

## **BGE 113 II 535**

Bundesgericht (BGE), 1987-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_113\\_II\\_535](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_113_II_535)

FR: ATF 113 II 535

IT: DTF 113 II 535

### **Regeste**

Regeste Einspruch gegen den Verkauf landwirtschaftlicher Liegenschaften (Art. 19 Abs. 1 EGG). Kauft ein Kiesausbeutungsunternehmen ein ausserhalb des richtplanerisch festgelegten Abbaugebiets gelegenes Grundstück in der Hoffnung, dieses werde mittel- oder längerfristig in das Kiesabbaugebiet einbezogen werden, und ein weiteres Grundstück in der Absicht, es zu einem noch unbestimmten Zeitpunkt gegen kieshaltiges Land zu tauschen, so liegt in beiden Fällen ein Erwerb zum Zwecke der Spekulation im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG vor (Erw. 3 und 4); die betriebswirtschaftliche Bedeutung eines solchen Grundstückkaufs für das Unternehmen ist unerheblich (Erw. 2).

Regeste Opposition à la vente de biens-fonds agricoles (art. 19 al. 1 LPR). L'exploitant de gravières qui acquiert un fonds sis en dehors de la zone où l'extraction est autorisée dans l'espoir de le voir, à moyen ou long terme, inclus dans cette zone, et qui achète un autre fonds dans l'intention de l'échanger à une époque encore indéterminée contre un terrain en nature de gravière, agit dans les deux cas dans un dessein de spéculation au sens de l'art. 19 al. 1 lettre a LPR (consid. 3 et 4). La portée économique d'une telle acquisition pour l'exploitant est sans importance (consid. 1).

Regesto Opposizione alla vendita di beni immobili agricoli (art. 19 cpv. 1 LPF). L' esercente di cave di ghiaia che acquista un fondo ubicato fuori della zona in cui è autorizzata l'estrazione, nella speranza di vederlo, a medio o a lungo termine, incluso in tale zona, e che acquista un ulteriore fondo con il proposito di permutarlo in un'epoca ancora indeterminata contro un terreno ghiaioso, agisce in ambedue i casi con intenzione speculativa ai sensi dell'art. 19 cpv. 1 lett. a LPF (consid. 3, 4); è irrilevante l'importanza economica di tale acquisto per l'impresa (consid. 1).

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

Gemäss dem vom Staat Zürich angerufenen Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG kann gegen Kaufverträge über landwirtschaftliche Heimwesen und landwirtschaftliche Liegenschaften Einspruch erhoben werden, wenn der Käufer diese offensichtlich zum Zweck der Spekulation oder des Güteraufkaufs erwirbt. Was unter offensichtlicher Spekulation zu verstehen ist, beurteilt sich nach Sinn und Zweck des landwirtschaftlichen Bodenrechts (vgl. BGE 90 I 271 ), wobei die gesamten Umstände des einzelnen Falles zu berücksichtigen sind. Das EGG will unter anderem den bäuerlichen Grundbesitz als Träger eines gesunden und leistungsfähigen Bauernstandes schützen und die Bodennutzung fördern (vgl. Art. 1). Ein Mittel, dieses Ziel zu erreichen, ist, zu verhindern, dass landwirtschaftlich genutzter Boden (in der Regel unter Bezahlung eines entsprechend höheren Preises) zu anderen als landwirtschaftlichen Zwecken erworben wird. In der

Gesetzgebung hat dieses Bestreben nicht nur in der Möglichkeit des Einspruchs gegen Kaufverträge betreffend landwirtschaftliche Liegenschaften im Sinne von Art. 19 EGG, sondern etwa auch in der Beschränkung der Vertragsfreiheit gemäss Art. 218 Abs. 1 OR (Sperrfrist) seinen Niederschlag gefunden. Im Gegensatz zu den beiden andern Einspruchstatbeständen von Art. 19 Abs. 1 EGG (lit. b und c) gilt der Einspruchsgrund der Spekulation beziehungsweise des Güteraufkaufs gemäss lit. a in BGE 113 II 535 S. 537 dem Sinne uneingeschränkt, als keine Rechtfertigungsgründe vorbehalten sind. Die Interessen der Beschwerdeführerin (und erst recht diejenigen ihrer Gewerbebranche im allgemeinen) sind demnach von vornherein unerheblich. Dass der in Frage stehende Grundstückkauf für die Weiterführung des Betriebs der Beschwerdeführerin von existenzieller Bedeutung sei, spielt bei der Beurteilung des Einspruchs mit anderen Worten keine Rolle. Aufgrund der gesetzlichen Regelung hatte das Landwirtschaftsgericht nicht etwa eine Abwägung vorzunehmen zwischen dem (öffentlichen) Interesse an der Verhinderung von Spekulation mit Landwirtschaftsland und dem an sich durchaus legitimen (und - soweit etwa die Arbeitsplatzerhaltung in Frage steht - ebenfalls die Öffentlichkeit berührenden) Interesse am Erwerb von möglichem Kiesausbeutungsland.

