

BGE 128 III 229

Bundesgericht (BGE), 2002-01-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_128_III_229

FR: ATF 128 III 229

IT: DTF 128 III 229

Regeste

Regeste Landwirtschaftliches Grundstück; selbstständiges und dauerndes Baurecht; Belastung des Baurechtsgrundstücks mit Grundpfandrechten. Ausführungen zum sachlichen und örtlichen Geltungsbereich des BGG (E. 2). Das BGG knüpft in Art. 2 an den Grundstücksbegriff von Art. 655 ZGB an. Er umfasst daher in erster Linie Liegenschaften, mithin Teile der Bodenfläche, dann aber auch Miteigentumsanteile und selbstständige, dauernde Rechte (E. 3a). Das selbstständige und dauernde Kiesabbaurecht untersteht nicht dem BGG, weil der Abbau von Kies und Sand eine nichtlandwirtschaftliche gewerbliche Tätigkeit ist, und weil die Belastung des Baurechts mit Grundpfandrechten die landwirtschaftliche Nutzung unberührt lässt (E. 3b und c). Für das nichtlandwirtschaftliche Abbaurecht besteht keine Belastungsgrenze (E. 3d).

Regeste Immeuble agricole; droit de superficie distinct et permanent; constitution de gages sur un droit de superficie. Champ d'application matériel et local de la loi fédérale sur le droit foncier rural (consid. 2). La notion d'immeuble de l'art. 2 LDFR correspond à celle de l'art. 655 CC. Elle englobe dès lors principalement les biens-fonds, c'est-à-dire des parties de la surface du sol, mais aussi les parts de copropriété et les droits distincts et permanents (consid. 3a). Le droit distinct et permanent d'exploiter une gravière n'est pas soumis à la loi fédérale sur le droit foncier rural, dès lors que l'extraction de gravier et de sable n'est pas une activité agricole et que la constitution de gages sur le droit de superficie laisse subsister l'utilisation agricole du bien-fonds (consid. 3b et c). Le droit d'extraction non agricole n'est soumis à aucune limite de charge (consid. 3d).

Regesto Fondo agricolo; diritto di superficie per sé stante e permanente; costituzione di diritti di pegno sul diritto di superficie. Campo d'applicazione materiale e territoriale della LDFR (consid. 2). La LDFR si basa nell'art. 2 sulla nozione di fondo dell'art. 655 CC. Essa include quindi in primo luogo beni immobili e cioè parti del suolo, ma poi anche quote di comproprietà e diritti per sé stanti e permanenti (consid. 3a). Il diritto per sé stante e permanente di sfruttare una cava non sottostà alla LDFR, poiché l'asportazione di ghiaia e sabbia è un'attività commerciale non agricola e perché il gravare il diritto di superficie con diritti di pegno immobiliare non tocca lo sfruttamento agricolo (consid. 3b e c). Per il diritto di estrazione non agricolo non sussiste alcun limite di aggravio (consid. 3d).

Erwägungen

E. 2

Gemäss Art. 2 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGG; SR 211.412.11) gilt das Gesetz für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (örtlicher

Geltungsbereich). Als landwirtschaftlich BGE 128 III 229 S. 231 gilt ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist (sachlicher Geltungsbereich; Art. 6 Abs. 1 BGG ; so auch die Definition der Landwirtschaftszone in Art. 16 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [RPG; SR 700]). Das Gesetz gilt gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. c und d BGG ferner für Grundstücke, die teilweise in der Bauzone liegen sowie für solche mit gemischter Nutzung, solange sie nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind. Die Parteien sind sich einig, dass die mit dem Baurechtsgrundstück belastete Stammparzelle Nr. y teilweise in der Landwirtschaftszone liegt und für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet ist. Das Obergericht hat daraus geschlossen, dass das Stammgrundstück gestützt auf Art. 2 Abs. 2 lit. d BGG insgesamt dem BGG unterstellt ist. Dies bestreitet der Beschwerdeführer nicht.

