BGE 92 I 331

Bundesgericht (BGE), 1966-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_92_I_331

FR: ATF 92 I 331

IT: DTF 92 I 331

Regeste

Regeste Sperrfrist für die Weiterveräusserung landwirtschaftlicher Grundstücke; Ausnahmen (Art. 218, 218 bis OR). 1. Zulässigkeit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde (Erw. 1). 2. Besetzung der kantonalen Rekurskommission: Die Auffassung, dass die Beschwerdeführer rechtsgültig auf die Mitwirkung eines von fünf Kommissionsmitgliedern verzichten konnten, ist nicht willkürlich (Erw. 2). 3. Unter die Sperrfrist fällt auch die Ausübung eines Kaufsrechts (Erw. 3). 4. Begriff des Baulandes (Art. 218 Abs. 2 OR): Massgebend ist, ob das Grundstück nach den objektiven Verhältnissen sofort überbaut werden kann. Auf Verlangen der Beteiligten hat die für die Erteilung von Baubewilligungen zuständige kantonale Behörde einen förmlichen, weiterziehbaren Vorentscheid über diese Frage zu treffen (Erw. 4, 5). 5. Wichtige Gründe für eine Ausnahme von der Sperre (Art. 218 bis OR) können sich auch aus den persönlichen Verhältnissen der Vertragspartner ergeben, insbesondere aus finanziellen Schwierigkeiten des Veräusserers (Erw. 6).

Regeste Délai pendant lequel la revente d'immeubles agricoles est interdite; exceptions (art. 218, 218 bis CO). 1. Ouverture de la voie du recours de droit administratif (consid. 1). 2. Composition de la Commission cantonale de recours: Il n'est pas arbitraire d'admettre que le recourant peut valablement renoncer à la participation d'un membre de la Commission qui en comprend cinq (consid. 2). 3. L'exercice d'un droit d'emption est aussi exclu pendant le délai d'interdiction (consid. 3). 4. Définition du terrain à bâtir (art. 218 al. 2 CO): ce qui est décisif, c'est la possibilité de construire immédiatement sur le terrain selon les circonstances objectives. A la demande des intéressés, l'autorité cantonale compétente pour délivrer les permis de construire doit prendre, sur ce point, une décision en forme et susceptible d'un recours (consid. 4 et 5). 5. De justes motifs qui permettent de déroger exceptionnellement à l'interdiction (art. 218 bis CO) peuvent consister dans des circonstances personnelles aux contractants, en particulier dans des difficultés financières du vendeur (consid. 6).

Regesto Termine durante il quale non è possibile rivendere i fondi agricoli; eccezioni (art. 218, 218 bis CO). 1. Ammissibilità del ricorso di diritto amministrativo (consid. 1). 2. Composizione della Commissione cantonale di ricorso: l'opinione secondo cui i ricorrenti potevano validamente rinunciare allapartecipazione di uno dei cinque membri della Commissione, non è arbitraria (consid. 2). 3. Anche l'esercizio di un diritto di compera è escluso durante il termine di divieto (consid. 3). 4. Nozione di terreno da costruzione (art. 218 cpv. 2 CO): determinante è la possibilità, secondo le circostanze oggettive, di costruire immediatamente sul fondo. Su richiesta degli interessati, l'autorità cantonale competente per rilasciare le licenze edilizie deve prendere su questo punto una decisione formale e suscettibile di ricorso (consid. 4 e 5). 5. Motivi gravi che permettono di derogare in via eccezionale al divieto (art. 218 bis CO) possono essere dati da circostanze personali dei contraenti, in particolare da difficoltà finanziarie del venditore (consid. 6).

Erwägungen

E. 1

Nach Art. 218 Abs. 1 OR dürfen landwirtschaftliche Grundstücke während einer Frist von zehn Jahren, vom Eigentumserwerb an gerechnet, weder als Ganzes noch in Stücken veräussert werden. Diese Bestimmung ist gemäss Abs. 2 daselbst nicht anwendbar auf Bauland und auf Grundstücke, die sich in vormundschaftlicher Verwaltung befinden oder im Betreibungs- und Konkursverfahren verwertet werden. Art. 218 bis OR sieht eine weitere Ausnahme vor: Die vom Kanton der gelegenen Sache als zuständig erklärte Behörde kann aus wichtigen Gründen eine Veräusserung vor Ablauf der zehnjährigen Frist gestatten, wie namentlich zum Zwecke einer erbrechtlichen Auseinandersetzung, der Abrundung landwirtschaftlicher Betriebe sowie zur Verhinderung einer Zwangsverwertung. Art. 218 bis OR bestimmte ursprünglich in einem zweiten Satz, dass die kantonale Behörde endgültig entscheidet. Danach konnte der Entscheid der einzigen oder letzten kantonalen Instanz nicht mit einem ordentlichen eidgenössischen Rechtsmittel, sondern nur mit staatsrechtlicher Beschwerde wegen Verletzung verfassungsmässiger Rechte angefochten werden. Durch das Bundesgesetz vom 19. März 1965 über die Änderung der Vorschriften des ZGB und des OR betreffend das Baurecht und den Grundstückverkehr ist der zweite Satz des Art. 218 bis OR aufgehoben und ein neuer Art. 218 quater in das OR eingefügt worden, welcher gegen letztinstanzliche kantonale Entscheide über die Anwendung der Art. 218, 218 bis und Art. 218 ter OR die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht BGE 92 I 331 S. 336 zulässt. Nach dieser neuen Ordnung, die am 1. Juli 1965 in Kraft getreten ist, unterliegt der hier angefochtene Entscheid der letzten kantonalen Instanz vom 4. September 1965 der Verwaltungsgerichtsbeschwerde.

