

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

2C 944/2017

Urteil vom 17. Juni 2019

II. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Seiler, Präsident,
Bundesrichter Donzallaz,
Bundesrichter Haag,
Gerichtsschreiberin Ivanov.

Verfahrensbeteiligte
A.A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch
Rechtsanwalt Gian Sandro Genna,

gegen

1. B.A. _____,
Beschwerdegegnerin 1,
vertreten durch Rechtsanwalt Joachim Lerf,
2. C.A. _____,
Beschwerdegegnerin 2,
vertreten durch Rechtsanwalt Valentin Schumacher,

Kantonale Behörde für Grundstückverkehr, Präsident,

Zivilgericht des Seebezirks.

Gegenstand
Landwirtschaft; bäuerliches Bodenrecht,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Freiburg, III. Verwaltungsgerichtshof,
vom 3. Oktober 2017 (603 2016 230).

Sachverhalt:

A.

A.a. A.A. _____, B.A. _____ und C.A. _____ bilden eine Erbengemeinschaft und sind in dieser Eigenschaft Gesamteigentümer des Weinguts "D. _____", das die Parzellen Art. xxx, yyy, zzz, qqq, rrr und sss des Grundbuchs der Gemeinde U. _____ umfasst. Gestützt auf die Ausführungen der Vorinstanz zum Sachverhalt lassen sich diese Liegenschaften wie folgt beschreiben:

- Die Parzelle Art. xxx weist eine Fläche von 8'360 m² auf. Sie ist mit einem Wohn- und Oekonomiegebäude überbaut und wird bzw. wurde von Drittpersonen als Obstgarten sowie für Kleintiere genutzt.
- Die Parzelle Art. yyy umfasst eine Fläche von 46'575 m². Sie befindet sich südlich der Art. xxx und ist von dieser durch einen Gemeindeweg getrennt. Sie umfasst das Schloss D. _____ mit drei Wohnungen und insgesamt 22 Zimmern, den Schlosspark, einen unter Denkmalschutz gestellten Pavillon, ein Einfamilienhaus (Winzerhaus), einen Unterstand, eine Remise/Dependance und ein nicht mehr genutztes Treibhaus, zudem etwa 32'739 m² Rebland und 8'092 m² Wald. Das Rebland, das Winzerhaus, zwei Keller sowie der Gewölbe-Keller mit WC-Anlage im Schlossgebäude sind an den Kanton Freiburg verpachtet und werden durch die Verwaltung der Staatsreben bewirtschaftet. Der

Pachtvertrag wurde am 17. Dezember 1964 zwischen dem Grossvater der heutigen Erben A._____ und dem Staat Freiburg für die Dauer von zehn Jahren, das heisst bis zum 31. Dezember 1974, abgeschlossen. Seither wurde er jeweils stillschweigend verlängert.

- Die Parzelle Art. zzz umfasst eine Fläche von 359 m²; sie hat keine gemeinsame Grenze mit den anderen strittigen Grundstücken. Es handelt sich um einen 3 m breiten Weg (Wiese), der zu W._____ führt.

- Die Parzelle Art. qqq ist ein Waldgrundstück mit einer Fläche von 4'509 m². Die Liegenschaft hat keine gemeinsame Grenze mit anderen Grundstücken.

- Bei der Parzelle Art. rrr handelt es sich um einen Obstgarten mit einer Fläche von 1'862 m². Das Grundstück grenzt an die Parzelle Art. xxx.

- Die Parzelle Art. sss grenzt an die Parzelle Art. yyy, ist unbebaut und umfasst eine Fläche von 1'412 m².

A.b. Am 18. Juli 2008 machte B.A._____ beim Zivilgericht des Sensebezirks eine Erbteilungsklage gegen ihre Geschwister anhängig.

A.c. Am 10. Juni 2010 gelangte A.A._____ mit einem Feststellungsgesuch an die kantonale Behörde für Grundstückverkehr. Er beantragte, es sei festzustellen, (1) dass es sich beim Weingut "D._____", bestehend aus den Parzellen Art. xxx, yyy, zzz, qqq, rrr und sss um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bauerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) handelt, und (2) dass dieses landwirtschaftliche Gewerbe dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nach Art. 58 BGBB unterliegt.

In der Folge wurde das Erbteilungsverfahren mit Verfügung des zuständigen Gerichtspräsidenten vom 15. Juli 2010 "bis zum rechtskräftigen Abschluss des BGBB-Feststellungsverfahrens" suspendiert.

B.

Am 2. Juli 2013, erläutert mit Präsidialverfügung vom 2. September 2013, verfügte die Behörde für Grundstückverkehr über das Gesuch von A.A._____ wie folgt:

"1. Das Gesuch wird teilweise gutgeheissen.

2. Es wird festgestellt, dass der Pachtgegenstand des Grundstücks Art. yyy GB V._____ gemäss Ziffer 1 des Nachtrags Nr. 2 vom 28. April 1988 bestehend [aus] den zwei verpachteten Kellerräumlichkeiten sowie der Gewölbekeller mit WC-Anlage im Schlossgebäude (Vers. Nr. 8), dem Winzerhaus (Vers. Nr. 10) inkl. Umschwung [...] sowie den Reben ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGBB darstellt.

