

BGE 93 I 597

Bundesgericht (BGE), 1967-09-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_93 I 597](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_93_I_597)

FR: ATF 93 I 597

IT: DTF 93 I 597

Regeste

Regeste Art. 105 OG. Das Bundesgericht kann Erhebungen über den Sachverhalt durchführen oder anordnen, wenn es nach pflichtgemäsem Ermessen findet, dass dazu Anlass besteht (Erw. 7). Sperrfrist für die Weiterveräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke. Art. 218 ff. OR. Mit einer früher gemäss Art. 218bis OR erteilten Bewilligung, ein landwirtschaftliches Grundstück vor Ablauf der Sperrfrist zum Zwecke der Überbauung zu veräußern, ist der Entscheidung darüber, ob das Grundstück nunmehr Bauland im Sinne des Art. 218 Abs. 2 OR sei und daher der Sperre nicht mehr unterstehe, nicht vorgegriffen (Erw. 5). Begriff des Baulandes. Bestätigung der in BGE 92 I 338/9 begründeten Rechtsprechung (Erw. 6). Ein Grundstück, dessen Überbauung zur Zeit von der zuständigen kantonalen Behörde mangels einer genügenden Möglichkeit der Abwasserbeseitigung nicht bewilligt wird, ist noch kein Bauland (Erw. 7). Unter die Sperrfrist fällt auch die Einräumung eines Kaufsrechtes, das vor Ablauf der Frist ausgeübt werden kann (Erw. 8). Wichtige Gründe für eine Abkürzung der Sperrfrist (Art. 218bis OR)? (Erw. 9).

Erwägungen

E. 4

Der Regierungsrat hat durch die Bestätigung der bei ihm angefochtenen Verfügung den Kaufrechtsvertrag gemäss Art. 218ter OR nichtig erklärt in der Meinung, dass das in Frage stehende Grundstück ein landwirtschaftliches Grundstück sei und daher unter die Sperrfrist des Art. 218 Abs. 1 OR falle, dass der Vertrag die Sperrfrist verletze und dass keine wichtigen Gründe für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 218 bis OR dargetan seien. Es ist zu prüfen, ob diese Annahmen zutreffen.

E. 5

Der Einwand des Beschwerdeführers, er habe sich auf Grund der Verfügung der Landwirtschaftsdirektion vom 24. November 1960 darauf verlassen dürfen, dass das Grundstück Bauland im Sinne des Art. 218 Abs. 2 OR sei, ist unbegründet. Wohl hatten die Nowo Immobilien AG und Hans Laager die Landwirtschaftsdirektion BGE 93 I 597 S. 602 ersucht, die Sperrfrist des Art. 218 Abs. 1 OR nicht anzuwenden, da es sich um Bauland handle. Die Landwirtschaftsdirektion hat jedoch in der Verfügung vom 24. November 1960 diesem Gesuch nicht entsprochen, sondern bloss eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 218bis OR erteilt. Sie hat also angenommen, dass das Grundstück ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des Art. 218 Abs. 1 OR sei und daher grundsätzlich der Sperre unterliege. Dieser Annahme widerspricht es nicht, dass die Landwirtschaftsdirektion in der gleichen Verfügung "die beabsichtigte Zweckentfremdung des Grundstücks" - unter der Bedingung der Rückerstattung der von Bund und Kanton geleisteten Meliorationsbeiträge - und die Erhöhung der Pfandbelastung genehmigt hat. Die Zweckentfremdung tritt erst mit

der Überbauung ein, zu der es bis jetzt nicht gekommen ist. Die Genehmigung der Höherbelastung ist "gemäss den Bestimmungen des LEG" erteilt worden. Die Landwirtschaftsdirektion hat demnach vorausgesetzt, dass das Entschuldungsgesetz anwendbar sei, d.h. dass ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne dieses Gesetzes und damit auch des durch dessen Art. 95 (und nachher erneut durch Art. 50 BG über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951) revidierten Art. 218 OR vorliege. Daran ändert es nichts, dass das Grundstück nie durch einen förmlichen, im Grundbuch angemerkten Entscheid gemäss Art. 2 und 3 LEG diesem Gesetz unterstellt worden ist. Es ist Praxis der aargauischen Landwirtschaftsdirektion, Pfandbelastungen nach den Bestimmungen des Entschuldungsgesetzes auch ohne Unterstellungsentscheid zu genehmigen, es sei denn, dass die Durchführung eines Schätzungsverfahrens zur Festlegung der Belastungsgrenze verlangt wird, was hier offenbar nicht geschehen ist. Anders wäre es allenfalls, wenn die kantonale Behörde im Jahre 1960 durch förmlichen Entscheid festgestellt hätte, dass das Entschuldungsgesetz auf das Grundstück nicht anwendbar sei (vgl. Art. 4 LEG). Einen solchen Entscheid hat sie jedoch nicht getroffen. Durch die Verfügung vom 24. November 1960 ist die Umwandlung des bisher landwirtschaftlichen Grundstücks in Bauland zwar erlaubt, aber nicht vollzogen worden. Die Verfügung beruht auf der Voraussetzung, dass das Grundstück damals ein landwirtschaftliches Grundstück war.

