

WBE.2020.422 /
WBE.2020.429 / sr / jb
(255/20)
Art. 121

Urteil vom 9. August 2021

Besetzung Verwaltungsrichter Cotti, Vorsitz
Verwaltungsrichter Bürgi
Verwaltungsrichter Gautschi
Gerichtsschreiberin Ruchti

Beschwerdeverfahren I (WBE.2020.422)

Beschwerde- **A.**_____,
führer vertreten durch lic. iur. Pius Koller, Rechtsanwalt, Bachstrasse 10,
Postfach, 4313 Möhlin

gegen

Beschwerde- **B.**_____,
gegner vertreten durch Dr. iur. Hans M. Weltert, Rechtsanwalt,
Bahnhofstrasse 10, Postfach, 5001 Aarau

und

Departement Finanzen und Ressourcen, Landwirtschaft Aargau,
Tellistrasse 67, 5001 Aarau

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend landwirtschaftliche Pacht
(Verweigerung parzellenweise Verpachtung / Bewilligung Pachtzins)

Entscheid des Departements Finanzen und Ressourcen
vom 4. November 2020

Beschwerdeverfahren II (WBE.2020.429)

Beschwerde-
führer

B.,
vertreten durch Dr. iur. Hans M. Weltert, Rechtsanwalt,
Bahnhofstrasse 10, Postfach, 5001 Aarau

gegen

Beschwerde-
gegner

A.,
vertreten durch lic. iur. Pius Koller, Rechtsanwalt, Bachstrasse 10,
Postfach, 4313 Möhlin

und

Departement Finanzen und Ressourcen, Landwirtschaft Aargau,
Tellistrasse 67, 5001 Aarau

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend landwirtschaftliche Pacht
(Verweigerung parzellenweise Verpachtung / Bewilligung Pachtzins)

Entscheid des Departements Finanzen und Ressourcen
vom 4. November 2020

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Am 31. März 2018 schlossen A. als Verpächter und B. als Pächter einen Pachtvertrag betreffend den Milchwirtschaftsbetrieb von A. auf der Parzelle Nr. xxx in H. ("G.-Hof") ab. Die sich auf dem Hof befindliche Betriebsleiterwohnung (im Gebäude mit der Assekuranz-Nr. yyy = Zweifamilienhaus mit Betriebsleiterwohnung und einer zweiten Wohnung als Altenteil) bildete zunächst nicht Pachtgegenstand, sondern wurde B. als Option gewährt, und war im jährlichen Pachtzins von Fr. 16'085.00 demnach nicht inbegriffen. Für den Fall der Übernahme der Wohnung vereinbarten die Parteien eine neue Pachtzinsberechnung. Zudem steht der Pachtzins unter dem Vorbehalt der Pachtzinsanpassung gemäss der neuen Schätzungsanleitung und der per 1. April 2018 in Kraft getretenen Fassung der Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses vom 11. Februar 1987 (Pachtzinsverordnung, PZV; SR 221.213.221). Im Rahmen einer Zusatzvereinbarung hielten die Parteien sodann fest, dass Teile der Ökonomiegebäude, des Weidelands und der Wald weiterhin von A. genutzt werden dürfen.

2.

Auf Gesuch von A. vom 28. April 2018 bewilligte das Departement Finanzen und Ressourcen (DFR), Abteilung Landwirtschaft Aargau, am 30. April 2018 den Pachtzins von Fr. 16'085.00 pro Jahr.

3.

In der Folge kam es zwischen den Pachtvertragsparteien unter anderem zu Unstimmigkeiten darüber, zu welchem Zeitpunkt B. die Betriebsleiterwohnung pachtweise übernehmen durfte. Beim Pachtvertragsabschluss am 31. März 2018 war die Wohnung an C. vermietet. Dem Begehren von B., die Betriebsleiterwohnung zu beziehen, widersetzte sich A. anfänglich. Auf Druck der Abteilung Landwirtschaft sowie der Abteilung für Baubewilligungen des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), die darauf drängten, dass die Betriebsleiterwohnung zwecks Herstellung des gesetzmässigen (raumplanungskonformen) und (im Jahr 2011) bewilligten Zustands (keine landwirtschaftsfremde Wohnraumvermietung) möglichst rasch bzw. bis spätestens 1. April 2020 B. zur Verfügung zu stellen sei, kündigte A. den Mietvertrag mit C. per 31. März 2020, vereinbarte jedoch mit dieser im Mieterstreckungsverfahren eine erstmalige Erstreckung des Mietverhältnisses bis 31. Juli 2021. Darauf verfügten die Abteilung für Baubewilligungen und der Gemeinderat H. am 27. Februar 2020 und 30. März 2020, dass die zonenwidrige Nutzung der Betriebsleiterwohnung per 30. Juni 2020 untersagt werde. Auf Ende

September 2020 räumte C. die Wohnung, die per 1. Oktober 2020 an B. übergeben werden konnte.

4.

Zwischenzeitlich hatte A. bei D., F., eine Ertragswertschätzung für den G.-Hof in Auftrag gegeben und im Frühjahr 2020 bei der Abteilung Landwirtschaft Aargau zur Prüfung und Genehmigung des darin berechneten Pachtzinses eingereicht. Die Schätzung wurde nach einer zweiten Besichtigung am 14. Oktober 2020 mit Teilnahme aller involvierten Parteien angepasst. Basierend auf einem Ertragswert von Fr. 824'994.00 und einer Belastungsgrenze von Fr. 979'025.00 berechnete der Schätzer für das gesamte landwirtschaftliche Gewerbe von A. (inklusive Betriebsleiterwohnung sowie Gebäude- und Grundstücksteile, die von A. selber genutzt werden) einen Pachtzins von gerundet Fr. 41'422.00 pro Jahr, wovon Anteile von Fr. 12'061.00 auf die Betriebsleiterwohnung, Fr. 653.00 auf die Autogarage, Fr. 214.00 auf die beiden Aussenabstellplätze und total Fr. 4'688.00 auf die verschiedenen von A. genutzten Teile der Ökonomiegebäude und des Weidelands (Werkstattbereiche, Remisenteile, Futter- und Strohlager für die Pferde, Pferdeboxen, Weideland für Pferde) entfallen.

B.

Am 4. November 2020 verfügte die Abteilung Landwirtschaft:

1.
Für das landwirtschaftliche Gewerbe G.-Hof in H. von A. wird der Ertragswert auf Fr. 825'000.00 und die Belastungsgrenze auf Fr. 979'000.00 festgelegt.
2.
Der Pachtzins vom 1. April 2018 bis am 30. September 2020 beträgt Fr. 23'806.--/Jahr. Die Differenz zwischen dem vereinbarten und bisher bezahlten Pachtzins ist daher vom Pächter geschuldet und beträgt für den Zeitraum vom 1. April 2018 bis am 30. September 2020 Fr. 19'303.--.
3.
Ab dem 1. Oktober 2020 beträgt der Pachtzins Fr. 36'734.-- pro Jahr.
4.
Die parzellenweise Verpachtung wird bezüglich der Werkstatt, der Pferdehaltung und der Teilnutzung der Remise nicht bewilligt. Deshalb hat der Pächter Anspruch auf deren Nutzung, muss dafür aber auch entsprechend Pachtzins bezahlen. Die Pachtobjekte sind dem Pächter spätestens ab 1. April 2021 in geräumtem Zustand zur uneingeschränkten Nutzung zu übergeben.
5.
Ab dem 1. April 2021 beträgt der Pachtzins Fr. 41'422.-- pro Jahr.

6.

Die Gebühr dieses Entscheides beträgt Fr. 1'000.-- und wird beiden Vertragsparteien je zur Hälfte in Rechnung gestellt.

Der Pachtzins von Fr. 23'806.00 (1. April 2018 bis 30. September 2020) versteht sich für das landwirtschaftliche Gewerbe exklusive Betriebsleiterwohnung, die von B. erst per 1. Oktober 2020 bezogen wurde, sowie der von A. genutzten Betriebsteile, derjenige von Fr. 36'734.00 (1. Oktober 2020 bis 31. März 2021) ohne diese Betriebsteile, deren Übergabe an B. die Abteilung Landwirtschaft mit Wirkung ab 1. April 2021 angeordnet hat.

C.

1.

Dagegen erhoben sowohl A. (nachfolgend: Beschwerdeführer I) am 4. Dezember 2020 als auch B. (nachfolgend: Beschwerdeführer II) am 9. Dezember 2020 Beschwerde beim Verwaltungsgericht, mit den Anträgen:

Beschwerdeverfahren I (WBE.2020.422)

1.

In Gutheissung der Beschwerde sei die Dispositiv-Ziff. 4 der Bewilligung der Vorinstanz vom 4. November 2020 insoweit aufzuheben, als der Beschwerdeführer darin verpflichtet worden ist, dem Beschwerdegegner die Objekte Werkstatt, Pferdehaltung, Remise (mit Ausnahme der bestimmten Fläche in der alten Remise) und Wald spätestens ab dem 1. April 2021 in geräumtem Zustand zur uneingeschränkten Nutzung zu übergeben. Infolgedessen sei auch die Dispositiv-Ziff. 5 der Bewilligung der Vorinstanz vom 4. November 2020 aufzuheben.

2.

Die Vorinstanz sei zufolge Nichtbewilligung der parzellenweisen Verpachtung des landwirtschaftlichen Gewerbes G.-Hof bezüglich der Werkstatt, der Pferdehaltung, der Teilnutzung der Remise und des Waldes anzuweisen, den Pachtvertrag zwischen dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner vom 31. März 2018 auf den nächsten zumutbaren Frühjahrs- oder Herbsttermin aufzulösen und die Räumung des Pachtgrundstücks LIG H. Nr. xxx anzuordnen.

3.

Eventualiter zu den Rechtsbegehren Ziff. 1 und 2 hievor sei in Gutheissung der Beschwerde die Dispositiv-Ziff. 4 der Bewilligung der Vorinstanz vom 4. November 2020 insoweit aufzuheben, als der Beschwerdeführer darin verpflichtet worden ist, dem Beschwerdegegner die Objekte Werkstatt, Pferdehaltung, Remise (mit Ausnahme der bestimmten Fläche in der alten Remise) und Wald spätestens ab dem 1. April 2021 in geräumtem Zustand zur uneingeschränkten Nutzung zu übergeben und es sei infolgedessen auch Ziff. 5 der Bewilligung der Vorinstanz vom 4. November 2020 aufzuheben und das Verfahren sei mit verbindlichen Weisungen der Beschwerdeinstanz an die Vorinstanz zurückzuweisen.

4.

Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen, soweit dies nicht von Gesetzes wegen erfolgt.

5.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich Mehrwertsteuer auf der Parteientschädigung) zu Lasten des Beschwerdegegners und/oder des Kantons Aargau.

Beschwerdeverfahren II (WBE.2020.429)

1.

Die Verfügung der Abteilung Landwirtschaft des Departements Finanzen und Ressourcen vom 4. November 2020 sei vollumfänglich aufzuheben und das Verfahren sei zur Neu Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

2.

Eventualiter: Ziff. 2 der Verfügung vom 4. November 2020 sei insoweit abzuändern, als dass der Pachtzins vom 1. April 2018 bis am 30. September 2020 CHF 16'085.00 pro Jahr beträgt und es sei festzustellen, dass keine Differenz zwischen dem vereinbarten und dem bisher bezahlten Pachtzins besteht.

3.

Subeventualiter: Ziff. 2 der Verfügung vom 4. November 2020 sei insoweit abzuändern, als dass der Pachtzins vom 1. April 2018 bis am 31. März 2020 CHF 16'085.00 pro Jahr und vom 1. April 2020 bis am 30. September 2020 CHF 23'806.00 pro Jahr beträgt. Es sei festzustellen, dass die Differenz zwischen dem vereinbarten und dem bisher bezahlten Pachtzins vom Pächter geschuldet ist und für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis am 30. September 2020 CHF 3'860.50 beträgt.

4.

Subsubeventualiter: Ziff. 2 der Verfügung vom 4. November 2020 sei insoweit abzuändern, als dass der Pachtzins vom 1. April 2018 bis am 31. März 2019 CHF 16'085.00 pro Jahr und vom 1. April 2019 bis am 30. September 2020 CHF 23'806.00 pro Jahr beträgt. Es sei festzustellen, dass die Differenz zwischen dem vereinbarten und dem bisher bezahlten Pachtzins vom Pächter geschuldet ist und für den Zeitraum vom 1. April 2019 bis am 30. September 2020 CHF 11'581.50 beträgt.

5.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

2.

Mit Beschwerdeantworten vom 27. Januar 2021 beantragte die Abteilung Landwirtschaft in beiden Beschwerdeverfahren I und II die Abweisung der Beschwerden.

Im Beschwerdeverfahren I stellte der Beschwerdeführer II (dortiger Beschwerdegegner) mit Beschwerdeantwort vom 16. März 2021 ebenfalls Antrag auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Eventualiter sei nur das Eventualbegehren (Ziff. 3) gutzuheissen und die Beschwerde im Übrigen abzuweisen.

