

BGE 116 II 543

Bundesgericht (BGE), 1990-11-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_116 II 543](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_116_II_543)

FR: ATF 116 II 543

IT: DTF 116 II 543

Regeste

Regeste Begriff der landwirtschaftlichen Liegenschaft (Art. 1 Abs. 1 LEG; Art. 1 über die Verhütung der Überschuldung landwirtschaftlicher Liegenschaften). 1. Die Zugehörigkeit zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gilt als selbständiges Charakterisierungselement (Art. 1 Abs. 2 VerhVo). Ob sie vorliegt, entscheidet sich nach den objektiven Bedürfnissen des Betriebes. Frage offengelassen, ob die rein wirtschaftliche Zugehörigkeit genügen würde (E. 3, 5a). 2. Die Art der Nutzung vermag für sich alleine den landwirtschaftlichen Charakter einer Liegenschaft nicht zu begründen. Verlangt wird überdies, dass der Wert des Grundstücks durch diese Nutzung bestimmt wird (E. 5b). Anwendung auf ein teilweise überbautes Grundstück (E. 5c). In Zweifelsfällen darf auch dessen Lage berücksichtigt werden (E. 5d).

Erwägungen

E. 3

Das Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen findet gemäss seinem Art. 1 Abs. 1 Anwendung auf Heimwesen und Liegenschaften, die ausschliesslich oder vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Der Begriff der landwirtschaftlichen Liegenschaft findet sich in Art. 1 der bundesrätlichen Verordnung über die Verhütung der Überschuldung landwirtschaftlicher Liegenschaften vom 16. November 1945 näher umschrieben (nachstehend VerhVo (SR 211.412.121)). Als landwirtschaftliche Liegenschaft gilt demnach jede Bodenfläche, BGE 116 II 543 S. 545 die durch Bewirtschaftung und Ausnützung der natürlichen Kräfte des Bodens den ihr eigenen Wert erhält oder zu einem Betrieb gehört, welcher in der Hauptsache der Gewinnung und Verwertung organischer Stoffe des Bodens dient (Art. 1 Abs. 2 VerhVo). Dies trifft gemäss Art. 1 Abs. 3 VerhVo namentlich zu für Grundstücke, die dem Acker-, Wiesen-, Wein-, Mais-, Tabak-, Obst-, Feldgemüse- und Saatgutbau oder der Alpwirtschaft dienen. a) Vorliegend ist einzig darüber zu befinden, ob die Unterstellung des Grundstücks Nr. 3 (GB Entlebuch) unter das Entschuldungsgesetz zu Recht erfolgt ist. Der Regierungsrat hat diese Frage richtigerweise im Lichte von Art. 1 VerhVo beurteilt, was auch seitens des Beschwerdeführers nicht beanstandet wird. b) Das Bundesgericht hat unter Bezugnahme auf das Schrifttum unlängst festgehalten, dass das Vorliegen einer landwirtschaftlichen Liegenschaft im Sinne von Art. 1 Abs. 2 VerhVo dann zu bejahen ist, wenn das betreffende Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehört oder wenn es landwirtschaftlich genutzt wird und sich sein Wert im freien Grundstücksverkehr ausschliesslich nach Massgabe des jährlichen Bodenertrages richtet (BGE 115 Ib 212 ; OTTO K. KAUFMANN, Das neue ländliche Bodenrecht der Schweiz, St. Gallen 1946, S. 99 lit. i). Es hat damit die Zugehörigkeit zu einem landwirtschaftlichen Betrieb als ein selbständiges Tatbestandsmerkmal erachtet, welches - wie bereits der Wortlaut von Art. 1 Abs. 2 VerhVo