3. A.A._____, B.A._____ und C.A._____ wird bewilligt, von Art. yyy GB V._____ den nicht landwirtschaftlichen Teil abzutrennen, so dass beim Gewerbe noch die zwei verpachteten Kellerräumlichkeiten sowie der Gewölbekeller mit WC-Anlage im Schlossgebäude (Vers. Nr. 8), das Winzerhaus (Vers. Nr. 10) inkl. Umschwung [...] und die Reben verbleiben.

4. [Verfahrenskosten]".

Gegen diesen Entscheid erhob A.A._____ am 3. September 2013 Beschwerde an das Kantonsgericht des Kantons Freiburg. Er beantragte, der Entscheid der Behörde für Grundstückverkehr vom 2. Juli 2013 bzw. vom 2. September 2013 sei soweit aufzuheben, als er die Grundstücke Artikel-Nr. xxx, yyy, qqq, rrr und sss des Grundbuchs der Gemeinde V._____ ganz oder teilweise vom landwirtschaftlichen Gewerbe i.S.v. Art. 7 BGBB ausnimmt sowie die Abtrennung von Teilen davon bewilligt, und es sei in Abänderung des Entscheids der Behörde für Grundstückverkehr vom 2. Juli 2013 bzw. vom 2. September 2013 festzustellen, dass: (1) es sich beim Weingut "D._____", bestehend aus den Grundstücken Artikel-Nr. xxx, yyy, qqq, rrr und sss des Grundbuchs der Gemeinde V._____ um ein landwirtschaftliches Gewerbe i.S.v. Art. 7 BGBB handelt und (2) dieses landwirtschaftliche Gewerbe dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot i.S.v. Art. 58 BGBB unterliegt.

C.

C.a. Mit Urteil vom 23. April 2015 hiess das Kantonsgericht die Beschwerde teilweise gut und erliess folgendes Dispositiv:

"I. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.

a) Ziffer 2 der Verfügung der Vorinstanz vom 2. Juli 2013 beziehungsweise der Präsidialverfügung vom 2. September 2013, wonach festgestellt wird, 'dass der Pachtgegenstand des Grundstücks Artikel yyy GB V._____ gemäss Ziffer 1 des Nachtrags Nr. 2 vom 28. April 1988 bestehend [aus] den zwei verpachteten Kellerräumlichkeiten sowie der Gewölbekeller mit WC-Anlage im

Schlossgebäude (Vers. Nr. 8), dem Winzerhaus (Vers. Nr. 10) inklusiv Umschwung [...] sowie den Reben ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGGB darstellt', wird bestätigt.

b) Ziffer 3 der Verfügung der Vorinstanz vom 2. Juli 2013 beziehungsweise der Präsidialverfügung vom 2. September 2013, wonach 'A.A._____, B.A._____, C.A._____ wird bewilligt, von Art. yyy GB V._____ den nicht landwirtschaftlichen Teil abzutrennen, so dass beim Gewerbe noch die zwei verpachteten Kellerräumlichkeiten sowie der Gewölbekeller mit WC-Anlage im Schlossgebäude (Vers. Nr. 8), dem Winzerhaus (Vers. Nr. 10) inklusiv Umschwung [...] und die Reben verbleiben', wird aufgehoben. In diesem Punkt geht die Angelegenheit zurück an die Vorinstanz zur Vornahme weiterer Abklärungen und Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen [...].

II. [Gerichtskosten]

III. [Parteientschädigung]."

C.b. In der Folge entschied die Behörde für Grundstückverkehr mit Verfügung vom 15. November 2016 wie folgt erneut in dieser Angelegenheit:

1. Das Gesuch wird teilweise gutgeheissen.
2. Es wird festgestellt, dass der nicht vom Pachtvertrag erfasste Teil des Grundstücks Art. yyy GB U._____ (Sektor V._____) nicht landwirtschaftlichen Charakter hat und dieser nicht landwirtschaftliche Teil abgetrennt werden kann, so dass beim Gewerbe noch die verpachteten zwei Kellerräumlichkeiten sowie der Gewölbekeller mit WC-Anlage im Schlossgebäude (Vers.-Nr. 8), das Winzerhaus (Vers.-Nr. 10) mit Umschwung [...] und die Reben verbleiben, sobald ein gemeinsames Begehren der Erben oder ein rechtskräftiges Urteil besteht.
3. Es wird festgestellt, dass vom Grundstück Nr. xxx GB U._____ (Sektor V._____) der nicht landwirtschaftliche Teil innerhalb der Kernzone abgetrennt werden kann, sobald ein gemeinsames Begehren der Erben oder ein rechtskräftiges Urteil besteht.
4. Es wird festgestellt, dass die Grundstücke Art. zzz (Wiese von 359 m²), qqq (Waldgrundstück von 4'509 m²), rrr (Obstgarten von 1'862 m²) und sss (Garten von 1'412 m²) GB U._____ (Sektor V._____) dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht nicht mehr unterstehen.
5. Im Übrigen wird das Gesuch abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
6. [Gebühren]."