Im Beschwerdeverfahren II beantragte der Beschwerdeführer I (dortiger Beschwerdegegner) mit Beschwerdeantwort vom 8. März 2021 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

3.

Im zweiten Schriftenwechsel in beiden Beschwerdeverfahren (Beschwerdeverfahren I: Replik vom 22. April 2021, Duplik vom 8. Juni 2021; Beschwerdeverfahren II: Replik vom 6. Mai 2021, Duplik vom 21. Juni 2021) hielten die Beschwerdeführer I und II an ihren jeweiligen Anträgen fest.

D.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (vgl. § 7 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 [GOG; SAR 155.200]).

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

Gegen Verfügungen in Anwendung der Landwirtschaftsgesetzgebung, wozu auch die Bestimmungen über das Bäuerliche Bodenrecht und die landwirtschaftliche Pacht gezählt werden, kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Verwaltungsgericht Beschwerde geführt werden (§ 59 Abs. 1 und § 47 ff. des Landwirtschaftsgesetzes des Kantons Aargau vom 13. Dezember 2011 [LwG AG; SAR 910.200]). Das Verwaltungsgericht ist somit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerden gegen die in Anwendung des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (LPG; SR 221.213.2), der PZV und § 19 der Allgemeinen Landwirtschaftsverordnung vom 23. Mai 2012 (ALaV; SAR 910.215) ergangene Verfügung der Abteilung Landwirtschaft vom 4. November 2020 zuständig.

2.

Der Beschwerdeführer I begründet seinen im Beschwerdeverfahren II gestellten Antrag, wonach auf die Beschwerde des Beschwerdeführers II gegen Dispositiv-Ziffer 2 des Entscheids der Abteilung Landwirtschaft vom 4. November 2020 (Anträge 2 bis 4 der Beschwerde) nicht einzutreten sei, damit, dass es weder Aufgabe der Vorinstanz noch des Verwaltungsgerichts sei, festzulegen, ab wann (zwischen den Pachtvertragsparteien) welcher Pachtzins gelte. Vielmehr handle es sich dabei um eine zivilrechtliche Streitigkeit, die vom zuständigen Zivilgericht zu entscheiden sei.

Tatsache ist, dass die Vorinstanz den Pachtzins für die Periode vom 1. April 2018 bis 30. September 2020 (Dispositiv-Ziffer 2) wie im Übrigen auch für die Perioden vom 1. Oktober 2020 bis 31. März 2021 (Dispositiv-Ziffer 3)

und ab 1. April 2021 (Dispositiv-Ziffer 5) grundsätzlich für beide Parteien verbindlich auf bestimmte Beträge festgelegt hat. Sollte sie dafür (sachlich) nicht zuständig gewesen sein, müssten entweder diese Festlegungen (zumindest diejenigen in der angefochtenen Dispositiv-Ziffer 2) antragsgemäss aufgehoben oder abgeändert oder allenfalls sogar (von Amtes wegen) die Nichtigkeit sämtlicher Festlegungen (in den Dispositiv-Ziffern 2, 3 und 5) festgestellt werden. Es gibt jedenfalls keinen Anlass, auf die Anträge 2 bis 4 des Beschwerdeführers II im Beschwerdeverfahren II, mit denen sich dieser gegen die Festlegung des Pachtzinses in Dispositiv-Ziffer 2 (für die Periode vom 1. April 2018 bis 30. September 2020) zur Wehr setzt, nicht einzutreten.

3.

Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

4.

Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können unrichtige oder unvollständige Feststellungen des Sachverhaltes und Rechtsverletzungen geltend gemacht sowie die Handhabung des Ermessens gerügt werden (§ 59 Abs. 1^{bis} LwG AG).

5.

Die beiden Beschwerden der Beschwerdeführer I und II in den Verfahren I (WBE.2020.422) und II (WBE.2020.429) richten sich gegen denselben Entscheid der Abteilung Landwirtschaft vom 4. November 2020 und es stehen sich die gleichen Parteien gegenüber. Zwischen den beiden Streitgegenständen – Verweigerung der parzellenweisen Verpachtung eines landwirtschaftlichen Gewerbes samt Rechtsfolgen und Festlegung des Pachtzinses für das gesamte landwirtschaftliche Gewerbe – besteht ferner ein enger Sachzusammenhang und es stellen sich zum Teil die gleichen Rechtsfragen. Namentlich spielt die Beurteilung der Fragen, ob sich der Pachtvertrag vom 31. März 2018 auf das gesamte landwirtschaftliche Gewerbe des Beschwerdeführers I bezieht oder Teile davon von der Pacht ausgenommen sind und welche Konsequenzen dies für die Gültigkeit des Pachtvertrages und damit auch für den Bestand und die Höhe des Pachtzinses hat, in beiden Beschwerdeverfahren eine zentrale Rolle. Es gilt nun, eine einheitliche Rechtsanwendung zu gewährleisten bzw. zu vermeiden, dass in verschiedenen Rechtsmittelverfahren sich widersprechende Urteile ergehen. Entsprechend rechtfertigt es sich, die Verfahren WBE.2020.422 und WBE.2020.429 zu vereinigen und in einem einzigen Urteil darüber zu befinden (vgl. BGE 128 V 192 Erw. 1 mit Hinweisen; Urteile des Bundesgerichts 1C_539/2017, 1C_551/2017, 1C_553/2017, 1C_554/2017, 1C_555/2017, 1C_556/2017, 1C_567/2017 vom 12. November 2018, Erw. 1.1, und

2C_30/2011, 2C_543/2011 vom 12. Januar 2012, Erw. 1.1). Eine Vereinbarung ist grundsätzlich in jedem Verfahrensstadium möglich und keinem der Verfahrensbeteiligten erwächst aus der Vereinbarung erst im Urteilszeitpunkt ein Rechtsnachteil, nachdem alle Beteiligten in beiden Verfahren einzeln angehört respektive ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Anträgen der anderen Parteien gegeben wurde.

II.

1.

Streitgegenstand der vorliegenden Verfahren bildet – wie erwähnt – zunächst die Frage, ob der zwischen den Beschwerdeführern I und II am 31. März 2018 abgeschlossene Pachtvertrag (Beschwerdebeilage 6 im Verfahren I) samt Zusatzvereinbarung (Beschwerdebeilage 7 im Verfahren I) die Verpachtung des ganzen landwirtschaftlichen Gewerbes des Beschwerdeführers I oder bloss von Teilen davon beinhaltet. Würde eine parzellenweise Verpachtung eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 30 LPG angenommen, müsste im Anschluss daran die Bewilligungsfähigkeit der parzellenweisen Verpachtung nach Art. 31 LPG sowie gegebenenfalls der Eintritt der in Art. 32 LPG vorgesehenen Folgen einer Bewilligungsverweigerung geprüft werden. Schliesslich ist streitig, welcher Pachtzins zwischen den Vertragsparteien (in welcher Phase und für welchen Pachtgegenstand) gilt und ob und inwieweit die Vorinstanz befugt war, diesbezüglich Festlegungen zu treffen.

2.

2.1.

Im Pachtvertrag vom 31. März 2018 (Beschwerdebeilage 6 im Verfahren I) wird der Pachtgegenstand wie folgt umschrieben:

[...]

Daraus erhellt, dass nicht das gesamte Wohnhaus (Gebäude Nr. yyy), ja noch nicht einmal die (ganze) sich darin befindliche Betriebsleiterwohnung (5 ½-Zimmerwohnung im Obergeschoss; vgl. dazu Duplik-Beilage 28 im Verfahren I) von Beginn weg an den Beschwerdeführer II verpachtet wurde. Die zweite Wohnung (3 ½-Zimmerwohnung im Erdgeschoss) sollte ohnehin dem Beschwerdeführer I zur Nutzung als Altenteil vorbehalten bleiben.

Gleichentags schlossen die Vertragsparteien die folgende Zusatzvereinbarung (Beschwerdebeilage 7 im Verfahren I), deren Inhalt und Tragweite nicht ohne weiteres vollkommen verständlich ist:

[...]

Immerhin ist daraus ersichtlich, dass der Beschwerdeführer I dem Beschwerdeführer II keine (offenbar nicht existente) 1 ½-Zimmerwohnung zur

Verfügung stellte und ihm sein landwirtschaftliches Gewerbe nicht uneingeschränkt zur Nutzung überliess, sondern die Garage, Teile der Ökonomiegebäude, den Wald sowie 1 ha Weideland für seine Pferde weiterhin für sich selber beanspruchte.

Nicht ganz klar ist schliesslich aufgrund der nachfolgend wiedergegebenen Pachtzinsberechnung in Anhang 1 des Pachtvertrages, ob der Pferdestall (dereinst) separat an den Beschwerdeführer I verpachtet oder (dauerhaft) ganz von der Pacht ausgenommen werden sollte. Im letzteren Fall hätte eine gesonderte Pachtzinsberechnung für den Pferdestall allerdings unterbleiben können.

[...]

2.2.

Gemäss Darstellung des Beschwerdeführers I war nicht vorgesehen, dass der Beschwerdeführer II ab Pachtbeginn am 1. April 2018 auf dem G.-Hof wohnt. Die damals noch vermietete Betriebsleiterwohnung sollte ihm zur Pacht übergeben werden, sobald sie frei würde. Eine 1 ½-Zimmerwohnung sei nur nominell in den Pachtvertrag aufgenommen worden, um es dem Beschwerdeführer II zu ermöglichen, Land der Gemeinde H. hinzupachten, was an die Bedingung der Wohnsitznahme in der Gemeinde geknüpft worden sei. Der Abteilung Landwirtschaft sei lediglich der Pachtvertrag selber, ohne die gleichentags geschlossene Zusatzvereinbarung, zur Bewilligung (des Pachtszinses für das landwirtschaftliche Gewerbe) vorgelegt worden. Am 30. April 2018 habe die Abteilung Landwirtschaft den vereinbarten Pachtzins von Fr. 16'085.00 bewilligt, ohne sich zur Frage der parzellenweisen Verpachtung zu äussern, weil erstens nicht darum ersucht worden sei und zweitens eine solche aus dem eingereichten Pachtvertrag nicht offensichtlich hervorgegangen sei. An der Besichtigung vom 14. Oktober 2020 hätten die Vertreter der Abteilung Landwirtschaft festgehalten, welche Betriebsteile dem Pächter zusätzlich zur uneingeschränkten Nutzung des landwirtschaftlichen Gewerbes zuzuweisen seien.

Aus dem Gesagten ergebe sich, dass sich die Parteien am 31. März 2018 auf eine parzellenweise Verpachtung des landwirtschaftlichen Gewerbes G.-Hof geeinigt hätten, die von der Vorinstanz mit dem angefochtenen Entscheid vom 4. November 2020 nicht bewilligt worden sei. Anstatt unter Befolgung der Vorschrift in Art. 32 Abs. 1 LPG die Auflösung des Pachtvertrages vom 31. März 2018 auf den nächsten zumutbaren Frühjahrs- oder Herbsttermin und die Räumung des Pachtgrundstückes anzuordnen, habe die Vorinstanz gerade das Gegenteil getan und die Verpachtung der nichtverpachteten Objekte Werkstatt, Pferdehaltung, Remise (mit Ausnahme bestimmter Flächen in der alten Remise) und den Wald an den Beschwerdeführer II verfügt. Somit habe sie Art. 32 Abs. 1 LPG falsch angewandt und ihre Kompetenzen überschritten. Aus diesem Grunde seien

die Dispositiv-Ziffern 4 und 5 aufzuheben und durch eine Regelung mit Auflösung des Pachtvertrages und Räumung des Pachtgrundstückes zu ersetzen.

2.3.

Der Beschwerdeführer II widerspricht der Darstellung des Beschwerdeführers I teilweise, indem er etwa ausführen lässt, es sei nicht verabredet gewesen, dass er die Betriebsleiterwohnung erst beziehen könne, wenn sie frei würde. Damit wäre er das für ihn inakzeptable Risiko eingegangen, jahrelang nicht auf dem Betrieb wohnen zu können. Der Neubau des Wohnhauses sei dem Beschwerdeführer I im Jahr 2011 nur unter der Auflage bewilligt worden, dass die Betriebsleiterwohnung dem künftigen Pächter zur Verfügung gestellt werde. Die zonenfremde Vermietung an eine Drittperson sei von Beginn weg unzulässig gewesen. Von den Überlegungen des Beschwerdeführers I, eine von ihm erfundene 1 ½-Zimmerwohnung in den Pachtvertrag aufzunehmen, um dem Beschwerdeführer II einen fingierten Wohnsitz in der Gemeinde H. zu verschaffen, habe er (der Beschwerdeführer II) nichts gewusst. Er habe erstmals im Juni 2018 seinen (vertraglichen) Anspruch auf die damals illegal vermietete Betriebsleiterwohnung mündlich angemeldet und seinen Bezugswunsch mit Schreiben vom 17. Januar 2019 (Beschwerdeantwortbeilage 13 im Verfahren I) schriftlich deponiert. Weil der Mietzins für den Beschwerdeführer I lukrativer gewesen sei als der mit dem Beschwerdeführer II für die Betriebsleiterwohnung vereinbarte Pachtzins, habe der Beschwerdeführer I dem Beschwerdeführer II die Übernahme der Betriebsleiterwohnung lange verwehrt, wodurch sich das Verhältnis zwischen den Vertragsparteien merklich abgekühlt habe. Erst durch die Intervention der Behörden sei Bewegung in die Sache gekommen, bis hin zu den von der Abteilung für Baubewilligungen und dem Gemeinderat H. ausgesprochenen Nutzungsverbieten und dem Auszug der Mieterin per 30. September 2020. Somit habe sich der Beschwerdeführer II sein Recht auf die Übernahme der Betriebsleiterwohnung hart erkämpfen müssen.