E. 6

"Bauland" im Sinne des Art. 218 Abs. 2 OR ist ein Begriff des Bundesrechts, der jedoch in der Bundesgesetzgebung BGE 93 I 597 S. 603 über das landwirtschaftliche Bodenrecht nirgends definiert ist, so dass es Sache der mit der Anwendung des Gesetzes betrauten Behörden ist, ihn näher zu bestimmen. Bis zum 1. Juli 1965 (Inkrafttreten des BG über die Änderung der Vorschriften des ZGB und des OR betreffend das Baurecht und den Grundstückverkehr) hatte das Bundesgericht die Auslegung des Baulandbegriffes durch die kantonalen Behörden nur unter dem beschränkten Gesichtspunkte der Willkür zu überprüfen. Diese Beschränkung führte dazu, dass jede Umschreibung dieses Begriffs anerkannt wurde, für die sachliche Gründe vorgebracht werden konnten (BGE 92 I 338 und dort zitierte Urteile). Der Bundesrat wollte den Erlass des BG über die Änderung der Vorschriften des ZGB und des OR betreffend das Baurecht und den Grundstückverkehr benutzen, um eine Sperrfrist auch für Bauland einzuführen und gleichzeitig den Baulandbegriff näher zu bestimmen. In seiner Botschaft vom 9. April 1963 und im Gesetzesentwurf (BBl 1963 I S. 969 ff.) bezeichnete er als Bauland Grundstücke, "die alle (objektiven) Voraussetzungen für die sofortige Überbauung erfüllen" (a.a.O. S. 1000 und 1011). Diese Umschreibung wurde allerdings nicht Gesetz, aber nicht, weil die Bundesversammlung sie als unrichtig beanstandet hätte, sondern weil die vom Bundesrat vorgeschlagene und vom Nationalrat zunächst gebilligte dreijährige Sperrfrist für Bauland (StenBull NR 1964 S. 379 ff.) gemäss Beschluss des Ständerates (StenBull StR 1964 S. 339 ff.) nicht eingeführt wurde. Das Bundesgericht aber schloss sich auf Grund der freien Prüfung, die ihm seit dem 1. Juli 1965 nach dem neuen Art. 218quater OR zusteht, der vom Bundesrat gegebenen Definition des Baulandbegriffes an; es erblickte das Kriterium des Baulandes darin, dass ein Grundstück "nach den objektiven Verhältnissen sofort überbaut werden kann" (BGE 92 I 338 f.). Man kann sich fragen, ob der Baulandbegriff etwas weiter zu umschreiben sei, in dem Sinne, dass darauf abgestellt würde, ob das Grundstück in naher Zukunft überbaut werden kann oder nicht. In zahlreichen Fällen werden Grundstücke zum Zwecke der baldigen Überbauung gekauft, obwohl sie noch nicht voll erschlossen sind,

