Urteilskopf

139 II 233

15. Auszug aus dem Urteil der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung i.S. X. gegen Y. und Amt für Landwirtschaft, Agrarmassnahmen und Bodenrecht des Kantons Schwyz (Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten) 2C_978/2012 / 2C_979/2012 vom 4. Mai 2013

Regeste (de):
Art. 89 Abs. 1 BGG, Art. 1 Abs. 1, Art. 61 ff. BGBB; Legitimation zur Beschwerde nach Art. 83 Abs. 3 BGBB; Anfechtung einer Erwerbsbewilligung; bäuerliches Bodenrecht - Zwangsvollstreckungsrecht.

Prüfungsprogramm des Bundesgerichts bei kantonal letztinstanzlichen Nichteintretensentscheiden mangels Beschwerdelegitimation (E. 3). Ratio legis von Art. 83 Abs. 3 BGBB; die Aufzählung ist nicht abschliessend. Eine Legitimation über den Wortlaut hinaus wird aber nur dort bejaht, wo ein im Lichte der Zielsetzungen des BGBB schutzwürdiges Interesse am Erhalt des Eigentums am betreffenden Grundstück bejaht wird und dieses Interesse nicht auf anderem Weg durchgesetzt werden kann (E. 5.1 und 5.2). Der frühere Eigentümer des betreibungsrechtlich versteigerten Grundstücks kann die Erwerbsbewilligung des Ersteigerers nicht anfechten, indem er betreibungsrechtliche Argumente gegen die Zwangsverwertung vorbringt, da diese mit den betreibungsrechtlichen Rechtsbehelfen vorzubringen sind (E. 5.3 und 5.4). Die Beschwerdelegitimation wurde zu Recht verneint (E. 5.5).

Regeste (fr):
Art. 89 al. 1 LTF, art. 1 al. 1, art. 61 ss LDFR; qualité pour recourir selon l'art. 83 al. 3 LDFR; contestation d'une autorisation d'acquisition; rapport entre droit foncier rural et exécution forcée.

Méthode d'examen du Tribunal fédéral en cas de décision d'irrecevabilité rendue par la dernière instance cantonale pour défaut de qualité pour recourir (consid. 3). Ratio legis de l'art. 83 al. 3 LDFR; l'énumération n'est pas exhaustive. Un droit de recours allant au-delà du texte de la loi n'est confirmé que là où un intérêt digne de protection à l'octroi de la propriété du bien-fonds concerné est admis eu égard aux buts de la LDFR et à condition que celui-ci ne puisse être obtenu autrement (consid. 5.1 et 5.2). Le propriétaire antérieur du bien-fonds mis aux enchères par voie de saisie ne peut pas attaquer l'autorisation d'acquisition de l'adjudicataire en invoquant des arguments tirés du droit des poursuites pour contester la réalisation forcée; ceux-ci doivent être invoqués avec les moyens de droit relatifs au droit des poursuites (consid. 5.3 et 5.4). C'est à bon droit que la qualité pour recourir a été déniée (consid. 5.5).

Regesto (it):
Art. 89 cpv. 1 LTF, art. 1 cpv. 1, art. 61 segg. LDFR; diritto di ricorso secondo l'art. 83 cpv. 3 LDFR; contestazione di un'autorizzazione d'acquisto; rapporto tra diritto fondiario rurale e diritto esecutivo.

Criteri applicati dal Tribunale federale nel caso di decisioni d'inammissibilità rese da un'ultima istanza cantonale a causa dell'assenza di un diritto di ricorso (consid. 3). Ratio legis dell'art. 83 cpv. 3 LDFR; l'enumerazione non è esaustiva. Un diritto di ricorso che va oltre il testo della legge viene ammesso solo quando, alla luce degli scopi perseguiti dalla LDFR, vi sia un interesse degno di protezione al mantenimento della proprietà dell'immobile in questione e questo interesse non possa essere perseguito in altro modo (consid. 5.1 e 5.2). Il precedente proprietario dell'immobile oggetto d'incanto forzato non può impugnare l'autorizzazione d'acquisto dell'aggiudicatario invocando contro l'esecuzione forzata degli argomenti attinenti al diritto esecutivo, poiché questi vanno fatti valere con i rimedi giuridici relativi al diritto esecutivo stesso (consid. 5.3 e 5.4). Il diritto di ricorso è stato negato a giusta ragione (consid. 5.5).

Sachverhalt ab Seite 234

BGE 139 II 233 S. 234

X. war Eigentümer des in der Gemeinde G./SZ gelegenen Grundstücks GB Nr. x, 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,

BGE 139 II 233 S. 235

derjenige für den in der Landwirtschaftszone gelegenen Teil an Y. zum Preis von Fr. 175'000.-. 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. 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. x (künftig Grundstück Nr. y). 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 Entscheid vom 25. September 2012 trat das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz auf die Beschwerde von X. nicht ein. Mit Eingabe vom 28. Oktober 2012 erhob 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. Das Bundesgericht weist die Beschwerde ab.
(Zusammenfassung)

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

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

BGE 139 II 233 S. 236

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, Bundesgerichtgesetz, 2. Aufl. 2011, N. 73 zu Art. 42 BGG), 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; BGE 121 I 1 E. 5a/bb S. 11; BGE 118 Ib 26 E. 2b; BGE 105 Ia 91 nicht publ. E. 1c; BGE 103 Ia 14 E. 1c S. 16 f.; BGE 99 Ia 415). (...)

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

BGE 139 II 233 S. 237

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; Urteil 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:

Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar [...], 2. Aufl. 2011, N. 12a zu Art. 83 BGBB). 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 (Urteile 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., N. 12a zu Art. 83 BGBB). 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, in: 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, in: 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., N. 13 zu Art. 83 BGBB). 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 Aufhebung 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, dass 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 hinaus nur dort bejaht wird, wo ein im Lichte der Zielsetzungen des BGBB schutzwürdiges Interesse am Erhalt des Eigentums am betreffenden Grundstück 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 4; 5A_393/2011 vom 3. November 2011 E. 6.2; contra: PIERRE-ROBERT GILLIÉRON, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5. Aufl. 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.; BGE 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; AMONN/WALTHER, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 8. Aufl. 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: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar [...], 2. Aufl. 2011, N. 5 zu Art. 67 BGBB; 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; BGE 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.