

## **BGE 113 II 539**

Bundesgericht (BGE), 1987-12-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_113 II 539](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_113_II_539)

FR: ATF 113 II 539

IT: DTF 113 II 539

### **Regeste**

Regeste Einspruch gegen den Verkauf eines landwirtschaftlichen Heimwesens (Art. 19 Abs. 1 EGG). Kauft eine Gemeinde in einem andern Kanton ein landwirtschaftliches Heimwesen, um es als Realersatz einem Landwirt anbieten zu können, der bereit ist, ihr für öffentliche Bedürfnisse Land abzutreten, so liegt keine Spekulation im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG vor (Erw. 2). Frage offengelassen, ob unter den angeführten Umständen der Kaufvertrag überhaupt dem Einspruchsverfahren unterstand (Erw. 1).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) Die Beschwerdeführer halten das Einspruchsverfahren nach den Art. 19 ff. EGG in ihrem Fall für ausgeschlossen. Gemäss der von ihnen angerufenen Bestimmung von Art. 21 Abs. 1 lit. b EGG ist das Einspruchsverfahren unter anderem nicht anwendbar auf Rechtsgeschäfte, die zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben abgeschlossen werden oder dem Ersatz von Liegenschaften dienen, die für solche Zwecke verkauft worden sind. Beim Erwerb des Heimwesens in Russy geht es der Beschwerdeführerin Nr. 1 darum, sich Land zu beschaffen, das sie als Realersatz Landwirten anbieten könnte, die bereit wären, ihr den zur Erfüllung ihrer öffentlichen, gemeinnützigen und kulturellen Aufgaben dringend notwendigen Boden abzutreten. Die Beschwerdeführer übersehen nicht, dass nach der bisherigen Rechtsprechung zu Art. 21 Abs. 1 lit. b EGG das Einspruchsverfahren grundsätzlich nur dann nicht Platz greift, wenn ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen dem Grundstückerwerb und einem der in der Gesetzesbestimmung genannten Zwecke besteht (vgl. BGE 83 I 71 ; BGE 80 I 414 E. 4). Sie sind indessen der Ansicht, Art. 21 EGG sei als Ausnahme von der in Art. 19 verankerten Einschränkung des Grundsatzes der Vertragsfreiheit extensiv auszulegen; der Gesetzgeber BGE 113 II 539 S. 541 habe in Art. 21 Abs. 1 lit. b EGG vom Einspruchsverfahren diejenigen Grundstückerkäufe ausgenommen, die dem Ersatz von Liegenschaften dienen, welche - zuvor - für öffentliche Aufgaben veräussert worden seien; in solchen Fällen sei die gegenseitige Bedingtheit der beiden Rechtsgeschäfte kaum mehr erkennbar; die Rückkehr zum Prinzip der Vertragsfreiheit sei in einem Fall der vorliegenden Art auch deshalb angezeigt, weil offensichtlich keine Spekulationsgefahr zu befürchten sei, gleichgültig ob die öffentliche Aufgabe direkt oder indirekt verfolgt werde.

b) Wie darzulegen sein wird, erscheint der in Frage stehende Grundstückerkauf entgegen der Ansicht des Staatsrates nicht als im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG spekulativ. Ob das Rechtsgeschäft aus der Sicht von Art. 21 Abs. 1 lit. b EGG allenfalls von vornherein nicht dem Einspruchsverfahren unterstanden habe, mag deshalb offenbleiben. ...

#### **E. 2**

Der staatsrätliche Entscheid beruht auf Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG, wonach gegen Kaufverträge über landwirtschaftliche Heimwesen und landwirtschaftliche Liegenschaften Einspruch erhoben werden kann, wenn der Käufer offensichtlich zum Zweck der Spekulation oder des Güteraufkaufs erwirbt. Güteraufkauf ist der Beschwerdeführerin Nr. 1 nie vorgeworfen worden. Hingegen ist der Staatsrat der Auffassung, dass zwischen den Beschwerdeführern abgeschlossene Rechtsgeschäfte den Tatbestand der Spekulation erfüllen. Eine offensichtliche Spekulation im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG liegt nach der Rechtsprechung vor, wenn der Käufer das landwirtschaftliche Heimwesen erwirbt in der Absicht, durch Weiterveräußerung innert kurzer Zeit oder durch eine Nutzungsänderung einen Gewinn zu erzielen (vgl. BGE 110 II 217 E. 5a mit Hinweisen). Davon kann hier keine Rede sein. Die vorliegenden Verhältnisse sind nicht anders zu beurteilen als diejenigen, die BGE 90 I 264 ff. (Einwohnergemeinde Gerlafingen) zugrunde gelegen hatten. Die Feststellung des Staatsrates, die Projekte, die nach ihren Angaben bei der Beschwerdeführerin Nr. 1 anstünden, seien erst vage bekannt, vermag daran nichts zu ändern. Aufgrund der Ausführungen im angefochtenen Entscheid hat die Beschwerdeführerin Nr. 1 zumindest glaubhaft gemacht (hieszu vgl. BGE 95 I 189; BGE 90 I 267), dass sie Land benötige für die Verlegung von Schiessanlage und Fussballplatz, für die Anlegung von Radwegen und für verschiedene andere Verkehrsbauten sowie für die Errichtung eines Altersheimes und von Alterswohnungen und dass sie BGE 113 II 539 S. 542 das von der Erbengemeinschaft gekaufte Heimwesen in Russy einem Landwirt anbieten werde, der bereit sei, Boden abzutreten. Unbehelflich ist die staatsrätliche Bemerkung, die geplanten öffentlichen Werke seien von unterschiedlicher Bedeutung. Ohne Belang ist sodann, ob die Beschwerdeführerin Nr. 1 das benötigte Land in ihrem eigenen Gebiet finden und nötigenfalls durch Enteignungen erwerben könnte. Es kann im übrigen entgegen der Ansicht des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements nicht gesagt werden, die Beschwerdeführerin Nr. 1 versuche, ihre ortsplanerischen Probleme in die Gemeinde eines andern Kantons auszulagern, und ihr Vorhaben widerspreche der Zielsetzung des Raumplanungsgesetzes. Das Heimwesen in Russy soll ja weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Für den Standpunkt des Staatsrates lässt sich schliesslich auch aus dem zwischen den Beschwerdeführern vereinbarten Kaufpreis nichts gewinnen.

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