Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

2C 978/2012, 2C 979/2012

Urteil vom 4. Mai 2013

II. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Zünd, Präsident,
Bundesrichterin Escher, Bundesrichter Seiler, Donzallaz, Kneubühler,
Gerichtsschreiber Klopfenstein.

Verfahrensbeteiligte
X._____, vertreten durch Rechtsanwältin Isabelle Schwander,
Beschwerdeführer,

gegen

Y._____, vertreten durch Rechtsanwalt Raphael Mullis,
Beschwerdegegner,

Amt für Landwirtschaft, Agrarmassnahmen und Bodenrecht.

Gegenstand
2C 978/2012
Land- und Forstwirtschaftsrecht (BGBB, Bewilligung für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks); unentgeltliche Rechtspflege,

Beschwerde gegen den Zwischenbescheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz, Kammer III, vom 28. August 2012.
2C 979/2012
Land- und Forstwirtschaftsrecht (BGBB, Bewilligung für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks),

Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz, Kammer III, vom 25. September 2012.

Sachverhalt:

A.

A.a. X._____ war Eigentümer des in der Gemeinde G._____/SZ gelegenen Grundstücks GB Nr. xxx, welches ursprünglich 17'021 m2 umfasste, wovon 11'856 m2 in der Baulandzone W2 und 5'165 m2 in der Landwirtschaftszone. Am 29. Februar 2008 wurde das Grundstück betreibungsamtlich versteigert, wobei der Zuschlag für den in der Wohnzone gelegenen Teil zum Preis von 5,9 Mio. Franken an die Versicherungskasse für das Staatspersonal des Kantons Zürich ging, derjenige für den in der Landwirtschaftszone gelegenen Teil an Y._____ zum Preis von Fr. 175'000.–. Vor der Versteigerung hatte das kantonale Landwirtschaftsamt mit Verfügung vom 28. Februar 2008 festgestellt, dass Y._____ als Gläubiger mit Pfandrecht am Grundstück

die Bedingungen für den Erwerb des landwirtschaftlichen Grundstücks erfülle. Gegen diese Verfügung erhob X._____ am 17. November 2009 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, welches darauf mit Urteil vom 20. Januar 2010 wegen Verspätung nicht eintrat.

A.b. Am 25. Februar 2010 gelangte X._____ an das Betreibungsamt G._____ und ersuchte um Aufhebung des Steigerungszuschlags, da Y._____ die erforderliche Bewilligung zum Erwerb des landwirtschaftlichen Grundstücks fehle. Auf dem Wege der betreibungsrechtlichen Beschwerde stellte letztinstanzlich das Bundesgericht fest, dass die Feststellungsverfügung über die Bewilligungsfähigkeit vom 28. Februar 2008 die Bewilligung nicht ersetze und dass Y._____ im Moment des Steigerungszuschlags nicht über eine Erwerbsbewilligung verfügt habe; es wies daher das Kantonsgericht Schwyz (als obere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibung und Konkurs) an zu prüfen, ob der Zuschlag vom Betreibungsamt aufzuheben sei (Urteile 5A 9/2011 vom 28. März 2011 und 5A 393/2011 vom 3. November 2011). In der Folge erteilte das Amt für Landwirtschaft mit Verfügung vom 6. Dezember 2011 Y._____ die Bewilligung zum Erwerb des landwirtschaftlichen Teils des Grundstücks Nr. xxx (künftig Grundstück Nr. xxxx). Gestützt darauf entschied das Kantonsgericht am 30. Januar 2012, da mittlerweile eine hinreichende Erwerbsbewilligung vorliege, sei auf den Versteigerungszuschlag nicht zurückzukommen. Gegen diesen Entscheid erhob X._____ erneut Beschwerde
an das Bundesgericht, welches das Rechtsmittel mit Urteil 5A 129/2012 vom 22. August 2012 wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs teilweise guthiess und die Sache zur Neubeurteilung an das Kantonsgericht zurückwies.

B.
Gegen die vom Amt für Landwirtschaft erteilte Bewilligung vom 6. Dezember 2011 erhob X._____ am 27. Januar 2012 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz und beantragte, diese Verfügung sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass keine Erwerbsbewilligung erteilt werden könne. Mit Eingabe vom 9. Februar 2012 stellte er ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege. Am 12. März 2012 stellte er zudem den Antrag, ihm sei ein unentgeltlicher Anwalt zu bestellen.
Mit Zwischenbescheid vom 28. August 2012 wies das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz das Gesuch um unentgeltliche Verbeiständung ab. Mit Entscheid vom 25. September 2012 trat es sodann auf die Beschwerde von X._____ nicht ein, wies dessen Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege ab und auferlegte ihm Verfahrenskosten von Fr. 1'500.–. Gleichzeitig verpflichtete es ihn zur Leistung einer Parteientschädigung an Y._____ in der Höhe von Fr. 500.–. Dieser Entscheid wurde am 28. September 2012 versandt und am 1. Oktober 2012 X._____ zugestellt.

C.

C.a. Gegen den Zwischenentscheid vom 28. August 2012 erhob Rechtsanwältin Isabelle Schwander am 1. Oktober 2012 namens von X._____ Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (Verfahren 2C 978/2012) mit dem Antrag, die Vorinstanz sei anzuweisen, dem Beschwerdeführer für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht einen unentgeltlichen Rechtsbeistand beizugeben. Zudem wird beantragt, dem Beschwerdeführer auch für das bundesgerichtliche Verfahren die unentgeltliche Rechtspflege und Verbeiständung zu gewähren.

C.b. Ebenfalls am 1. Oktober 2012 erhob X._____ "vorsorglich" Beschwerde beim Bundesgericht gegen den Endentscheid vom 25. September 2012 (Verfahren 2C 979/2012). Mit Eingabe vom 28. Oktober 2012 erhob sodann Rechtsanwältin Isabelle Schwander namens von X._____ Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten mit dem Antrag, die Sache sei in Aufhebung des angefochtenen Entscheids an das Verwaltungsgericht zur Neubeurteilung zurückzuweisen; eventuell sei die Erwerbsbewilligung zu verweigern. Zudem wird beantragt, dem Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche und das vorinstanzliche Verfahren die unentgeltliche Rechtspflege und Verbeiständung zu gewähren.