Gegen diese Verfügung erhob A.A._____ am 30. Dezember 2016 erneut Beschwerde beim Kantonsgericht mit den Hauptanträgen, der Entscheid der Behörde für Grundstückverkehr vom 15. November 2016 sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass es sich beim Weingut "D._____", bestehend aus den Grundstücken Artikel-Nr. xxx, yyy, qqq, rrr und sss des Grundbuchs der Gemeinde U._____ (Sektor V._____) um ein landwirtschaftliches Gewerbe i.S.v. Art. 7 BGGB handelt und dieses landwirtschaftliche Gewerbe dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot i.S.v. Art. 58 BGGB unterliegt.

Mit Urteil vom 3. Oktober 2017 wies das Kantonsgericht die Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat.

D.

Mit Eingabe vom 5. November 2017 reicht A.A._____ Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht ein. Er beantragt, die Urteile des Kantonsgerichts vom 3. Oktober 2017 und vom 23. April 2015 seien aufzuheben. Ferner sei festzustellen, dass es sich beim Weingut "D._____", bestehend aus den Grundstücken Artikel-Nr. xxx, yyy, qqq, rrr und sss des Grundbuchs der Gemeinde U._____ (Sektor V._____), um ein landwirtschaftliches Gewerbe i.S.v. Art. 7 BGGB handelt und dieses landwirtschaftliche Gewerbe dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot i.S.v. Art. 58 BGGB unterliegt. Eventualiter seien die Urteile des Kantonsgerichts vom 3. Oktober 2017 und vom 23. April 2015 aufzuheben und die Angelegenheit sei zu neuer Feststellung des Sachverhalts sowie zu einer neuen Entscheidung in der Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragt er die Erteilung der aufschiebenden Wirkung.

Das Kantonsgericht Freiburg verzichtet auf Stellungnahme. B.A._____ schliesst in ihren Stellungnahmen auf Abweisung des Gesuchs um aufschiebende Wirkung und der Beschwerde in der Hauptsache. C.A._____ schliesst ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde. Die Behörde für Grundstückverkehr verzichtet auf Vernehmlassung sowohl zur aufschiebenden Wirkung als auch zur Beschwerde. Das Gericht des Seebezirks verzichtet ebenfalls auf Vernehmlassung.

Mit Verfügung vom 6. Dezember 2017 hat der Präsident der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung des Bundesgerichts der Beschwerde in dem Sinn die aufschiebende Wirkung erteilt, dass dem Zivilgericht des Seebezirks untersagt wird, vor Abschluss des bundesgerichtlichen Verfahrens ein Urteil in dem

zwischen den Parteien hängigen Erteilungsstreit zu fällen, dass hingegen nichts entgegen steht, im Interesse einer beförderlichen Behandlung diesen Erteilungsprozess bis vor dem Endentscheid fortzuführen, soweit dies dem Zivilgericht tunlich erscheint.

Mit Eingabe vom 25. Januar 2018 hat der Beschwerdeführer repliziert. C.A._____ und B.A._____ haben mit Eingaben vom 16. Februar 2018 bzw. 2. Februar 2018 dupliziert. Die Behörde für Grundstückverkehr und das Kantonsgericht Freiburg haben auf Stellungnahme zur Duplik verzichtet.

Erwägungen:

1.

1.1. Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit und die weiteren Eintretensvoraussetzungen von Amtes wegen (Art. 29 Abs. 1 BGG) und mit freier Kognition (BGE 141 II 113 E. 1 S. 116).

1.2. Nach Art. 84 BGG kann, wer ein schutzwürdiges Interesse hat, von der Bewilligungsbehörde feststellen lassen, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück dem Realteilungsverbot, dem Zerstückelungsverbot, dem Bewilligungsverfahren oder der Belastungsgrenze unterliegt (lit. a) oder der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bewilligt werden kann (lit. b). Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung können zudem auch die Begriffsbestimmungen von Art. 6-10 BGG zum Gegenstand einer Feststellungsverfügung gemacht werden (BGE 129 III 186 E. 2.1 S. 189 f., 129 III 693 E. 3 S. 695; Urteil 2C 163/2012 vom 12. November 2012 E. 1.1). Um eine solche Angelegenheit geht es hier, da die Qualifikation als landwirtschaftliches Gewerbe gemäss Art. 7 BGG und die Unterstellung unter das Realteilungs- und Zerstückelungsverbot i.S.v. Art. 58 BGG im Streit liegen.

1.3. Letztinstanzliche kantonale Beschwerdeentscheide unterliegen Art. 89 BGG zufolge der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht in Anwendung von Art. 82 ff. BGG. Das Urteil des Kantonsgerichts Freiburg vom 3. Oktober 2017 stellt einen verfahrensabschliessenden Entscheid einer letzten kantonalen Instanz (Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG) in einer Angelegenheit des öffentlichen Rechts dar, der nicht unter den Ausnahmekatalog von Art. 83 BGG fällt, weshalb die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten zulässig ist (Art. 82 lit. a BGG). Der Beschwerdeführer, der als Miterbe der streitbetroffenen Grundstücke am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat und mit seinen Anträgen unterlegen ist, ist dazu legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Im Übrigen wurde die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten frist- und formgerecht (Art. 100 Abs. 1 BGG, Art. 42 BGG) eingereicht, so dass darauf einzutreten ist, soweit sie sich gegen das Urteil des Kantonsgerichts vom 3. Oktober 2017 richtet.