Eine Besprechung im Herbst 2019 betreffend die vom Beschwerdeführer II beabsichtigte Übernahme der Betriebsleiterwohnung habe sogar eine Anzeige des Beschwerdeführers I gegen den Beschwerdeführer II und dessen Vater wegen Ehrverletzung und ein Strafverfahren nach sich gezogen. Ein weiterer Grund für Auseinandersetzungen sei gewesen, dass der nicht auf dem Betrieb wohnhafte Beschwerdeführer II zwecks Überwachung des Viehs Videokameras auf dem Hof installiert habe. Der Beschwerdeführer I habe diese Anstände mehrfach zum Anlass genommen, den Pachtvertrag mit dem Beschwerdeführer II ausserordentlich zu kündigen, wobei diese Kündigungen vom Beschwerdeführer II nicht akzeptiert würden und bislang nicht gerichtlich durchgesetzt worden seien.

Indessen räumt der Beschwerdeführer II ein, dass sich der Beschwerdeführer I ausbedungen habe, gewisse Hofbereiche wie beispielsweise einen Teil der Werkstatt und des Lagers weiter benützen zu dürfen, für die er (der Beschwerdeführer II) keinen zwingenden Bedarf gehabt habe. Er habe die Zusatzvereinbarung auf Wunsch des Beschwerdeführers I unterzeichnet, um ein gutes Einvernehmen zu fördern. Finanziell habe er davon nicht profitiert, insbesondere keinen günstigeren Pachtzins erhalten. Die Benützung der Pferdeboxen durch den Beschwerdeführer I habe der Beschwerdeführer II auf Zusehen hin toleriert. Das zu Beginn noch gute Verhältnis zwischen den Beschwerdeführern habe sich dennoch zunehmend verschlechtert, nicht zuletzt deshalb, weil sich der Beschwerdeführer I nicht mit der etwas moderneren Art der Betriebsführung durch den Beschwerdeführer II anfreunden können. Die Beanstandungen gegenüber dem Beschwerdeführer II hätten zu- und der Wille des Beschwerdeführers I zur Vornahme von Hauptreparaturen an den verpachteten Gegenständen abgenommen. Mängelanzeigen des Beschwerdeführers II habe der Beschwerdeführer I ignoriert und auch ansonsten alles Mögliche unternommen, um dem Beschwerdeführer II das Leben als Pächter kompliziert zu gestalten. Es habe sich immer deutlicher offenbart, dass der Beschwerdeführer I den ihm unliebsam gewordenen Beschwerdeführer II loswerden wolle, wozu ihm die Nichtbewilligung einer parzellenweisen Verpachtung gerade recht komme.

Der Beschwerdeführer I nutze die Gunst der Stunde und berufe sich rechtsmissbräuchlich auf die in Art. 32 Abs. 1 LPG im Falle einer Bewilligungsverweigerung für die parzellenweise Verpachtung vorgesehene Rechtsfolge der Auflösung des Pachtvertrages. Dieses treuwidrige Verhalten verdiene keinen Rechtsschutz, zumal die Auflösung des gesamten Pachtvertrags nicht zwecktauglich, erforderlich und dem Beschwerdeführer II zumutbar und damit völlig unverhältnismässig wäre. Dagegen habe die Vorinstanz korrekt und im Sinne des LPG gehandelt, indem sie bloss die Zusatzvereinbarung aufgelöst habe, mit welchem die vereinbarte und bewilligte Gewerbepacht eingeschränkt worden sei. Von der Befugnis, den gesamten Pachtvertrag aufzulösen, sei auch diejenige abgedeckt, nur einzelne Teile davon aufzuheben. Der Pachtvertrag sei im Auftrag des Beschwerdeführers I von E. entworfen und die handgestrickte, sehr konfus verfasste Zusatzvereinbarung vom Beschwerdeführer I selber aufgesetzt worden. Allfällige Unklarheiten gingen deshalb zu Lasten des Beschwerdeführers I. Zweck der getroffenen Regelung sei, dass der pensionierte Beschwerdeführer I auf dem verpachteten Betrieb noch die Möglichkeit und den Platz habe, um selber ein wenig zu werken. Hingegen sei nie beabsichtigt worden, ein strukturell gesundes, noch lebensfähiges landwirtschaftliches Gewerbe, das einer bäuerlichen Familie eine gute Existenz biete, aufzulösen, was mit der Bewilligungspflicht der parzellenweisen Verpachtung verhindert werden solle. Mit einem neuen Pächter könnte der Beschwerdeführer I wiederum nur einen Pachtvertrag über das Gewerbe als Ganzes

abschliessen und parteiinterne Sonderregelungen in einer Zusatzvereinbarung betreffend die Weiternutzung von Betriebsteilen durch den Beschwerdeführer I wären nach wie vor nicht bewilligungsfähig. Das zeige, dass es dem Beschwerdeführer I nicht darum gehe, einen rechtswidrigen Zustand zu beheben, sondern einzig darum, den Beschwerdeführer II gegen einen neuen Pächter einzutauschen, was nicht der Normzweck von Art. 32 Abs. 1 LPG sei. Für die Massnahme der Pachtauflösung könne in der vorliegenden Konstellation kein öffentliches Interesse angeführt werden, denn das landwirtschaftliche Gewerbe bleibe erhalten.

Die Folgen einer Pachtauflösung wären für den Beschwerdeführer II, dem nie an einer parzellenweisen Verpachtung gelegen und der insoweit einzig dem Wunsch des Beschwerdeführers II entgegengekommen sei, ausserordentlich gravierend. Für seine in den Betrieb getätigten Investitionen erhielte er nach Art. 32 Abs. 2 LPG keinerlei Entschädigung. Demzufolge würde mit einer Pachtauflösung einseitig der Beschwerdeführer II bestraft, während sie sich für den Beschwerdeführer I, der sich dadurch schnellstmöglich und auf möglichst kostengünstige Art des Beschwerdeführers II als Pächter entledigen könnte, als eigentlicher Glücksfall erwiese. Es verstehe sich von selbst, dass eine solch himmelschreiende Ungerechtigkeit nicht ansatzweise im Sinne des Gesetzgebers sei.

2.4.

2.4.1.

Einig sind sich die Beschwerdeführer I und II demnach darin, dass unter dem Pachtvertrag vom 31. März 2018 gewisse Betriebsteile weiterhin vom Beschwerdeführer I genutzt werden durften, auch wenn sich der Beschwerdeführer II aus naheliegenden Gründen auf den für ihn vorteilhafteren Standpunkt stellt, es sei ihm ein landwirtschaftliches Gewerbe als Ganzes verpachtet und der dafür geschuldete Pachtzins seitens der Abteilung Landwirtschaft bewilligt worden. Dass die Abteilung Landwirtschaft bei der Bewilligung des Pachtzinses am 30. April 2018 (Beschwerdebeilage 10 im Verfahren I) von einer Gewerbepacht ausging, heisst allerdings nicht, dass es sich tatsächlich um eine solche handelt. Weil ihr nicht die vollständigen Vertragsdokumente vorlagen, namentlich die Zusatzvereinbarung fehlte, ging die Abteilung Landwirtschaft möglicherweise irrtümlich von einer Gewerbepacht aus. Massgeblich für die Beurteilung der Frage, ob eine Gewerbepacht oder eine parzellenweise Verpachtung eines Gewerbes vorliegt, sind die in Erw. 2.1 vorne dargestellten Vertragsgrundlagen in ihrer Gesamtheit. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass der Abteilung Landwirtschaft Vertragsbestimmungen vorenthalten wurden, um allenfalls einen falschen Anschein bezüglich des Vorliegens einer Gewerbepacht zu erwecken.

2.4.2.

Von einer bewilligungspflichtigen parzellenweisen Verpachtung eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 30 LPG spricht man immer dann, wenn von einem (bestehenden) landwirtschaftlichen Gewerbe nur einzelne Grundstücke oder Teile von einzelnen Grundstücken verpachtet werden, wobei die Verpachtung von weniger als 10 Prozent der ursprünglichen Nutzfläche des Gewerbes, die kein Gebäude aufweist keiner Bewilligung bedarf. In der Regel wird ein Gewerbe parzellenweise verpachtet, indem alles Land an verschiedene Bauern als Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne von Art. 1 Abs. 1 lit. a LPG verpachtet wird. Die Pächter verfügen meist über eigene oder gepachtete Betriebe und pachten die Grundstücke zu. Die Gebäude werden in der Regel (vom Verpächter) selber weiter benutzt oder vermietet. Eine Bewilligung nach Art. 30 Abs. 1 LPG ist jedoch schon dann erforderlich, wenn das Gewerbe nicht ganz aufgelöst, sondern nur einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile, die mehr als 10 Prozent der ursprünglichen Nutzfläche ausmachen, oder – ungeachtet der Fläche – Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit Gebäuden davon abgetrennt werden. Wird ein Gebäude von einem landwirtschaftlichen Gewerbe abgetrennt, anderweitig genutzt, verpachtet oder vermietet, so kommt dies immer einer parzellenweisen Verpachtung gleich und bedarf einer Bewilligung. Auch die separate Vermietung oder Nutzung einer auf dem Gewerbe vorhandenen Wohnung ist daher bewilligungspflichtig (BENNO STUDER/EDUARD HOFER, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2. Auflage, Brugg 2014, Art. 30 N 639 und 656). Das gilt selbst dann, wenn eine Wohnung vom bisherigen Betriebsinhaber als Altenteil genutzt wird (vgl. STUDER/HOFER, a.a.O., Art. 31 N 672).

2.4.3.

Unter diesen Gesichtspunkten stellt das Pachtverhältnis zwischen den Beschwerdeführern I und II auf jeden Fall eine parzellenweise Verpachtung eines landwirtschaftlichen Gewerbes dar, auch wenn der Beschwerdeführer I den überwiegenden Teil seines landwirtschaftlichen Gewerbes an den Beschwerdeführer II verpachtet hat und der Pachtgegenstand einer bäuerlichen Familie eine Existenzgrundlage bietet. Es genügt schon, dass gemäss Pachtvertrag vom 31. März 2018 (Beschwerdebeilage 6 im Verfahren I) die vom Beschwerdeführer I als Altenteil genutzte 3 ½-Zimmerwohnung im Erdgeschoss des Wohnhauses (Gebäude-Nr. yyy) und zu Beginn auch noch die damals (bis Ende September 2020) fremdvermietete Betriebsleiterwohnung (5 ½-Zimmerwohnung im Obergeschoss des Wohnhauses) von der Verpachtung an den Beschwerdeführer II ausgenommen waren. Insofern hätte die Abteilung Landwirtschaft bei Einreichung des Pachtvertrages nicht nur den Pachtzins (für ein landwirtschaftliches Gewerbe), sondern auch die Bewilligungsfähigkeit der parzellenweisen Verpachtung prüfen müssen, was mit der Bewilligung vom 30. April 2018 (Beschwerdebeilage 10 im Verfahren I) versäumt wurde; dies gilt unabhängig davon, dass

gemäss einer der Abteilung Landwirtschaft damals nicht bekannten Zusatzvereinbarung (Beschwerdebeilage 7 im Verfahren I) weitere Betriebsteile (Garage, Teile der Ökonomiegebäude, des Weidelandes und der Wald) nicht von der Verpachtung an den Beschwerdeführer II umfasst waren.

