

BGE 83 I 224

Bundesgericht (BGE), 1957-07-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_83_I_224

FR: ATF 83 I 224

IT: DTF 83 I 224

Regeste

Regeste Einspruch gegen Liegenschaftskäufe: Fall eines Bauernsohns, der ein in der Nähe des väterlichen Hofes liegendes landwirtschaftliches Heimwesen gekauft hat mit der Begründung, er wolle es selbständig bewirtschaften. Abweisung des Einspruches.

Regeste Opposition contre la vente d'un immeuble: Cas d'un fils d'agriculteur qui a acheté un domaine dans le voisinage de celui de son père en affirmant qu'il voulait l'exploiter d'une manière indépendante. Rejet de l'opposition.

Regesto Opposizione alla vendita di un immobile: Caso del figlio di un agricoltore che ha comperato un podere nelle vicinanze di quello di suo padre e afferma di volerlo gestire in modo indipendente. Rigetto dell'opposizione.

Erwägungen

E. 1

Es ist nicht bestritten, dass die Besetzung, die der Beschwerdeführer gekauft hat, ein landwirtschaftliches Heimwesen im Sinne des Art. 19 EGG darstellt. Das Land und das Bauernhaus, aus denen sie besteht, bilden eine BGE 83 I 224 S. 229 Einheit, die geeignet ist, einem Landwirt (Eigentümer oder Pächter) und seiner Familie als Lebenszentrum und Grundlage für den Betrieb eines landwirtschaftlichen Gewerbes zu dienen (BGE 82 I 264). Nach Art. 19 Abs. 1 lit. b EGG kann gegen Kaufverträge über landwirtschaftliche Heimwesen Einspruch erhoben werden, wenn der Käufer bereits Eigentümer so vieler landwirtschaftlicher Liegenschaften ist, dass sie ihm und seiner Familie eine auskömmliche Existenz bieten, es sei denn, der Kauf diene dazu, Nachkommen die Gründung eines selbständigen landwirtschaftlichen Gewerbes zu ermöglichen, oder er lasse sich aus andern wichtigen Gründen rechtfertigen. Der Beschwerdeführer, der hier als Käufer auftritt, ist zwar nicht bereits Eigentümer landwirtschaftlicher Liegenschaften, wohl aber sein Vater, der beim Abschluss des Kaufvertrages als gesetzlicher Vertreter des damals noch minderjährigen Sohnes mitgewirkt hat und offenbar den Kauf in der Hauptsache, auf Rechnung künftiger Erbschaft, finanziert. Der Beschwerdeführer hat, als einziger Sohn, ungeachtet dieser Anrechnung eine erbrechtliche Anwartschaft auf Übernahme mindestens eines Teils des schon vorhandenen verhältnismässig grossen Grundbesitzes der Familie (Art. 620 ff. ZGB). Man kann sich fragen, ob unter diesen Umständen Art. 19 Abs. 1 lit. b EGG hier nicht analog angewendet werden könnte. Die Frage kann indessen offen gelassen werden. Wenn der Kauf dazu dient, dem Beschwerdeführer die Gründung eines selbständigen landwirtschaftlichen Gewerbes zu ermöglichen, so ist der Einspruch auf jeden Fall nicht begründet, weder nach Art. 19 Ab. 1 lit. b noch gemäss lit. a oder c. In der Tat kann dann keine Rede davon sein, dass der Käufer das Heimwesen offensichtlich zum Zwecke der Spekulation oder des Güteraufkaufs erwerbe (lit. a) oder dass durch den

Verkauf ein landwirtschaftliches Gewerbe seine Existenzfähigkeit verliere (lit. c). Wenn der Kauf dem Beschwerdeführer die Gründung BGE 83 I 224 S. 230 eines selbständigen Bauerngewerbes ermöglichen soll, stellt sich auch die Frage nicht, ob für den Fall, dass es der Käuferschaft lediglich um eine Abrundung und Vergrößerung des bestehenden Familienbesitzes zu tun wäre, ein die Handänderung rechtfertigender wichtiger Grund im Sinne des Art. 19 EGG darin erblickt werden könnte, dass die gemeinsame Bewirtschaftung des Ganzen rationeller wäre als der Betrieb kleinerer selbständiger Einheiten. Immerhin mag bemerkt werden, dass das EGG nach seinem Art. 1, auf den der Beschwerdeführer und das eidg. Justiz- und Polizeidepartement sich berufen, nicht nur den bäuerlichen Grundbesitz als Träger eines gesunden und leistungsfähigen Bauernstandes schützen und die Bodennutzung fördern, sondern auch die Schaffung und Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe begünstigen, also der Abnahme der landwirtschaftlichen Bevölkerung vorbeugen will und dementsprechend in Art. 19 Abs. 1 lit. b vorsieht, dass sich der Landwirt in der Regel mit einem Grundbesitz, der ihm und seiner Familie eine auskömmliche Existenz bietet, begnügen soll.