1.4. Es stellt sich die Frage, ob das Urteil des Kantonsgerichts vom 23. April 2015 im vorliegenden bundesgerichtlichen Verfahren ebenfalls angefochten werden kann.

1.4.1. Der Beschwerdeführer stellt sich auf den Standpunkt, beim Urteil vom 23. April 2015 handle es sich primär um einen Rückweisungsentscheid und somit um einen Zwischenentscheid i.S.v. Art. 93 BGG, dessen Anfechtung noch möglich ist. Demgegenüber vertritt die Vorinstanz die Auffassung, das Urteil sei als Teilentscheid im Sinne von Art. 91 BGG zu qualifizieren, welcher mangels Anfechtung in Rechtskraft erwachsen ist (vgl. E. 3 des angefochtenen Urteils vom 3. Oktober 2017).

1.4.2. Das Bundesgerichtsgesetz unterscheidet zwischen Endentscheiden (Art. 90 BGG), Teilentscheiden (Art. 91 BGG) sowie Vor- bzw. Zwischenentscheiden (Art. 92 und Art. 93 BGG). Während Endentscheide, Teilentscheide und Zwischenentscheide über die Zuständigkeit oder den Ausstand (Art. 92 BGG) jeweils unter Vorbehalt der allgemeinen Zulässigkeitskriterien angefochten werden können und müssen, ist die Beschwerde gegen sogenannte "andere" Zwischenentscheide nur unter besonderen Voraussetzungen möglich (Art. 93 Abs. 1 BGG) und sind diese durch Beschwerde gegen den Endentscheid anfechtbar, soweit sie sich auf dessen Inhalt auswirken (Art. 93 Abs. 3 BGG).

1.4.3. Ein Entscheid ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG, wenn mit dem vorinstanzlichen Entscheid das Verfahren in der Hauptsache beendet wird, und zwar unabhängig davon, ob verfahrensrechtliche Gründe oder ob materielles Recht zu diesem Ergebnis führt (BGE 141 III 395 E. 2.2 S. 397; 134 III 426 E. 1.1 S. 428). Schliesst ein Entscheid das Verfahren nicht vollständig ab, sondern befindet er endgültig entweder nur über eines oder einige von mehreren Rechtsbegehren, die

unabhängig von den anderen beurteilt werden können (objektive Klagenhäufung; Art. 91 lit. a BGG), oder schliesst er das Verfahren nur für einen Teil der Streitgenossen ab (subjektive Klagenhäufung; Art. 91 lit. b BGG), liegt ein Teilentscheid im Sinne von Art. 91 BGG vor. Innerhalb der Systematik des BGG stellt der Teilentscheid eine Variante des Endentscheids dar (BGE 141 III 395 E. 2.2 S. 397; 135 III 212 E. 1.2.1 S. 217; 133 V 477 E. 4.1.2 S. 480). Die Unabhängigkeit i.S.v. Art. 91 lit. a BGG ist zum einen so zu verstehen, dass die gehäuften Begehren auch Gegenstand eines eigenen Prozesses hätten bilden können; zum anderen erfordert sie, dass der angefochtene Entscheid einen Teil des gesamten Prozessgegenstandes abschliessend beurteilt. Besteht die Gefahr, dass das Schlussurteil über den verbliebenen Prozessgegenstand im Widerspruch zum bereits rechtskräftig ausgefallenen Teilurteil steht, liegt kein anfechtbarer Teilentscheid vor (BGE 141 III 395 E. 2.4 S. 398 f. mit Hinweisen; vgl. auch BGE 135 II 30 E. 1.3.1 S. 33 f.; NICOLAS VON WERDT, in: Seiler/von Werdt/Günther/Oberholzer, Bundesgerichtsgesetz [BGG], 2. Aufl. 2015, N. 4 zu Art. 91 BGG). Teilentscheide sind der materiellen Rechtskraft zugänglich, so dass sie unmittelbar nach ihrem Erlass angefochten werden können und müssen (vgl. FELIX UHLMANN, in: Basler Kommentar, Bundesgerichtsgesetz, 3. Aufl. 2018, N. 1 zu Art. 91 BGG). Erfüllt ein Entscheid weder die Kriterien des Endentscheids noch diejenigen des Teilentscheids, liegt ein Vor- bzw. Zwischenentscheid vor. Vor- und Zwischenentscheide sind Entscheide, die das Verfahren nicht ganz oder teilweise abschliessen, sondern bloss eine formell- oder materiellrechtliche Frage im Hinblick auf die Verfahrenserledigung regeln (UHLMANN, a.a.O., N. 3 zu Art. 92 BGG). Rückweisungsentscheide sind grundsätzlich Zwischenentscheide, gegen die nur unter den Voraussetzungen von Art. 92 oder 93 BGG beim Bundesgericht Beschwerde erhoben werden kann (BGE 138 I 143 E. 1.2 S. 148; 133 V 477 E. 4.2 S. 481 f.).

