4. Aufl. 2023, N 96 und N 106 zu Art. 9 BV ), kann ihr nicht gefolgt werden:

#### **E. 8.3.1**

Wie die Vorinstanz bundesrechtskonform erwägt, durfte die Beschwerdeführerin nicht darauf vertrauen, dass der Vertrag ohne Wohnsitz der Beschwerdeführerin in U.\_\_\_\_\_ für die neue Pachtperiode erneuert würde. Aus Ziff. 3.2 lit. d des Allmendreglements ergibt sich klar, dass für die Pachtberechtigung Wohnsitz in U.\_\_\_\_\_ vorausgesetzt wird. Gemäss Ziff. 13.1 Allmendreglement gilt die Weiterführung des Pachtverhältnisses bei Wegzug des Bürgerlandpächters aus Sicht der Bürgergemeinde zudem als unzumutbar und rechtfertigt eine vorzeitige Kündigung. Aus dem Allmendreglement lässt sich auch im Übrigen kein vertrauensschützender Tatbestand ableiten. Gemäss Ziff. 7 des Allmendreglements werden die Pachtverträge auf die "einmalige Dauer von 6 Jahren (Fixpacht) abgeschlossen"; es "erfolgt keine Verlängerung der Pachtverträge". Aus Ziff. 5.2.1 des Allmendreglements, wonach die bisherigen Pächter für die neue Pachtperiode als angemeldet gelten, sofern sie alle Anforderungen für eine Pachtberechtigung weiterhin erfüllen, lässt sich entgegen der Beschwerdeführerin ebenfalls keinen Anspruch auf Verlängerung ableiten, zumal die Beschwerdeführerin - wie festgestellt (E. 7 hiervor) - gerade nicht (mehr) alle Anforderungen für die Pachtberechtigung erfüllt und die Bestimmung ausdrücklich zulässt, dass die Pachtberechtigung überprüft werden kann. Mit Blick auf die insoweit klaren Bestimmungen des Allmendreglements konnte die Beschwerdeführerin demnach kein schützenswertes Vertrauen begründen.

### **E. 8.3.2**

Aus den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz ( Art. 105 Abs. 1 BGG ) ergibt sich ferner, dass die Bürgergemeinde U. \_\_\_\_\_ mit der Beschwerdeführerin zuvor einen befristeten Vertrag für eine verkürzte Pachtdauer vom 1. Januar 2017 bis zum 30. September 2020 abgeschlossen hat. Der Vertrag enthält den ausdrücklichen Hinweis, dass er nach Ablauf der Pachtperiode als gekündigt gilt (angefochtenes Urteil, E. 4.6.3). Damit entfällt auch der Vertrag als Vertrauensgrundlage.

### **E. 8.3.3**

Dass die Behörde auf andere Weise schützenswerte Erwartungen bei der Beschwerdeführerin geweckt hätte, wird nicht geltend gemacht. Es ist somit nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz einen Anspruch aus Vertrauensschutz auf Verlängerung der Pachtverträge ablehnte.

### **E. 9**

Im Ergebnis erweist sich die Beschwerde unter allen Aspekten als unbegründet. Die Beschwerde ist daher abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die unterliegende Beschwerdeführerin trägt die Kosten des Verfahrens ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Die anwaltlich vertretene Bürgergemeinde obsiegt in ihrem amtlichen Wirkungskreis. Es ist daher keine Parteientschädigungen geschuldet ( Art. 68 Abs. 3 BGG ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.