vermuten lässt - für sich allein den landwirtschaftlichen Charakter einer Liegenschaft zu begründen vermag (BGE 115 Ib 212 ; FRANZ BÄCHTIGER, Der Begriff des landwirtschaftlichen Heimwesens und der landwirtschaftlichen Liegenschaft, in: Das neue landwirtschaftliche Bodenrecht der Schweiz, Referate des 76. schweiz. Verwaltungskurses an der HSG St. Gallen, 1954, S. 19; vgl. auch FRANZ JENNY, SJZ 49/1953, S. 39, lit. b). Dies hat im betreffenden Fall dazu geführt, dass ein Grundstück, das seit langem nicht mehr der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung diene und dessen Wert nicht durch diese Nutzung bestimmt war, als landwirtschaftliche Liegenschaft bezeichnet werden musste. Entscheidende Bedeutung mass das Bundesgericht dabei schliesslich dem Umstand zu, dass die umstrittene Liegenschaft in wirtschaftlicher Hinsicht insofern zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörte, als das darauf befindliche Wohnhaus zur Deckung des objektiven Wohnraumbedarfes des gesamten Anwesens erforderlich war (BGE 115 Ib 213 f. E. 3b). BGE 116 II 543 S. 546 c) In der Lehre ist darauf verwiesen worden, dass Art. 1 Abs. 2 VerhVo restriktiv auszulegen sei, weil ansonsten eine von Art. 1 LEG nicht gedeckte Ausdehnung des Geltungsbereichs des Entschuldungsgesetzes befürchtet werden müsse (KAUFMANN, Landwirtschaftliche Grundstücke, SJK Nr. 961, Stand 1963, S. 2 unten). Im Bemühen, einen für das schweizerische Recht einheitlichen Begriff des landwirtschaftlichen Grundstücks zu finden, hat derselbe Autor unter anderem ausgeführt, dass ein Grundstück, auf dem sich ein nicht bäuerliches Wohnhaus befinde, kein landwirtschaftliches Grundstück sein könne, selbst wenn der grössere Teil seiner Fläche landwirtschaftlich genutzt werde (KAUFMANN, Bodenrecht, a.a.O., S. 102 lit. c, mit Hinweisen). Erwähnt wird in diesem Zusammenhang ein älterer Entscheid des Bundesgerichts, worin die Annahme einer landwirtschaftlichen Liegenschaft mit Bezug auf ein Grundstück im Halte von etwa 25 a angesichts des Wertverhältnisses zwischen dem Land und dem darauf stehenden Haus verworfen worden ist; trotz angebauter Remise, eines kleinen Stalls und der Haltung von Ziegen hat es das Bundesgericht abgelehnt, dieses Haus als Bauernhof zu betrachten (nicht veröffentlichter Entscheid der staatsrechtlichen Kammer vom 5. März 1945, i.S. H. c. Kt. BL).

E. 4

Nach unbestrittener Auffassung des Regierungsrates steht fest, dass auf dem zu beurteilenden Grundstück kein landwirtschaftlicher Betrieb geführt wird, auch wenn die dazu erforderlichen Einrichtungen wenigstens teilweise vorhanden sein mögen. Bei der Anwendung von Art. 1 Abs. 2 VerhVo, wo es lediglich um die Beurteilung des landwirtschaftlichen Charakters einzelner Liegenschaften und nicht um das Vorliegen eines Heimwesens geht, kann diesem Umstand jedoch keine weitere Bedeutung zukommen. Anlässlich eines im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens durchgeführten Augenscheins ist festgestellt worden, dass auf dem fraglichen Grundstück, das eine Gesamtfläche von 24'634 m² aufweist, ein Zweifamilienwohnhaus und eine Scheune stehen; direkt beim Wohnhaus befindet sich ein etwa 600 m² grosser Garten. Die beiden Wohnungen werden an Personen vermietet, die nicht in der Landwirtschaft tätig sind. Die Scheune dient samt Bühne einem Handwerker als Lager- und Ausstellungsraum für Baumaterial. Daneben befinden sich Verschläge, in denen ein Mieter Ziegen und Heu untergebracht hat. Insgesamt sind 24'000 m² des Grundstücks an Julius Brun verpachtet, der in der Nähe ein Heimwesen BGE 116 II 543 S. 547 bewirtschaftet und auf dem gepachteten Land seine 25 Schafe weiden lässt; für die Schafhaltung bezieht Julius Brun Tierhalterbeiträge von ca. Fr. 900.--. Der Pachtvertrag räumt dem Pächter im übrigen auch das Recht ein, den an die Scheune angebauten Unterstand und die Obstbäume zu nutzen. Den Akten kann endlich entnommen

werden, dass sich der jährliche Pachtzins auf Fr. 600.-- beläuft. In Anbetracht dieser Tatsachen ist der Regierungsrat zum Schluss gelangt, dass mehr als 94% des fraglichen Grundstücks landwirtschaftlichen Zwecken dienen, weshalb eine landwirtschaftliche Liegenschaft im Sinne von Art. 1 Abs. 2 VerhVo vorliege.