E. 2

§ 1 Abs. 2 der basellandschaftlichen Vollziehungsverordnung zum BG über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen setzt eine vom Regierungsrat zu ernennende "fünfgliedrige" Rekurskommission ein. Im vorliegenden Fall war jedoch die Rekurskommission nur mit 4 Mitgliedern besetzt. Die Beschwerdeführer erblicken darin eine gegen Art. 4 BV verstossende Verweigerung des rechtlichen Gehörs. Auf diese Rüge ist einzutreten; denn mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann auch geltend gemacht werden, dass die letzte kantonale Instanz im angefochtenen Entscheid bei der Anwendung kantonalen Rechts die Bundesverfassung verletzt habe (BGE 85 I 196 f., BGE 86 I 192 f.). Die Rekurskommission führt in der Vernehmlassung zur Beschwerde aus, es habe sich erst kurz vor ihrer Sitzung vom 4. September 1965 herausgestellt, dass ein Mitglied nicht erscheinen könne. Da ein Ersatzmitglied für diese Sitzung nicht mehr habe aufgeboten werden können, sei nur die Alternative geblieben, das Verfahren auszustellen oder den Entscheid sofort durch die anwesenden 4 Mitglieder fällen zu lassen. Auf Anfrage hätten die Beschwerdeführer sich mit der zweiten Lösung einverstanden erklärt. Es sei nirgends vorgeschrieben, dass die Kommission vollzählig sein müsse, um beschlussfähig zu sein. Sie erachte sich in ständiger Praxis als beschlussfähig, wenn wenigstens 4 Mitglieder anwesend seien und die Parteien sich mit dieser reduzierten Besetzung einverstanden erklärt haben. Allerdings hat das Bundesgericht in BGE 85 I 274 eine formelle Rechtsverweigerung darin gesehen, dass eine kantonale Steuerrekurskommission, die laut Gesetz 5 Mitglieder und 2 Ersatzmitglieder zählt, einen Entscheid in Anwesenheit von nur 4 Mitgliedern gefällt hatte; es hat festgehalten, dass eine vollzählige Besetzung der Behörde erforderlich ist, wenn das Gesetz ein Quorum nicht vorsieht. Indessen unterscheidet sich der vorliegende Fall von

dem damals beurteilten darin, dass die Beschwerdeführer vor Beginn der Verhandlung auf Anfrage des Kommissionspräsidenten ausdrücklich ihr Einverständnis mit BGE 92 I 331 S. 337 einer auf 4 Mitglieder reduzierten Besetzung der Kommission erklärt hatten. Zwar wenden sie ein, sie hätten die Zustimmung nur "unter dem Zwang der Situation" gegeben. Sie machen aber nicht geltend, dass ihre Zustimmungserklärung an irgendeinem Willensmangel gelitten habe; sie behaupten auch nicht etwa, dass sie nicht in der Lage gewesen wären, eine Verschiebung der Verhandlung zu erwirken. Es kann sich lediglich fragen, ob sie einen unverzichtbaren Anspruch darauf hatten, dass die Kommission in vollständiger Besetzung entscheide. Da diese Frage die Anwendung kantonalen Rechts betrifft, kann sie vom Bundesgericht nur unter dem beschränkten Gesichtspunkt der Willkür überprüft werden. Die Rekurskommission ist der Meinung, dass ihre Vollzähligkeit nur dann Voraussetzung ihrer Beschlussfähigkeit wäre, wenn die kantonale Gesetzgebung dies ausdrücklich vorschriebe, was nicht der Fall sei. Sie verweist auf § 24 lit. b des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, wo ausdrücklich bestimmt ist, dass das kantonale Verwaltungsgericht bei der Beratung immer vollzählig sein muss. Anderseits macht sie auf § 39 Abs. 1 des kantonalen Gerichtsverfassungsgesetzes aufmerksam, wonach in Zivilsachen ein kantonales Gericht mit Einwilligung beider Parteien ein rechtsgültiges Urteil auch dann erlassen kann, wenn wenigstens 5 statt 7 Richter anwesend sind. Angesichts dieser Bestimmungen lässt sich jedenfalls ohne Willkür die Auffassung vertreten, dass die Beschwerdeführer mangels einer gesetzlichen Vorschrift, welche für das Verfahren vor der Rekurskommission ausdrücklich etwas anderes anordnen würde, rechtsgültig auf die Mitwirkung eines von 5 Kommissionsmitgliedern verzichten konnten. Die von den Beschwerdeführern erhobene Rüge der formellen Rechtsverweigerung erweist sich daher als unbegründet.

