

# BGer 2C 552/2024 vom 14. April 2025

Bundesgericht, 2025-04-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_2C\\_552\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_552_2024)

FR: TF 2C 552/2024 du 14 avril 2025

IT: TF 2C 552/2024 del 14 aprile 2025

## Regeste

Landwirtschaftliche Pacht | Wirtschaft

## Erwägungen

### E. 1

Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit ( Art. 29 Abs. 1 BGG ) und die weiteren Eintretensvoraussetzungen von Amtes wegen und mit freier Kognition ( BGE 149 II 462 E. 1.1 ; 147 I 268 E. 1).

### E. 1.1

Angefochten ist ein kantonallyetztinstanzlicher Endentscheid in einer Angelegenheit des öffentlichen Rechts ( Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d, Art. 90 BGG ). In der Hauptsache ist strittig, ob die kantonalen Instanzen die verkürzte Pachtdauer für das Grundstück Kat. Nr. xxx bewilligen durften und ob die Beschwerdeführerin ein schutzwürdiges Interesse an der Feststellung einer sechsjährigen Pachtdauer aufweist. Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG ist nicht gegeben.

### E. 1.2

Die Beschwerdeführerin beantragt vor Bundesgericht zunächst die Aufhebung des angefochtenen Urteils, ohne zugleich einen neuen rechtsgestaltenden Entscheid in der Sache zu beantragen. Fraglich ist, ob dieses Rechtsbegehren genügt.

### E. 1.2.1

Die Beschwerde an das Bundesgericht ist ein grundsätzlich reformatorisches Rechtsmittel ( Art. 107 Abs. 2 BGG ), weshalb sich die beschwerdeführende Person nicht damit begnügen darf, einen rein kassatorischen Antrag zu stellen. Ausnahmsweise ist ein rein kassatorischer Antrag zulässig, wenn eine belastende Anordnung angefochten ist und die Belastung durch deren Aufhebung entfällt (Urteile 2C\_81/2020 vom 13. Juli 2020 E. 1.3.1; 2C\_122/2019 vom 6. Juni 2019 E. 1.1; 2C\_424/2018 vom 15. März 2019 E. 1.1). Um zu klären, ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist näher auf die Rechtsgrundlagen des umstrittenen Pachtverhältnisses einzugehen.

### E. 1.2.2

Die verkürzte und parzellenweise Verpachtung des Grundstücks Kat. Nr. xxx fällt unstrittig in den Anwendungsbereich des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2). Dieses legt eine Mindestpachtdauer von sechs Jahren fest, wenn ein einzelnes Grundstück erstmals verpachtet wird ( Art. 7 Abs. 1 LPG ). Eine kürzere Dauer ist nur aufgrund der persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse einer Partei oder aus anderen sachlichen Gründen möglich und bedarf der

Bewilligung ( Art. 7 Abs. 2 und Abs. 3 LPG ). Wird die Bewilligung verweigert oder das Gesuch zu spät eingereicht, so gilt die gesetzliche Mindestpachtdauer ( Art. 7 Abs. 4 LPG ). Der entsprechende Bewilligungsentscheid spricht sich darüber aus, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die verkürzte Pachtdauer vorliegen (vgl. STUDER/HOFER, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, 2. Aufl. 2014, N. 222 zu Art. 7 LPG ). Ebenfalls bewilligungspflichtig ist die parzellenweise Verpachtung eines Grundstücks, das zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört ( Art. 30 Abs. 1 LPG ). Die Bewilligung wird nur erteilt, wenn ein gesetzlicher Bewilligungsgrund vorliegt (vgl. Art. 31 LPG ). Wird die Bewilligung verweigert, so löst die Bewilligungsbehörde den Pachtvertrag auf den nächsten zumutbaren Frühjahrs- oder Herbsttermin auf und ordnet die Räumung des Grundstücks an ( Art. 32 Abs. 1 LPG ). Dasselbe gilt, wenn die Bewilligung zu spät, das heisst nach Antritt der Pacht, eingeholt wurde; das Pachtverhältnis ist nach den gesetzlichen Bestimmungen rückabzuwickeln (STUDER/HOFER, a.a.O., N. 707 zu Art. 32 LPG ).

