

BGE 84 I 1

Bundesgericht (BGE), 1958-03-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_84_I_1

FR: ATF 84 I 1

IT: DTF 84 I 1

Regeste

Regeste Art. 4 BV; Art. 218 und 218bis OR (Fassung gemäss Art. 50 EGG). Sperrfrist für landwirtschaftliche Grundstücke: - Landwirtschaftliches Grundstück oder Bauland? (Erw. 4). - Anwendung der Sperrfrist auf Tauschverträge (Erw. 5). - Abkürzung der Sperrfrist aus wichtigen Gründen, insbesondere zur Verhinderung einer Zwangsverwertung? (Erw. 6).

Regeste Art. 4 Cst.; art. 218 et 218bis CO (teneur selon l'art. 50 LPR). Délai pendant lequel l'aliénation des immeubles agricoles est interdite: - Distinction entre l'immeuble agricole et le terrain à bâtir (consid. 4). - Application du délai aux échanges de terrains (consid. 5). - Réduction du délai pour de justes motifs, en particulier pour prévenir une réalisation forcée (consid. 6).

Regesto Art. 4 CF, art. 218 e 218bis CO (tenore secondo l'art. 50 LPF). Termine entro il quale è proibita l'alienazione di fondi agricoli: - Fondo agricolo o terreno da costruzione? (consid. 4). - Applicazione del termine alle permutate di terreni (consid. 5). - Riduzione del termine per motivi gravi, segnatamente per impedire una realizzazione forzata (consid. 6).

Erwägungen

E. 4

Die in Art. 218 Abs. 1 OR aufgestellte Sperrfrist für die Weiterveräusserung von landwirtschaftlichen Grundstücken ist nach Abs. 2 u.a. auf "Bauland" nicht anwendbar. Während der Begriff des "landwirtschaftlichen Grundstücks" in Art. 1 Abs. 2 VO vom 16. November 1945 über die Verhütung der Überschuldung landwirtschaftlicher Liegenschaften näher umschrieben wird, wurde der Begriff "Bauland" in keinem eidgenössischen Erlass über das ländliche Bodenrecht, insbesondere auch nicht im EGG, durch das die Art. 218-218ter OR ihre heutige Fassung erhielten, noch in der Botschaft dazu (BBl 1948 I 21 ff.) oder in der parlamentarischen Beratung definiert. Es ist daher Aufgabe der mit der Anwendung des EGG betrauten Behörden, diesen Begriff zu bestimmen und auf Grund der konkreten Verhältnisse zu entscheiden, ob ein Grundstück als Bauland zu gelten habe. Nach der Auffassung der Landwirtschaftsdirektion handelt es sich bei der Liegenschaft in Spiez deshalb nicht um Bauland, weil sie noch nicht durch Kanalisation, Wasserzuleitung und hinreichende Zufahrtsstrassen für die Überbauung erschlossen ist. Die Beschwerdeführer bestreiten das Fehlen solcher Erschliessung nicht, behaupten aber, für die Qualifizierung als Bauland komme es ausschliesslich BGE 84 I 1 S. 4 auf die Absicht des Eigentümers an, die Liegenschaft zu überbauen oder zum Zwecke der Überbauung zu veräussern. Die blosser Absicht, ein Grundstück in näherer oder weiterer Zukunft zu überbauen, vermag ihm jedoch, wie ohne jede Willkür angenommen werden kann, den Charakter von Bauland noch nicht zu verleihen, da es der Eigentümer sonst in der Hand hätte, die Sperrfrist dadurch zu umgehen, dass er behauptet, er beabsichtige zu bauen. Diese

Absicht könnte höchstens genügen, wenn ein konkretes Bauprojekt vorläge, dessen Ausführung unmittelbar bevorsteht und als gesichert erscheint. Dass ein solches Projekt bestehe, haben die Beschwerdeführer aber nie behauptet und noch weniger dargetan. Dann ist es aber jedenfalls nicht willkürlich, wenn die Landwirtschaftsdirektion den Baulandcharakter mangels baulicher Erschliessung des Grundstücks verneinte. Dass es darauf ankomme, ob das Land baureif und erschlossen sei, hat auch der Regierungsrat des Kantons Aargau in mehreren Entscheiden angenommen. Das Bundesgericht hat dazu in den nicht veröffentlichten Urteilen vom 2. März 1955 i.S. Rechsteiner und Ochsner, vom 30. Mai 1956 i.S. Lüscher und vom 31. Oktober 1956 i.S. Stutz (je Erw. 3) ausgeführt, es möge zwar diskutabel sein, ob die Erschliessung das richtige Kriterium sei; diese Auffassung halte jedoch dem Vorwurfe der Willkür stand, denn sie werde durch den Wortlaut des Gesetzes nicht ausgeschlossen, trage dem Gesetzeszweck, den bäuerlichen Grundbesitz zu schützen und zu erhalten und die Spekulation mit solchem zu bekämpfen, am wirksamsten Rechnung und werde auch in der Literatur (KAUFMANN, Das neue ländliche Bodenrecht der Schweiz, S. 105 und 218) vertreten. Mit der von den Beschwerdeführern zitierten Ansichtsausserung des st.gallischen Volkswirtschaftsdepartements (ZBGR 1954 S. 151/2) lässt sich die behauptete gegenteilige communis opinio nicht dartun, denn sie betrifft lediglich die Frage, ob nur dort von Bauland die Rede sein könne, wo Bauzonen ausgeschieden sind. Zudem kann auch eine von der BGE 84 I 1 S. 5 herrschenden Meinung abweichende Gesetzesauslegung nicht als willkürlich bezeichnet werden, sofern sie mit dem Wortlaut sowie mit dem Sinn und Zweck des Gesetzes vereinbar ist, wie es hier zutrifft. Die angefochtene Gesetzesauslegung erscheint umso weniger als willkürlich, als die Erwerberin Petunia AG das mit Vertrag vom 18. Dezember 1956 eingetauschte Grundstück in Spiez nicht zur Überbauung behalten, sondern schon Ende Dezember 1956 an die (ihr angeblich nahestehende) Aarhalde AG weiterveräussert hat. Sie begründet das mit der Verlegung ihres Sitzes in den Kanton Waadt, tut aber nicht dar, warum deswegen die Überbauung durch sie selber nicht möglich gewesen wäre, noch behauptet sie, sie habe das zur Zeit des Abschlusses des Tauschvertrages noch nicht gewusst. Unter diesen Umständen drängt sich die Annahme auf, dass sie die Liegenschaft nicht zur Überbauung, sondern zur sofortigen Weiterveräussierung erworben hat. Gerade gegen derartige spekulative Geschäfte richtet sich aber die Sperrfrist des Art. 218 OR .

