

BGE 116 II 550

Bundesgericht (BGE), 1990-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_116_II_550

FR: ATF 116 II 550

IT: DTF 116 II 550

Regeste

Regeste Einspruchsverfahren nach Art. 19 ff. EGG: grundsätzliche Anwendbarkeit (Art. 21 Abs. 1 lit. a und lit. b EGG); Einspruchsgründe der Spekulation und des Güteraufkaufs (Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG). 1. Begriff des "gemischten Betriebs" im Sinne von Art. 10 lit. a und Art. 21 Abs. 1 lit. a EGG; erforderlich sind bestimmte zusätzliche Einrichtungen, derer ein herkömmliches landwirtschaftliches Gewerbe nicht bedarf (E. 6). 2. Ausschluss gemäss Art. 21 Abs. 1 lit. b EGG; Bestätigung der Rechtsprechung, wonach der verfolgte öffentliche Zweck hinreichend bestimmt sein und mit dem strittigen Geschäft in konkretem Zusammenhang stehen muss (E. 7). 3. Spekulation; die persönlichen Belange der am Verkauf interessierten Partei bleiben unerheblich. Frage offengelassen, ob einzig wegen eines übersetzten Preises auf Spekulation zu schliessen ist (E. 8). 4. Güteraufkauf; keine Rückwirkung des Gesetzes, wenn bei der Beurteilung auf das seit jeher der Käuferin gehörende Land abgestellt wird. Güteraufkauf bejaht, da der verlangte konkrete Landbedarf lediglich mit einer statutarischen Anlageverpflichtung begründet und durch das beabsichtigte Geschäft überschritten worden ist (E. 9).

Regeste Procédure d'opposition selon les art. 19 ss LPR: applicable en principe (art. 21 al. 1 let. a et let. b LPR); motifs d'opposition tirés de la spéculation et de l'accaparement (art. 19 al. 1 let. a LPR). 1. Notion d'"entreprise mixte" au sens des art. 10 let. a et 21 al. 1 let. a LPR; exigence d'installations supplémentaires déterminées, dont une exploitation agricole traditionnelle n'a pas besoin (consid. 6). 2. Exclusion selon l'art. 21 al. 1 let. b LPR; confirmation de la jurisprudence, d'après laquelle l'intérêt public visé doit être suffisamment déterminé et se trouver en relation concrète avec l'acte litigieux (consid. 7). 3. Spéculation; les raisons personnelles de la partie intéressée à la vente sont sans importance. Convient-il de conclure à la spéculation uniquement en raison d'un prix surfait? Question laissée indéterminée (consid. 8). 4. Accaparement; l'autorité ne confère pas une rétroactivité à la loi si elle statue en tenant compte des terres appartenant depuis longtemps à l'acquéreur. Accaparement admis parce que le besoin invoqué en l'espèce était fondé uniquement sur une obligation de placement statuaire et l'affaire projetée le dépassait (consid. 9).

Regesto Procedura di opposizione secondo gli art. 19 segg. LPP: sua applicabilità in linea di principio (art. 21 cpv. 1 lett. a, lett. b LPP); motivi di opposizione fondati sull'intenzione speculativa o di accaparramento (art. 19 cpv. 1 lett. a LPP). 1. Nozione di "azienda mista" ai sensi dell'art. 10 lett. a e dell'art. 21 cpv. 1 lett. a LPP; sono necessarie determinate installazioni supplementari, che non occorrono a un'azienda agricola tradizionale (consid. 6). 2. Esclusione secondo l'art. 21 cpv. 1 lett. b LPP; conferma della giurisprudenza secondo cui l'interesse pubblico dev'essere sufficientemente determinato e concretamente connesso con il negozio litigioso (consid. 7). 3. Speculazione; le ragioni personali della parte interessata alla vendita sono irrilevanti. Rimane indeciso se l'intenzione speculativa possa essere dedotta già da un prezzo eccessivo, di per sé solo (consid. 8). 4. Accaparramento; la

legge non ha effetto retroattivo se per decidere su tale motivo di opposizione si prende in considerazione l'immobile agricolo appartenente da lungo tempo all'acquirente. Accaparramento ammesso perché il preteso bisogno concreto di terreno agricolo si fonda unicamente su di un obbligo statutario d'investimento e il negozio previsto eccede tale obbligo (consid. 9).