C.c. Im Verfahren 2C 978/2012 verzichtet das Amt für Landwirtschaft auf eine Stellungnahme, während Y._____ und das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz die Abweisung der Beschwerde beantragen.

Im Verfahren 2C 979/2012 schliessen das Amt für Landwirtschaft und das Verwaltungsgericht auf Abweisung; Y._____ beantragt, auf die Beschwerde nicht einzutreten, eventuell sie abzuweisen. Der Beschwerdeführer repliziert.

C.d. Mit Verfügung des Präsidenten der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung des Bundesgerichts vom 20. Dezember 2012 wurde der Beschwerde antragsgemäss - aufschiebende Wirkung zuerkannt.

Erwägungen:

1.
Die beiden Verfahren betreffen die gleiche Angelegenheit und die gleichen Parteien. Es rechtfertigt sich daher, sie zu vereinigen (Art. 71 BGG i.V.m. Art. 24 BZP).

2.
Die Beschwerde im Verfahren 2C 978/2012 richtet sich gegen einen Zwischenentscheid. Zwischenentscheide können unter den Voraussetzungen von Art. 92 und 93 BGG beim Bundesgericht angefochten werden. Da jedoch inzwischen - am 25. September 2012 - vom Verwaltungsgericht der Endentscheid gefällt worden ist, werden sein Zwischenentscheid und die dagegen erhobene Beschwerde gegenstandslos; der Zwischenentscheid kann zusammen mit dem Endentscheid angefochten werden, soweit er sich auf dessen Inhalt auswirkt (Art. 93 Abs. 3 BGG). Der Beschwerdeführer hat denn auch in der Beschwerde gegen den Endentscheid (Verfahren 2C 979/2012) u.a. das Begehren gestellt, es sei ihm für das Verfahren vor der Vorinstanz die unentgeltliche Rechtspflege und Verbeiständung zu gewähren. Das Verfahren 2C 978/2012 kann damit abgeschrieben werden und die Rüge betreffend unentgeltliche Verbeiständung vor der Vorinstanz wird im Rahmen des Verfahrens 2C 979/2012 behandelt (hinten E. 4.1).

3.

3.1. Materiell geht es um die Erteilung einer Bewilligung nach Art. 61 ff. des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks. Gegen den entsprechenden kantonal letztinstanzlichen Endentscheid ist die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten zulässig (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG; Art. 89 BGBB). Der Beschwerdeführer ist als Adressat des angefochtenen Nichteintretensentscheids zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG).

3.2. Das Verwaltungsgericht ist auf die bei ihm erhobene Beschwerde des Beschwerdeführers nicht eingetreten, weil dieser nicht zur Beschwerde legitimiert sei. Streitgegenstand ist deshalb grundsätzlich nur die Frage, ob die Vorinstanz zu Recht auf die Beschwerde nicht eingetreten ist. In einer Eventualbegründung hat das Verwaltungsgericht aber erwogen, selbst wenn auf das Rechtsmittel einzutreten wäre, wäre es in materieller Hinsicht abzuweisen. In einer solchen Konstellation beurteilt das Bundesgericht auch die materielle Rechtslage und sieht aus prozessökonomischen Gründen davon ab, den angefochtenen Entscheid aufzuheben, wenn zwar zu Unrecht auf die Beschwerde nicht eingetreten wurde, die Eventualbegründung in der Sache aber zutreffend ist. Deshalb muss sich die Beschwerdebegründung (Art. 42 Abs. 2 BGG) in solchen Fällen sowohl mit dem Nichteintreten als auch mit der materiellrechtlichen Seite auseinandersetzen (BGE 136 III 534 E. 2 S. 535; Urteil 2C 1018/2011 vom 9. Februar 2012 E. 2.2; Laurent Merz, in: Basler Kommentar zum BGG, 2. A. 2011, Rz. 73 zu Art. 42), was vorliegend der Fall ist. Erweist sich hingegen der Nichteintretensentscheid als richtig, so bleibt es dabei und das Bundesgericht hat sich mit der materiellen Seite
nicht auseinanderzusetzen (BGE 123 II 337 E. 9 S. 357; 121 I 1 E. 5a/bb S. 11; 118 Ib 26 E. 2b; 105 Ia 91 nicht publ. E. 1c; 103 Ia 14 E. 1c S. 16 f.; 99 Ia 415).

4.
Der Beschwerdeführer rügt vorab verschiedene Verfahrensmängel und erblickt darin eine Verletzung des fairen Verfahrens, des rechtlichen Gehörs und des Anspruchs auf unentgeltliche Rechtspflege (Art. 29 BV) :

4.1. Zunächst macht er geltend, sein Anspruch auf unentgeltlichen Rechtsbeistand sei verletzt worden.

4.1.1. Eine Partei hat nach Art. 29 Abs. 3 BV Anspruch auf unentgeltlichen Rechtsbeistand, soweit es zur Wahrung ihrer Rechte notwendig ist. Dies ist zu bejahen, wenn ihre Interessen in schwerwiegender Weise betroffen sind und der Fall in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bietet, die den Beizug eines Rechtsvertreters erforderlich machen. Droht das in Frage stehende Verfahren besonders stark in die Rechtsposition der betroffenen Person einzugreifen, ist die Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsvertreters grundsätzlich geboten, sonst nur dann, wenn zur Schwere des Falles besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten hinzukommen, denen der Gesuchsteller auf sich alleine gestellt nicht gewachsen wäre (BGE 130 I 180 E. 2.2 S. 182 mit Hinweisen). Besonders starke Eingriffe in diesem Sinne sind namentlich schwere Grundrechtseingriffe, wie z.B. längerdauernde Freiheitsentzüge (BGE 134 I 92 E. 3.2.2/3; vgl. Übersicht über die Praxis bei STEFAN MEICHSSNER, Das Grundrecht auf unentgeltliche Rechtspflege [Art. 29 Abs. 3 BV], 2008, S. 127 f.). Zu berücksichtigen ist sodann vor allem, ob die Partei selber hinreichend Kenntnisse besitzt, um ihre Sache zu vertreten (MEICHSSNER, a.a.O., S. 133 f., mit Hinweisen auf
die Rechtsprechung).