### **E. 1.2.3**

Vorliegend erteilte das kantonale Amt für Landschaft und Natur mit der Verfügung vom 28. Juni 2023 die Bewilligung sowohl für eine verkürzte Pachtdauer ( Art. 7 Abs. 2 LPG ) als auch für die parzellenweise Verpachtung ( Art. 30 Abs. 1 LPG ). Die erste kantonale Rechtsmittelinstanz trat auf den dagegen geführten Rekurs der Beschwerdeführerin nicht ein. Das kantonale Verwaltungsgericht traf dann gestützt auf kantonales Verwaltungsverfahrenrecht selbst einen Entscheid in der Sache und wies die Beschwerde ab (angefochtenes Urteil, E. 5.3 und E. 6). Die Beschwerdeführerin stellt sich vor Bundesgericht auf den Standpunkt, das Gesuch um erneute Bewilligung der verkürzten (einjährigen) Pacht sei verspätet gestellt worden. Sie leitet daraus ab, dass von Gesetzes wegen eine Pachtdauer von sechs Jahren gilt (Art. 7 Abs. 4 i.V.m. Art. 8 Abs. 1 LPG ). Die längere gesetzliche Pachtdauer wäre für die Beschwerdeführerin vorteilhaft, weshalb die Bewilligung der kürzeren Pacht für sie eine belastende Anordnung darstellt.

### **E. 1.2.4**

Wird ein Nichteintretensentscheid angefochten, beschränkt sich der Streitgegenstand grundsätzlich auf die Eintretensfrage ( BGE 150 I 183 E. 3.3 mit Hinweisen). Soweit das kantonale Recht jedoch die Vorinstanz des Bundesgerichts in Stand stellt, bei einem bei ihr angefochtenen Nichteintretensentscheid in der Sache selbst zu entscheiden (so für den Kanton Zürich: MARCO DONATSCH, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Aufl. 2014, N. 18 zu § 63 VRG/ZH), umgrenzt das Urteil des oberen kantonalen Gerichts den Streitgegenstand vor Bundesgericht. So verhält es sich vorliegend: Das Verwaltungsgericht entschied gestützt auf das kantonale Verwaltungsverfahrenrecht in der Sache (angefochtenes Urteil, E. 5.3 und E. 6). Der Streitgegenstand vor Bundesgericht umfasst daher nicht allein die Eintretensfrage. Würde das Bundesgericht bei dieser Ausgangslage das angefochtene Urteil aufheben, wäre damit auch - aufgrund des Devolutiveffekts im Instanzenzug (vgl. BGE 136 II 539 E. 1.2; Urteile 2C\_336/2023 vom 25. Juli 2024 E. 1.3; 2C\_58/2023 vom 22. März 2024 E. 1.2, nicht publ. in: BGE 150 II 390 ) - der Bewilligungsentscheid vom 28. Juni 2023 in Bezug auf die verkürzte Pachtdauer aufgehoben. Mit dem Wegfall der Bewilligung wäre der bereits geschlossene Pachtvertrag in Bezug auf die verkürzte Pachtdauer (teil-)nichtig und die gesetzliche Mindestpachtdauer käme zum Zug ( Art. 7 Abs. 4 LPG ; STUDER/HOFER, a.a.O., N. 220 zu Art. 7 LPG ). Damit hätte die Beschwerdeführerin das von ihr gewollte Resultat erreicht. Daher durfte sie sich vor Bundesgericht insoweit darauf

beschränken, einen kassatorischen Antrag zu stellen.