Erwägungen

E. 6

Die Beschwerdeführer wenden sich in grundsätzlicher Hinsicht gegen die Anwendbarkeit des Einspruchsverfahrens. Im wesentlichen machen sie geltend, dass das Heimwesen mit seiner geringen Gesamtfläche als Lebensgrundlage für eine Familie nicht ausreiche. Der gegenwärtige Pächter bestreite seinen Lebensunterhalt nicht durch die Nutzung des Gutes, sondern mit dem Handel von Vieh, weshalb er einen Teil des Landes weiterverpachtet habe. Es liege demnach ein gemischter Betrieb vor, bei dem der nichtlandwirtschaftliche Teil deutlich überwiege. a) Nach Art. 2 EGG erstreckt sich der Geltungsbereich dieses Gesetzes auf Liegenschaften, die ausschliesslich oder vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Art. 19 EGG bestimmt sodann, dass gegen Kaufverträge über landwirtschaftliche Heimwesen und landwirtschaftliche Liegenschaften Einspruch erhoben werden kann. Dagegen schränkt Art. 21 Abs. 1 lit. a EGG den Anwendungsbereich des Einspruchsverfahrens ein, indem Rechtsgeschäfte über Liegenschaften, die einen gemischten Betrieb bilden, davon ausgenommen werden, sofern der nichtlandwirtschaftliche Teil überwiegt. Als landwirtschaftliches Heimwesen im Sinne von Art. 19 EGG gilt nach der Rechtsprechung eine aus Land und Gebäuden bestehende Einheit, die geeignet ist, einem Bauern (Eigentümer oder Pächter) als Lebenszentrum und Grundlage für einen Landwirtschaftsbetrieb zu dienen. Das Kriterium der Eignung stellt klar, dass in erster Linie auf die landwirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks abgestellt wird (BGE 115 Ib 214 ; BGE 113 II 444 E. 2 mit Hinweisen). Das Bundesgericht hat sodann in ständiger Rechtsprechung erkannt, dass Art. 19 EGG auch auf Kleinheimwesen anwendbar sein soll, deren Bewirtschaftung für sich allein eine Familie nicht zu ernähren vermag. Damit überhaupt von einem landwirtschaftlichen Heimwesen gesprochen werden kann, muss indessen Land von einer gewissen Ausdehnung vorhanden sein. Dieses Minimum lässt sich nicht in einem für alle Fälle gültigen Flächenmass festlegen, doch wird verlangt, dass der Verdienst, der sich aus der Bewirtschaftung des Landes erzielen lässt, einen ins Gewicht fallenden Beitrag zum Einkommen des Bewirtschafters BGE 116 II 550 S. 553 bildet (zum Ganzen vgl. BGE 110 II 306 ff.; BGE 94 I 176 f. E. 1; BGE 92 I 312 E. 1, auch 316, mit zahlreichen Hinweisen; BGE 89 I 57 E. 1; BGE 88 I 334 E. 2 ; 81 I 109). b) Das strittige Heimwesen umfasst nach den Feststellungen der Vorinstanz eine Gesamtfläche von 4,66 ha. Der gegenwärtige Pächter verfügt über ein Milchkontingent, das ihm als Einkommensgrundlage diene. Ein landwirtschaftlicher Betrieb dieser Grösse vermag eine ganze Familie nicht zu ernähren. Dennoch werden die minimalen Voraussetzungen, welche die Rechtsprechung an das Vorliegen eines Heimwesens gestellt hat, unbestreitbar erfüllt. Dass vorliegend ein geringer Teil des Landes anderweitig in Pacht gegeben worden ist, bleibt dabei unerheblich (BGE 89 I 57 E. 1), zumal diese Landabtretung gemäss den unbestrittenen Feststellungen der kantonalen Instanzen durch den Abschluss anderweitiger Pachtverträge mindestens ausgeglichen worden ist. c) Obwohl das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Heimwesens anhand objektiver Kriterien bestimmt wird (BGE 113 II 444 E. 2), muss die im Einzelfall bestehende Nutzungsart nicht