4.1.2. Im Zusammenhang mit der streitigen Grundstückversteigerung fanden verschiedene Verfahren in unterschiedlichen Rechtsgebieten statt, die mehrmals auch vor das Bundesgericht führten. Es ist nachvollziehbar, dass der Beschwerdeführer als juristischer Laie möglicherweise keine vollständige Übersicht über die Vielzahl von Verfahren hat. Anspruch auf Rechtsverbeiständung besteht jedoch nicht für die Beurteilung einer allgemeinen Rechtssituation, sondern jeweils in Bezug auf konkrete Verfahren. Vorliegend stellt sich die Frage eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes für das verwaltungsrechtliche Beschwerdeverfahren gegen die dem Beschwerdegegner erteilte Erwerbsbewilligung. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführer auch ohne anwaltlichen Beistand am 27. Januar 2012 eine fundierte und korrekte Beschwerde an das Verwaltungsgericht gerichtet hatte. Aus dieser Eingabe geht hervor, dass der Verfasser durchaus die notwendigen Kenntnisse hatte und die rechtserheblichen Umstände erschöpfend geltend machte. Der Beschwerdeführer rügt als widersprüchlich, dass das Verwaltungsgericht im Zwischenentscheid über die unentgeltliche Rechtspflege ausgeführt hatte, er könne seine Sache allein vertreten, aber dann im Endentscheid
erwog, er vermöge keine (legitimationsbegründenden) schützenswerten Interessen an der Aufhebung der Bewilligung darzutun. Dazu ist zu bemerken, dass der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde vom 27. Januar 2012 zwar nicht wie bei Anwälten üblich besondere Ausführungen zum Eintreten machte; in der Sache hat er aber - wie er vor Bundesgericht selber mit Recht vorbringt - die Sachumstände geltend gemacht, die allenfalls seine Legitimation begründen könnten. Wenn die Vorinstanz ausgeführt hat, er vermöge ein schützenswertes Interesse nicht darzutun, so ist dies eine rechtliche Würdigung in dem Sinne, die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Umstände reichten für eine Bejahung der Legitimation nicht aus. Dies bedeutet aber nicht, dass der Beschwerdeführer nicht in der Lage gewesen wäre, die erheblichen Umstände darzulegen. Auch vor Bundesgericht macht er - anwaltlich vertreten - im Übrigen nicht geltend, welche weiteren rechtserheblichen Sachumstände er hätte anführen können, um seine Legitimation zu begründen. Der Beschwerdeführer war also durchaus in der Lage, im hier vorliegenden Verfahren, in welchem es nicht um einen besonders starken Eingriff in die Rechtsstellung geht, seine Rechte auch ohne anwaltlichen Beistand zu vertreten.
Auch aus dem Grundsatz der Waffengleichheit (dazu BGE 138 I 484 E. 2.1 S. 485 f.) ergibt sich vorliegend kein Anspruch auf unentgeltlichen Rechtsbeistand: Der Beschwerdegegner war zwar anwaltlich vertreten, verzichtete aber in seiner Eingabe vom 4. Juli 2012 ausdrücklich auf eine Vernehmlassung zum hier interessierenden Aspekt.

4.2. Sodann macht der Beschwerdeführer geltend, es sei ihm keine Möglichkeit eingeräumt worden, korrekt zur Frage der Beschwerdelegitimation Stellung zu nehmen. Er habe während des ganzen Verfahrens davon ausgehen können, beschwerdelegitimiert gewesen zu sein; im Endentscheid sei ihm aber völlig unerwartet die Beschwerdelegitimation abgesprochen worden.

Das Gericht hatte das Eintreten (und damit auch die Frage der Legitimation des Beschwerdeführers) von Amtes wegen zu prüfen. Dass es den Beschwerdeführer während der Dauer des Verfahrens als beschwerdeführende Partei behandelt, liegt in der Natur der Sache, kann aber die Frage des Eintretens nicht präjudizieren und auch

keine Vertrauensgrundlage dafür bilden, dass auf die Eingabe eingetreten wird. Im Übrigen hatte der Beschwerdeführer Gelegenheit, die Umstände darzulegen, die seine Legitimation begründen könnten, und hat dies auch getan (vorne E. 4.1.2).

4.3. Weiter lässt der Beschwerdeführer vortragen, es sei ihm angekündigt worden, er könne sich nach Eingang der Vernehmlassung des Beschwerdegegners noch äussern, doch sei ihm in der Folge dann keine Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

4.3.1. Nach der Rechtsprechung haben die Parteien eines Gerichtsverfahrens das Recht, von allen bei Gericht eingereichten Stellungnahmen Kenntnis zu erhalten und sich dazu äussern zu können, unabhängig davon, ob die Eingaben neue und/oder wesentliche Vorbringen enthalten und ob ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet, eine Frist zur Stellungnahme angesetzt oder die Eingabe lediglich zur Kenntnisnahme oder zur Orientierung zugestellt worden ist. Dabei wird erwartet, dass eine Partei, die eine Eingabe ohne Fristansetzung erhält und dazu Stellung nehmen will, dies umgehend tut oder zumindest beantragt; ansonsten wird angenommen, sie habe auf eine weitere Eingabe verzichtet (BGE 138 I 484 E. 2.1 und 2.2). Es ist Aufgabe des Gerichts, diesen Anspruch zu gewährleisten. Hierzu kann das Gericht einen zweiten Schriftenwechsel anordnen oder den Parteien Frist für eine allfällige Stellungnahme ansetzen. Es kann Eingaben aber auch lediglich zur Kenntnisnahme zustellen, wenn von den Parteien erwartet werden kann, dass sie umgehend unaufgefordert Stellung nehmen oder eine Stellungnahme beantragen (a.a.O., E. 2.4). Es gibt keinen Anspruch darauf, formell zur Stellungnahme eingeladen zu werden (Urteil 2D 46/2012 vom 16. Januar 2013 E. 4.2.2).