1.4.4. Vorliegend stellt sich die Frage, ob die Vorinstanz in ihrem Urteil vom 23. April 2015 endgültig über eines oder einige von mehreren Rechtsbegehren, die unabhängig von den anderen beurteilt werden können, entschieden hat (Art. 91 lit. a BGG).

Mit seinem Gesuch vom 10. Juni 2010 hatte der Beschwerdeführer bei der kantonalen Behörde für Grundstückverkehr beantragt, es sei festzustellen, dass es sich bei "D. _____", bestehend aus mehreren Parzellen um ein landwirtschaftliches Gewerbe i.S.v. Art. 7 BGG handle, und dass dieses landwirtschaftliche Gewerbe als Ganzes dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nach Art. 58 BGG unterliege. Im Rahmen der Vernehmlassung stellten auch die Geschwister des Beschwerdeführers (und heutige Beschwerdegegnerinnen) verschiedene Anträge. Unter anderem wurde die Abtrennung eines Teils des Grundstücks Nr. yyy beantragt. Die Behörde für Grundstückverkehr hiess das Gesuch des Beschwerdeführers mit Verfügung vom 2. Juli 2013 bzw. 2. September 2013 teilweise gut (Dispositiv-Ziffer 1) und stellte fest, dass der Pachtgegenstand des Grundstücks Nr. yyy bestehend aus den zwei verpachteten Kellerräumlichkeiten sowie der Gewölbekeller mit WC-Anlage im Schlossgebäude, dem Winzerhaus (inkl. Umschwung) sowie den Reben ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGG darstellt (Dispositiv-Ziffer 2; vgl. Sachverhalt B hiavor). Zwar werden die übrigen Parzellen im Verfügungsdispositiv nicht erwähnt, doch kann den Erwägungen klar entnommen

werden, dass die Behörde für Grundstückverkehr der Auffassung war, lediglich die an den Staat Freiburg verpachteten Grundstücke, d.h. Teile des Grundstücks Nr. yyy, seien für die Beurteilung des Vorliegens eines landwirtschaftlichen Gewerbes relevant. Die nicht verpachteten Grundstücke stellten keine funktionale Einheit mit dem Weinbetrieb dar. Ferner bewilligte die Behörde für Grundstückverkehr dem Beschwerdeführer und seinen beiden Schwestern, vom Grundstück Nr. yyy den nicht landwirtschaftlichen Teil abzutrennen (Dispositiv-Ziffer 3; vgl. Sachverhalt B hiavor).

In seinem Urteil vom 23. April 2015 setzte sich das Kantonsgericht ausführlich mit dem Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes auseinander und kam zum Schluss, dass die Gesamtheit der im Eigentum der Erbengemeinschaft befindlichen Grundstücke, Bauten und Anlagen nie ein landwirtschaftliches Gewerbe i.S.v. Art. 7 BGG darstellten. Dadurch seien auf diese Grundstücke nicht die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe, sondern nur jene über einzelne Grundstücke anwendbar. Ferner bestätigte es die Auffassung der Behörde für Grundstückverkehr, wonach es sich nur bei einem Teil der Parzelle Nr. yyy sowie dem darauf befindlichen Winzerhaus und den zwei Kellern im Schlossgebäude um ein landwirtschaftliches Gewerbe i.S.v. Art. 7 BGG handle (vgl. E. 5-8 des Urteils des Kantonsgerichts vom 23. April 2015). In der Folge bestätigte das Kantonsgericht Dispositiv-Ziffer 2 der Verfügung vom 2. Juli 2013 bzw. 2. September 2013 der Behörde für Grundstückverkehr (vgl. Dispositiv-Ziffer 1a und E. 11 des Urteils des Kantonsgerichts vom 23. April 2015). Soweit dem Beschwerdeführer und seinen Schwestern die Bewilligung zur Abtrennung des nicht landwirtschaftlichen Teils der Parzelle Nr. yyy erteilt wurde, wies das Kantonsgericht die

Angelegenheit jedoch an die Behörde für Grundstückverkehr zur Vornahme weiterer Abklärungen und zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen zurück. Dass die Rückweisung nur die Bewilligung für

die Abtrennung des nicht landwirtschaftlichen Teils des Grundstücks Nr. yyy betraf, ist sowohl dem Urteilsdispositiv als auch den Erwägungen klar zu entnehmen (vgl. Dispositiv-Ziffer Ib und E. 9-11 des Urteils des Kantonsgerichts vom 23. April 2015). Nicht Gegenstand der Rückweisung bildete die Frage, ob die im Eigentum der Erbgemeinschaft stehenden Grundstücke in ihrer Gesamtheit ein landwirtschaftliches Gewerbe i.S.v. Art. 7 BGG darstellen.