unerheblich bleiben. So stellt sich vorliegend tatsächlich die Frage, wie es sich mit dem Einwand der Beschwerdeführer verhält, wonach es sich beim betroffenen Heimwesen um einen dem Einspruchsverfahren gemäss Art. 21 Abs. 1 lit. a EGG entzogenen gemischten Betrieb handle. aa) Der Regierungsrat hat hiezu festgehalten, dass dem angeführten Viehhandel aufgrund des bestehenden Milchkontingents lediglich die Bedeutung eines Nebenerwerbs zukomme, der im übrigen nicht bodenunabhängig betrieben werde. Diese Feststellung, an die das Bundesgericht vorliegend nicht gebunden ist (Art. 105 Abs. 1 OG), wird von den Beschwerdeführern bestritten. Der Sache nach bringen sie dabei vor, dass vom gegenwärtigen Pächter aus dem Viehhandel erzielte Einkommen übersteige den Ertrag, der ihm aus der landwirtschaftlichen Nutzung zuflüsse. Die Beschwerdeführer haben diese Behauptung mittels Beizugs der Betriebsrechnung des Pächters zu stützen versucht und halten auch vor Bundesgericht an ihren Beweisanträgen fest. bb) Während die Rechtsprechung bislang nie Gelegenheit erhalten hat, sich zum Begriff des gemischten Betriebs im Sinne von Art. 21 Abs. 1 lit. a und 10 lit. a EGG ausführlicher zu äussern (vgl. immerhin BGE 80 I 413 E. 3), hat sich die Lehre verschiedentlich um dessen Klärung bemüht. Danach soll von einem gemischten BGE 116 II 550 S. 554 Betrieb dann die Rede sein, wenn mehrere Betriebe eine untrennbare wirtschaftliche Betriebseinheit - ein organisches Ganzes - bilden und weder wirtschaftlich noch räumlich getrennt werden können, ohne dass erhebliche Unkosten oder Wertebussen entstünden. Diese Einheit kann sich auch in der Verwendung der gleichen Arbeitskräfte oder Maschinen äussern (so ARTHUR JOST, Handkommentar EGG, Bern 1953, S. 12, 47 f.; OTTO K. KAUFMANN, Das neue ländliche Bodenrecht der Schweiz, St. Gallen 1946, S. 122 ff.; sinngemäss REINHOLD HOTZ, Bäuerliches Grundeigentum, ZSR 98/1979, Bd. II, S. 131, Ziff. 5; BENNO STUDER, Der Kauf landwirtschaftlicher Grundstücke, in: Der Grundstückkauf, Hrsg. Alfred Koller, St. Gallen 1989, Rz. 898, S. 332). Das Einspruchsverfahren - wie auch das landwirtschaftliche Vorkaufsrecht - kommt freilich erst dann nicht zum Zuge, wenn der nichtlandwirtschaftliche Charakter des gemischten Betriebs überwiegt (vgl. Art. 10 lit. a, 21 Abs. 1 lit. a EGG). In Anlehnung an Art. 2 der Verordnung über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen vom 16. November 1945 (LEV (SR 211.412.120)) wird dies dann angenommen, wenn der Betriebsinhaber seinen Unterhalt zur Hauptsache aus dem landwirtschaftlichen Betrieb bestreitet (vgl. JOST, a.a.O., S. 48; vgl. auch ALBERT COMMENT, Grundstückkauf, V a, SJK Nr. 228, S. 3; KAUFMANN, Bodenrecht, a.a.O., S. 123; PHILIPPE PIDOUX, Droit foncier rural, ZSR 98/1979, Bd. II, S. 414). cc) Die vom Regierungsrat in diesem Zusammenhang getroffenen Feststellungen sind auffallend kurz geraten und nicht weiter begründet worden. Dass das betreffende Heimwesen vom gegenwärtigen Pächter aber landwirtschaftlich genutzt wird, steht aufgrund der nicht bestrittenen Milchwirtschaft, insbesondere des offenbar vorhandenen Milchkontingents, ausser Frage (vgl. Art. 2 der Verordnung über die Milchkontingentierung (MWVo, SR 916.350.101)). Allein aus der Tatsache jedoch, dass der Pächter als Verkehrsmilchproduzent im Sinne der einschlägigen Verordnung anerkannt worden ist, darf das Vorliegen eines gemischten Betriebs noch nicht verneint werden (vgl. Art. 2 lit. c und d MWVo). Indessen ergibt sich diese Folge trotz des vom Pächter getätigten Viehhandels aufgrund allgemeiner Erwägungen, ohne dass hiezu eine konkrete Ertragsanalyse erforderlich wäre. Gerade bei Kleinheimwesen, die nach der Rechtsprechung dem Geltungsbereich des EGG nicht entzogen sind, sieht sich der Betriebsinhaber in aller Regel gezwungen, einer weiteren BGE 116 II 550 S. 555 Tätigkeit nachzugehen. Sofern dies auf dem Heimwesen selbst geschieht, bedarf es dazu nicht notwendigerweise besonderer

Anlagen. In diesen Fällen muss indessen der landwirtschaftliche Charakter eines Heimwesens durch die anderweitige Tätigkeit des Landwirtes selbst dann unberührt bleiben, wenn das solcherart erzielte Einkommen gegenüber demjenigen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit überwiegt (vgl. auch KAUFMANN, Bodenrecht, a.a.O., S. 122). Wie dies bereits durch die Verwendung des Begriffes "Betrieb" angedeutet wird, verlangt somit die Annahme eines gemischten Betriebs wesensgemäss nach einer zusätzlichen Ausstattung, derer ein herkömmliches landwirtschaftliches Gewerbe nicht bedarf; erwähnt seien Maschinen, Einrichtungen oder Betriebsstätten, wie sie die Führung eines Sägewerks, eines Zuchtbetriebs, einer Mühle oder eines Gasthofes erfordern. Diese Sichtweise erlaubt es, den lediglich mit der Person des Betriebsinhabers verbundenen Nebenerwerb zum vornherein auszugrenzen. Sie entspricht im Ergebnis aber auch der von der Lehre üblicherweise verwendeten, allgemeiner gehaltenen Begriffsbestimmung. dd) Abgesehen von einem gesteigerten Platzbedarf ist der nicht selbst um die Aufzucht besorgte Viehhändler auf solche festen Zusatzeinrichtungen nicht angewiesen. Von "Betrieb" im eigentlichen Sinne kann deshalb bei der vom Pächter ausgeübten Tätigkeit nicht gesprochen werden. Selbst wenn die betreffenden Liegenschaften zur vorübergehenden Unterbringung des zur Veräusserung bestimmten Viehs verwendet werden sollten, vermag dies am landwirtschaftlichen Charakter derselben nichts zu ändern und liegt insbesondere kein gemischter Betrieb im Sinne von Art. 21 Abs. 1 lit. a EGG vor. Auch die Vorinstanz hat sich sinngemäss von denselben Überlegungen leiten lassen, indem sie abschliessend festgestellt hat, dass der Nebenerwerb in der Person des heutigen Pächters bedingt sei, so dass objektiv nicht von einem gemischten Betrieb gesprochen werden könne.