4.3.2. Vorliegend hatte das Verwaltungsgericht mit Schreiben vom 14. Juni 2012 dem Beschwerdeführer auf dessen Anfrage, ob er nochmals zu neuen Akten Stellung nehmen könne, mitgeteilt, es werde nach Eingang der Vernehmlassung des Beschwerdegegners dazu Gelegenheit gegeben werden. Zugleich teilte es ihm auch mit, die Frage der unentgeltlichen Verbeiständung stelle sich nicht, da die Arbeit mit der eingereichten Beschwerde, welche den Anforderungen genüge, zur Hauptsache bereits geleistet sei. Der Beschwerdegegner verzichtete in seinem Schreiben vom 4. Juli 2012 ausdrücklich auf eine Stellungnahme zu den Anfragen des Beschwerdeführers, äusserte sich kurz zu den vorangegangen Verfahren vor Bundesgericht und warf die Frage auf, was der Beschwerdeführer mit seinem Vorgehen bezwecke. Diese Eingabe wurde dem Beschwerdeführer am 17. Juli 2012 "zur Kenntnisnahme" zugestellt, ohne dass er ausdrücklich zu einer Stellungnahme aufgefordert worden wäre. Am 3. August 2012 wiederholte der Beschwerdeführer unter Bezugnahme auf diese Zustellung seinen Antrag um unentgeltlichen Rechtsbeistand. Er äusserte sich aber nicht inhaltlich zur Sache und namentlich nicht zur Eingabe des Beschwerdegegners, obwohl er dazu nach dem 17. Juli 2012 hinreichend
Zeit und Möglichkeit gehabt hätte, zumal er im Urteil des Bundesgerichts 5A 393/2011 vom 3. November 2011 E. 5.2 bereits auf die dargelegte Rechtslage hingewiesen worden war. Es erscheint rechtsmissbräuchlich, wenn der Beschwerdeführer am 3. August 2012 - obwohl er dazu in der Lage gewesen wäre - keine Stellungnahme abgibt und sich dann unter Hinweis auf sein Gesuch um unentgeltliche Verbeiständung darauf beruft, er habe keine Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Nachdem er selber eine korrekte Rechtsschrift verfasst hatte, wäre ihm das Verfassen einer solchen Stellungnahme auch ohne Rechtsanwalt ohne weiteres möglich gewesen, zumal die Eingabe des Beschwerdegegners keine neuen Umstände zur Sache enthielt. Schliesslich bringt er auch vor Bundesgericht nicht vor, welche rechtserheblichen Umstände er denn noch hätte vorbringen wollen oder können, mit Ausnahme einer Stellungnahme zu fehlenden Akten (dazu hinten E. 4.4).

4.4. Schliesslich rügt der Beschwerdeführer in formeller Hinsicht, das Amt für Landwirtschaft habe nicht alle Akten eingereicht; es fehle ein Aktenverzeichnis und eine Vollmacht des Vertreters von Y._____. Sodann sei das Schreiben des beschwerdegegnerischen Anwalts vom 30. November 2011 an das Amt für Landwirtschaft nicht bei den Akten des Verwaltungsgerichts. Dieses hätte die vollständigen Akten des Amtes für Landwirtschaft und die "SchKG-Akten" einholen müssen. Schliesslich sei ihm - dem Beschwerdeführer - der Brief von XA._____ an das Verwaltungsgericht von 3. September 2012 nicht zugestellt worden, was eine unheilbare Gehörsverletzung darstelle.

4.4.1. Wie der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde ans Verwaltungsgericht selber ausgeführt hat, hatte ihm das Amt für Landwirtschaft mit Schreiben vom 17. Januar 2012 Akteneinsicht gewährt; am 26. Januar 2012

hat er Einsicht in die Akten genommen. Wie das Amt für Landwirtschaft vernehmlassungsweise einräumt, wurde ein Aktenregister erst nach diesem Datum erstellt. Der verfassungsmässige Anspruch auf Akteneinsicht verpflichtet die Behörden zu einer geordneten und übersichtlichen Aktenführung (Urteil 8C 319/2010 vom 15. Dezember 2010 E. 2.2.1), doch kann in der blossen Unterlassung eines Aktenverzeichnisses noch keine Verfassungsverletzung erblickt werden, wenn auch sonst die Übersicht gewahrt bleiben kann; das war hier aufgrund des doch begrenzten Aktenumfangs der Fall.

4.4.2. Das Verwaltungsgericht seinerseits ordnete mit Verfügung vom 31. Januar 2012 an, dass das Amt die Akten dem Gericht einzureichen habe. Das Amt reichte in der Folge Akten ein. Die Vernehmlassung des Amtes für Landwirtschaft sowie dessen weiteres Schreiben vom 1. März 2012 wurden dem Beschwerdeführer zugestellt. Er hätte Gelegenheit gehabt, dazu Stellung zu nehmen (vorne E. 4.3.2). Die Akten aus dem Zwangsvollstreckungsverfahren sind aus den nachfolgend E. 5.5 genannten Gründen für das Bewilligungs- und Beschwerdeverfahren nach dem bäuerlichen Bodenrecht nicht von Belang und mussten vom Verwaltungsgericht nicht ediert werden.