1.4.5. Aus dem Gesagten folgt, dass das Kantonsgericht in seinem Urteil vom 23. April 2015 endgültig darüber befunden hat, ob die im Eigentum der Erbengemeinschaft stehenden Grundstücke gesamthaft ein landwirtschaftliches Gewerbe i.S.v. Art. 7 BGG darstellen. Damit hat es auch über den Antrag des Beschwerdeführers, es sei festzustellen, beim Weingut "D. _____", bestehend aus mehreren Parzellen, handle es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe i.S.v. Art. 7 BGG, entschieden. Ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, kann in einem selbständigen Verfahren mittels Feststellungsverfügung festgelegt werden, ohne dass gleichzeitig die Frage beurteilt werden muss, welche Teile davon abgetrennt werden dürfen (vgl. auch E. 1.4.3 hiavor). Zudem ist nicht ersichtlich, inwiefern das Schlussurteil über die Erteilung von Abparzellierungsbewilligungen im Widerspruch zur Feststellung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, stehen könnte; vielmehr erscheint naheliegend, dass über die Abtrennung von Grundstücken oder Grundstückteilen erst entschieden werden kann, wenn feststeht, ob die betreffenden Grundstücke landwirtschaftliche Gewerbe oder landwirtschaftliche Grundstücke im Sinne des BGG darstellen.

1.4.6. Im Ergebnis ist somit festzuhalten, dass das Urteil des Kantonsgerichts vom 23. April 2015 in Bezug auf die Qualifikation der Gesamtheit der Grundstücke als landwirtschaftliches Gewerbe i.S.v. Art. 7 BGG einen Teilentscheid gemäss Art. 91 lit. a BGG darstellt, der selbständig hätte angefochten werden können. Indem der Beschwerdeführer dies unterlassen hat, ist dieses Urteil in Rechtskraft erwachsen und kann nicht mehr im vorliegenden bundesgerichtlichen Verfahren angefochten werden. Auf die Beschwerde kann somit nicht eingetreten werden, soweit sie sich gegen das Urteil des Kantonsgerichts vom 23. April 2015 richtet.

2.

2.1. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann die Verletzung von Bundesrecht und Völkerrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a und b BGG). Bei der Prüfung wendet das Bundesgericht das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG; BGE 142 I 155 E. 4.4.5 S. 157) und verfügt über volle Kognition (Art. 95 BGG; BGE 141 V 234 E. 2 S. 236). Die Anwendung kantonalen Rechts prüft das Bundesgericht hingegen - abgesehen von den Fällen gemäss Art. 95 lit. c-e BGG - nur auf Bundesrechtsverletzungen, namentlich auf Willkür, hin (BGE 141 I 36 E. 1.3 S. 41; 138 I 143 E. 2 S. 149).

2.2. Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem Recht prüft das Bundesgericht nur, soweit eine solche Rüge in der Beschwerde überhaupt vorgebracht und ausreichend begründet worden ist (qualifizierte Rüge- und Begründungspflicht gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 142 I 99 E. 1.7.2 S. 106). In der Beschwerde ist klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen, inwiefern verfassungsmässige Individualrechte verletzt worden sein sollen (BGE 142 II 369 E. 2.1 S. 372). Auf bloss allgemein gehaltene, appellatorische Kritik am vorinstanzlichen Entscheid geht das Bundesgericht nicht ein (BGE 141 IV 369 E. 6.3 S. 375; 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254).

2.3. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, sofern sie offensichtlich unrichtig sind oder auf einer anderen Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen (Art. 105 Abs. 2 BGG).

3.

Der Beschwerdeführer rügt zunächst eine formelle Rechtsverweigerung sowie eine Verletzung seines rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 1 und 2 BV). Das Kantonsgericht habe sich unter Hinweis auf die angebliche formelle Rechtskraft des Urteils vom 23. April 2015 geweigert, über seine materiellen Vorbringen zu urteilen, den Streitgegenstand in unzulässiger Weise verkürzt und sich nicht mit allen relevanten Fragen, die noch Streitgegenstand waren, befasst.

3.1. Eine formelle Rechtsverweigerung im Sinne von Art. 29 Abs. 1 BV liegt nach der Praxis des Bundesgerichts vor, wenn eine Behörde auf eine ihr frist- und formgerecht unterbreitete Sache nicht eintritt, obschon sie darüber befinden müsste (BGE 135 I 6 E. 2.1 S. 9; 134 I 229 E. 2.3 S. 232 f.).

Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verlangt unter anderem, dass die Behörde die rechtserheblichen Vorbringen der Parteien tatsächlich hört, ernsthaft prüft und bei der Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigt (BGE 136 I 184 E. 2.2.1 S. 188; 134 I 83 E. 4.1 S. 88).

3.2. Eine abgeurteilte Sache (*res iudicata*) liegt vor, wenn der streitige Anspruch mit einem schon rechtskräftig beurteilten identisch ist. Dies trifft zu, falls der Anspruch dem Richter aus demselben Rechtsgrund und gestützt auf denselben Sachverhalt erneut zur Beurteilung unterbreitet wird. Die Rechtskraftwirkung tritt nur soweit ein, als über den geltend gemachten Anspruch entschieden worden ist. Inwieweit dies der Fall ist, ergibt die Auslegung des Urteils, zu welcher dessen ganzer Inhalt heranzuziehen ist. Zwar erwächst der Entscheid nur in jener Form in Rechtskraft, wie er im Urteilsdispositiv zum Ausdruck kommt, doch ergibt sich dessen Tragweite vielfach erst aus einem Beizug der Urteilsbegründungen, namentlich im Falle einer Beschwerdeabweisung (BGE 141 III 257 E. 3.2 S. 259; 144 I 11 E. 4.2 S. 13 f.; 121 III zzz E. 4a S. 477 f.).