### **E. 1.3**

Die Beschwerdeführerin stellt vor Bundesgericht zudem zwei Feststellungsbegehren. Solche sind letztinstanzlich grundsätzlich nur zulässig, wenn daran ein schutzwürdiges Interesse besteht, das nicht ebenso gut mit einem Leistungs- oder Gestaltungsbegehren gewahrt werden kann ( BGE 141 II 113 E. 1.7; Urteil 2C\_69/2021 vom 17. Dezember 2021 E. 1.2). Fraglich ist, ob Art. 49 Abs. 1 LPG der Beschwerdeführerin ein solches Interesse vermittelt.

#### **E. 1.3.1**

Nach Art. 49 Abs. 1 LPG kann eine Partei, die ein schutzwürdiges Interesse hat, feststellen lassen, ob die Verkürzung der Pachtdauer, die parzellenweise Verpachtung, die Zupacht oder der Pachtzins genehmigt werden kann. Art. 49 LPG ist dem allgemeinen Anspruch auf Erlass einer Feststellungsverfügung im Bundesverwaltungsverfahren ( Art. 25 VwVG ) nachgebildet. Der Gesetzgeber wollte den Rechtsuchenden überall dort, wo das Verwaltungsrecht privatrechtsgestaltend auf ein landwirtschaftliches Pachtverhältnis einwirkt, die Möglichkeit der Feststellungsverfügung eröffnen (Botschaft vom 11. November 1981 zu einem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht [LPG], BBl 1982 I 297 Ziff. 225.2; vgl. Urteil 2C\_155/2022 vom 25. November 2022 E. 4.3; STUDER/HOFER, a.a.O., N. 866 zu Art. 49 LPG ). Anspruch auf eine Feststellungsverfügung nach Art. 49 LPG hat, wer über ein aktuelles schutzwürdiges Interesse verfügt. Dieses kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Die Feststellungsverfügung nach Art. 49 LPG ist subsidiär gegenüber anderen Rechtsbegehren, das heisst sie steht nicht zur Verfügung, wenn die rechtsuchende Person ein gleichwertiges Leistungs- oder Gestaltungsbegehren stellen kann (Urteil 2C\_155/2022 vom 25. November 2022 E. 4.3; vgl. YVES DONZALLAZ, Traité de droit agraire suisse, Bd. 2, 2006, S. 680 Fn. 3526; STUDER/HOFER, a.a.O., N. 866 zu Art. 49 LPG ). Als Feststellungsobjekte kommen vorab die bewilligungspflichtigen Elemente eines landwirtschaftlichen Pachtverhältnisses in Frage, so z.B. die Genehmigungsfähigkeit einer verkürzten Pachtdauer ( Art. 7 Abs. 2 LPG ) oder der parzellenweisen Verpachtung ( Art. 30 LPG ) sowie die Höhe des Pachtzins ( Art. 36 Abs. 1 LPG ; vgl. Urteile 2C\_155/2022 vom 25. November 2022 E. 4.3; 4A\_212/2011 vom 1. Juli 2011 E. 3.3). Ein schutzwürdiges Interesse besteht in der Regel im Vorfeld eines Bewilligungsverfahrens, um den Parteien Gewissheit über die Rechtslage zu verschaffen (vgl. STUDER/HOFER, a.a.O., N. 866 zu Art. 49 LPG ). Die Feststellungsverfügung kann hingegen nicht dazu dienen, nachträglich eine bereits getroffene privatrechtliche Vereinbarung für ungültig erklären zu lassen (Urteil 2C\_155/2022 vom 25. November 2022 E. 4.3 und E. 4.5.2; vgl. auch Urteil 4A\_212/2011 vom 1. Juli 2011 E. 3.3).