4.4.3. In Bezug auf die Anwaltsvollmacht ist zu bemerken, dass eine solche bei den Akten liegt. Ob sie dem Beschwerdeführer früher bereits bekannt war, ist unerheblich, zumal er sich im bisherigen Verfahren nicht auf fehlende Vollmacht berufen hatte und zudem der Beschwerdegegner bereits in anderen Verfahren, an denen auch der Beschwerdeführer beteiligt war, vom gleichen Anwalt vertreten worden war.

4.4.4. Das Schreiben des Gegenanwalts vom 30. November 2011 an das Amt für Landwirtschaft war gemäss dem Urteil des Bundesgerichts 5A 129/2012 vom 22. August 2012 E. 5.4.2 dem Beschwerdeführer vom Kantonsgericht am 6. Februar 2012 zugestellt worden. In E. 5.4.3 stellte das Bundesgericht zudem fest, dass dem Beschwerdeführer die Existenz dieses Schreibens bereits nach Erhalt des Schreibens des Kantonsgerichts vom 15. Dezember 2011 bekannt gewesen sein musste, da es in der ihm zugestellten Eingabe des Beschwerdegegners vom 12. Dezember 2011 erwähnt war. Dem Beschwerdeführer wäre es somit möglich gewesen, auch in dieses Schreiben rechtzeitig Einsicht zu nehmen.

4.4.5. Im erwähnten Brief vom 3. September 2012 machte der Sohn des Beschwerdeführers, XA._____, geltend, er sei am streitbetroffenen Grundstück vorkaufsberechtigt. Schon vorher hatte XA._____ beim Verwaltungsgericht den Antrag gestellt, zum Verfahren beigeladen zu werden. Diesen Antrag hatte das Verwaltungsgericht am 25. September 2012 abgewiesen. Es ist nicht ersichtlich, dass dieser Entscheid angefochten worden wäre. Ist somit XA._____ nicht Verfahrenspartei, gehören die von ihm eingereichten Akten nicht zu den Verfahrensakten und es liegt keine Gehörsverletzung darin, dass diese dem Beschwerdeführer nicht zugestellt wurden.

4.5. Die formellen und verfahrensbezogenen Rügen des Beschwerdeführers erweisen sich damit als unbegründet.

5.
Zu prüfen ist sodann, ob die Vorinstanz zu Recht die Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers verneint hat.

5.1. Der Beschwerdeführer leitet seine Legitimation daraus ab, dass nach Art. 67 Abs. 2 BGBB der Steigerungszuschlag aufzuheben ist, wenn dem Ersteigerer die Bewilligung nach Art. 61 BGBB verweigert wird; er macht geltend, er würde damit wieder in sein Eigentum am Grundstück eingesetzt, weshalb er ein schutzwürdiges Interesse an der Verweigerung der Bewilligung habe. Materiell bestreitet er, dass der Beschwerdegegner die Voraussetzungen zum Erwerb gemäss Art. 64 Abs. 1 lit. g BGBB erfülle.

5.2. Art. 83 Abs. 3 BGBB regelt die Legitimation zur Beschwerde gegen Entscheide über Bewilligungen nach Art. 60 sowie 61 ff. BGBB wie folgt:

"Gegen die Verweigerung der Bewilligung können die Vertragsparteien, gegen die Erteilung der Bewilligung

die kantonale Aufsichtsbehörde, der Pächter sowie Kaufs-, Vorkaufs- oder Zuweisungsberechtigte bei der kantonalen Beschwerdeinstanz (Art. 88) Beschwerde führen."

5.2.1. Art. 83 Abs. 3 BGBB geht als lex specialis der allgemeinen Legitimationsbestimmung von Art. 89 Abs. 1 BGG (die nach Art. 111 Abs. 1 BGG als Mindestvorschrift auch für die Kantone massgeblich ist) vor (vgl. Urteil 2C 121/2012 vom 2. Juli 2012 E. 5.1; zum früheren Recht: BGE 129 III 583 E. 3.1). Der Gesetzgeber wollte mit dieser Formulierung bewusst den Kreis derjenigen einschränken, die gegen die Bewilligungserteilung Beschwerde erheben können; insbesondere sollten Nachbarn oder die Organisationen des Naturschutzes oder der Landwirtschaft ausgeschlossen werden (BGE 126 III 274 E. 1b/c S. 276; zit. Urteil 2C 121/2012 E. 5.2; 2C 777/2008 vom 14. Juli 2009 E. 5.1). Die ratio legis liegt darin, dass sich nicht Dritte in das Vertragsverhältnis drängen sollen (BGE 129 III 583 E. 3.1 S. 586); das mit der Bewilligungspflicht verbundene öffentliche Interesse soll von den Behörden wahrgenommen werden, nicht von Drittbeschwerdeführern (Urteil 5A.21/2005 vom 17. November 2005 E. 4.2 und 4.3.1; HERRENSCHWAND/STALDER, in: Schweizerischer Bauernverband [Hrsg.], Kommentar zum BGBB, 2. A. 2011, Rz. 12a zu Art. 83). Die Sonderregelung will zudem nur die Beschwerdelegitimation einschränken, aber nicht die allgemeine Voraussetzung ausser Kraft
setzen, wonach nur Beschwerde erheben kann, wer ein besonderes, schutzwürdiges praktisches Interesse hat (Urteil 5A.21/2006 vom 9. November 2006 E. 1.5; 5A.21/2005 vom 17. November 2005 E. 4.2; HERRENSCHWAND/ STALDER, a.a.O., Rz. 12a zu Art. 83). So kann der Vorkaufsberechtigte die Bewilligung nicht schon mit Hinweis auf sein Vorkaufsrecht anfechten, da er dieses auf dem Zivilweg durchsetzen kann; um beschwerdelegitimiert zu sein, bedarf er eines Rechtsschutzbedürfnisses, welches über den im Vorkaufsrecht begründeten Anspruch auf das Grundstück oder das Gewerbe hinausgeht (Urteil 5A.21/2006 vom 9. November 2006 E. 1.5, ZBGR 89/2008 S. 230).