insbesondere noch nicht an eine Kanalisation angeschlossen werden können, und obwohl der Käufer weiss, dass die Überbauung erst nach der vollen Erschliessung oder auf deren Zeitpunkt hin bewilligt werden wird. In den Augen der Vertragsparteien und auch nach dem allgemeinen Sprachgebrauch BGE 93 I 597 S. 604 sind solche Grundstücke Bauland. Indessen ist damit noch nicht gesagt, dass sie auch Bauland im Sinne des Art. 218 Abs. 2 OR sein müssen. Die vom Gesetzesentwurf 1963 gegebene und vom Bundesgericht übernommene Umschreibung des Baulandbegriffs - "sofortige Überbaubarkeit" - weicht zwar vom allgemeinen Sprachgebrauch ab, hat aber den Vorteil, dass sie eine klare Abgrenzung erlaubt. Eine Änderung der in BGE 92 I 338 f. begründeten Rechtsprechung liesse sich daher nur rechtfertigen, wenn diese zu derart stossenden Ergebnissen führen würde, dass an ihr nicht festgehalten werden könnte. Das ist jedoch nicht der Fall. Es geht kaum an und es ist auch nicht damit zu rechnen, dass in einer Gemeinde schlechthin jede neue Baute untersagt wird, bevor das betreffende Grundstück voll erschlossen ist. Gewiss darf in einem Teil der Gemeinde, für den vorläufig noch keine Kanalisation erstellt ist, aus polizeilichen Gründen - zum Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung - die Errichtung von Neubauten untersagt werden (BGE 79 I 234), wie es auch zulässig ist, zur Bekämpfung der Streubauweise die Zuleitung von Wasser und Strom zu beschränken (BGE 92 I 379). Fehlen solche Gründe für eine Ablehnung des Baugesuches, so hat aber der Grundeigentümer im Rahmen der Baugesetzgebung Anspruch auf eine Bewilligung. Wie das Bundesgericht in BGE 92 I 339 f. festgestellt hat, kann jeder Grundeigentümer kraft Bundesrechts verlangen, dass die für die Erteilung von Baubewilligungen zuständige kantonale Behörde einen förmlichen weiterziehbaren Entscheid darüber trifft, ob sein Grundstück sofort überbaut werden kann oder nicht. Nach dieser Rechtsprechung ist es für den Baulandcharakter nicht entscheidend, ob das Grundstück an eine Kanalisation angeschlossen und in diesem Sinne voll erschlossen ist, sondern ob der Eigentümer Anspruch auf eine Baubewilligung hat. Allerdings kann das Fehlen einer Kanalisation ein Grund sein, dass die zuständige Behörde die Baubewilligung zunächst verweigert. Wo die Baubewilligung zugesichert ist oder verlangt werden kann, ohne dass ein Kanalisationsanschluss gefordert wird, kann aber auch ein nicht an eine Kanalisation angeschlossen Grundstück als voll baureif betrachtet werden und damit Bauland im Sinne des Art. 218 Abs. 2 OR sein.

E. 7

Der Regierungsrat nimmt im angefochtenen Entscheide an, das umstrittene Grundstück sei (noch) kein Bauland, weil zur Zeit mangels einer genügenden Kanalisation eine einwandfreie Beseitigung des Abwassers nicht gewährleistet sei. Der Entscheid ist so zu verstehen, dass aus diesem Grunde die sofortige Überbauung des Grundstücks nicht bewilligt wird. Das Bundesgericht ist an die tatsächlichen Feststellungen des angefochtenen Entscheides nicht gebunden. Es "kann" sie nach Art. 105 OG überprüfen; es kann also Erhebungen über den Sachverhalt durchführen oder anordnen, wenn es nach pflichtgemäßem Ermessen findet, dass dazu Anlass besteht. Der Regierungsrat erklärt, die Hauptstränge der Kanalisation der Gemeinde Jona seien noch nicht gebaut, und die Kläranlage, an die sie angeschlossen werden sollen, befinde sich erst im Stadium der Projektierung. Die in der Beschwerde als Kanalisation bezeichnete Leitung sei "Stückwerk"; sie könne für die Beseitigung des Abwassers, das im streitigen Grundstück nach der Überbauung anfallen würde, nicht benützt werden. Demgegenüber wird in der Beschwerde lediglich vorgebracht, das vorhandene "Zwischenstück" münde vorläufig in den Jona Bach und genüge als Kanalisationsbehelf. Damit sind aber jene Feststellungen des

Regierungsrates keineswegs widerlegt. Die Beschwerde enthält keinerlei Ausführungen über die Eignung des Jonenbaches als Vorfluter für die Ableitung ungeklärter Abwässer. Es wird nicht einmal behauptet, dass eine solche Ableitung sich ohne Verstoß gegen das Gewässerschutzgesetz durchführen liesse. Es fehlen alle Angaben über die durch den Jonenbach ganzjährig abfließende Wassermenge und das Gefälle wie auch darüber, dass die Einleitung der Abwässer aus dem überbauten Grundstück auch bei niederem Wasserstand und während längerer Trockenperioden möglich wäre. Unter diesen Umständen darf aber die Feststellung des Regierungsrates, dass keine genügende Möglichkeit der Abwasserbeseitigung bestehe, ohne weiteres dem Urteil zugrunde gelegt werden. Ist diese Feststellung als richtig zu erachten, so kann auch die vom Regierungsrat daraus gezogene Folgerung, dass das Grundstück nicht sofort überbaut werden dürfe und daher (noch) kein Bauland im Sinne des Art. 218 Abs. 2 OR sei, nicht beanstandet werden. Hieran ändert die Rüge der rechtsungleichen Behandlung, welche in diesem Zusammenhang erhoben wird, nichts. In der Beschwerde wird geltend gemacht, dass in Jonen und an anderen Orten unter gleichen oder ähnlichen Verhältnissen Baubewilligungen erteilt worden seien. Ob das zutrefte, braucht nicht untersucht BGE 93 I 597 S. 606 zu werden. Denn von einer rechtsungleichen Behandlung kann nur die Rede sein, wenn eine und dieselbe Behörde eine Rechtsfrage ohne sachlichen Grund einmal so und einmal anders entscheidet (BGE 90 I 8 Erw. 2, 226 f.; BGE 91 I 171 f.). Die Beschwerde behauptet aber nicht, in den erwähnten anderen Fällen sei der Entscheid vom Regierungsrat ausgegangen, noch, dieser hätte sich mit ihnen als Aufsichtsbehörde von Amtes wegen befassen müssen; mehr noch, es wird nicht einmal behauptet, dass in jenen anderen Fällen der Baulandbegriff im Sinne des Art. 218 OR habe ermittelt und angewandt werden müssen.