3.3. In seiner Beschwerde an das Kantonsgericht vom 30. Dezember 2016 beantragte der Beschwerdeführer, es sei festzustellen, dass es sich bei "D. _____", bestehend aus mehreren Grundstücken, um ein landwirtschaftliches Gewerbe i.S.v. Art. 7 BGGB handle. Denselben Antrag hatte er in seiner Beschwerde an das Kantonsgericht vom 3. September 2013 gestellt (vgl. Sachverhalt B und C.b hiavor und angefochtenes Urteil vom 3. Oktober 2017, Sachverhalt E und H). Wie bereits ausgeführt, hat sich die Vorinstanz mit diesem Feststellungsbegehren des Beschwerdeführers im Urteil vom 23. April 2015 ausführlich auseinandergesetzt und ist zum Schluss gekommen, die Gesamtheit der im Eigentum der Erbengemeinschaft stehenden Grundstücke stellten kein landwirtschaftliches Gewerbe i.S.v. Art. 7 BGGB dar. Wie ebenfalls vorliegend festgehalten, handelt es sich bei diesem Urteil um einen Teilentscheid i.S.v. Art. 91 lit. a BGG, der mangels Anfechtung durch den Beschwerdeführer in Rechtskraft erwachsen ist (vgl. E. 1.4.5 und 1.4.6 hiavor). Folglich bildete die Frage, ob die betroffenen Grundstücke als landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGGB zu qualifizieren seien, nicht mehr Streitgegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens und es bestand

für das Kantonsgericht kein Anlass, sich erneut damit zu befassen (vgl. E. 3 des angefochtenen Urteils).

Es mag zwar zutreffen, dass das Dispositiv der Verfügung der Behörde für Grundstückverkehr vom 15. November 2016 dahingehend verstanden werden könnte, dass sich diese nochmals mit dem gesamten Gesuch des Beschwerdeführers vom 10. Juni 2010 befasst hat (vgl. Sachverhalt C.b hiavor). Daraus kann der Beschwerdeführer jedoch schon deshalb nichts zu seinen Gunsten ableiten, weil die Behörde, an welche eine Sache zurückgewiesen wird, ohnehin an die rechtlichen Erwägungen im Rückweisungsentscheid gebunden ist (BGE 135 III 334 E. 2 S. 335 f.; 122 I 250 E. 2 S. 251 f.; Urteil 4C.46/2007 vom 17. April E. 3.1). Wie bereits ausgeführt, war die Behörde für Grundstückverkehr aufgrund der Rückweisung im Urteil des Kantonsgerichts vom 23. April 2015 nur gehalten, über die Frage der Abtrennung eines Teils des Grundstücks Nr. yyy nochmals zu befinden (vgl. E. 1.4.4 hiavor). Im Übrigen kann der Verfügung entnommen werden, dass die Behörde sehr wohl davon ausging, sie sei an die Feststellung des Kantonsgerichts betreffend den Umfang des landwirtschaftlichen Gewerbes i.S.v. Art. 7 BGGB gebunden. Zudem führte sie aus, Gegenstand der Prüfung bilde einzig die Frage, ob von Artikel Nr. yyy des Grundbuchs U. _____ ein nicht landwirtschaftlicher Teil

abgetrennt werden könne. Daher wies sie das Gesuch des Beschwerdeführers, es sei festzustellen, dass noch weitere Grundstücke der Erbengemeinschaft zum landwirtschaftlichen Gewerbe gehörten, ab. Die Behörde für Grundstückverkauf hat jedoch ein schutzwürdiges Interesse der einzelnen Erben bejaht, feststellen zu lassen, ob Grundstücke bzw. Grundstücksteile, an denen sie einen Gesamtanteil haben, für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr geeignet sind und demzufolge im Rahmen der Erbteilung abgetrennt werden könnten. In diesem Sinne hat sie geprüft, ob die gemäss Ziff. 2 der Verfügung vom 2. Juli 2013 bzw. 2. September 2013 nicht zum landwirtschaftlichen Gewerbe gehörenden Grundstücke oder Grundstücksteile für die landwirtschaftliche Nutzung noch geeignet sind bzw. dem Geltungsbereich (des BGGB) nicht mehr unterstehen. Im Rahmen dieser Prüfung hat sie namentlich festgestellt, der in der Kernzone liegende nicht landwirtschaftliche Teil des Grundstücks Nr. xxx könne abgetrennt werden, sobald ein gemeinsames Begehren der Erben oder ein rechtskräftiges Urteil vorliege (Dispositiv-Ziffer 3 der Verfügung der Behörde für Grundstückverkehr vom 15. November 2016; vgl. Sachverhalt C.b hiavor). Entgegen den Behauptungen des Beschwerdeführers hat die Behörde somit nicht festgestellt, das Grundstück Nr. xxx sei Teil des landwirtschaftlichen Gewerbes i.S.v. Art. 7 BGGB. Folglich schlägt das Argument des Beschwerdeführers, wonach die Behörde nochmals über sein gesamtes Gesuch vom 10. Juni 2010 entschieden habe, ohnehin fehl.