5.2.2. Der Beschwerdeführer ist weder Pächter noch Kaufs-, Vorkaufs- oder Zuweisungsberechtigter am streitbetroffenen Grundstück und somit nach dem Wortlaut von Art. 83 Abs. 3 BGBB zur Beschwerde nicht legitimiert. Nach Lehre und Rechtsprechung ist die Aufzählung in Art. 83 Abs. 3 BGBB jedoch nicht abschliessend: Über den Gesetzeswortlaut hinaus ist zur Beschwerde legitimiert der vertragliche Käufer, der sich wehrt gegen die Erteilung der Bewilligung an einen Dritten, der ein Vorkaufsrecht geltend macht (BGE 126 III 274 E. 1d-f); ebenso ist der Dritte, der ein Angebot als Selbstbewirtschafter (Art. 64 Abs. 1 lit. f BGBB) gemacht hat, legitimiert zur Beschwerde gegen die Bewilligung mit der Begründung, der Käufer sei nicht Selbstbewirtschafter (Urteil 5A.3/2006 vom 28. April 2006 E. 1.2, nicht publ. in BGE 132 III 658; Urteil 5A.35/2006 vom 5. Juni 2007 E. 2.2.2 nicht publ. in BGE 133 III 562; zit. Urteil 2C 121/2012 E. 5.2 und 5.4). Diese Erweiterung gegenüber dem Gesetzeswortlaut ist indessen nur sehr restriktiv zu handhaben (zit. Urteil 2C 121/2012 E. 5.2). Nicht legitimiert ist z.B., wer, ohne Selbstbewirtschafter zu sein, das Grundstück kaufen möchte (Urteil 2C 127/2009 vom 25. Mai 2009 E. 2.3), auch dann nicht, wenn er sich
auf Art. 64 Abs. 1 lit. f BGBB beruft und geltend macht, der Erwerber, der die Bewilligung erhalten hat, sei gar nicht Selbstbewirtschafter; denn Art. 64 Abs. 1 lit. f will nicht den Erwerber schützen, der nicht Selbstbewirtschafter ist, sondern den landwirtschaftlichen Veräusserer (Urteil 5A 228/2008 vom 9. Juni 2008 E. 2.2). Ebenso wenig legitimiert sind der Unterpächter (Urteil 5A 35/2008 vom 10. Juni 2008 E. 6) oder ein späterer Pächter (Urteil 5A.13/2003 vom 7. November 2003 E. 2.2, ZBGR 85/2004 S. 263; YVES DONZALLAZ, Pratique et jurisprudence de droit foncier rural, 1999, S. 267 f.). Der Verkäufer kann ein schutzwürdiges Interesse an der Anfechtung einer Bewilligung haben, wenn diese unter einschränkenden Auflagen erteilt wurde; die Legitimation ergibt sich dabei aber aus dem Umstand, dass den Begehren der Vertragsparteien nur teilweise oder eingeschränkt entsprochen wurde, und sie reicht auch nur soweit sie durch den anzufechtenden Bewilligungsentscheid beschwert sind (HERRENSCHWAND/STALDER, a.a.O., Rz. 13 zu Art. 83). Soweit aber die Behörde den Vertrag so genehmigt hat, wie er von den Vertragsparteien geschlossen wurde, haben diese kein Interesse an der Anfechtung (BGE 126 III 274 E. 1d S. 277; Urteile 2C 465/2012 vom
29. Oktober 2012 E. 2.6; 5A.21/2005 vom 17. November 2005 E. 4.2). Das gilt auch dann, wenn der Verkäufer geltend macht, er sei beim Vertragsabschluss getäuscht worden; denn dafür stehen die zivilrechtlichen Behelfe (Art. 28 OR) zur Verfügung (zit. Urteil 2C 465/2012 E. 2.7).

5.2.3. Im Falle der Zwangsversteigerung eines Grundstücks hat das Bundesgericht im Urteil 5A.19/1998 vom 15. Juli 1998 ausgeführt, wenn der bisherige Eigentümer eines zwangsversteigerten Grundstücks die Aufhe-

bung des Zuschlags gemäss Art. 67 Abs. 2 BGBB bezwecke, damit er die Möglichkeit erhalte, durch vorgängige Befriedigung der Gläubiger die in dieser Bestimmung vorgeschriebene neue Versteigerung abzuwenden (oder anlässlich der Versteigerung die Liegenschaft selber zu erwerben), so begründe dies keine besonders nahe Beziehung zu dem seit langem versteigerten Grundstück, die ihm die Legitimation verschaffen würde, eine nach Art. 61 BGBB erteilte Erwerbsbewilligung anzufechten (vgl. Donzallaz, a.a.O., S. 266 f.). Desgleichen erkannte das Bundesgericht im zit. Urteil 5A.21/2005 E. 4.2, der frühere Eigentümer sei nicht legitimiert zur Beschwerde gegen die dem Ersteigerer erteilte Bewilligung, solange er nicht besondere Umstände nachweise, die ein besonderes, aktuelles und praktisches Rechtsschutzinteresse begründeten. Denn besonders betroffen sei er als bisheriger Eigentümer nur durch den (betreibungsrechtlichen) Entscheid, die Liegenschaft zu versteigern, aber nicht durch die Erteilung der Bewilligung an den Erwerber; die
Verweigerung dieser Bewilligung habe nur zur Folge, dass eine neue Versteigerung angeordnet werde (Art. 67 Abs. 2 BGBB), gebe somit dem bisherigen Eigentümer sein Eigentum nicht oder nur vorübergehend wieder zurück; der Umstand allein, das der Ersteigerer möglicherweise die Bewilligung erhalte, obwohl er nicht Selbstbewirtschafter sei (in den Fällen von Art. 64 BGBB), berühre den bisherigen Eigentümer nicht mehr als beliebige Dritte und legitimiere ihn daher nicht zur Beschwerde (a.a.O., E. 4.3.1; bestätigt im Urteil 2C 127/2009 vom 25. Mai 2009 E. 2.2.2). Gemäss BGE 129 III 583 E. 3.1 und 3.2.1 ist hingegen der (bisherige) Eigentümer eines Grundstücks legitimiert zur Beschwerde gegen die Bewilligung, mit der gemäss Art. 60 BGBB die Aufteilung eines landwirtschaftlichen Grundstücks bewilligt wird, auch wenn das Betreibungsamt im Rahmen der Vorbereitung einer Grundstückversteigerung eine solche Bewilligung beantragt hat.