#### **E. 1.3.2**

Das erste Feststellungsbegehren der Beschwerdeführerin (Ziff. 1a) bezieht sich auf die Rechtzeitigkeit der Gesuchstellung für die verkürzte Pachtdauer. Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, kann eine Privatperson unter Umständen ein schutzwürdiges Interesse an einer entsprechenden Feststellung aufweisen. Der Zeitpunkt der Gesuchstellung wirkt sich unmittelbar auf die Bewilligungsfähigkeit der verkürzten Pachtdauer aus ( Art. 7 Abs. 4 LPG ). Allerdings stellt die Beschwerdeführerin vorliegend auch einen kassatorischen Antrag und verlangt die Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Da die

Beschwerdeführerin den am Anfang des Verfahrens stehenden Bewilligungsentscheid angefochten hat, würde ihr der kassatorische Antrag im Ergebnis das verschaffen, was sie mit dem Feststellungsbegehren erwirken will (E. 1.2 hiavor). Aufgrund der Subsidiarität des Feststellungsanspruchs nach Art. 49 LPG ist auf den Feststellungsantrag Ziff. 1a nicht einzutreten.

### **E. 1.3.3**

Der zweite Feststellungsantrag (Ziff. 1b) bezieht sich auf die Dauer des zwischen den Parteien geschlossenen Pachtverhältnisses. Dessen Dauer richtet sich in erster Linie nach dem Gesetz; vorbehalten bleiben abweichende Abreden der Parteien innerhalb des gesetzlichen Rahmens (vgl. Urteil 4A\_391/2017 vom 26. März 2018 E. 3.2.1 f.). Mit anderen Worten folgt eine allenfalls zu beachtende Mindestdauer eines Pachtverhältnisses nicht aus dem Bewilligungsentscheid, sondern direkt aus dem Gesetz. Der Bewilligungsentscheid wirkt in diesem Punkt nicht unmittelbar privatrechtsgestaltend. Deshalb ist fraglich, ob die Geltung der Mindestpachtdauer zum Gegenstand eines öffentlich-rechtlichen Feststellungsverfahrens erhoben werden kann. Dem Streit liegt letztlich ein privatrechtliches Rechtsverhältnis zugrunde (vgl. Urteil 4A\_588/2009 vom 25. Februar 2010 E. 3.4 f.) und die Feststellungsverfügung von Art. 49 LPG steht nicht offen, um private Rechte und Pflichten feststellen zu lassen (vgl. STUDER/HOFER, a.a.O., N. 869 zu Art. 49 LPG ). Wie es sich vorliegend mit der Rechtsnatur der Pachtdauer verhält, kann aber offenbleiben. Nach der dargelegten Rechtsprechung (E. 1.3.1 in fine hiavor) darf ein gestützt auf Art. 49 LPG erhobenes Feststellungsbegehren nicht dazu dienen, um nachträglich einzelne Aspekte eines bereits laufenden Vertragsverhältnisses zu verändern. Mit ihrem Antrag will die Beschwerdeführerin aber genau dies erreichen. Bereits deshalb fehlt ihr ein schutzwürdiges Feststellungsinteresse (vgl. Urteil 2C\_155/2022 vom 25. November 2022 E. 4.3 und E. 4.5.2). Zudem würde sie ihr Ziel bereits mit dem kassatorischen Antrag erreichen, wenn bei dessen Gutheissung der angefochtene Entscheid und mit ihm der ursprüngliche Bewilligungsentscheid aufgehoben würde und in der Folge von Gesetzes wegen ( Art. 7 Abs. 1 LPG ) eine Pachtdauer von sechs Jahren gälte (E. 1.2 hiavor). Auf das Feststellungsbegehren Ziff. 1b ist somit ebenfalls nicht einzutreten.

### **E. 1.4**

Demnach erweist sich ausschliesslich das kassatorische Rechtsbegehren vor Bundesgericht als zulässig. Diesbezüglich verfügt die Beschwerdeführerin auch über ein aktuelles und praktisches Rechtsschutzinteresse ( Art. 89 Abs. 1 BGG ), soweit sie die Aufhebung der bewilligten kürzeren Pachtdauer und im Ergebnis die Geltung der (längeren) gesetzlichen Pachtdauer anstrebt. Fraglich ist, ob das aktuelle und praktische Interesse insofern fehlt, als die Aufhebung des angefochtenen Entscheids auch zum Dahinfallen der Bewilligung in Bezug auf die parzellenweise Verpachtung führen würde, mit der Folge, dass der Pachtvertrag aufgelöst werden müsste ( Art. 32 Abs. 1 LPG ; E. 1.2.2 hiavor). Diese Frage kann aber offenbleiben, da die Beschwerde in der Sache ohnehin abzuweisen ist. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist mit den vorstehenden Präzisierungen einzutreten.