3.4. Den Antrag des Beschwerdeführers, "es sei festzustellen, dass dieses landwirtschaftliche Gewerbe dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbots im Sinne von Art. 58 BGG unterliegt", wies die Vorinstanz als offensichtlich unbegründet ab. Dies ist aus folgenden Gründen nicht zu beanstanden:

Gemäss Art. 58 Abs. 1 BGG dürfen von landwirtschaftlichen Gewerben nicht einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile abgetrennt werden (Realteilungsverbot). Art. 58 Abs. 2 BGG sieht ferner vor, dass landwirtschaftliche Grundstücke nicht in Teilstücke unter 25 Aren aufgeteilt werden dürfen (Zerstückelungsverbot). Für Rebgrundstücke beträgt die Mindestfläche 15 Aren. Die Kantone können grössere Flächen festlegen.

Wie die Vorinstanz zu Recht ausführt, ist das Rechtsbegehren des Beschwerdeführers aufgrund des systematischen Zusammenhangs und der unmissverständlichen Formulierung derart zu verstehen, dass mit "dieses landwirtschaftliche Gewerbe" das Weingut "D. _____" als Ganzes, bestehend aus den sechs Parzellen, gemeint sei (vgl. E. 4b des angefochtenen Urteils). Weil jedoch bereits rechtskräftig entschieden wurde, dass das Weingut "D. _____" als Ganzes kein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGG bildet, kann auch Art. 58 Abs. 1 BGG nicht zur Anwendung kommen (vgl. E. 4a-c des angefochtenen Urteils vom 3. Oktober 2017).

Für den Fall, dass sich der Beschwerdeführer mit dem erwähnten Antrag auf die einzelnen in Dispositiv-Ziffern 2 bis 4 der Verfügung der Behörde für Grundstückverkehr vom 15. November 2016 erwähnten Grundstücke und nicht auf das gesamte Weingut "D. _____" bezogen haben sollte, führte die Vorinstanz aus, er begründe in keiner Weise wieso die konkreten Schlüsse der Behörde hinsichtlich der Abtrennung der streitbetroffenen Grundstücke bzw. der Nichtunterstellung unter das BGG nicht zutreffend seien. Daher sah das Kantonsgericht keinen Anlass, die Schlüsse der Behörde für Grundstückverkehr in Zweifel zu ziehen (vgl. E. 4d des angefochtenen Urteils vom 3. Oktober 2017). Der Beschwerdeführer setzt sich mit den Ausführungen der Vorinstanz nicht auseinander und zeigt nicht substantiiert auf, worin eine formelle Rechtsverweigerung (Art. 29 Abs. 1 BV) oder eine Verletzung seines rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) liegen soll (vgl. auch E. 2.2 hiervor). Insbesondere behauptet er nicht, dass er im vorinstanzlichen Verfahren die Schlüsse der Behörde für Grundstückverkehr beanstandet oder konkrete Anträge gestellt hat.

3.5. Im Ergebnis erweisen sich die Rügen der formellen Rechtsverweigerung (Art. 29 Abs. 1 BV) und der Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) als unbegründet.

4.

Der Beschwerdeführer macht weiter eine Verletzung des Bundesrechts, namentlich von Art. 7 BGG, geltend. Er vertritt nach wie vor die Auffassung, das Weingut "D. _____" sei als Ganzes als landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGG zu qualifizieren.

Wie bereits ausgeführt, wurde diese Frage rechtskräftig entschieden (vgl. E. 1.4.5 und 1.4.6 hiervor), so dass darauf im vorliegenden Verfahren nicht mehr einzugehen ist. Daraus, dass das Weingut "D. _____" in seiner Gesamtheit kein landwirtschaftliches Gewerbe i.S.v. Art. 7 BGG darstellt, folgt ohne Weiteres, dass es als Ganzes nicht dem Realteilungsverbot gemäss Art. 58 Abs. 1 BGG unterliegen kann (vgl. auch E. 3.4 hiervor). Soweit der Beschwerdeführer mit seinen Ausführungen die Zulässigkeit der Abtrennung von Grundstücksteilen gemäss der Verfügung der Behörde für Grundstückverkehr vom 15. November 2016 beanstanden will (vgl. Dispositiv-Ziffern 2 und 3 und Sachverhalt C.b hiervor), hätte er diese Rügen im vorinstanzlichen Verfahren vorbringen müssen (Art. 99 Abs. 1 BGG). Dies hat er jedoch gemäss den unbestrittenen Ausführungen im angefochtenen Urteil nicht getan (vgl. E. 3.4 hiervor).

5.

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens dem Beschwerdeführer als unterliegender Partei aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegnerinnen für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegnerinnen mit je Fr. 3'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten und dem Kantonsgericht Freiburg, III. Verwaltungsgerichtshof, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 17. Juni 2019

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

Der Präsident: Seiler

Die Gerichtsschreiberin: Ivanov