E. 8

Da das umstrittene Grundstück kein Bauland ist, fällt es unter die Sperrfrist des Art. 218 Abs. 1 OR . Sie ist, weil die letzte Handänderung am 21. März 1961 stattgefunden hat, noch nicht abgelaufen. In der Beschwerde wird jedoch behauptet, der Kaufrechtsvertrag sei kein der Sperrfrist unterliegendes Rechtsgeschäft; er bilde nicht den Rechtsgrund für eine Handänderung. Art. 218 Abs. 1 OR unterstellt aber der Sperre allgemein die "Veräußerung" landwirtschaftlicher Grundstücke. Der Regierungsrat hat mit Recht angenommen, dass es sich hier um eine Veräußerung handle. Das Kaufrecht, das der Beschwerdeführer dem Vertragspartner eingeräumt hat, ermächtigt diesen, das Grundstück bis zum 31. Dezember 1967 ganz oder in Stücken zu kaufen oder durch Dritte kaufen zu lassen. Dieses Recht kann vom Berechtigten durch einseitige Willenserklärung ausgeübt werden, in dem Sinne, dass der Beschwerdeführer ihm das Grundstück ganz oder teilweise verkaufen muss, und zwar vor dem Ablauf der Sperrfrist. Mit dem Kaufrechtsvertrag hat daher der Beschwerdeführer die Verfügung über das Grundstück auf den Vertragspartner übertragen. Das aber ist, wie in BGE 92 I 337 Erw. 3 dargelegt wurde, eine Veräußerung im Sinne des Art. 218 Abs. 1 OR . Wenn dem nicht so wäre, könnte diese Bestimmung durch die Einräumung von Kaufrechten umgangen werden, so dass der Zweck der Sperre, die Spekulation mit landwirtschaftlichen Grundstücken zu beschränken, in vielen Fällen nicht erreicht würde. Das zeigt übrigens gerade der vorliegende Fall: Hans Laager würde für das Grundstück, das er im Jahre 1961 für Fr. 50 000.-- erworben hat, nunmehr - abgesehen von den Zinsen - Fr. 214 725.-- einnehmen. Unter diesen Umständen ist es unnötig, auf die Ausführungen des Beschwerdeführers über das Wesen der Gesetzesumgehung näher einzugehen. Auch der Regierungsrat brauchte sich damit nicht zu befassen. BGE 93 I 597 S. 607

E. 9

In der Beschwerde wird beantragt, dass der Kaufrechtsvertrag zu genehmigen sei, falls er als genehmigungsbedürftig erachtet werden sollte. Verlangt wird eine Genehmigung "im Sinne des Art. 218 Abs. 2 OR ". Allein in dieser Bestimmung ist keine Genehmigung vorgesehen. Die dort erwähnten Veräußerungen bedürfen just keiner Genehmigung. Als Genehmigung könnte im vorliegenden Fall lediglich die Erlaubnis einer vorzeitigen Veräußerung im Sinne des Art. 218bis OR in Betracht fallen. Voraussetzung dafür wäre der Nachweis wichtiger Gründe. Solche Gründe sind jedoch im hängigen Verfahren nicht geltend gemacht worden. Es ist deshalb nicht zu prüfen, unter welchen Voraussetzungen bei Kaufrechtsverträgen von Architekten über noch nicht voll baureife Grundstücke wichtige Gründe für eine Abkürzung der Sperrfrist angenommen werden könnten.

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