5.2.4. Aus der dargelegten Rechtsprechung ergibt sich, dass eine Legitimation über den Wortlaut von Art. 83 Abs. 3 BGBB nur dort bejaht wird, wo ein im Lichte der Zielsetzungen des BGBB schutzwürdiges Interesse am Erhalt des Eigentums am betreffenden Grund stück besteht und dieses Interesse nicht auf anderem Weg geltend gemacht werden kann.

5.3. Der Beschwerdeführer ist in analoger Situation wie die vormaligen Eigentümer in den zit. Entscheiden 5A.19/1998 und 5A.21/2005 und nach dieser Rechtsprechung nicht legitimiert (vorne E. 5.2.3). Er macht jedoch geltend, anders als in der Situation des Urteils 5A.21/2005 habe er hier ein konkretes und praktisches Interesse, weil bei Nichterteilung der Erwerbsbewilligung die Steigerung endgültig aufgehoben bleibe, da der Steigerungserlös von 5,9 Mio. Franken für den in der Wohnzone gelegenen Teil des Grundstücks ausreichend gewesen wäre, um die gesamten Forderungen im Betrag von rund 4,58 Mio. Franken zu decken; die Versteigerung des landwirtschaftlichen Teils des Grundstücks wäre damit gar nicht mehr nötig. Würde die Erwerbsbewilligung nicht erteilt, so würde daher die Steigerung nicht nur aufgehoben, sondern es würde auch keine neue Steigerung mehr angesetzt. Er, der Beschwerdeführer, würde damit - anders als im Sachverhalt des Urteils 5A.21/2005 - nicht bloss provisorisch wieder in sein Eigentumsrecht eingesetzt, sondern er bliebe definitiv Eigentümer des Grundstücks und habe aus diesem Grund ein besonderes schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der Erwerbsbewilligung.

5.4. Mit dieser Argumentation vermengt der Beschwerdeführer das bäuerliche Bodenrecht und das Zwangsvollstreckungsrecht:

5.4.1. Eine Koordination zwischen BGBB und dem Betreibungsrecht besteht insofern, als nach Art. 67 Abs. 2 BGBB die Steigerungsbehörde den Zuschlag aufhebt, wenn der Ersteigerer kein Bewilligungsgesuch einreicht oder die Bewilligung verweigert wird. Das BGBB regelt aber nicht selber die Aufhebung des Zuschlags; diese hat somit auf dem betreibungsrechtlichen Wege zu erfolgen (s. die im Zusammenhang mit dem Beschwerdeführer ergangenen Urteile 5A 9/2011 vom 28. März 2011 E. 3.3 und E. 4; 5A 393/2011 vom 3. November 2011 E. 6.2; contra: PIERRE-ROBERT GILLIÉRON, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5. A. 2012, S. 325 Rz. 1351), zumal das BGBB keine analoge Regelung wie Art. 19 Abs. 4 des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) kennt.

5.4.2. Die Verfahren nach BGBB und diejenigen nach SchKG sind voneinander zu trennen: So ist der Steigerungsleiter nicht befugt, vorfrageweise zu prüfen, ob ein Bieter die Erwerbsvoraussetzungen nach dem BGBB erfüllt; denn dabei stellen sich zahlreiche Rechtsfragen, die nicht vom Betreibungsamt, sondern auf dem dafür

vorgesehenen verwaltungsrechtlichen Weg zu beantworten sind (BGE 123 III 406 E. 3). Umgekehrt kann auch nicht die für den Vollzug des BGBB zuständige Verwaltungs- oder Verwaltungsjustizbehörde betreibungsrechtliche Fragen beantworten: Mit der Konzeption des Beschwerdeführers würde die Legitimation des bisherigen Eigentümers zur Anfechtung der Erwerbsbewilligung davon abhängen, ob im Falle einer Aufhebung des Zuschlags eine neue Versteigerung angesetzt wird oder nicht, was wiederum davon abhängt, ob noch eine Forderung besteht, für deren Deckung eine Verwertung erforderlich ist. Das Verwaltungsgericht müsste damit im Rahmen der Prüfung der Legitimation u.U. komplexe betreibungsrechtliche oder materiell-zivilrechtliche Fragen beantworten, was nicht seine Aufgabe sein kann. Wohl können die Verwaltungsjustizbehörden im Rahmen ihrer Zuständigkeiten vorfrageweise auch Fragen aus anderen Rechtsgebieten beantworten, sofern
das Gesetz nichts anderes bestimmt und die zuständige Behörde darüber noch nicht entschieden hat (BGE 131 III 546 E. 2.3 S. 550 f.; 120 V 378 E. 3a S. 382). Hingegen kann nicht eine Verwaltungsjustizbehörde die Beurteilung einer zivilrechtlichen Frage an sich ziehen, um ihre Zuständigkeit überhaupt erst zu begründen (Urteil 2C 465/2012 vom 29. Oktober 2012 E. 2.7).

