

## **BGE 118 II 328**

Bundesgericht (BGE), 1989-10-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_118 II 328](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_118_II_328)

FR: ATF 118 II 328

IT: DTF 118 II 328

### **Regeste**

Regeste Vorzeitige Veräusserung bei Vorliegen einer Baubewilligung. Art. 4 Abs. 1 lit. d und Art. 4 Abs. 3 BBSG. 1. Bei Ablauf der Jahresfrist für den Baubeginn wird die Veräusserungsbewilligung von Amtes wegen und unabhängig von den konkreten Umständen widerrufen, welche eine fristgerechte Überbauung des erworbenen Grundstückes verhinderten (E. 2). 2. Keine nachträgliche Änderung der Veräusserungsbewilligung nach Art. 4 Abs. 1 lit. c BBSG (E. 3).

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

Die Beschwerdeführer werfen dem Regierungsrat eine sachlich nicht haltbare Auslegung von Art. 4 Abs. 3 BBSG vor, da er in seiner Entscheidung nicht berücksichtigt, dass sich der Baubeginn ohne ihr Verschulden verzögert habe. Gemäss Art. 4 Abs. 1 lit. d BBSG bewilligt die kantonale Behörde die Veräusserung eines nichtlandwirtschaftlichen Grundstückes vor Ablauf der Sperrfrist, wenn Bauland zum Zwecke der Überbauung erworben wird und eine rechtskräftige Baubewilligung BGE 118 II 328 S. 330 vorliegt. Die Bewilligungsbehörde widerruft gemäss Art. 4 Abs. 3 BBSG ihren Entscheid, wenn ihn der Erwerber durch falsche Angaben erschlichen hat oder wenn mit der Überbauung nicht innert eines Jahres begonnen worden ist. Die beiden Widerrufsgünde haben gemäss klarem Wortlaut der Bestimmung alternative und nicht kumulative Geltung. Eine Baubewilligung wird von der zuständigen Behörde in der Regel für eine begrenzte Geltungsdauer erteilt und verwirkt, sofern kein fristgerechter Baubeginn erfolgt (LEUTENEGGER, Das formelle Baurecht der Schweiz, 2. Auflage Bern 1978, S. 324; DILGER, Raumplanungsrecht der Schweiz, Dietikon 1982, S. 260). Die Frist zur Überbauung des erworbenen Grundstückes ist der Geltungsdauer einer Baubewilligung nachgebildet (Amtl.Bull. N 1989 S. 1345 und S. 1535: Votum NR Fischer). Um zu verhindern, dass bloss ein allgemeiner Umgehungstatbestand geschaffen wird, wurde die Verletzung der Jahresfrist in Art. 4 Abs. 3 BBSG ausdrücklich als Widerrufsgrund für die Veräusserungsbewilligung aufgenommen (Amtl.Bull. N 1989 S. 1536: Votum BR Koller; Amtl.Bull. S. 1989 S. 528 f.: Votum BR Koller). Da ausschliesslich öffentliche Interessen verfolgt werden, stellt die Frist zur Überbauung des erworbenen Grundstückes eine Verwirkungsfrist dar, die von Amtes wegen zu beachten und grundsätzlich weder verlängerbar noch wiederherstellbar ist (BGE 86 I 64 ; 76 II 241 E. b; 101 Ib 350 mit Hinweisen). Bestimmungen, die bei unverschuldeter Säumnis eine Wiederherstellung der Frist gestatten, gelten nur für ausdrücklich im Gesetz vorgesehene Fälle und dürfen nicht analog auf andere Verhältnisse angewendet werden (BGE 101 II 88 mit Hinweisen). Der BBSG enthält keine solche Ausnahmeregelung. Die Beschwerdeführer wollen hier eine sachbedingte Lückenhaftigkeit sehen und stützen sich hiezu im wesentlichen auf die eingereichte Stellungnahme von Professor Rhinow. Demnach