Zwar hätte es nach Art. 31 Abs. 1 LPG in der Verantwortung des Beschwerdeführers I als Verpächter gelegen, sich die parzellenweise Verpachtung (vor Pachtantritt am 1. April 2018) bewilligen zu lassen, durch die Einreichung eines entsprechenden Gesuchs bei der Abteilung Landwirtschaft. Das entband jedoch die Abteilung Landwirtschaft als Bewilligungsbehörde nicht davon, von Amtes wegen ein Bewilligungsverfahren einzuleiten, wenn sie von einer nicht bewilligten, aber bewilligungspflichtigen parzellenweisen Verpachtung Kenntnis erhält (vgl. STUDER/HOFER, a.a.O., Art. 32 N 714). Allem Anschein nach blieb die parzellenweise Verpachtung der Abteilung Landwirtschaft trotz Ausklammerung der Wohnungen des Gebäudes Nr. yyy im Pachtvertrag selber vorerst unbemerkt. Erst nach Bekanntwerden der Zusatzvereinbarung verweigerte die Abteilung Landwirtschaft den Pachtvertragsparteien die Bewilligung einer parzellenweisen Verpachtung und ordnete mit dem angefochtenen Entscheid vom 4. November 2020 lediglich die Auflösung der von ihnen am gleichen Tag wie der Pachtvertrag unterzeichneten Zusatzvereinbarung an, obschon diese Bestandteil des Pachtverhältnisses zwischen den Parteien bildet und nicht als vom Pachtvertrag losgelöstes Vertragswerk betrachtet werden kann, mit welchem Teile des zunächst vollumfänglich an den Beschwerdeführer II verpachteten Gewerbes sozusagen wieder an den Beschwerdeführer I (im Rahmen einer Unterpacht) (rück-)verpachtet worden wären. Es bestand zwischen den Vertragsparteien von Anfang an der übereinstimmend erklärte Wille, einzelne Gewerbetteile weiterhin in der Nutzung des Beschwerdeführers I zu belassen, mithin gar nicht erst an den Beschwerdeführer II zu verpachten.

Der Pachtvertrag samt (aber auch ohne) Zusatzvereinbarung ist daher unter den Tatbestand der parzellenweisen Verpachtung gemäss Art. 30 LPG zu subsumieren.

2.4.4.

Nicht geteilt werden kann mit Blick auf die erwähnte Zusatzvereinbarung die Rechtsauffassung der Vorinstanz, der Pachtvertrag zwischen den Beschwerdeführern I und II habe mit Ausnahme der Betriebsleiterwohnung und dem vom Beschwerdeführer I bewohnten Altenteil das gesamte landwirtschaftliche Gewerbe des Beschwerdeführers I umfasst (Beschwerdeantwort der Vorinstanz im Verfahren I, S. 1). Bloss weil die Zusatzvereinbarung gegenüber den Behörden – aus welchen Gründen immer – anfänglich verheimlicht wurde, ist sie im Verhältnis zwischen den Vertragsparteien keineswegs unbeachtlich (vgl. STUDER/HOFER, a.a.O., Art. 32 N 707). In dieser Zusatzvereinbarung wurden sehr wohl Nutzungsvorbehalte zugunsten

des Beschwerdeführers I vereinbart, denen der Beschwerdeführer II (allenfalls aus blosser Gefälligkeit) zugestimmt hat und die sich die Bewilligungsbehörde bei der Prüfung der Bewilligungsfähigkeit einer parzellenweisen Verpachtung eines landwirtschaftlichen Gewerbes anschauen muss. Selbst wenn jedoch auch nur die vom Beschwerdeführer I als Altenteil bewohnte 3 ½-Zimmerwohnung nicht Gegenstand des Pachtvertrages gebildet hätte, müsste nach dem oben Gesagten (Erw. 2.4.2 vorne) eine bewilligungspflichtige parzellenweise Verpachtung angenommen werden.

Unzutreffend ist ferner die Haltung der Vorinstanz, sie könne den Vertragsparteien zwecks Erhalt eines landwirtschaftlichen Gewerbes einen umfassenderen Pachtvertrag aufoktroieren, als diese tatsächlich abgeschlossen haben (vgl. dazu die Beschwerdeantwort der Vorinstanz im Verfahren I, S. 2 Ziff. 3). Die Bewilligungsbehörde kann nur das zwischen den Pachtvertragsparteien Vereinbarte bewilligen oder eben, wenn die Voraussetzungen (gemäss Art. 31 LPG) dafür nicht gegeben sind, nicht bewilligen und alsdann gestützt auf Art. 32 Abs. 1 LPG das nicht bewilligungsfähige Vereinbarte auflösen. Sie darf nicht zwecks Erhalt eines landwirtschaftlichen Gewerbes den Pachtgegenstand über den erklärten Parteiwillen hinaus auf nicht verpachtete Objekte und damit das gesamte Gewerbe ausdehnen, sondern nur die Bewilligung einer parzellenweisen Verpachtung verweigern, mit der Folge, dass das Gewerbe unverpachtet bleibt. Das blendet auch der Beschwerdeführer II aus, wenn er argumentiert, die Vorinstanz dürfe gestützt auf Art. 32 Abs. 1 LPG getreu dem Grundsatz *a maiore ad minus* auch nur Teile eines Pachtvertrages auflösen. Effektiv haben die Parteien über die in der Zusatzvereinbarung genannten, der Nutzung des Beschwerdeführers I vorbehaltenen, der Nutzung des Beschwerdeführers II damit (teilweise) entzogenen und von der Pacht ausgeklammerten Betriebsteile keinen Pachtvertrag abgeschlossen. Ergo kann die von der Vorinstanz mit Entscheid vom 4. November 2020 angeordnete Auflösung der Zusatzvereinbarung nicht dazu führen, dass das gesamte landwirtschaftliche Gewerbe (mit Ausnahme der vom Beschwerdeführer I als Altenteil genutzte Wohnung) an den Beschwerdeführer II verpachtet wäre.

Der von der Vorinstanz in der Beschwerdeantwort im Verfahren I (S. 2 Ziff. 5) beschriebenen und auch vom Beschwerdeführer II beklagten Härte, welche eine Auflösung des Pachtvertrages vom 31. März 2018 im Falle der Verweigerung der Bewilligung für eine parzellenweise Verpachtung für den Beschwerdeführer II bedeuten würde, kann – wie nachfolgend zu zeigen sein wird (siehe dazu Erw. 2.5 hinten) – auf andere Art und Weise begegnet werden. Damit könnte unter Umständen auch den verfassungsrechtlichen Grundsätzen der Verhältnismässigkeit und von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 2 und 3 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]) zum Durchbruch verholfen werden, ohne das vom Beschwerdeführer I als verletzt gerügte Legalitätsprinzip zu

verlassen und Anordnungen zu treffen, die einer gesetzlichen Grundlage entbehren.

Die von der Abteilung Landwirtschaft gewählte und tief in die Privatautonomie eingreifende Lösung, den Pachtvertragsparteien gegen den Willen des Verpächters eine (mit Ausnahme der vom Beschwerdeführer I als Altenteil genutzten Wohnung) uneingeschränkte Gewerbepacht zu verordnen, obwohl diese einen weniger umfassenden Pachtvertrag abgeschlossen haben, lässt sich auch nicht mit einem Analogieschluss aus Art. 22b LPG begründen. Diese Bestimmung regelt die vorzeitige Auflösung eines Pachtverhältnisses bei Pflichtverletzungen durch den Pächter und statuiert das Erfordernis einer vorgängigen schriftlichen Ermahnung des Pächters, wodurch dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz Rechnung getragen wird, indem vor einer Vertragsauflösung zur milderer Massnahme der Ermahnung gegriffen und dem Pächter damit die Gelegenheit eingeräumt werden soll, sich fortan vertragskonform zu verhalten und die Pacht weiter auszuüben. Die Vorinstanz hat jedoch nicht nur von der Anordnung einer Auflösung des Pachtvertrages vom 31. März 2018 abgesehen, mit Rücksicht auf die Möglichkeit einer künftigen Verhaltensänderung des Pächters, deren Notwendigkeit hier ohnehin nicht zur Debatte steht und mit der auch nichts bewirkt werden könnte, sondern den zwischen den Parteien abgeschlossenen Pachtvertrag über eine parzellenweise Verpachtung kurzerhand in eine uneingeschränkte Gewerbepacht uminterpretiert, wofür Art. 22b LPG keine Grundlage bietet.

Auch kann aus der Nichteinholung einer vorgängigen Bewilligung für eine parzellenweisen Verpachtung des Gewerbes durch entsprechendes Gesuch des Beschwerdeführers I bei der Abteilung Landwirtschaft nicht geschlossen werden, der Wille der Parteien sei auf eine uneingeschränkte Gewerbepacht gerichtet gewesen. Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung hat der klare Wortlaut eines Vertrages bei der Vertragsauslegung Vorrang gegenüber den weiteren Auslegungsmitteln, namentlich den Begleitumständen des Vertragsabschlusses (vgl. statt vieler BGE 138 III 659 Erw. 4.2.1; 133 III 406 E. 2.2; Urteile 5A_873/2018 vom 19. März 2020, Erw. 3.6.1, und 5A_473/2011 vom 29. Mai 2012, Erw. 6). Und auch wenn der Wortlaut der Zusatzvereinbarung im Hinblick darauf, welche Betriebsteile im Einzelnen von der Pacht ausgenommen sind, nicht vollständig eindeutig und klar ist, steht dennoch unverrückbar fest, dass es sich aufgrund von diversen Nutzungsvorbehalten zugunsten des Beschwerdeführers I nicht um eine uneingeschränkte Gewerbepacht handelt. Abgesehen davon ist der Verzicht auf die Einreichung eines Gesuchs um Bewilligung einer parzellenweisen Verpachtung kein klares Indiz für den Parteiwillen zu einer umfassenden Gewerbepacht. Ein solcher Verzicht lässt sich durchaus auch damit erklären, dass sich der Beschwerdeführer I die Umstände und den unsicheren Ausgang eines Bewilligungsverfahrens

ersparen wollte. Offenbar ist vor allem ihm daran gelegen, dass er bestimmte Betriebsteile weiterhin nutzen darf. Gleichzeitig scheint er nicht mehr in der Lage zu sein, das landwirtschaftliche Gewerbe selbständig zu führen, so dass er auf eine Verpachtung eines Grossteils desselben angewiesen ist.

2.4.5.

Es ist davon auszugehen, dass der Inhalt der Zusatzvereinbarung auch dem Willen des Beschwerdeführers II entsprach, jedenfalls verlieh er mit seiner Unterschrift unter die Zusatzvereinbarung einem solchen Willen Ausdruck. Daran ändern weder seine (uneigennützigen) Motive noch der Umstand etwas, dass die darin festgelegten Nutzungsvorbehalte zugunsten des Beschwerdeführers I nicht in seinem Interesse lagen und keine (finanziellen) Vorteile für ihn bargen, weil sie allenfalls auch ohne Einfluss auf die Pachtzinshöhe blieben. Es ist insofern nicht ohne weiteres nachvollziehbar, wie sich der Beschwerdeführer II auf den Standpunkt stellen kann (Duplik, S. 7), es sei ihm das Gewerbe als Ganzes, also ohne jede Nutzungseinschränkung verpachtet worden. Wenn es um die Ermittlung des Inhalts und Gegenstands des Pachtverhältnisses zwischen den Parteien geht, muss die vom Beschwerdeführer als "ominös" bezeichnete Zusatzvereinbarung als Teil der von den Parteien getroffenen Abreden miteinbezogen werden. Richtig ist aber die Einschätzung des Beschwerdeführers II, dass nicht jede Abtrennung eines noch so unbedeutenden Betriebsteils zur rigorosen Anwendung von Art. 32 Abs. 1 LPG und Auflösung eines Pachtvertrages führen kann. Darauf wird in Erw. 2.5 nachfolgend zurückzukommen sein.

Aus der von der Vorinstanz am 30. April 2018 erlassenen und in Rechtskraft erwachsenen Bewilligung des Pachtzinses für ein landwirtschaftliches Gewerbe (Beschwerdebeilage 10 im Verfahren I) lässt sich nicht ableiten, die Pachtvertragsparteien hätten eine uneingeschränkte Gewerbepacht gewollt und vereinbart. Die Vorinstanz war sich der parzellenweisen Verpachtung im Verfügungszeitpunkt (mangels Kenntnis der Zusatzvereinbarung) nicht bewusst und den Vertragsparteien konnte es, sofern sie sich der Bewilligungspflicht ihres Geschäfts überhaupt bewusst waren, gleichgültig sein, ob eine Bewilligung für eine parzellenweise Verpachtung vorliegt, solange sie die unter sich aufgeteilten Nutzungen unbehelligt ausüben konnten. Andernfalls hätte der Beschwerdeführer I bei der Abteilung Landwirtschaft pflichtgemäss ein Gesuch um parzellenweise Verpachtung eingereicht, anstatt die von ihm beantragte Bewilligung des Pachtzinses anzufechten (vgl. dazu Duplik, S. 12). Die Bewilligung vom 30. April 2018 hätte der Behandlung eines solchen Gesuchs nicht entgegengestanden. Der Gegenstand dieser Bewilligung beschränkt sich auf die Genehmigung des Pachtzinses und enthält trotz der damaligen irrtümlichen Annahme der Abteilung Landwirtschaft, es liege eine Gewerbepacht vor, keine (negativen) Festlegungen zur Zulässigkeit einer parzellenweisen Verpachtung.

Die parzellenweise Verpachtung des Gewerbes des Beschwerdeführers I an den Beschwerdeführer II steht aufgrund der vertraglichen Regelungen zwischen den Parteien letztlich ausser Frage. Gegenteiliges ergibt sich auch nicht daraus, dass der Beschwerdeführer I in seinem Gesuch um Bewilligung des Pachtzinses (Duplik-Beilage 21 im Verfahren I) wenig rechtstechnisch von der Verpachtung des "Betriebs" sprach, was im Übrigen Nutzungseinschränkungen für untergeordnete Betriebseinheiten nicht unbedingt ausschliesst.