E. 7

Die als Käuferin des Heimwesens auftretende Oberallmeind-Genossame Ingenbohl gilt als Körperschaft des kantonalen öffentlichen Rechts (Art. 59 Abs. 1 und 3 ZGB , § 18 EGzZGB des Kantons Schwyz vom 14. September 1978 (GS Nr. 175)). Ihre Eigentumsrechte und insbesondere ihre Befugnis, die Art und Weise der Benutzung und der Verwaltung ihrer Güter selbst zu bestimmen, stehen unter dem Schutz der Kantonsverfassung (vgl. § 13 der Schwyzer KV (SR 131.215)). BGE 116 II 550 S. 556 a) Die Oberallmeind-Genossame Ingenbohl beharrt auf ihrem bereits im kantonalen Verfahren eingenommenen Standpunkt, wonach sie öffentliche Aufgaben erfülle und demzufolge die von ihr getätigten Landerwerbsgeschäfte dem Einspruchsverfahren nicht unterlägen. Sie glaubt sich aufgrund ihrer Satzungen verpflichtet, den Bestand ihres Grundeigentums zu wahren. Mit dem vorliegend zu beurteilenden Landkauf will sie sich darum die Voraussetzungen schaffen, um ihrerseits eingezontes Bauland veräussern zu können. b) Gemäss Art. 21 Abs. 1 lit. b EGG findet das Einspruchsverfahren keine Anwendung auf Rechtsgeschäfte, für die das Enteignungsrecht gegeben ist oder die zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben abgeschlossen werden oder dem Ersatz von Liegenschaften dienen, die für solche Zwecke verkauft worden sind. Die Rechtsprechung zu Art. 21 Abs. 1 lit. b EGG lässt den Ausschluss des Einspruchsverfahrens bei Rechtsgeschäften mit Beteiligung des Gemeinwesens nur zu, wenn der mit dem Landerwerb verfolgte öffentliche Zweck einigermassen bestimmt ist und das fragliche Geschäft einen unmittelbaren Zusammenhang mit der Erfüllung des in Betracht gezogenen öffentlichen Bedürfnisses aufweist. Nicht näher bestimmte öffentliche Interessen genügen hierfür nicht. Insbesondere die im Gesetz enthaltene Bezugnahme auf das Enteignungsrecht lässt erkennen, dass eine Widmung für bestimmte Zwecke verlangt wird. Jede andere Auffassung führte zu einer Bevorzugung der von der öffentlichen Hand getätigten