soll der BBSG zwar die Spekulation bekämpfen, gleichzeitig aber die Bautätigkeit nicht hindern. Aus diesem Grunde sei in Art. 4 Abs. 1 lit. d BBSG ein weiterer Bewilligungsgrund eingeführt worden, verbunden mit der Widerrufsverpflichtung in Art. 4 Abs. 3 BBSG. Falls der Bauverpflichtung nicht fristgerecht nachgekommen werde, müsse aufgrund der konkreten Umstände beim Erwerber geprüft werden, ob eine Umgehung des BBSG vorliege. Der Zweck des BBSG besteht darin, Formen der Spekulation zu verhindern und den Bodenmarkt zu beruhigen. Er untersagt aber nicht nur Rechtsgeschäfte, mit denen im Einzelfall eine Spekulation BGE 118 II 328 S. 331 beabsichtigt wird, sondern umschreibt Tatbestände, die in aller Regel für Spekulationen geeignet sind ( BGE 116 II 569 f.). Das hat der Regierungsrat bei der Anwendung von Art. 4 Abs. 1 lit. d BBSG auch richtig erkannt, als er die Widerrufsverfügung unabhängig davon schützte, ob die Erwerber am nicht erfolgten Baubeginn ein Verschulden treffe (PETER/NAEF, Bodenrechtliche Sofortmassnahmen im Siedlungsbereich, Zürich 1990, S. 33 N 70; SCHÖBI, Erläuterungen zur Sperrfrist, Bern 1990, S. 148). Die äusserst umstrittene Entstehungsgeschichte des Art. 4 Abs. 1 lit. d BBSG in Verbindung mit dem Art. 4 Abs. 3 BBSG war nämlich gekennzeichnet von der Befürchtung, eine solche Ausnahmbewilligung sei nicht praktikabel und öffne lediglich Missbräuchen Tür und Tor (Amtl.Bull. S 1989 S. 556 f.: Votum SR Rhinow und S. 558: Votum BR Koller; Amtl.Bull. N 1989 S. 1616 f.). Warum mit der Überbauung nicht innert Jahresfrist begonnen worden ist, kann somit offenbleiben und der Sachverhalt ist in dieser Richtung nicht näher abzuklären. Nur ein Baubeginn aufgrund der Baubewilligung, die Grundlage der Veräusserungsbewilligung bildet, schliesst - wie im Baupolizeirecht ( BGE 113 Ib 387 f.) - den Widerruf nach Art. 4 Abs. 3 BBSG nicht aus. Die Beschwerdeführer widersprechen der Feststellung des Regierungsrates nicht, dass aufgrund dieser Baubewilligung innert Jahresfrist mit der Überbauung nicht begonnen worden ist. Der Widerruf der Ausnahmbewilligung hätte also schon aus diesem Grunde erfolgen müssen. Der BBSG legt nicht fest, wann die Jahresfrist zur Überbauung des erworbenen Grundstückes zu laufen beginnt. Der Bewilligungsgrund von Art. 4 Abs. 1 lit. d BBSG ist erst im Verlaufe der parlamentarischen Beratung entstanden; Hinweise zum Fristbeginn finden sich in den Sitzungsprotokollen keine. Die Doktrin geht vom Zeitpunkt der Veräusserung aus (SCHÖBI, a.a.O., S. 148). Die Bewilligungsbehörde hielt sich im vorliegenden Fall an das Datum des Grundbucheintrags. Der Kaufvertrag wurde unbestrittenermassen bereits gut ein Jahr vor Erlass der Widerrufsverfügung im Grundbuch eingetragen. Damit kann offenbleiben, ob der Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung oder der Veräusserungsbewilligung, das Verkündungsdatum des Kaufvertrages oder der Grundbucheintrag massgebend ist.

### **E. 3**

Die Beschwerdeführer bezeichnen die Auffassung des Regierungsrates als unhaltbar, der eine erneute Prüfung der Veräusserungsbewilligung im Hinblick auf andere Ausnahmetatbestände, wie BGE 118 II 328 S. 332 sie seinerzeit vom Gesuchsteller F. ebenfalls angeführt worden waren, ablehnte. Verfügungen erwachsen, namentlich wenn sie wie die Bewilligung für eine vorzeitige Veräusserung privatrechtsgestaltender Natur sind, in formelle wie in materielle Rechtskraft, falls sie nicht oder erfolglos angefochten worden sind (GYGI, Verwaltungsrecht, Bern 1986, S. 303 f.; IMBODEN/RHINOW, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Band I, Basel 1976, S. 254; SCHÖBI, a.a.O., S. 134 f.). Darauf kann nur zurückgekommen werden, wenn bestimmte, gesetzlich geregelte Voraussetzungen erfüllt sind. Eine derartige Möglichkeit ist im BBSG gerade nicht vorgesehen, und daher ist eine Überprüfung oder Ergänzung des Bewilligungsentscheids im

Widerrufsverfahren, wie der Regierungsrat im Ergebnis richtig erkannt hat, nicht zulässig. Im übrigen ist in keiner Art und Weise dargetan, dass eine Ausnahmegewilligung aufgrund von Art. 4 Abs. 1 lit. c BBSG möglich wäre. Die Beschwerdeführer widersprechen dem Regierungsrat auch nicht, soweit er festhält, dass die zur Prüfung dieses Tatbestandes erforderlichen Angaben und Unterlagen vom Gesuchsteller seinerzeit nicht vorgelegt worden sind.

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