E. 2

Die Erklärung des Beschwerdeführers und seines Vaters, dass der umstrittene Kauf jenem die Gründung eines selbständigen landwirtschaftlichen Gewerbes ermöglichen solle, ist glaubhaft. Es besteht kein zureichender Grund, diese Darstellung lediglich als Vorwand zu betrachten. Da der Vater des Beschwerdeführers erst 45 Jahre alt und noch rüstig ist, wird er seinen Betrieb noch lange selber führen können und sich nicht vorzeitig zurückziehen wollen. Bei dieser Sachlage ist es wahrscheinlich, dass der Sohn seine besten Jahre nicht in unselbständiger Stellung auf dem väterlichen Hofe verbringen, sondern so bald wie möglich selbständiger Bauer werden möchte, selbst wenn er darauf zählen dürfte, dereinst allein die - praktisch bereits vereinigten - Bauerngüter des Vaters und des Grossvaters väterlicherseits, ja sogar auch noch den allerdings in einiger Entfernung von Epsach liegenden Hof des Grossvaters mütterlicherseits übernehmen zu können. Nichts lässt darauf BGE 83 I 224 S. 231 schliessen, dass er die zur Führung eines eigenen landwirtschaftlichen Gewerbes nötigen Fähigkeiten und Kenntnisse nicht besitze. Er ist auf einem nach modernen Gesichtspunkten bewirtschafteten Hofe aufgewachsen und hat sich offenbar auch durch Besuch von Schulen auf den Bauernberuf vorbereitet. Dass er eben erst volljährig geworden und noch ledig ist, schliesst nicht aus, dass der Kauf den von ihm und seinem Vater angegebenen Zweck hat. Nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge kann angenommen werden, dass der Beschwerdeführer in einigen Jahren heiraten und dann auf das erworbene Heimwesen ziehen wird. Das Wohnrecht des Vaters des Verkäufers wird ihn daran nicht hindern; denn der Berechtigte bewohnt nur zwei Zimmer des oberen Stocks, während die Wohnräume und die Küche im Erdgeschoss frei werden. Was mit dem Kaufsobjekt bis zum Antritt des Beschwerdeführers geschieht, ob es verpachtet wird und an wen, ist unerheblich. Der Einspruch ist auch dann unbegründet, wenn die Absicht der Gründung eines selbständigen Bauerngewerbes erst nach Ablauf einiger Jahre verwirklicht werden wird. Gegen die Ernsthaftigkeit dieser Absicht lässt sich nicht mit Grund einwenden, dass das Kaufsobjekt sich angesichts seiner Lage bestens zur Abrundung des bestehenden Gewerbes der Familie Möri-Helbling eigne und dass die sofortige Verschmelzung mit diesem sich aus betriebswirtschaftlichen Gründen aufdränge. Der Beschwerdeführer kann selbständiger Bauer sein, auch wenn er dem Vater weiterhin gewisse Dienste leistet und sich umgekehrt von ihm aushelfen lässt, insbesondere den Maschinenpark des Vaters mitbenützt, oder wenn Vater und Sohn benachbarte Felder für den Anbau zusammenlegen und den Gewinn aus

dem gemeinschaftlichen Unternehmen teilen. Das eine schliesst das andere nicht aus. Und wenn später einmal das gekaufte Heimwesen mit dem jetzt von Albert Möri-Helbling betriebenen Gewerbe vollständig verschmolzen werden sollte, so kann auch darauf nichts ankommen, BGE 83 I 224 S. 232 abgesehen davon, dass darüber keine Gewissheit besteht. Entscheidend sind die gegenwärtigen Verhältnisse, und danach ist ernstlich damit zu rechnen, dass der Kauf dazu dient, dem Beschwerdeführer in absehbarer Zeit die Gründung eines selbständigen landwirtschaftlichen Gewerbes zu ermöglichen. Der Einspruch erweist sich daher als nicht gerechtfertigt. Dispositiv

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