E. 5

Nach seinem Wortlaut erfasst Art. 218 OR nicht nur den Verkauf landwirtschaftlicher Grundstücke, sondern die Veräussierung schlechthin. Dass darunter auch der Tausch fällt, bestreiten die Beschwerdeführer nicht. Sie machen aber geltend, es sei willkürlich, Art. 218 OR auch auf den Tausch ungefähr gleich grosser und gleichwertiger Grundstücke anzuwenden. Die Landwirtschaftsdirektion hat jedoch angenommen, dass ein solcher Tausch nicht vorliege, da Art und Flächeninhalt der hier ausgetauschten Liegenschaften grosse Unterschiede aufweisen. Wieso diese Annahme unhaltbar, willkürlich sein soll, wird in der Beschwerde nicht darzutun versucht und ist auch nicht ersichtlich.

E. 6

Für den Fall der Anwendbarkeit der Sperrfrist auf das vorliegende Tauschgeschäft rügen die Beschwerdeführer als Willkür, dass es die Landwirtschaftsdirektion ablehne, ihnen auf Grund von Art. 218bis OR die vorzeitige BGE 84 I 1 S. 6 Veräussierung zu bewilligen. Nach dieser Bestimmung kann die Behörde eine solche Ausnahmewilligung aus wichtigen Gründen, wie namentlich zur Verhinderung einer Zwangsverwertung, erteilen.

Somit ist die Erteilung der Ausnahmegewilligung in ihr Ermessen gestellt und könnte daher das Bundesgericht auf Grund von Art. 4 BV nur einschreiten, wenn die Behörde ihr Ermessen offensichtlich überschritten oder missbraucht hätte. Das ist aber im vorliegenden Falle nicht dargetan. Es steht nicht einmal mit Sicherheit fest, dass die Liegenschaft in Spiez ohne den Tauschvertrag zur Zwangsverwertung kommen wird. Die Beschwerdeführer machen in dieser Beziehung nur geltend, dass Benz in den Jahren 1956 und 1957 mit Fr. 1046.40 und Fr. 706.85 Hypothekarzinsen in Rückstand gekommen sei, diese Beträge nicht bezahlen könne und für einen Teil derselben schon betrieben sei. Sie haben aber nicht dargetan, warum es Benz bei gutem Willen nicht möglich wäre, die Zwangsverwertung auch ohne Veräusserung der Liegenschaft abzuwenden, und haben keine Angaben über seine Einkommens- oder Vermögensverhältnisse gemacht, während die Landwirtschaftsdirektion in der Beschwerdeantwort ausführt, Benz sei ständig für kleinere Beträge betrieben, habe sie aber dann jeweils doch bezahlen können und sollte bei seinem Einkommen als Maurermeister auch jetzt dazu in der Lage sein. Übrigens ist nicht einzusehen, wieso das Tauschgeschäft seine finanzielle Lage verbessern sollte, da es sich um einen Tausch ohne Aufgeld handelt und die Liegenschaft in Wilderswil, die Benz eintauscht, mit einer gleich hohen Grundpfandschuld belastet ist wie diejenige in Spiez. Seine Schwierigkeiten inbezug auf die Zahlung der Hypothekarzinsen werden daher durch den Tausch nicht behoben, sondern lediglich von einer Liegenschaft auf die andere verlegt. Unter solchen Umständen lässt sich aber die Verweigerung der ins Ermessen der kantonalen Behörden gestellten Abkürzung der Sperrfrist jedenfalls nicht als willkürlich bezeichnen, ohne dass zu prüfen ist, ob wichtige Gründe im Sinne BGE 84 I 1 S. 7 von Art. 218bis OR nicht nur beim Veräusserer, sondern auch beim Erwerber vorliegen müssen, wie die Landwirtschaftsdirektion anzunehmen scheint (vgl. dazu das nicht veröffentlichte Urteil vom 31. Oktober 1956 i.S. Stutz S. 9). Dispositiv

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