2.5.

Die Rechtsfolge der parzellenweisen Verpachtung des Gewerbes des Beschwerdeführers I, die von der Vorinstanz bislang nicht bewilligt respektive mit dem angefochtenen Entscheid vom 14. November 2020 sogar explizit verweigert wurde, besteht jedoch entgegen der Annahme des Beschwerdeführers I nicht zwingend in der Auflösung des Pachtvertrages vom 31. März 2018 (samt Zusatzvereinbarung). Unter den Voraussetzungen von Art. 31 LPG, welche von der Vorinstanz gar nicht erst geprüft wurden, kann eine parzellenweise Verpachtung auch zum heutigen Zeitpunkt noch ausnahmsweise bewilligt werden. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang insbesondere auf Art. 31 Abs. 2 lit. e und f LPG, wonach die Bewilligung zu erteilen ist, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe bloss vorübergehend parzellenweise verpachtet wird und später wieder als Ganzes bewirtschaftet werden soll, oder wenn der Verpächter das Gewerbe bisher selber bewirtschaftet hat, dazu jedoch aus persönlichen Gründen, wie schwere Krankheit oder vorgerücktes Alter, nur noch teilweise in der Lage ist. Wenigstens einer dieser Tatbestände könnte im vorliegenden Fall erfüllt sein, was jedoch zur Wahrung des Instanzenzugs die Vorinstanz erst näher prüfen muss.

So kann es nicht der Sinn der Bestimmungen von Art. 31 Abs. 2 LPG sein, den alten Bauern aus seiner Wohnung zu vertreiben, wenn er die Bewirtschaftung (ganz) aufgeben muss. In der Regel dürfte er Anspruch auf eine Bewilligung zur vorübergehenden Abtrennung seiner Wohnung haben (STUDER/HOFER, a.a.O., Art. 31 N 672). Es läge darüber hinaus im beidseitigen legitimen Interesse der Pachtvertragsparteien, dass sich der Beschwerdeführer I weiterhin der Pferdehaltung und/oder weiteren untergeordneten betrieblichen Tätigkeiten auf dem G.-Hof widmen könnte, während sich der Beschwerdeführer II als Pächter um den Grossteil des Gewerbes kümmern würde und dieses folglich nur vorübergehend geringfügig, also nicht existenzbedrohend eingeschränkt, aber – im grundlegenden Interesse der Vermeidung einer unerwünschten Zerstückelung von bäuerlichem Besitztum – nicht endgültig aufgeteilt würde. Um den vorübergehenden Charakter der Aufteilung zu gewährleisten, wäre die Bewilligung

der parzellenweisen Verpachtung mittels Auflage zu befristen, sinnvollerweise bis zum Ablauf des streitgegenständlichen Pachtvertrages (vgl. dazu STUDER/HOFER, a.a.O., Art. 31 N 670).

Gerade im Lichte der von der Vorinstanz und dem Beschwerdeführer II angeführten Verfassungsgrundsätze der Verhältnismässigkeit und von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 2 und 3 BV) sowie des öffentlichen Interesses an der Bewahrung existenzfähiger landwirtschaftlicher Gewerbe verbietet es sich im vorliegenden Fall, die Bewilligungsvoraussetzungen nach Art. 31 LPG restriktiv auszulegen; dies umso mehr, als die sich auf einen Grossteil des Gewerbes erstreckende Pacht seit nunmehr über drei Jahren ausgeübt wird und deren Ausübung mit kostspieligen Investitionen des Beschwerdeführers II verbunden war, die sich nicht oder zumindest nicht ohne nennenswerte Verluste wieder rückgängig machen lassen. Erklärtermassen würde der Beschwerdeführer II für eine Lösung mit Abtrennung gewisser Betriebsteile Hand bieten, sofern eine klare Regelung bestünde, welche Betriebsteile von wem genutzt werden dürfen (Beschwerdeantwort im Verfahren I, S. 25 Ziff. 71). Eine solche Klarstellung wäre in einer allfälligen Bewilligung der parzellenweisen Verpachtung vorzunehmen, und zwar nach Massgabe der von den Parteien im Pachtvertrag und der Zusatzvereinbarung getroffenen Regelung, die in erster Linie nach dem feststellbaren übereinstimmenden subjektiven Parteiwillen oder subsidiär dem Vertrauensprinzip auszulegen ist.

Nichts zur Sache tut bei der Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit einer parzellenweisen Verpachtung, dass das Verhältnis zwischen den Pachtvertragsparteien gegenwärtig erheblich getrübt und von diversen Zerwürfnissen geprägt ist und welche Seite in welchem Masse (durch vertragswidrige und/oder ungesetzliche Aktionen) dafür verantwortlich ist. Für die Zulässigkeit einer vorzeitigen Pachtauflösung aus wichtigen Gründen, welche eine Fortsetzung der Pacht für eine Vertragspartei unzumutbar machen, sei auf Art. 17 LPG verwiesen, der vom Beschwerdeführer I auch schon angerufen wurde, ohne dass es bis anhin zur Durchsetzung der darin vorgesehenen vorzeitigen Vertragsauflösung gekommen wäre.

Nur wenn eine Bewilligung gestützt auf Art. 31 LPG in Würdigung der konkreten Verhältnisse und bei verfassungskonformer Auslegung dieser Norm ausscheiden würde, müsste die Abteilung Landwirtschaft gemäss der vom Beschwerdeführer I zitierten Rechtsprechung (Replik, S. 3 f.) das Pachtverhältnis zwischen den Beschwerdeführern I und II in Anwendung von Art. 32 LPG auflösen.

2.6.

Aufgrund der dargelegten Sach- und Rechtslage sind die vorinstanzlichen Anordnungen in den Dispositiv-Ziffern 4 und 5 des angefochtenen Ent-

scheids vom 4. November 2020, mit welchen der Pachtgegenstand unzulässig auf nicht verpachtete Betriebsteile ausgeweitet und ein Pachtzins für das gesamte landwirtschaftliche Gewerbe des Beschwerdeführers I (mit Ausnahme der von diesem bewohnten 3 ½-Zimmerwohnung) festgelegt wird, in teilweiser Gutheissung der Beschwerde des Beschwerdeführers I im Verfahren WBE.2020.422 aufzuheben und die Sache ist zu neuem Entscheid im Sinne der vorstehenden Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Vorinstanz wird nach den Vorgaben in Art. 31 LPG prüfen müssen, ob die im Pachtvertrag vom 31. März 2018 samt Zusatzvereinbarung vorgesehene parzellenweise Verpachtung des Gewerbes des Beschwerdeführers I bewilligungsfähig ist, unter Bemessung des zulässigen Pachtzinses nach Massgabe der tatsächlich verpachteten Betriebsteile. Widrigenfalls müsste die Vorinstanz die Auflösung des Pachtverhältnisses anordnen.

3.

3.1.

Mit der vom Beschwerdeführer II im Verfahren WBE.2020.429 im Eventualpunkt angefochtenen Dispositiv-Ziffer 2 des Entscheids vom 4. November 2020 bestimmt die Vorinstanz eine Anpassung des von ihr mit rechtskräftiger Verfügung vom 30. April 2018 (Beschwerdebeilage 4 im Verfahren II) bewilligten Pachtzinses von Fr. 16'085.00 auf Fr. 23'806.00 pro Jahr und verpflichtet den Beschwerdeführer II zur Nachzahlung der im Zeitraum vom 1. April 2018 (Pachtantritt) bis 30. September 2018 (Ende der Vertragsphase vor Übernahme der Betriebsleiterwohnung durch den Beschwerdeführer II per 1. Oktober 2020) aufgelaufenen Differenz von gerundet Fr. 19'303.00 (2,5 Jahre x Fr. 7'721.00 [Fr. 23'806.00 ./ Fr. 16'085.00]). Die Vorinstanz stützt sich dabei auf eine Vertragsklausel im Pachtvertrag vom 31. März 2018 (Beschwerdebeilage 3 im Verfahren II), worin die Pachtvertragsparteien vereinbarten, "die Pachtzinsanpassung gemäss der neuen Schätzungsanleitung und Pachtzinsverordnung per 01.04.2018 vorzunehmen" (siehe Ziff. IV Abs. 2 des Pachtvertrags).

3.2.

3.2.1.

In der Sache macht der Beschwerdeführer II zur Begründung seiner Eventualanträge auf Abänderung von Dispositiv-Ziffer 2 des Entscheids vom 4. November 2020 geltend, die Vorinstanz habe die oben zitierte Vertragsklausel (in Ziff. IV Abs. 2) falsch ausgelegt und den Pachtzins vertragswidrig rückwirkend per Pachtantritt am 1. April 2018 korrigiert. Die Parteien seien sich einig darin gewesen, dass vorderhand der jährliche Pachtzins von Fr. 16'085.00 gemäss alter Pachtzinsberechnung gelten und erst bei einer Pachtzinsanpassung die neue Pachtzinsbemessungsmethode nach der am 1. April 2018 in Kraft getretenen Fassung der PZV zur Anwendung gelangen sollte. Der Pachtzinsbewilligung vom 30. April 2018 (Beschwerdebeilage 4 im Verfahren II) sei denn auch nicht zu entnehmen, dass der

Pachtzins von Fr. 16'085.00 bloss unter dem Vorbehalt einer späteren Anpassung durch Anwendung der neuen Bemessungsmethode bewilligt worden wäre. Es liessen sich diverse Anhaltspunkte dafür anführen, dass bis zur ersten Pachtzinsanpassung (bei Übernahme der Betriebsleiterwohnung) der ursprünglich vereinbarte Pachtzins von Fr. 16'085.00 gelten sollte, angefangen damit, dass die fragliche Vertragsklausel den Zeitpunkt der Pachtzinsanpassung nicht festlege. Das Datum 1. April 2018 beziehe sich auf das Inkrafttreten der für Pachtzinsanpassungen massgeblichen Fassung der PZV, nicht auf den Stichtag für die (erste) Pachtzinsanpassung. Die Klausel sei in den Vertrag aufgenommen worden, um zu verhindern, dass für die gesamte Pachtdauer die alte Pachtzinsberechnung gelten würde, unter Ausschluss der neuen Bemessungsmethode. Dies wäre ohne gegenteilige Abrede der Fall, wenn – wie hier – beim erstmaligen Abschluss des Pachtvertrages im Sinne von Art. 7 LPG ein unter dem erlaubten Mass liegender Zins vereinbart werde (STUDER/HOFER, a.a.O., Art. 11 N 261).

Die Weitergeltung des ursprünglich vereinbarten Pachtzinses bis zur Übernahme der Betriebsleiterwohnung durch den Beschwerdeführer II entspreche sowohl dem subjektiven Willen der Parteien bei Vertragsabschluss als auch dem Vertrauensprinzip. Es wäre geradezu widersinnig, völlig unnützlich und in hohem Masse irrational gewesen, den Anfangspachtzins (kostspielig) nach der alten Methode berechnen zu lassen, wenn für die Parteien schon bei Vertragsabschluss festgestanden hätte, die neue Bemessungsmethode schon auf den Anfangspachtzins anzuwenden. Der Inhalt der am 1. April 2018 in Kraft getretenen Fassung der PZV und der neuen Schätzungsanleitung seien damals längst bekannt gewesen. Des Weiteren sei undenkbar, dass die Parteien die Höhe des Anfangspachtzinses bei Vertragsabschluss offengelassen hätten, handle es sich doch dabei um einen objektiv wesentlichen Vertragspunkt ("essentialia negotii"). Damit hätte sich der Beschwerdeführer II einem nicht abschätzbaren Risiko von erheblichen Nachzahlungen ausgesetzt. Eine vernünftige Budgetplanung wäre auf diese Weise nicht möglich gewesen.

Kennzeichnend sei sodann, dass der Beschwerdeführer I die Ertragswertschätzung mit Bestimmung des Pachtzinses nach der neuen Bemessungsmethode bei D. erst in Auftrag gegeben habe, als der Bezug der Betriebsleiterwohnung durch den Beschwerdeführer II als massgeblicher Stichtag für die erste Pachtzinsanpassung absehbar geworden sei. Der Beschwerdeführer II seinerseits wäre viel früher aktiv geworden und hätte nicht über zwei Jahre mit einer ungewissen Pachtzinshöhe leben wollen. An einer möglichst frühen Ertragswertschätzung nach der neuen Bemessungsmethode wäre der Beschwerdeführer II auch deshalb interessiert gewesen, weil alle bis zum Schätzungszeitpunkt von ihm selbst zur Verbesserung des Betriebs geleisteten Investitionen den Ertragswert erhöhten. Mit einem unnötig langen Zuwarten hätte er sich somit nur selber bestraft, weil

sich ein rückwirkend anzupassender Anfangspachtzins durch seine eigenen Investitionen zunehmend verteuert hätte. Nicht ohne Grund beschränke Art. 11 LPG Pachtzinsanpassungen auf künftige Vertragsperioden, um solche paradoxen Konsequenzen zu vermeiden.