Geschäfte, die mit Wortlaut und Sinn des Gesetzes nicht zu vereinbaren wäre (BGE 115 II 373 E. 7a, mit Hinweisen). c) Vorweg sei klargestellt, dass die Oberallmeind-Genossame Ingenbohl im vorliegenden Verfahren aus dem im kantonalen Verfassungsrecht zugunsten der öffentlich-rechtlichen Körperschaften verankerten Garantien keine Vorteile für sich abzuleiten vermag. Nach der dargelegten Rechtsprechung besteht kein Zweifel, dass die Stellung als Körperschaft des öffentlichen kantonalen Rechts für sich alleine die Bevorzugung gemäss Art. 21 Abs. 1 lit. b EGG nicht zu begründen vermag. Desgleichen geht es nicht an, die Anwendbarkeit des Einspruchsverfahrens bereits deshalb zu verwerfen, weil die Oberallmeind-Genossame gemäss ihren Satzungen zur Erhaltung ihres Bestandes an Grundeigentum verpflichtet ist. Dabei muss auffallen, dass eine ideelle oder anderweitige, unmittelbar auf die Erfüllung konkreter öffentlicher Interessen gerichtete BGE 116 II 550 S. 557 Zwecksetzung in den Satzungen nicht verbrieft ist. Diese enthalten ausschliesslich Vorschriften organisatorischer Art und geben Aufschluss über die bei der Vermögensverwaltung und -bewirtschaftung zu beachtenden Grundsätze. Angesichts der Hauptaufgabe der Oberallmeind-Genossame, die seit alters her in der Erhaltung und Nutzung ihres Vermögens besteht, erstaunt dies nicht. Indessen ergeben sich aus diesen Bestimmungen keine Vorgaben, die hinreichend klar umrissenen öffentlichen Interessen verpflichtet wären. Zum Ausschluss des Einspruchsverfahrens bestünde deshalb selbst dann noch kein Anlass, wenn sich das strittige Geschäft nahtlos in den der Oberallmeind-Genossame satzungsmässig vorgegebenen Rahmen einfügen liesse. d) Erforderlich ist somit, dass sich die Oberallmeind-Genossame auf ein bestimmtes öffentliches Interesse berufen kann, welches mit dem strittigen Geschäft in konkretem Zusammenhang steht. Was dabei den beabsichtigten Erwerb des landwirtschaftlichen Heimwesens anbelangt, sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt. Wohl darf eingeräumt werden, dass die Liegenschaften - gemäss Zusicherung der Käuferin - der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben sollen. Ein Blick auf die planungsrechtliche Lage der dem "übrigen Gemeindegebiet" zugeordneten Grundstücke zeigt jedoch, dass sich an der bisherigen Nutzungsweise auch ohne den Erwerb durch die Oberallmeind-Genossame kaum etwas ändern dürfte, weshalb dieses Argument nicht geeignet ist, die Anwendbarkeit des Einspruchsverfahrens zum vornherein auszuschliessen. Es könnte zwar durchaus erwogen werden, die im Hinblick auf die Sicherstellung der Weiterführung eines landwirtschaftlichen Betriebs getätigten Erwerbsgeschäfte grundsätzlich vom Einspruchsverfahren auszunehmen. Dazu bedürfte es jedoch einer zumindest absehbaren Gefährdung des fraglichen Betriebs, was vorliegend nicht ersichtlich ist. Was sodann die beabsichtigte Veräusserung des im Eigentum der Oberallmeind-Genossame stehenden Baulandes anbelangt, muss diese nicht zum vornherein unerheblich bleiben (vgl. Art. 21 Abs. 1 lit. b EGG a.E.). Dadurch werden wenigstens am Rande öffentliche Interessen beschlagen, indem Bauland für die Überbauung durch Private freigesetzt und die zonenkonforme Nutzung dieser Grundstücke ermöglicht wird. Abgesehen davon, dass sich ein jeder Bauunternehmer auf solche Gründe berufen könnte, ist indessen bei der Anwendung des bäuerlichen Bodenrechts wahrlich nicht auf das vorhandene Angebot an Bauland Rücksicht zu BGE 116 II 550 S. 558 nehmen. Auch eine Verpflichtung, wonach die Oberallmeind-Genossame zur Überbauung ihres eingezonten Landes gehalten wäre, besteht gemäss geltendem Raumplanungsrecht gerade nicht. Nur nebenbei sei deshalb erwähnt, dass die Überbauung des Landes auch ohne vorherige Veräusserung, sei es durch eigene Bautätigkeit, sei es gestützt auf entsprechende Baurechtsverträge, bewerkstelligt werden könnte. Nicht ersichtlich ist schliesslich,

inwiefern im Kanton Schwyz die öffentlich-rechtlichen Körperschaften verpflichtet sein sollten, mittels privatrechtlicher Erwerbsgeschäfte zur Förderung privaten Wohneigentums beizutragen; dass die Oberallmeind-Genossame etwa Wohnbauförderung im Sinne der einschlägigen Bundesgesetzgebung betreibe (vgl. das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (SR 843)), ist von der Vorinstanz ausdrücklich verworfen worden. e) Zusammenfassend kann geschlossen werden, dass auch im Lichte von Art. 21 Abs. 1 lit. b EGG kein Grund besteht, das strittige Rechtsgeschäft dem Einspruchsverfahren zu entziehen. Diese Sichtweise muss keine Gefährdung des weiteren Bestandes der Oberallmeind-Genossame zur Folge haben. Auch inskünftig wird sie im Rahmen des rechtlich Zulässigen weiterhin landwirtschaftlichen Boden erwerben dürfen. Sie hat aber auch die Möglichkeit, solche Erwerbsgeschäfte vermehrt zu meiden, indem sie von der Veräusserung eigenen Landes absieht und sich anderweitigen Nutzungsmöglichkeiten zuwendet.