### **E. 2.1**

Mit der Beschwerde kann namentlich die Verletzung von Bundes- und Völkerrecht gerügt werden ( Art. 95 lit. a und lit. b BGG ). Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ), wobei es - unter Berücksichtigung der allgemeinen

Rüge- und Begründungspflicht ( Art. 42 Abs. 2 BGG ) - grundsätzlich nur die geltend gemachten Vorbringen prüft, sofern allfällige weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (vgl. BGE 142 I 135 E. 1.5; 133 II 249 E. 1.4.1). In Bezug auf die Verletzung von Grundrechten gilt eine qualifizierte Rügepflicht ( Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 143 II 283 E. 1.2.2 ; 139 I 229 E. 2.2).

## **E. 2.2**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). Von den Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz weicht es nur ab, wenn diese offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen (Art. 97 Abs. 1 bzw. Art. 105 Abs. 2 BGG ). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" ( BGE 147 I 73 E. 2.2).

## **E. 3**

Letztinstanzlich ist einzig strittig, ob das Gesuch um Bewilligung der verkürzten Pachtdauer rechtzeitig gestellt wurde.

### **E. 3.1**

Nach Art. 7 Abs. 2 Satz 2 LPG ist das Gesuch um Bewilligung einer verkürzten Pachtdauer spätestens drei Monate nach Antritt der Pacht einzureichen. Es handelt sich um eine Verwirkungsfrist (Urteil 4A\_588/2009 vom 25. Februar 2010 E. 3.3). Das Gesetz legt lediglich den spätesten Zeitpunkt der Gesuchstellung fest. Es schreibt hingegen keinen frühestmöglichen Zeitpunkt vor. Das Gesuch kann deshalb schon dann eingereicht werden, wenn sich die Parteien über die kürzere Pachtdauer geeinigt haben und das Vorliegen der materiellen Voraussetzungen erkennbar ist (STUDER/HOFER, a.a.O., N. 222 zu Art. 7 LPG ).

### **E. 3.2**

Gemäss unbestrittenen und für das Bundesgericht verbindlichen Feststellungen wurde das Gesuch um Bewilligung einer verkürzten Pachtdauer am 24. Dezember 2021 und damit vor Beginn des erneuerten Pachtverhältnisses für das Jahr 2022 gestellt. Der entsprechende Pachtvertrag wurde im Januar bzw. Februar 2022 unterschrieben. Wie die Vorinstanz zutreffend erkannt hat, liegt ein rechtzeitig gestelltes Gesuch vor. Die Beschwerdeführerin beschränkt sich darauf, den Erwägungen der Vorinstanz entgegenzuhalten, vor Unterzeichnung des Pachtvertrags könne kein gültiges Gesuch gestellt werden. Dies trifft aber nicht zu (vgl. E. 3.1 hiervor).

### **E. 3.3**

Demnach ist die Argumentation der Beschwerdeführerin in der Sache selbst nicht stichhaltig. Die Beschwerdeführerin äussert sich ausserdem zu weiteren Aspekten des strittigen Pachtverhältnisses und zur vorausgegangenen Erbstreitigkeit, ohne sich aber mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen oder eine Rechtsverletzung zu rügen. Darauf ist nicht einzugehen (E. 2 hiervor).

## **E. 4**

Die Beschwerde ist demnach abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann. Bei diesem Verfahrensausgang gilt die Beschwerdeführerin als unterliegend und hat die Verfahrenskosten zu tragen ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Sie hat dem obsiegenden Beschwerdegegner 3 eine Entschädigung zu bezahlen ( Art. 68 Abs. 2 BGG ). Eine

weitergehende Parteientschädigung ist nicht geschuldet ( Art. 68 Abs. 3 BGG ).

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