5.4.3. Betreibungsrechtlich trifft zu, dass eine Verwertung einzustellen ist, sobald der Erlös den Gesamtbetrag der beteiligten Forderungen erreicht (Art. 119 Abs. 2 SchKG; KURT AMONN/FRIDOLIN WALTHER, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 8. A. 2008, S. 247 f., 283 f.). Es wäre auch möglich gewesen, von der ursprünglichen Gesamtparzelle den nichtlandwirtschaftlichen Teil abzutrennen und nur diesen zur Verwertung zu bringen, wenn der Verwertungserlös ausreichend war, um die geltend gemachten Forderungen zu tilgen (BEAT STALDER, in SBV, Kommentar zum BGBB, 2. A. 2011, N 5 zu Art. 67; vgl. BGE 124 III 167 E. 2). Diese Regeln gelten aber unabhängig vom bäuerlichen Bodenrecht in gleicher Weise, wenn es sich um Grundstücke handelt, die nicht dem BGBB unterstehen. Sie sind mit den betreibungsrechtlichen Rechtsbehelfen durchzusetzen (Beschwerde nach Art. 17 SchKG gegen die Anordnung der Versteigerung oder die Festlegung der Steigerungsbedingungen [Art. 134, 138 und 156 SchKG; BGE 128 III 339 E. 5; 123 III 406 E. 3]oder gegen den Zuschlag [Art. 132a i.V.m. Art. 143a und 156 SchKG]; allenfalls Einstellung der Betreibung nach Art. 85 oder 85a SchKG, wenn inzwischen die Forderungen getilgt sind). Es kann nicht angehen, einzig deshalb, weil es sich zufälligerweise um ein landwirtschaftliches Grundstück handelt, die betreibungsrechtlichen Fristenregelungen (Art. 17 Abs. 2, Art. 132a Abs. 2 und 3 SchKG, vgl. auch die in Art. 133 ff. SchKG enthaltenen Spezialnormen betreffend die Verwertung von Grundstücken) zu umgehen und dem bisherigen Eigentümer zu ermöglichen, über die Anfechtung der Erwerbsbewilligung das zu erreichen, was er betreibungsrechtlich allenfalls versäumt hat. Damit würde das bäuerliche Bodenrecht instrumentalisiert zu dem letztlich rein betreibungsrechtlichen Anliegen, nicht mehr Grundstücke zu versteigern, als es zur Tilgung der Forderungen nötig ist. Dieses Anliegen - welches ausserhalb der ratio legis des BGBB steht (vgl. dessen Art. 1 Abs. 1) - ist nicht im Sinne dieses Gesetzes schutzwürdig (vgl. E. 5.2.4).

5.5. Das Verwaltungsgericht hat somit zu Recht dem Beschwerdeführer die Legitimation zur Beschwerde nach Art. 83 Abs. 3 BGBB abgesprochen, ohne dass es dafür die betreibungsrechtliche Lage hätte prüfen müssen. Unter diesen Umständen ist die Frage, ob dem Beschwerdegegner die Erwerbsbewilligung vom 6. Dezember 2011 materiell zu Recht erteilt wurde, nicht zu prüfen (vorne E. 3.2). Diese Bewilligung ist damit rechtskräftig.

6.
Der Beschwerdeführer beantragt für das bundesgerichtliche wie für das vorinstanzliche Verfahren die unentgeltliche Rechtspflege. Diese setzt prozessuale Bedürftigkeit voraus (Art. 29 Abs. 3 BV, Art. 64 Abs. 1 BGG), die mit Belegen nachzuweisen ist (BGE 136 III 410 E. 7). Bei Ehepaaren sind Einkommen und Vermögen beider Ehegatten zu berücksichtigen (BGE 115 Ia 193 E. 3a). Der Beschwerdeführer lebt nach seinen Angaben mit seiner Ehefrau zusammen, die ein Nettojahreseinkommen von Fr. 42’440.– erzielt. Wohnkosten oder Berufsauslagen werden keine geltend gemacht, bloss gesundheitliche Probleme und kommende grössere Operationen, bei der angeblich nicht alle Kosten gedeckt werden können. Diese Auslagen werden aber nicht spezifiziert und können nicht berücksichtigt werden, zumal Operationen grundsätzlich von der Krankenversicherung bezahlt werden. Ferner gibt der Beschwerdeführer an, dass sowohl er als auch seine Ehefrau eine Krankenkassenprämienverbilligung von zusammen Fr. 7’896.- pro Jahr erhalten, was für die Bezahlung der obligatorischen Krankenkassenprämien ungefähr ausreicht. Damit ist für die Bedürftigkeitsrechnung im Wesentlichen nur der Ehepaar-Grundbedarf von knapp zweitausend Franken pro Monat (SEILER/VON WERDT/ GÜNGERICH,

Bundesgerichtsgesetz, Rz. 17 zu Art. 64) zu berücksichtigen. Der Beschwerdeführer ist daher nicht mittellos, so dass die unentgeltliche Rechtspflege sowohl für das vorinstanzliche als auch für das bundesgerichtliche Verfahren nicht gewährt werden kann.

7.
Bei diesem Ausgang wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG) und hat dem Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteikostenentschädigung zu bezahlen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG). Der Beschwerdegegner hat Sicherstellung der Parteikosten beantragt. Er hat aber gleichzeitig eine Beschwerdeantwort eingereicht, womit das Gesuch gegenstandslos wird (BGE 118 II 87 E. 2; Urteil 4A 188/2007 vom 13. September 2007; SEILER/VON WERDT/GÜNGERICH, a.a.O., Rz. 11 zu Art. 62).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Verfahren 2C 978/2012 und 2C 979/2012 werden vereinigt.

2.
Die Beschwerde im Verfahren 2C 978/2012 wird als erledigt abgeschrieben.

3.
Die Beschwerde im Verfahren 2C 979/2012 wird abgewiesen.

4.
Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege wird abgewiesen.

5.
Die Gerichtskosten von insgesamt Fr. 3’000.– werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

6.
Der Beschwerdeführer hat dem Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 3’000.– zu bezahlen.

7.
Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten und dem Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Kammer III, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 4. Mai 2013

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

Der Präsident: Zünd

Der Gerichtsschreiber: Klopfenstein