E. 8

Gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG kann gegen Kaufverträge über landwirtschaftliche Heimwesen und landwirtschaftliche Liegenschaften Einspruch erhoben werden, wenn der Käufer das Heimwesen oder die Liegenschaft zum Zweck der Spekulation oder des Güteraufkaufs erwirbt. a) Nachdem die Vorinstanz zunächst ausdrücklich festgehalten hat, dass die landwirtschaftliche Nutzung des fraglichen Heimwesens trotz der beabsichtigten Veräusserung sichergestellt bleibe, ist sie schliesslich dennoch zur Auffassung gelangt, dass sowohl Spekulation als auch Güteraufkauf im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG vorlägen. Ersteres hat sie damit begründet, dass die Oberallmeind-Genossame durch den Erwerb landwirtschaftlichen Bodens die statutarischen Voraussetzungen zur gewinnbringenden Veräusserung bebaubaren Landes im Halte von 2 Hektaren schaffe. Dieser Fall liege nicht grundsätzlich anders als derjenige des Bauunternehmers, der ein landwirtschaftliches Heimwesen erwerbe, um es bei späterer Gelegenheit als Realersatz gegen Bauland BGE 116 II 550 S. 559 einzutauschen; ein Unterschied liege nur insofern vor, als im vorliegenden Fall der Abtausch "eingetümerintern" erfolge. Nur die einträgliche Veräusserung des Baulandes ermögliche es ihr, mit Fr. 60.-- pro Quadratmeter einen Preis für landwirtschaftlichen Boden zu entrichten, der jenseits der Möglichkeiten des Selbstbewirtschafters liege. Die Aussicht auf Gewinn lege nahe, dass sich die Genossame bei nächster Gelegenheit erneut um den Kauf landwirtschaftlicher Liegenschaften bemühen werde, was der verpönten Preistreiberei Vorschub leiste. b) Was unter offensichtlicher Spekulation im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG zu verstehen ist, beurteilt sich nach Sinn und Zweck des landwirtschaftlichen Bodenrechts, 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 EGG). Damit dieses Ziel erreicht werden kann, muss verhindert werden, dass landwirtschaftlich genutzter Boden - in der Regel unter Bezahlung eines entsprechend höheren Preises - zu anderen als landwirtschaftlichen Zwecken erworben wird (vgl. BGE 115 II 173 ; BGE 114 II 168 E. 1). Die Rechtsprechung hat Spekulation im Sinne der Landwirtschaftsgesetzgebung bejaht, wenn der Erwerb eines Grundstücks im Hinblick auf einen Gewinn angestrebt wird, wie er durch die landwirtschaftliche Nutzung nicht erzielt werden könnte. Dieser Gewinn mag durch die Weiterveräusserung innert kurzer Zeit oder durch andere Verwendung des bisher landwirtschaftlich genutzten Bodens erreicht werden. Selbst wenn zwischen dem in Frage stehenden Rechtsgeschäft und dem verpönten Erfolg nur ein mittelbarer Zusammenhang