In Anwendung von Art. 11 LPG hätte der Beschwerdeführer I eine Pachtzinsanpassung auf der Grundlage der von ihm im Frühjahr 2020 veranlassenen Ertragswertschätzung von D. frühestens auf den 1. April 2020 verlangen können, wobei die vertragliche Regelung, mit welcher die Parteien eine neue Pachtzinsberechnung bei der Übernahme der Betriebsleiterwohnung vereinbart hätten (Pachtvertrag Ziff. IV Abs. 3), Art. 11 LPG vorgehe. Der massgebliche Stichtag für die erstmalige Pachtzinsanpassung sei somit der 1. Oktober 2020. Auch E., der den Pachtvertrag entworfen habe, habe sich in einer Mail an den Beschwerdeführer II (Beschwerdebeilage 13 im Verfahren II) gegen eine rückwirkende Pachtzinsanpassung per 1. April 2018 ausgesprochen. Ohnehin sei aufgrund der Unklarheitenregeln "in dubio contra stipulatorem" und "in dubio favor debitoris" die vom Beschwerdeführer II verstandene und ihn weniger belastende Bedeutung mit erstmaliger Pachtzinsanpassung per 1. Oktober 2020 zu priorisieren. Es widerspreche zudem der ratio legis der Übergangsbestimmung in Art. 14a PZV, wonach sich der Pachtzins für bestehende Pachtverhältnisse um maximal 20 % pro Jahr gegenüber demjenigen vor dem Inkrafttreten der Änderungen der PZV vom 31. Januar 2018 erhöhen dürfe, wenn ein Pachtzins auf einen Schlag, und erst noch rückwirkend über einen Zeitraum von 2 ½ Jahren, um beinahe 50 % erhöht werde.

Mit der in Dispositiv-Ziffer 2 des angefochtenen Entscheids vom 4. November 2020 verfügten Pachtzinserhöhung habe die Vorinstanz faktisch die Pachtzinsbewilligung vom 30. April 2018 für den ursprünglichen Pachtzins von Fr. 16'085.00 aufgehoben, obwohl die strengen Voraussetzungen für den Widerruf einer rechtskräftigen Verfügung hier nicht vorgelegen hätten. Sie habe sich denn in den Erwägungen des Entscheids vom 4. November 2020 auch nicht mit den Widerrufsvoraussetzungen auseinandergesetzt. Es bestehe nicht ansatzweise ein öffentliches Interesse an einer nur die Vertragsparteien betreffenden Pachtzinserhöhung, welches das Interesse an Rechtssicherheit und den Vertrauensschutz überwiegen würde. Schliesslich würde der Beschwerdeführer I, der die Betriebsleiterwohnung zwischen dem 1. April 2018 und dem 30. September 2020 illegal fremdvermietet habe, anstatt sie dem Beschwerdeführer II zu übergeben, mit der von der Vorinstanz angeordneten Pachtzinsnachzahlung doppelt profitieren, während der Beschwerdeführer II, der in diesem Zeitraum Ausgaben für die Wegstrecke von seinem Wohnort zum G.-Hof gehabt habe, benachteiligt würde.

3.2.2.

Seinen Hauptantrag auf Aufhebung des gesamten Entscheids vom 4. November 2020 und Rückweisung der Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz begründet der Beschwerdeführer II nicht materiell, sondern mit einer Verletzung seines Gehörsanspruchs, insbesondere durch ungenügende Begründung des vorinstanzlichen Entscheids. Die Vorinstanz habe sich nicht mit seiner Argumentation in der Eingabe vom 20. Mai 2020 (Beschwerdebeilage 12 im Verfahren II) befasst, warum eine rückwirkende Pachtzinserhöhung per Pachtantritt am 1. April 2018 unzulässig sei. Ferner sei unklar, ob auch der Beschwerdeführer I eine Stellungnahme zur Ertragswertschätzung von D. (im Anhang zum angefochtenen Entscheid vom 4. November 2020 [Beschwerdebeilage 2 im Verfahren II]) mit Ermittlung des zulässigen Pachtzinses nach der neuen Bemessungsmethode gemäss der am 1. April 2018 in Kraft getretenen Fassung der PZV abgegeben habe. Gegebenenfalls wäre diese Stellungnahme dem Beschwerdeführer II vorenthalten worden, was einer Verletzung seines Replikrechts gleichkäme. Doch schon vorher, im Schätzungsverfahren, habe die Vorinstanz seinen Gehörsanspruch verletzt, indem sie ihn nicht zur Begehung des G.-Hofs mit dem Schätzer eingeladen habe. Stattdessen sei er bloss mit dem fertiggestellten Gutachten konfrontiert worden. Immerhin habe die Vorinstanz die gemeinsame Begehung mit allen involvierten Parteien auf seine Intervention hin im Oktober 2020 nachgeholt und die begangene Gehörsverletzung insoweit geheilt. Trotzdem sei der angefochtene Entscheid bereits aus formellen Gründen aufzuheben.

3.3.

3.3.1.

Demgegenüber vertritt der Beschwerdeführer I die Ansicht, es sei nicht Aufgabe der Vorinstanz oder des angerufenen Verwaltungsgerichts festzulegen, ab wann welcher Pachtzins gelte. Es handle sich dabei um eine zivilrechtliche Streitigkeit (siehe dazu schon Erw. I/2 vorne). Aufgabe der Vorinstanz sei es gewesen, den zulässigen Pachtzins für das landwirtschaftliche Gewerbe G.-Hof zu bestimmen, der zufolge Veränderung des Pachtgegenstands per 1. Oktober 2020 (zusätzliche Verpachtung der Betriebsleiterwohnung samt Autogarage und Abstellplätzen) aus zwei unterschiedlichen Werten je für die Phase vor und nach dem 1. Oktober 2020 bestehe. Der Entscheid darüber, wie die Pachtzinsanpassung nach Ziff. IV des Pachtvertrages vorzunehmen sei, falle hingegen in die Zuständigkeit des Zivilrichters. Dieser habe zu entscheiden, wie die fragliche Vertragsklausel (Pachtvertrag Ziff. IV Abs. 2) zu verstehen und auf welchen Zeitpunkt der Pachtzins anzupassen sei.

3.3.2.

Obschon somit alle Vorbringen des Beschwerdeführers II zur von ihm behaupteten Unzulässigkeit einer Pachtzinserhöhung per 1. April 2018 für das vorliegende Verfahren irrelevant seien, würden diese bestritten. Es sei

vielmehr vereinbart worden, dass der Pachtzins per 1. April 2018 anhand der neuen Schätzungsanleitung 2018 angepasst werde plus eine neue Pachtzinsberechnung bei Übernahme der Betriebsleiterwohnung durch den Beschwerdeführer II erfolge. Das ergebe sich schon aus dem Vertragswortlaut. E. habe den Parteien im Sommer 2018 von sich aus eine Ertragswertschätzung mit Neubemessung des Pachtzinses nach der Schätzungsanleitung 2018 angeboten, was er nicht getan hätte, wenn die Schilderung des Beschwerdeführers II zutreffen würde, dass die Parteien den Pachtzins bis zur Übernahme der Betriebsleiterwohnung durch den Beschwerdeführer II den ursprünglichen Pachtzins von Fr. 16'085.00 hätten beibehalten wollen. Den Auftrag zur Neuschätzung habe E. dann jedoch nicht erhalten, weil der Beschwerdeführer II Einwände gegen ihn gehabt habe. Deswegen habe sich der Beschwerdeführer I später an D. gewandt. Bis zu dessen Mandatierung sei etwas Zeit verstrichen, weil sich der Beschwerdeführer I in dieser Phase mit der ungerechtfertigten Forderung des Beschwerdeführers II nach sofortiger Übernahme der Betriebsleiterwohnung habe abgeben müssen.

Bei Vertragsabschluss seien noch keine Berechnungstools für die Pachtzinsbemessung nach der Schätzungsanleitung 2018 vorhanden gewesen, weswegen der Anfangspachtzins zunächst nach der alten Berechnungsmethode festgelegt worden sei. Es sei nichts dagegen einzuwenden, dass die Pachtzinsanpassung bei Vertragsabschluss noch nicht betragsmässig bekannt gewesen sei, solange sich diese nach objektiven Parametern bestimme. Immerhin habe aufgrund einer Mitteilung des EJPD abgeschätzt werden können, dass der Ertragswert um 10 bis 20 % steigen würde. Es könne keine Rede davon sein, dass die jährliche Differenz von Fr. 7'721.00 die Budgetplanung für einen landwirtschaftlichen Betrieb mit einem Umsatz von Fr. 200'000.00 pro Jahr über den Haufen werfe. Bei den vom Beschwerdeführer II behaupteten wertvermehrenden Investitionen in den Betrieb handle es sich mehrheitlich um ordentlichen Unterhalt, zu dem Pächter verpflichtet seien und die keinen Einfluss auf den Ertragswert hätten. Die vom Schätzer festgelegten zulässigen Pachtzinse würden denn vom Beschwerdeführer auch nicht bestritten. Ein Anwendungsfall von Art. 11 LPG liege nicht vor, weil sich die Parteien vertraglich auf eine Pachtzinsanpassung per 1. April 2018 verständigt hätten. Nichts Anderes ergebe sich aus der Mailkorrespondenz zwischen dem Beschwerdeführer II und E., der darin versehentlich eine falsche Jahreszahl (2019 anstatt 2018) genannt habe. Weil keine unklare Regelung vorliege, kämen die vom Beschwerdeführer II angeführten Unklarheitenregeln hier nicht zum Tragen.

Die Pachtzinsbewilligung vom 30. April 2018 und der Entscheid vom 4. November 2020 beträfen unterschiedliche Sachverhalte und Rechtsverhältnisse und würden sich insofern nicht gegenseitig ausschliessen oder widersprechen. Mit der ersteren sei der nach der alten Berechnungsmethode

bestimmte Pachtzins bewilligt worden, mit dem letzteren der vereinbarungsgemäss per 1. April 2018 angepasste Pachtzins nach der neuen Schätzungsanleitung 2018. Dazu komme, dass die Übernahme der Betriebsleiterwohnung per 1. Oktober 2020 ohnehin eine neue Pachtzinsbewilligung erforderlich gemacht habe. Nicht zu hören seien die Vorwürfe des Beschwerdeführers II betreffend den angeblichen doppelten Profit des Beschwerdeführers I. Bis 30. September 2019 sei die vermietete Betriebsleiterwohnung nicht Pachtgegenstand gewesen und die Pachtzinsanpassung für diesen Zeitraum erfasse diese dementsprechend nicht. Es stimme auch nicht, dass dem Beschwerdeführer aus der in seinen Augen verspäteten Übernahme der Betriebsleiterwohnung ein finanzieller Nachteil entstanden sei. Er habe in dieser Zeit noch kostenlos bei seinen Eltern zu Hause gewohnt.

3.3.3.

Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs des Beschwerdeführers II liege ebenfalls nicht vor. Die Vorinstanz habe sich, obwohl dafür nicht sie, sondern der Zivilrichter zuständig sei, genügend dazu geäussert, weshalb der Pachtzins mit Rücksicht auf Ziff. IV Abs. 2 des Pachtvertrages schon mit Wirkung per 1. April 2018 nach der neuen Bemessungsmethode zu bestimmen sei. Das Replikrecht des Beschwerdeführers II könne im vorinstanzlichen Verfahren schon deshalb nicht verletzt worden sein, weil der Beschwerdeführer I gar keine Stellungnahme zur Ertragswertschätzung von D. eingereicht habe. Zur Ertragswertschätzung selber habe sich der Beschwerdeführer II umfassend geäussert und an einer zweiten Besichtigung mit dem Schätzer teilnehmen können.

3.4.

3.4.1.

Der Einwand des Beschwerdeführers I betreffend die Unzuständigkeit der Vorinstanz zur Beurteilung der Frage, welchen Pachtzins die Pachtvertragsparteien für welche Pachtperiode miteinander vereinbart haben, verdient Zustimmung. Ist zwischen Pachtvertragsparteien streitig, ob die Voraussetzungen für eine Neufestsetzung des Pachtzinses bzw. Pachtzinsanpassung nach den Art. 10 ff. LPG gegeben sind, so ist der Zivilrichter für diesen Entscheid zuständig (STUDER/HOFER, a.a.O., Art. 11 N 274). Das gilt nicht nur für Pachtzinsanpassungen nach den Art. 10 ff. LPG, sondern auch für vertraglich festgelegte Pachtzinsanpassungen. Es ist nicht an der Abteilung für Landwirtschaft oder dem Verwaltungsgericht, im Streitfalle über Ansprüche aus einem privatrechtlichen Vertrag zu befinden. Ein entsprechender Auslegungstreit ist vor einem Zivilgericht auszutragen. Ebenso wenig dürfen die Abteilung Landwirtschaft oder das Verwaltungsgericht einen Pächter zur Bezahlung bzw. Nachzahlung eines aus einem privatrechtlichen Pachtvertrag geschuldeten Pachtzinses verpflichten. Auch dafür sind ausschliesslich die Zivilgerichte zuständig.