E. 5

a) Nach den Feststellungen der Vorinstanz führt der Pächter in der Nähe des dem Beschwerdeführer gehörenden Grundstücks einen Landwirtschaftsbetrieb. Es drängt sich daher vorweg die Frage auf, ob das Grundstück bereits aufgrund seiner Zugehörigkeit (vgl. Art. 1 Abs. 2 VerhVo) zu einem landwirtschaftlichen Betrieb dem Entschuldungsgesetz zu unterstellen sei. Dies müsste insbesondere dann erwogen werden, wenn bei der Anwendung von Art. 1 Abs. 2 VerhVo ausschliesslich rein wirtschaftliche Kriterien ausschlaggebend blieben (vgl. immerhin BGE 115 Ib 213, mit Hinweis; allerdings auch KAUFMANN, Bodenrecht, a.a.O., S. 116). Die Vorinstanz ist dieser Frage nicht weiter nachgegangen. Da für die Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem Betrieb gerade dessen Bedürfnisse den Ausschlag geben (BGE 115 Ib 213), müssten weitere Abklärungen hiezu getroffen werden. Von solchen Weiterungen kann indessen - wie zu zeigen sein wird - abgesehen werden. b) Aufgrund der vorhandenen Feststellungen gilt es zunächst mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass das Grundstück durch die Verpachtung in einer Art und Weise genutzt wird, die insbesondere mit Blick auf Art. 1 Abs. 3 VerhVo zweifelsohne als landwirtschaftlich im Sinne der einschlägigen Gesetzgebung bezeichnet werden muss. Daran vermag auch die Tatsache nichts zu ändern, dass die vorhandene Scheune zur Zeit sachfremd genutzt wird und das Wohnhaus weder unmittelbar landwirtschaftlichen Zwecken dient, noch vom Pächter selbst bewohnt wird, zumal bei dieser Beurteilung ohnehin ein objektiver Massstab angewendet werden muss (BÄCHTIGER, a.a.O., S. 22; ZBGR 63/1982; in anderem Zusammenhang auch BGE 115 Ib 214). Ebenfalls bedeutungslos bleiben muss aber auch der in der BGE 116 II 543 S. 548 Beschwerde erwähnte Kiesabbau. Gegenwärtig findet ein solcher offensichtlich nicht statt und kann aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten auch gar nicht stattfinden. Bei den entsprechenden Vorbringen des Beschwerdeführers handelt es sich daher um blosser Absichtserklärungen, die den landwirtschaftlichen Charakter des betreffenden Grundstücks jedenfalls heute nicht in Frage zu stellen vermögen. Angesichts der in Art. 1 Abs. 2 VerhVo enthaltenen Begriffsumschreibung muss jedoch entgegen der im angefochtenen Entscheid zumindest scheinbar vertretenen Auffassung auch klar sein, dass es mit der festgestellten landwirtschaftlichen Nutzung nicht sein Bewenden haben kann. Befremden muss insbesondere der übereilt anmutende Schluss der Vorinstanz, dass 94% des Grundstücks landwirtschaftlichen Zwecken dienen und daher die Voraussetzungen für die Unterstellung unter das Entschuldungsgesetz gegeben seien. Diese Betrachtungsweise verkennt in tatsächlicher Hinsicht, dass sich auf dem Grundstück als dessen wesentlicher Bestandteil (Art. 642 ZGB) ein Haus mit zwei Wohnungen befindet, die gegenwärtig vermietet werden und von der landwirtschaftlichen Nutzung - jedenfalls zur Zeit - nicht erfasst werden; sie übersieht aber namentlich auch den Gehalt der in Art. 1 Abs. 2 VerhVo enthaltenen Umschreibung, wonach die Nutzung für sich allein den landwirtschaftlichen Charakter einer Liegenschaft nicht zu begründen vermag, sondern zusätzlich verlangt wird, dass sich deren Wert im freien Grundstücksverkehr ausschliesslich nach Massgabe des jährlichen Bodenertrages richtet. c) Was das letztgenannte Erfordernis anbelangt, besteht indessen kaum ein Zweifel daran, dass der Wert des zu beurteilenden Grundstücks heute nicht mehr durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt wird, sondern in wesentlichem Masse