besteht, muss dies gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG zur Anerkennung des Einspruchs führen (vgl. BGE 115 II 173 ; BGE 114 II 169 E. 2, je mit Hinweisen). c) Im Gegensatz zu den weiteren Tatbeständen von Art. 19 Abs. 1 EGG (lit. b und c) gilt der Einspruchsgrund der Spekulation bzw. des Güteraufkaufs (lit. a) in dem Sinne uneingeschränkt, als keine Rechtfertigungsgründe vorbehalten sind (BGE 115 II 173). Hinzu kommt, dass sich der Einspruch gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG nach dem Wortlaut des Gesetzes ausschliesslich gegen die Käuferschaft richtet. Bei der Entscheidung, ob Einspruch erhoben werden soll oder nicht, können demnach die persönlichen Belange der an der Veräusserung interessierten Partei - im vorliegenden Fall der Erbgemeinschaft - zum vornherein nicht entscheidend BGE 116 II 550 S. 560 sein (vgl. auch BGE 114 II 169 ; BGE 113 II 537). Der gegen die kantonalen Behörden erhobene Vorwurf, diese Interessen nicht angemessen berücksichtigt zu haben, geht daher fehl. Aus demselben Grund kann sodann eine Verletzung von Bundesrecht auch insofern nicht bejaht werden, als die Vorinstanz auf die erbrechtliche Auseinandersetzung unter den Erben des Josef Mettler-Beffa keinerlei Rücksicht genommen hat. d) Den Beschwerdeführern ist indessen einzuräumen, dass das zu beurteilende Geschäft gemäss der bisherigen Rechtsprechung nicht ohne weiteres als spekulativ im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG bezeichnet werden kann. Vorliegend muss namentlich dem Umstand Rechnung getragen werden, dass das zur Veräusserung bestimmte Heimwesen der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben und nicht zur Erzielung kurzfristiger Gewinnmöglichkeiten erworben werden soll (vgl. BGE 113 II 541 f.). Diese von der Oberallmeind-Genossame bekundete und auch von den kantonalen Instanzen als glaubhaft erachtete Absicht deckt sich durchaus mit dem in Art. 1 EGG umschriebenen Gesetzeszweck, auch wenn die Bewirtschaftung des Heimwesens - wie bisher - nicht von der Eigentümerin selbst, sondern durch einen Pächter besorgt werden wird (vgl. BGE BGE 87 I 239 Mitte). Mit der Vorinstanz ist freilich davon auszugehen, dass der Erwerb des Heimwesens nicht in erster Linie aus Interesse an dessen Erhaltung und Weiternutzung beabsichtigt wird, sondern dass sich die Oberallmeind-Genossame damit die von ihren Satzungen geforderten Voraussetzungen für die Veräusserung eigenen Baulandes schaffen will. Entgegen der Ansicht des Regierungsrates liegt darin jedoch insofern kein vom Gesetz verpönter Erfolg, als durch den von der Oberallmeind-Genossame beabsichtigten Landverkauf die landwirtschaftliche Nutzungsfläche nicht geschmälert wird und aufgrund der Sperrfrist gemäss Art. 218 OR auch mit einer kurzfristigen Weiterveräusserung des vom Einspruch betroffenen Heimwesens nicht zu rechnen ist. Gerade diese Aussicht hat das Bundesgericht in den von der Vorinstanz angeführten Fallbeispielen jeweils dazu bewogen, dem im Hinblick auf den baldigen Abtausch getätigten Erwerb von Landwirtschaftsland entgegenzutreten (BGE 113 II 538 ; BGE 88 I 335). e) Auffallen muss jedoch, dass sich die Oberallmeind-Genossame zur Entrichtung eines Preises bereit zeigt, der mit Fr. 60.-- pro Quadratmeter weit über den Möglichkeiten des kausfinteressierten Selbstbewirtschafters liegt (vgl. etwa BGE 116 II 334 E. 3c; 114 II BGE 116 II 550 S. 561 170, sowie die Übersicht in der Botschaft zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) (...) vom 19. Oktober 1988, in BBl 1988 Bd. III, S. 1101; bereits WILLI NEUKOMM, Die Bodenfrage in landwirtschaftlicher Sicht, in ZBGR 43/1962, S. 21 ff., S. 23). Dass solche Preisabsprachen in allgemeiner Hinsicht preistreibend wirken und zwangsläufig zu einer Verdrängung des Selbstbewirtschafters vom Bodenmarkt führen müssen, liegt auf der Hand. Dem Bundesgericht ist diese von den Körperschaften des öffentlichen Rechts bedauerlicherweise mitverschuldete Entwicklung des (landwirtschaftlichen) Bodenmarktes nicht entgangen (BGE 115 II 374 , mit Hinweis;

NEUKOMM, a.a.O., S. 29). Namentlich in jüngeren Fällen hat es deshalb daran erinnert, dass mit dem bäuerlichen Bodenrecht auch die Überzahlung landwirtschaftlich nutzbaren Bodens verhindert werden soll (BGE 116 II 172 und 333 f.; BGE 115 II 386 E. 6b). Ob daher im Rahmen von Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG in vermehrtem Masse auf die Preisabsprache abzustellen wäre, bliebe ernsthaft zu erwägen (vgl. de lege ferenda Art. 64 Abs. 1 lit. c, Art. 64 BGG, BBl 1988, S. 1128). Indessen mag diese Frage - wie zu zeigen ist - vorliegend offenbleiben.