### **E. 3**

Spekulation im Sinne der Landwirtschaftsgesetzgebung liegt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts vor, wenn mit dem Erwerb eines Grundstücks ein Gewinn durch Weiterveräusserung innert kurzer Zeit oder durch andere Verwendung des bisher landwirtschaftlich genutzten Bodens, insbesondere durch Erstellen von Miethäusern und Vermietung von Wohnungen, angestrebt wird (vgl. BGE 110 II 217 E. 5a mit Hinweisen). Dieser Tatbestand ist hier erfüllt: a) Das Grundstück Kat. Nr. 5943 will die Beschwerdeführerin zum Zweck der Kiesgewinnung erwerben. Sie stellt selbst nicht in Abrede, dass es sich ausserhalb des richtplanerisch festgelegten Abbaugebiets befindet und an dieses lediglich angrenzt. Indessen hofft sie, früher oder später eine Bewilligung zum Kiesabbau zu erhalten, und sie ist denn auch bereit, einen Preis zu zahlen, der für Agrarland stark übersetzt ist. In BGE 87 I 239 war das Vorliegen einer Spekulation im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG bejaht worden in einem Fall, da eine Käuferin den bedeutenden Teil eines landwirtschaftlichen Heimwesens der bisherigen Zweckbestimmung zu entfremden und zu überbauen gedachte. Im Vergleich zu jenem Sachverhalt ist eine Spekulation hier um so eher zu bejahen, als dort einer sofortigen Überbauung an sich nichts entgegenstand, wogegen die Beschwerdeführerin einstweilen erst die Hoffnung hat, das fragliche Grundstück werde mittel- oder längerfristig in das Kiesabbaugebiet einbezogen werden. b) Was das Grundstück Kat. Nr. 5780 betrifft, so geht es der Beschwerdeführerin darum, die Parzelle zu einem noch unbestimmten Zeitpunkt gegen kieshaltigen Boden tauschen zu können. BGE 113 II 535 S. 538 Gewiss ist die Schaffung von Landreserven im Hinblick auf künftige Tauschgeschäfte nicht ohne weiteres als spekulativer Erwerb im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG zu qualifizieren (vgl. BGE 90 I 269), und es ist in der Tat zu untersuchen, was mit dem erworbenen Land letztlich erreicht werden soll. Bereits in BGE 88 I 334 E. 2 hielt das Bundesgericht indessen den Tatbestand der Spekulation für erfüllt in einem Fall, da ein Bauunternehmen landwirtschaftlichen Boden erwarb in der Absicht, ihn in der Folge gegen Bauland zu tauschen. Dem Sinne nach liegen die Verhältnisse hier gleich: Die Beschwerdeführerin rechnet damit, das Grundstück Kat. Nr. 5780 als Realersatz anbieten zu können und damit ihre Stellung in künftigen Verhandlungen über den Erwerb von - für sie wertvollerem - kieshaltigem Boden zu verstärken. Das strittige Rechtsgeschäft erscheint auch hinsichtlich dieses Grundstücks als spekulativ.

#### **E. 4**

Was die Beschwerdeführerin einwendet, stösst ins Leere. Aus dem oben Gesagten ergibt sich, dass hier nicht eine blossе Kapitalanlage in Frage steht (hiezυ BGE 83 I 313 ff.). Unbehelflich sind sodann auch der Hinweis auf BGE 90 I 264 ff. und das damit verbundene Vorbringen, Spekulation sei im allgemeinen nicht gegeben, wenn der Erwerber die Liegenschaft unmittelbar zu einem bestimmten Zweck benötige. Der Beschwerdeführerin ist entgegenzuhalten, dass sich aus der Sicht des Zwecks der Handänderung der vorliegende Fall mit jenem Sachverhalt (Kauf von Land durch eine Gemeinde im Hinblick auf die Erfüllung öffentlicher Aufgaben) in keiner Weise vergleichen lässt, abgesehen davon, dass ungewiss ist, ob sie das Grundstück Kat. Nr. 5943 auf die von ihr beabsichtigte Weise wird nutzen können. Was den in BGE 92 I 317 ff. beurteilten Kauf betrifft, so war die landwirtschaftliche Liegenschaft wohl von einem Chemie-Unternehmen erworben worden, jedoch mit dem Ziel, sie - verbunden mit Versuchen - weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen. Die zu beurteilenden Verhältnisse lassen sich auch nicht mit dem Sachverhalt vergleichen, der BGE 92 I 415 ff. zugrunde gelegen hatte; anders als hier stand in jenem Fall der beabsichtigten Nutzungsänderung (Bau einer Lager- und Montagehalle zum eigenen Gebrauch) von Anfang an nichts entgegen. Unbehelflich sind die Vorbringen der Beschwerdeführerin schliesslich auch insofern, als damit eine Verletzung der Eigentumsгарantie ( Art. 22ter BV ) geltend gemacht wird. Der Entscheid des Landwirtschaftsgerichts beruht auf der Anwendung der Bestimmung BGE 113 II 535 S. 539 eines Bundesgesetzes, und wie die Beschwerdeführerin selbst festhält, kann gemäss Art. 113 Abs. 3 BV ein solches vom Bundesgericht nicht auf seine Verfassungsmässigkeit hin überprüft werden. ...

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