durch das darauf befindliche Zweifamilienhaus, das vor nicht allzulanger Zeit errichtet worden ist. Der Preis von Fr. 700'000.--, zu dessen Bezahlung sich der Beschwerdeführer gemäss Kaufvertrag vom 30. Juni 1989 verpflichtet haben soll, sowie der jährlich für die Nutzung des Bodens geschuldete Pachtzins von Fr. 600.-- sprechen in dieser Hinsicht für sich. Dennoch kann nicht vorschnell und ausschliesslich auf eine dergestalt wertgerichtete Betrachtungsweise abgestellt werden. Ganz abgesehen davon, dass auch ein neueres Zweifamilienhaus durchaus als Wohnstätte einer bäuerlichen Familie dienen könnte, ist in dieser Beziehung gerade angesichts der jüngeren Entwicklung auf dem Bodenmarkt, von BGE 116 II 543 S. 549 der die landwirtschaftlichen Grundstücke nicht verschont geblieben sind, Zurückhaltung geboten. Ins Gewicht fällt daher vorab der Umstand, dass es sich beim betreffenden Grundstück trotz der vorhandenen Bauten nicht etwa um Bauland oder auch nur um Bauerwartungsland handelt. Dies ist insofern bedeutsam, als die künftige Nutzung eines erheblichen Teils des Landes in klarer Weise eingeschränkt bleibt und insbesondere mit einer weiteren Bautätigkeit nicht zu rechnen ist (Art. 15, 22, 24 RPG (SR 700)). So gesehen, erweist sich die Sichtweise der Vorinstanz mit ihrer Bezugnahme auf den landwirtschaftlich genutzten Flächenanteil durchaus als vertretbar. Mit insgesamt 24'634 m² weist das Grundstück eine beachtliche Ausdehnung auf. Der Umschwung des Hauses erschöpft sich daher mitnichten in dem, was gemeinhin noch als Garten, wie er nach Art und Ausmass in ländlichen Gegenden üblich ist, bezeichnet werden kann (vgl. dazu den erwähnten BGE vom 5. März 1945). Vielmehr liegt neben dem eigentlichen, ausgesonderten Gartenanteil von 600 m² ein Vielfaches davon an Bodenfläche vor, die der landwirtschaftlichen Nutzung zugänglich ist und weiterhin bleiben wird. Daraus muss indessen zwangsläufig folgen, dass von einem Hausgrundstück, welches dem Anwendungsbereich der Entschuldungsgesetzgebung entzogen bleiben soll, vorliegend nicht die Rede sein kann (vgl. die bundesrätliche BOTSCHAFT zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Betriebe vom 23. Juni 1936, in BBl 88/1936 II, S. 209 ff., insbesondere S. 298). d) Als nicht völlig bedeutungslos gilt schliesslich die allgemeine Lage des Grundstücks, obwohl der Wortlaut von Art. 1 VerhVo keinerlei Bezug darauf nimmt. In der bundesrätlichen Botschaft zum Entwurf eines Entschuldungsgesetzes wird sie als weiteres Kriterium ausdrücklich erwähnt (BBl 88/1936 II, S. 232). Selbst wenn im damaligen Zeitpunkt die Umschreibung gemäss Art. 1 Abs. 2 VerhVo noch in weiter Ferne lag, erscheint die Auffassung als zutreffend, wonach der Lage eines Grundstücks wenigstens in Zweifelsfällen Beachtung zu schenken ist (BÄCHTIGER, a.a.O., S. 21; zu absolut BGE 115 Ib 212 , vor E. 3a). Die Vorinstanz hat auch hier davon abgesehen, ausdrückliche Feststellungen zu treffen. Der sehr ländliche Charakter des Entlebens gilt jedoch als allgemein bekannt. Was das strittige Grundstück im speziellen anbelangt, lassen die planungsrechtliche Klassierung und die sich bei den Akten befindliche Planskizze zudem BGE 116 II 543 S. 550 von der Lage her keine Zweifel über dessen landwirtschaftlichen Charakter aufkommen, so dass auch aus dieser Sicht nichts gegen die Anwendbarkeit der Entschuldungsgesetzgebung spricht.

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