E. 9

Beim Einspruchsgrund des Güteraufkaufs ist der Regierungsrat davon ausgegangen, dass die Oberallmeind-Genossame bereits über ein beträchtliches Ausmass an Grundeigentum, namentlich an landwirtschaftlich nutzbarem Boden, verfügt. Des weiteren ist ausgeführt worden, dass der Zweck des strittigen Geschäfts nicht in der Selbstbewirtschaftung liege, sondern einzig darin bestehe, Kapital in Landwirtschaftsland anzulegen, um damit die Voraussetzungen zur Veräusserung eigenen Baulandes zu schaffen. a) Güteraufkauf im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG liegt vor, wenn ein Käufer über seinen Bedarf hinaus möglichst viele landwirtschaftliche Güter, seien es ganze Heimwesen oder aber zu einem solchen gehörende Liegenschaften, zusammenkaufen will. Ein derartiges Zusammenraffen widerspricht dem Zweck des Art. 1 EGG, der zur Hauptsache darauf abzielt, den bäuerlichen Grundbesitz zu erhalten. Zwar will der Güteraufkäufer nicht unbedingt in absehbarer Zeit einen Gewinn erzielen, wie dies der Bodenspekulant beabsichtigt. Aber er möchte so viel Geld wie möglich in landwirtschaftlich genutzten Grundstücken anlegen, wobei er sich von der Annahme leiten lässt, eine solche Kapitalanlage biete mehr Sicherheit und sei auf lange Frist günstiger als eine andere (BGE 115 II 378 E. 8a ; 95 I BGE 116 II 550 S. 562 187 f., mit Hinweisen). Andererseits verbietet das EGG den Landerwerb zum Zweck der (einfachen) Kapitalanlage nicht ausdrücklich (BGE 115 II 174 E. 8d; anders nun Art. 64 Abs. 1 lit. a BGG, BBl 1988 III, S. 1037, 1128); so hat sich insbesondere auch nicht die ursprünglich vorhandene Absicht im Gesetz verwirklicht, den Erwerb landwirtschaftlicher Heimwesen nur jenen zu ermöglichen, die sich damit eine bäuerliche Existenz schaffen möchten (BGE 83 I 313 ff., 315). b) Soweit der Regierungsrat bei der Beurteilung des Einspruchsgrundes des Güteraufkaufs auf das gesamte, teilweise seit jeher der Genossame gehörende Grundeigentum abgestellt und den Zeitpunkt des Erwerbs bzw. die Dauer des Eigentums unberücksichtigt gelassen hat, kann dagegen nichts eingewendet werden. Insbesondere liegt darin weder eine unzulässige noch überhaupt eine Rückwirkung der am 1. November 1977 in Kraft getretenen Allgemeinen Landwirtschaftsverordnung (vgl. BGE 92 I 320). c) Die Oberallmeind-Genossame Ingenbohl verfügt somit heute unbestritten über unverbauten landwirtschaftlichen Boden von 40 ha sowie über Alpweiden von 340 ha; im Jahre 1980 sei die landwirtschaftliche Liegenschaft "Trüllen" mit etwa 3,7 ha erworben worden. Daneben nennt sie eine vorliegend nicht interessierende Anzahl Wohn- und Geschäftshäuser ihr eigen. Wie bereits erwähnt, versucht die Oberallmeind-Genossame den strittigen Landerwerb unter Berufung auf die ihr durch die eigenen Satzungen auferlegte Verpflichtung zur Wahrung ihres Vermögensbestandes zu rechtfertigen. In der Tat vermag sie durch diese Verpflichtung einen Bedarf an Grundeigentum zu begründen (BGE 115 II 378 ; BGE 92 I 321 /322; auch BGE 95 I 189). Fraglich bleibt jedoch, ob damit der Vorwurf des Güteraufkaufs abgewendet werden kann. Wenn dabei die Vorinstanz anzunehmen scheint, dass die Oberallmeind-Genossame Ingenbohl für verkauftes Land nicht zwingend Realersatz beschaffen müsse, sondern andere Geldanlagen suchen dürfe,

wird sie dem Gehalt der Satzungen möglicherweise nicht gerecht. Wie dem auch sei: vorliegend muss vielmehr entscheidend bleiben, dass es auffallenderweise an Angaben über die konkrete Verwendung des betreffenden Landes gebricht oder doch nur kurz ausgeführt wird, die landwirtschaftliche Nutzung werde weitergeführt. Dies erstaunt nicht, geht es doch der Oberallmeind-Genossame ganz allgemein einzig darum, den Bestand an BGE 116 II 550 S. 563 Grundeigentum zu erhalten oder nach Möglichkeit zu vermehren, ihn zu nutzen und unter Umständen (gewinnbringend) weiterzuveräußern (vgl. Art. 4, 36 ff. der Satzungen). Im Vordergrund steht somit nicht das Bestreben, das Land im Hinblick auf eine konkrete, der natürlichen Bestimmung des Bodens entsprechende Nutzung zu erwerben, sondern die stete Absicht, den Boden ausschliesslich seines (Sach-)Wertes wegen zu kaufen. Wird jedoch der seitens der Oberallmeind-Genossame geltend gemachte Bedarf lediglich mit diesem abstrakten Gebot der eigenen Satzungen begründet, während es mit Bezug auf die Verwendung des Landes an greifbaren Bedürfnissen fehlt (vgl. BGE 92 I 320 /321), vermag sie dem Vorwurf des Güteraufkaufs nicht zu entgehen. Dies umso weniger, als ein Vergleich des zu beurteilenden Geschäfts mit dem beabsichtigten Baulandverkauf keine Zweifel aufkommen lässt, dass der Oberallmeind-Genossame nicht nur am flächenmässigen Erhalt des Landbestandes, sondern auch an dessen nicht ganz unbedeutender Vermehrung gelegen ist. Der Tatbestand des Güteraufkaufs gilt dadurch in qualitativer und quantitativer Hinsicht als erfüllt. Wollte man dagegen der Argumentation der Oberallmeind-Genossame folgen, würde sich letztlich jeder im Immobiliengeschäft tätigen Gesellschaft die Möglichkeit eröffnen, über die entsprechende Ausgestaltung ihrer Statuten den von der Rechtsprechung verlangten Bedarf auszuweisen.

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