Die Rolle der Abteilung für Landwirtschaft im Zusammenhang mit der Ausübung der Pachtzinskontrolle gemäss den Art. 42 ff. LPG beschränkt sich darauf, die Zulässigkeit des zwischen den Parteien vereinbarten Pachtzinses zu prüfen und diesen entweder zu bewilligen, oder, falls er sich als zu hoch erweist, auf das erlaubte Mass herabzusetzen (vgl. Art. 44 LPG). Entsprechend ist es der Abteilung Landwirtschaft grundsätzlich verwehrt, den vom Beschwerdeführer II an den Beschwerdeführer I zu leistenden Pachtzins auf bestimmte Beträge für bestimmte Zeiträume festzulegen und den Beschwerdeführer II darüber hinaus zu einer Nachzahlung von Pachtzinsen zu verpflichten, wie sie es mit den Dispositiv-Ziffern 2, 3 und 5 des angefochtenen Entscheids vom 4. November 2020 getan hat. Sie darf sich lediglich dazu äussern respektive feststellen, welche Pachtzinse für welchen Zeitraum nach Massgabe der jeweils einschlägigen Fassung der PZV und den dazugehörigen Schätzungsanleitungen (maximal) zulässig sind. Selbstverständlich kann der von den Vertragsparteien verabredete Pachtzins unter dieser Obergrenze liegen, was die Abteilung Landwirtschaft nicht zu Korrekturen berechtigt.

3.4.2.

Um im vorliegenden Fall feststellen zu können, dass der zulässige Pachtzins für den Zeitraum vom 1. April 2018 bis 30. September 2020 die von der Vorinstanz bestimmten Fr. 23'806.00 pro Jahr beträgt, müsste zwischen den Beschwerdeführern I und II vorab, nötigenfalls zivilgerichtlich, verbindlich geklärt werden, ob die Parteien im Pachtvertrag (Ziff. IV Abs. 2) eine Pachtzinsanpassung per 1. April 2018 vereinbart haben, die sich nach der neuen Bemessungsmethode gemäss PZV in der am 1. April 2018 in Kraft getretenen Fassung berechnet. Sollte sich ergeben, dass die Parteien keine (solche) Pachtzinsanpassung per 1. April 2018 vereinbart haben, würde es bis mindestens zu jenem Zeitpunkt, ab welchem ein – im Streitfall ebenfalls von einem Zivilgericht zu beurteilender – gesetzlicher Anspruch auf eine Pachtzinsanpassung (nach den Art. 10 ff. LPG) bestünde, andernfalls bis zu der von den Vertragsparteien unstreitig vereinbarten Pachtzinsanpassung bzw. Pachtzinsneuberechnung bei Übernahme der Betriebsleiterwohnung durch den Beschwerdeführer II per 1. Oktober 2020 beim von den Parteien ursprünglich auf Fr. 16'085.00 festgesetzten Pachtzins bleiben, den die Vorinstanz mit rechtskräftiger Verfügung vom 30. April 2018 (Beschwerdebeilage 4 im Verfahren II) bereits bewilligt hat.

Aus diesen Gründen muss Dispositiv-Ziffer 2 des Entscheids vom 4. November 2020 in teilweiser Gutheissung der Beschwerde des Beschwerdeführers II im Verfahren WBE.2020.429 dahingehend abgeändert werden, dass lediglich die Zulässigkeit (nicht hingegen die Geltung) eines Pachtzinses von Fr. 23'806.00 und nur für den Fall (vorfrageweise) festgestellt wird, dass sich die Pachtvertragsparteien tatsächlich auf eine Pachtzinsanpassung per 1. April 2018 geeinigt haben, worüber das örtlich zuständige Zivil-

gericht zu entscheiden hat. Auch die von der Vorinstanz angeordnete Verpflichtung des Beschwerdeführers II zur Nachzahlung von Pachtzinsen für den Zeitraum vom 1. April 2018 bis 30. September 2018 entfällt damit. Eine derartige Nachzahlung darf nur vom örtlich zuständigen Zivilgericht angeordnet werden.

3.4.3.

Nicht mit materieller Begründung angefochten hat der Beschwerdeführer II die Dispositiv-Ziffern 3 und 5 des Entscheids vom 4. November 2020, worin die Vorinstanz den Pachtzins ab 1. Oktober 2020 auf Fr. 36'734.00 pro Jahr und ab 1. April 2021 auf Fr. 41'422.00 pro Jahr festgelegt hat. Auch diesbezüglich gilt aber, dass die Vorinstanz nicht bestimmen darf, welcher Pachtzins zwischen den Parteien gilt, sondern nur, welcher Pachtzins in diesen Perioden zulässig ist. Entsprechend wären die Dispositiv-Ziffern 3 und 5 dahingehend umzuformulieren, dass der *zulässige* Pachtzins ab 1. Oktober 2020 Fr. 36'734.00 pro Jahr und ab 1. April 2021 Fr. 41'422.00 pro Jahr beträgt. Dispositiv-Ziffer 5 muss allerdings ohnehin auf Beschwerde und Begehren des Beschwerdeführers I im Verfahren WBE.2020.422 hin abgeändert werden, weil der Beschwerdeführer I von der Vorinstanz nicht zur Verpachtung seines gesamten landwirtschaftlichen Gewerbes (ab 1. April 2021) verhalten werden kann und stattdessen die Bewilligung einer parzellenweisen Verpachtung im Raum steht, hinsichtlich welcher von der Vorinstanz anhand der massgeblichen Vertragsunterlagen noch genauer geprüft werden muss, welche Betriebsteile effektiv an den Beschwerdeführer II verpachtet sind (vgl. dazu Erw. 2.5 f. vorne). Die Höhe des ab 1. Oktober 2020 (seit Bezug der Betriebsleiterwohnung durch den Beschwerdeführer II) zulässigen Pachtzinses hängt von der entsprechenden, allenfalls bewilligungsfähigen Betriebsaufteilung ab.

Dispositiv-Ziffer 3 wurde zwar von keiner Partei mit materieller Begründung angefochten, doch kann das Verwaltungsgericht die Vorinstanz auch von Amtes wegen anweisen, einzig die zulässige Höhe des Pachtzinses für den Zeitraum ab 1. Oktober 2020 zu bestimmen, die sich mit dem zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Pachtzins decken kann, aber nicht zwingend in jedem Fall muss. Weil die Vorinstanz für die Festlegung des zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Pachtzinses sachlich unzuständig ist, ist die betreffende Anordnung mit der gewählten Formulierung nichtig, was von Amtes wegen zu beachten ist (vgl. zur Nichtigkeit bei sachlicher Unzuständigkeit für einen Entscheid: ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 1105 ff.). Falls die Vorinstanz die parzellenweise Verpachtung des landwirtschaftlichen Gewerbes des Beschwerdeführers I (rückwirkend per 1. April 2018) bewilligen kann, der Pachtvertrag vom 31. März 2018 mithin nicht aufzulösen ist, wird die Vorinstanz auch den zulässigen Pachtzins ab 1. Oktober 2020 für die seither verpachteten Betriebsteile (inklusive

Betriebsleiterwohnung) bewilligen müssen. Für den Pachtzins für die Periode vom 1. April 2018 bis 30. September 2020 besteht mit der rechtskräftigen Verfügung vom 30. April 2018 (Beschwerdebeilage 4 im Verfahren II) bereits eine grundsätzlich gültige Bewilligung, die jedoch revidiert werden muss, falls ein Zivilgericht entscheidet, dass der damals bewilligte Pachtzins per 1. April 2018 anzupassen bzw. zu erhöhen ist. Dazu darf die Vorinstanz – wie erwähnt (siehe Erw. 3.4.2 vorne) – eine vorfrageweise Feststellung zum zulässigen Pachtzins (zuhanden des Zivilgerichts) treffen, mehr aber auch nicht. Unter diesen Vorzeichen ist neben den angefochtenen Dispositiv-Ziffern 2, 4 und 5 des Entscheids vom 4. November 2020 auch die Dispositiv-Ziffer 3 – diese von Amtes wegen – aufzuheben, mit Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu neuem Entscheid im Sinne der vorstehenden Erwägungen.

4.

Zusammenfassend hat die Vorinstanz ihre Befugnisse überschritten, indem sie einerseits angeordnet hat, dass der Beschwerdeführer I dem Beschwerdeführer II ab 1. April 2021 sein gesamtes landwirtschaftliches Gewerbe (mit Ausnahme der vom Beschwerdeführer I als Altenteil bewohnten 3 ½-Zimmerwohnung) verpachten und räumen muss. Andererseits ist die Vorinstanz nicht dafür zuständig, festzulegen, welcher Pachtzins zwischen den Parteien in welcher Vertragsphase als vereinbart gilt. Der Entscheid darüber obliegt dem örtlich zuständigen Zivilgericht. Stattdessen muss die Vorinstanz prüfen, ob, und wenn ja, zu welchem maximalen Pachtzins seit Übernahme der Betriebsleiterwohnung durch den Beschwerdeführer II per 1. Oktober 2020 die zwischen den Beschwerdeführern I und II vereinbarte parzellenweise Verpachtung bewilligungsfähig ist. Fiele eine Bewilligung für die parzellenweise Verpachtung trotz der im Lichte der Verfassungsprinzipien gebotenen grosszügigen Auslegung der Bewilligungsvoraussetzungen nach Art. 31 LPG nicht in Betracht, müsste der Pachtvertrag zwischen den Parteien vom 31. März 2018 aufgelöst werden. Gegebenenfalls hat sich die Vorinstanz auch ein weiteres Mal zum maximal zulässigen Pachtzins für den Zeitraum zwischen dem 1. April 2018 und dem 30. September 2020 zu äussern, vorfrageweise mittels Feststellungsverfügung oder nachträglich mittels Bewilligung, falls das örtlich zuständige Zivilgericht dem Beschwerdeführer I einen Anspruch auf Pachtzinsanpassung ab dem 1. April 2018 einräumen sollte. Daher sind die Dispositiv-Ziffern 2–5 des Entscheids vom 4. November 2020 in teilweiser Gutheissung der vorliegenden Beschwerden der Beschwerdeführer I und II in den Verfahren WBE.2020.422 und WBE.2020.429 sowie von Amtes wegen aufzuheben. Auf Rückweisung hin muss die Vorinstanz eine Neubeurteilung der Sache im Sinne der vorstehenden Erwägungen vornehmen.

Bestätigt werden können hingegen die unbestrittenen gebliebenen Feststellungen in Dispositiv-Ziffer 1 des Entscheids vom 4. November 2020 zum Ertragswert von Fr. 825'000.00 und zur Belastungsgrenze von

Fr. 979'000.00 (gemäss Schätzungsanleitung 2018) sowie die in Dispositiv-Ziffer 6 gestützt auf § 24 Abs. 3 und 4 ALaV erhobene und unter den Pachtvertragsparteien hälftig aufgeteilte Entscheidgebühr. Insoweit sind im zweiten Umgang keine Änderungen erforderlich.

Bei dieser Ausgangslage braucht nicht abschliessend beurteilt zu werden, ob die Vorinstanz die ihr vom Beschwerdeführer II vorgeworfenen Gehörverletzungen begangen hat. Von einer Verletzung des Replikrechts des Beschwerdeführers II im vorinstanzlichen Verfahren kann jedoch nicht ausgegangen werden. Auch eine Verletzung der Begründungspflicht scheint dem Verwaltungsgericht nicht vorzuliegen. Aus der zwar knappen Begründung des vorinstanzlichen Entscheids ist hinreichend ersichtlich, von welchem Sachverhalt die Vorinstanz ausging und von welchen rechtlichen Überlegungen sie sich bei ihrem Entscheid über den Anspruch des Beschwerdeführers I auf eine Pachtzinsanpassung per 1. April 2018 leiten liess. Dass die Vorinstanz nicht im Einzelnen auf die Argumente des Beschwerdeführers II zu dessen gegenteiliger Auslegung der für die Pachtzinsanpassung angeführten Vertragsklausel einging, führte nicht dazu, dass sich der Beschwerdeführer II in seiner Beschwerde ans Verwaltungsgericht nicht sachgerecht mit dem angefochtenen Entscheid hätte auseinandersetzen können (vgl. zur Begründungspflicht statt vieler: BGE 142 III 433 Erw. 4.3.2; 141 IV 244 Erw. 1.2.1; Urteil 1C_514/2020 vom 5. Mai 2021, Erw. 3).

Die Auslegung der erwähnten Pachtzinsanpassungsklausel (Ziff. IV Abs. 2 des Pachtvertrages vom 31. März 2018 [Beschwerdebeilage 6 im Verfahren I; Beschwerdebeilage 3 im Verfahren II]) ist im Übrigen Sache des örtlich zuständigen Zivilgerichts, das mit der Frage danach, auf welches Datum hin der Pachtzins nach der neuen Bemessungsmethode gemäss PZV in der per 1. April 2018 in Kraft getretenen Fassung zu bemessen bzw. daran anzupassen ist, allenfalls noch befasst werden wird. Entsprechend erübrigt sich eine Auseinandersetzung des Verwaltungsgerichts mit den von beiden Parteien zu dieser Thematik vorgebrachten Argumenten.