E. 3

Der Grundbuchverwalter von B. hat ausgeführt, für das Abbaurecht gälten die gleichen gesetzlichen Bestimmungen wie für das Stammgrundstück und hat daraus geschlossen, dass auch das Abbaurecht dem BGG unterstellt sei. Deshalb sei auch für das Grundstück Nr. x die Belastungsgrenze des BGG zu beachten. Da keine Katasterschätzung vorliege, sei eine Belastung mit Pfandrechten nicht möglich. Der Beschwerdeführer vertritt die Auffassung, dass nicht das Stammgrundstück und dessen Belastbarkeit zur Beurteilung stehe, sondern ausschliesslich das Baurechtsgrundstück Nr. x. Dieses Abbaurecht lasse ausschliesslich eine gewerbliche Nutzung zu, so dass es für die landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet sei und daher dem BGG nicht unterliege. Entsprechend sei auch das Schätzen eines landwirtschaftlichen Ertragswerts nicht möglich und nicht nötig. a) Das BGG knüpft in Art. 2 an den Grundstücksbegriff von Art. 655 ZGB an (vgl. auch Botschaft zum BGG vom 19. Oktober 1988, BBl 1988 III 953 ff., insb. S. 980). Er umfasst daher in erster Linie Liegenschaften, mithin Teile der Bodenfläche, dann aber auch Miteigentumsanteile und selbstständige, dauernde Rechte (Art. 655 Abs. 2 ZGB ; CHRISTOPH BANDLI, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGG, Brugg 1995, N. 4 zu Art. 2 BGG ; ders., Das BGG - die Regelung des Geltungsbereichs, in: BIAR 26/1992 S. 66; EDUARD HOFER, Kommentar zum BGG, N. 1 und 2 zu Art. 6 BGG ; YVES DONZALLAZ, Commentaire de la loi fédérale sur le nouveau droit foncier rural, N. 36 zu Art. 1 BGG , S. 27 und N. 80 zu Art. 6 BGG , S. 43). BGE 128 III 229 S. 232 Dies bedeutet, dass im vorliegenden Fall nicht zu prüfen ist, ob die Stammparzelle dem BGG unterliegt, sondern ob das selbstständige und dauernde Baurecht als eigenständiges Grundstück in den Geltungsbereich des Gesetzes fällt. Während das BGG in Art. 3 Abs. 1 für Miteigentumsanteile eine besondere Bestimmung aufweist, welche besagt, dass Anteile an landwirtschaftlichen Grundstücken dem Gesetz in gleicher Weise unterstellt sind, wie die Grundstücke selber, schweigt sich das Gesetz zu den selbstständigen, dauernden Rechten aus. Es ist deshalb in jedem einzelnen Fall zu prüfen, ob das Recht dem Gesetz unterstellt ist. b) Das Abbaurecht belastet die gesamte Fläche der Stammparzelle. Diese liegt wie ausgeführt teils in der Landwirtschaftszone. Das Abbaurecht liegt deshalb wie die Stammparzelle im örtlichen Geltungsbereich des Gesetzes. Gemäss Art. 2 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 6 BGG muss das Abbaurecht aber zusätzlich als landwirtschaftliches Grundstück bezeichnet werden können, was bedeutet, dass das Abbaurecht für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau tatsächlich geeignet sein muss (YVES DONZALLAZ, a.a.O., N. 51 zu Art. 2 BGG ; EDUARD HOFER, a.a.O., N. 9 zu Art. 6 BGG ; CHRISTOPH BANDLI, Kommentar, Vorbemerkungen zu Art. 2-5 BGG , N. 4).

Diese Voraussetzung ist beim Abbaurecht in doppelter Weise nicht erfüllt. Einerseits betrifft das Abbaurecht von seinem Gegenstand her vorab Kies und Sand, also Materialien, die für die Landwirtschaft unproduktiv sind (EDUARD HOFER, a.a.O., N. 11 zu Art. 6 BGG). Andererseits handelt es sich beim Abbau von Kies und Sand um eine nichtlandwirtschaftliche gewerbliche Tätigkeit, die mit der Landwirtschaft nur am Rande etwas zu tun hat, indem die landwirtschaftliche Nutzung während der Dauer des Abbaus verhindert wird. Dieser Umstand macht den Abbau aber nicht zu einer landwirtschaftlichen Tätigkeit. Das Grundstück Nr. x untersteht deshalb dem BGG nicht. c) Die Vorinstanz vertritt unter Hinweis auf den Kommentar von EDUARD HOFER (a.a.O., N. 15 zu Art. 6 BGG) die Auffassung, die nichtlandwirtschaftliche Nutzung werde erst mit der Bewilligung des Abbaus von Bodenschätzen vorübergehend zugelassen. Grundsätzlich dem Gesetz unterstellte Grundstücke würden ausschliesslich während der Zeit des bewilligten Abbaus dem Anwendungsbereich des Gesetzes entzogen (vgl. dazu auch CHRISTOPH BANDLI, Das BGG - die Regelung des Geltungsbereichs, in: B1AR 26/1992 S. 70). Dies trifft zu, sofern es sich beim fraglichen Grundstück um eine landwirtschaftliche Liegenschaft handelt, welche abbaubare BGE 128 III 229 S. 233 Bodenschätze aufweist. Wenn aber für das Abbaurecht ein selbstständiges und dauerndes Recht bestellt und als Grundstück im Grundbuch eingetragen ist, dann eignet sich dieses Grundstück von allem Anfang an nicht für die Landwirtschaft und ist dem Gesetz nicht unterstellt, so dass es weder der Bewilligungspflicht noch dem Zerstückelungsverbot oder der Belastungsgrenze unterliegt. Denn die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks (Nr. y) wird trotz des Baurechts (Nr. x) gewährleistet und die Belastung des Baurechts mit Grundpfandrechten lässt die landwirtschaftliche Nutzung unberührt. Weil das Baurecht - und nicht die Stammparzelle - grundpfandbelastet werden soll, kann gegebenenfalls auch nur dieses verwertet werden. d) Das Abbaurecht weist im Übrigen auch keinen landwirtschaftlichen Ertragswert auf. Dieser Wert lässt sich aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verzinsen (EDUARD HOFER, a.a.O., Vorbemerkungen zu Art. 6-10 BGG, N. 2). Demgegenüber lässt sich der Ertragswert des Abbaurechts aus den Erträgen aus dem Sand- oder Kiesabbau errechnen. Wenn in der Lehre daher die Meinung vertreten wird, bei Grundstücken, die mit einem selbstständigen und dauernden Recht belastet sind, müsse die Belastungsgrenze auf die Liegenschaft und das Recht aufgeteilt werden (CLAUDE CONVERS, La charge maximale dans le nouveau droit foncier rural, in: Le nouveau droit foncier rural, Journée juridique à l'intention des notaires, Fribourg 1993, S. 4; YVES DONZALLAZ, a.a.O., N. 664 zu Art. 73 und 74 BGG, S. 187), trifft dies in allgemeiner Weise nicht zu. Vielmehr gilt für die landwirtschaftliche Liegenschaft die Belastungsgrenze gemäss Art. 73 BGG, d.h. die Grenze entspricht dem um 35 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswert, wobei allenfalls der vorübergehenden Beeinträchtigung des Ertrags durch den Kiesabbau Rechnung getragen werden kann. Demgegenüber besteht für das nichtlandwirtschaftliche Abbaurecht - wie ausgeführt - keine Belastungsgrenze.

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