III.

1.

Nach den §§ 31 Abs. 2 und 32 Abs. 2 VRPG werden die Verfahrens- und Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Obsiegens und Unterliegens auf die Parteien verlegt. Den Behörden werden jedoch Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG). Eine solche Privilegierung der Behörden findet bei den Parteikosten nicht statt.

Mit seinen Anträgen auf Aufhebung der Dispositiv-Ziffern 4 und 5 des angefochtenen Entscheids vom 4. November 2020 und Rückweisung der Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz ist der Beschwerdeführer I

im Verfahren WBE.2020.422 vollumfänglich durchgedrungen. Offen ist zwar derzeit noch, ob einem Teil seiner Hauptanträge auf Auflösung des Pachtvertrages stattgegeben werden kann. Gemäss neuerer Praxis des Verwaltungsgerichts (Verwaltungsgerichtsentscheide WBE.2018.126 vom 18. Oktober 2018, Erw. III/1.2, WBE.2017.79 vom 1. November 2017, Erw. II/2.3.3, und WBE.2015.488 vom 24. Oktober 2016, Erw. III/1.2), die derjenigen des Bundesgerichts folgt (BGE 141 V 281, Erw. 11.1; 137 V 210, Erw. 7.1; 132 V 215, Erw. 6.1; Urteile des Bundesgerichts 4A_571/2016 vom 23. März 2017, Erw. 6, 1C_597/2014 vom 1. Juli 2015, Erw. 6.1, 1C_621/2014 vom 31. März 2015, Erw. 3.3, und 2C_60/2011 vom 12. Mai 2011, Erw. 2), ist bei einer Rückweisung mit offenem Verfahrensausgang ebenfalls von einem vollständigen Obsiegen des Beschwerdeführers auszugehen. Demnach ist der Beschwerdeführer I im Verfahren WBE.2020.422 als vollständig obsiegend zu betrachten. Unterliegende Parteien sind in diesem Verfahren die Vorinstanz und der Beschwerdeführer II, der sich den Begehren des Beschwerdeführers I mit seinem Hauptantrag auf vollumfängliche Beschwerdeabweisung widersetzt hat.

Im Verfahren WBE.2020.429 hat der Beschwerdeführer II mit seinem Eventualantrag teilweise obsiegt, indem die Vorinstanz Dispositiv-Ziffer 2 des angefochtenen Entscheids vom 4. November 2020 abändern muss und im zweiten Umgang einzig einen vom örtlich zuständigen Zivilgericht per 1. April 2018 erhöhten Pachtzins bewilligen oder vorfrageweise dessen Zulässigkeit feststellen, jedoch nicht selbst einen erhöhten Pachtzins festlegen und eine Pachtzinsnachzahlung verfügen darf. Nicht entsprochen werden kann hingegen mangels sachlicher Zuständigkeit der Vorinstanz dem Begehren des Beschwerdeführers II auf Feststellung, dass der Pachtzins vom 1. April 2018 bis 30. September 2020 Fr. 16'085.00 betrage und folglich keine Differenz zwischen dem vereinbarten und dem bisher bezahlten Pachtzins bestehe. Aus dem nämlichen Grund (mangels sachlicher Zuständigkeit der Vorinstanz) können der Subeventualantrag und der Subsubeventualantrag des Beschwerdeführers II nicht gutgeheissen werden. Mit diesen Fragen wird sich allenfalls das örtlich zuständige Zivilgericht befassen müssen. Des Weiteren hat sich der Antrag des Beschwerdeführers II auf Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids aus formellen Gründen (Gehörsverletzung) als unberechtigt erwiesen (siehe dazu Erw. II/4 vorne). Weil dieser Antrag im Hinblick auf den Begründungsaufwand von untergeordneter Bedeutung ist, sich der Beschwerdeführer zu Recht gegen die Pachtzinsanpassung in Dispositiv-Ziffer 2 des angefochtenen Entscheids durch die Vorinstanz zur Wehr gesetzt hat und derzeit zudem noch offen ist, ob der Beschwerdeführer I Anspruch auf eine solche Pachtzinsanpassung hat und vor einem Zivilgericht durchsetzen kann, ist der Beschwerdeführer II als hälftig obsiegend zu betrachten. Die Vorinstanz und der Beschwerdeführer I unterliegen in diesem Verfahren gleichsam zur Hälfte.

2.

2.1.

Werden die beiden Verfahren WBE.2020.422 und WBE.2020.429 gleich gewichtet, wären die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten rein nach Massgabe des Kostenverlegungsprinzips nach dem Verfahrensausgang zu 3/4 vom Beschwerdeführer II und zu 1/4 vom Beschwerdeführer I zu tragen. Angesichts dessen, dass die Vorinstanz als dafür unzuständige Behörde festgelegt hat, wann zwischen den Pachtvertragsparteien welcher Pachtzins als vereinbart gilt, was als schwerwiegender Verfahrensfehler zu werten ist, rechtfertigt es sich jedoch, 1/3 der verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten der Vorinstanz aufzuerlegen, so dass sich die Kostenanteile des Beschwerdeführers II auf 1/2 und des Beschwerdeführers I auf 1/6 reduzieren.

2.2.

2.2.1.

Anspruch auf vollen Parteikostenersatz hat für das Verfahren WBE.2020.422 der Beschwerdeführer I, wobei ihm die Kosten wegen des von der Vorinstanz begangenen schwerwiegenden Verfahrensfehlers zu 2/3 von der Vorinstanz und nur zu 1/3 vom Beschwerdeführer II zu ersetzen sind.

Für das Verfahren WBE.2020.429 hätte rein nach Massgabe des Kostenverlegungsprinzips nach dem Verfahrensausgang aufgrund der verwaltungsgerichtlichen Verrechnungspraxis (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2012, S. 223 ff.; 2011, S. 247 ff.; 2009, S. 278 ff.) keine Partei Anspruch auf Parteikostenersatz. Mit Rücksicht auf den von ihr begangenen schwerwiegenden Verfahrensfehler hat jedoch die Vorinstanz für je 1/3 der Parteikosten des Beschwerdeführers I und des Beschwerdeführers II aufzukommen.

2.2.2.

Nach § 8a Abs. 1 des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150) bemisst sich die Entschädigung in vermögensrechtlichen Streitsachen nach dem gemäss § 4 AnwT berechneten Streitwert. In Verfahren, die das Vermögen der Parteien weder direkt noch indirekt beeinflussen, gelten die §§ 3 Abs. 1 lit. b und 6 ff. sinngemäss (§ 8a Abs. 3 AnwT).

Das Verfahren WBE.2020.422 hat nur insofern Einfluss auf das Vermögen der Parteien, als der Beschwerdeführer II geltend macht, im Falle der vom Beschwerdeführer I beantragten vorzeitigen Pachtauflösung würde er (der Beschwerdeführer II) erheblicher Investitionen in den Betrieb des Beschwerdeführers I verlustig gehen. Der Beschwerdeführer I auf der anderen Seite erhielt für die Ausweitung des Pachtgegenstands und die Fortset-

zung der Pacht, wogegen er sich mit seiner Beschwerde wendet, volle Entschädigung im Rahmen des maximal zulässigen Pachtzinses. Mit anderen Worten würde er nicht finanziell davon profitieren, gewisse Betriebsteile weiterhin selbst nutzen zu können oder den Beschwerdeführer II vor Ablauf des Pachtvertrags als Pächter loszuwerden. Wie hoch die nicht wieder einbringlichen und damit gefährdeten Investitionen des Beschwerdeführers II in das landwirtschaftliche Gewerbe des Beschwerdeführers I bislang waren, lässt sich den Rechtsschriften nicht betragsmässig entnehmen. Jedoch ist aufgrund der Angaben auf S. 17 der Beschwerde des Beschwerdeführers II im Verfahren WBE.2020.422 darauf abzustellen, dass der Streitwert auf jeden Fall zwischen Fr. 50'000.00 und Fr. 100'000.00 liegen dürfte.

Im Verfahren WBE.2020.429 ist der Streitwert auf die Differenz zwischen dem ursprünglich festgelegten und dem angepassten Pachtzins für den Zeitraum vom 1. April 2018 bis 30. September 2020 von Fr. 19'303.00 zu beziffern, die der Beschwerdeführer gemäss angefochtenem Entscheid vom 4. November 2020 nachzahlen müsste.

Bei einem Streitwert zwischen Fr. 50'000.00 und Fr. 100'000.00 beträgt der Rahmen für die Parteientschädigung Fr. 3'000.00 bis Fr. 10'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 3 AnwT). Innerhalb der vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes sowie nach der Bedeutung und Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuern sind darin enthalten (§ 8c AnwT). Der Aufwand des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers im Verfahren WBE.2020.422 ist mit zwei nicht besonders umfangreichen Rechtsschriften als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Komplexität der Materie und die Bedeutung des Falles für den Beschwerdeführer sind als mittel einzustufen. Demgemäss ist die Parteientschädigung des Beschwerdeführers I auf Fr. 6'500.00 festzusetzen.

Der Streitwert von Fr. 19'303.00 im Verfahren WBE.2020.429 ergibt ein Rahmen für die Parteientschädigung von Fr. 600.00 bis Fr. 4'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 1 AnwT). In Streitsachen, die einen ausserordentlichen Aufwand verursachen, kann der Rahmen gemäss § 8a Abs. 1 bei der Entschädigung um bis zu 50 % überschritten werden (§ 8b Abs. 1 AnwT). Diese Voraussetzung ist weder im Falle des Beschwerdeführers II noch des Beschwerdeführers I erfüllt, auch wenn der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers II relativ umfangreiche Rechtsschriften eingereicht hat. Die Parteientschädigung für den Beschwerdeführer II ist jedoch mit Rücksicht auf den getätigten Aufwand höher festzusetzen als diejenige für den Beschwerdeführer I. Alles in allem rechtfertigt sich eine volle Parteientschädigung von Fr. 4'000.00 für den Beschwerdeführer II und eine solche von Fr. 3'000.00 für den Beschwerdeführer I. Diese Beträge sind den Beschwerdeführern I und II zu je 1/3 von der Vorinstanz zu ersetzen.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerdeverfahren WBE.2020.422 und WBE.2020.429 werden vereinigt.

2.

2.1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerden in den Verfahren WBE.2020.422 und WBE.2020.429 sowie von Amtes wegen werden die Dispositiv-Ziffern 2–5 des Entscheids der Abteilung Landwirtschaft vom 4. November 2020 aufgehoben und die Sache wird zu neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen (Prüfung der Bewilligungsfähigkeit der parzellenweisen Verpachtung und des zulässigen Pachtzinses ab dem 1. Oktober 2020, eventuell auch für den Zeitraum vom 1. April 2018 bis 30. September 2020 im Falle einer [zivilgerichtlichen] Erhöhung des ursprünglich festgelegten Pachtzinses) an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2.2.

Im Übrigen werden die Beschwerden abgewiesen.

3.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'500.00 sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 614.00, gesamthaft Fr. 3'114.00, sind zur Hälfte mit Fr. 1'557.00 vom Beschwerdeführer im Verfahren WBE.2020.429, zu einem Drittel mit Fr. 1'038.00 von der Abteilung Landwirtschaft Aargau und zu einem Sechstel mit Fr. 519.00 vom Beschwerdeführer im Verfahren WBE.2020.422 zu bezahlen.

4.

4.1.

Die Abteilung Landwirtschaft Aargau wird verpflichtet, dem Beschwerdeführer im Verfahren WBE.2020.422 die in diesem Verfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 6'500.00 zu zwei Dritteln mit Fr. 4'333.35 zu ersetzen.

4.2.

Der Beschwerdeführer im Verfahren WBE.2020.429 wird verpflichtet, dem Beschwerdeführer im Verfahren WBE.2020.422 die in diesem Verfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 6'500.00 zu einem Drittel mit Fr. 2'166.65 zu ersetzen.

4.3.

Die Abteilung Landwirtschaft Aargau wird verpflichtet, dem Beschwerdeführer im Verfahren WBE.2020.422 die im Verfahren WBE.2020.429 entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 3'000.00 zu einem Drittel mit Fr. 1'000.00 zu ersetzen.

4.4.

Die Abteilung Landwirtschaft Aargau wird verpflichtet, dem Beschwerdeführer im Verfahren WBE.2020.429 die in diesem Verfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 4'000.00 zu einem Drittel mit Fr. 1'333.35 zu ersetzen.

Zustellung an:

den Beschwerdeführer im Verfahren WBE.2020.422 (Vertreter)
den Beschwerdeführer im Verfahren WBE.2020.429 (Vertreter)
das Departement Finanzen und Ressourcen (Abteilung
Landwirtschaft Aargau)

Mitteilung an:
den Regierungsrat

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17. Juni 2005).

Aarau, 9. August 2021

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

1. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Cotti

Ruchti