E. 3

Art. 218 OR unterstellt der Sperrfrist nicht nur den Verkauf, sondern allgemein die Veräusserung landwirtschaftlicher Grundstücke. Die Vorinstanzen haben mit Recht angenommen, dass das hier streitige Geschäft eine Veräusserung zum Gegenstand hat. Die Beschwerdeführer haben miteinander einen Vertrag über die Begründung eines Kaufrechts abgeschlossen, welches der Berechtigte vom Vertragsschluss an unbeschränkt jederzeit geltend machen kann. Der Berechtigte hat zu erkennen gegeben, dass er von der ihm durch diesen BGE 92 I 331 S. 338 Vertrag eingeräumten Befugnis, durch einseitige Erklärung die in Frage stehenden Grundstücke zu erwerben, unverzüglich Gebrauch machen will. Das abgeschlossene Geschäft hat ähnliche Wirkungen wie ein Kaufvertrag und ist einem solchen unter dem Gesichtspunkte des Art. 218 OR gleichzustellen. Andernfalls könnte diese Bestimmung ohne weiteres umgangen werden, so dass ihr Zweck, den bäuerlichen Grundbesitz zu schützen und die Spekulation mit ihm zu beschränken, in vielen Fällen nicht erreicht würde.

E. 4

Wie die Beschwerdeführer zutreffend bemerken, ist "Bauland" im Sinne des Art. 218 Abs. 2 OR ein Begriff des Bundesrechts. Indessen ist dieser Begriff in der Bundesgesetzgebung über das ländliche Bodenrecht nicht definiert, und es ist daher Sache der mit der Anwendung des Gesetzes betrauten Behörden, ihn näher zu bestimmen. Das Bundesgericht hatte bisher die Auslegung des Baulandbegriffs durch die kantonalen Behörden nur unter dem Gesichtspunkte der Willkür zu überprüfen. Es hat entschieden, dass es nicht willkürlich sei, das Kriterium des Baulandcharakters in der baulichen Erschliessung zu

erblicken, und dass auch ohne Willkür angenommen werden könne, die blosse Absicht der Erschliessung oder der Überbauung würde höchstens dann genügen, wenn konkrete Projekte vorliegen, deren baldige Ausführung als gesichert erscheint. Sodann hat das Gericht keine Willkür darin gesehen, dass die neuere Praxis gewisser Kantone den Begriff des Baulandes enger fasst, indem sie ausser der baulichen Erschliessung fordert, dass die Überbauung des Landes in nächster Zeit zu erwarten sei. Ferner hat das Gericht nicht als willkürlich erachtet, dass einem Grundstück der Baulandcharakter auch deshalb abgesprochen wird, weil es nicht im Perimeter eines rechtskräftigen Überbauungs- oder Zonenplans liegt (BGE 84 I 4 , BGE 88 I 4 ff.; ZBGR 1959 S. 253 f.; ZBl 1964 S. 192 f.). Bei freier Prüfung, die nun dem Bundesgericht als Verwaltungsgericht (Art. 218 quater OR) zusteht, erweisen sich jedoch die Absichten des Eigentümers oder Erwerbers nicht als taugliches Kriterium für die Bestimmung des Baulandbegriffs des Art. 218 Abs. 2 OR . Ohne weiteres klar ist, dass sie nicht allein massgebend sein könnten; denn sonst hätte es jeder Kaufsinteressent in der Hand, mit der blossen Erklärung, er BGE 92 I 331 S. 339 wolle auf dem Grundstück bauen oder es für die Überbauung erschliessen, die Sperrfrist zu umgehen, was offensichtlich nicht der Sinn des Gesetzes sein kann. Auf die Absichten der Beteiligten kann es aber überhaupt nicht ankommen. Einmal sind sie vielfach unsicher, und sodann ist zu beachten, dass der Begriff "Bauland" sich auf die Eigenschaften des Grundstücks bezieht. Die Absicht ist aber Attribut einer Person, nicht Eigenschaft einer Sache (ZBl 1964 S. 192/3). Massgebend ist vielmehr einzig, ob das Grundstück nach den objektiven Verhältnissen sofort überbaut werdenn kann (vgl. Botschaft des Bundesrates zum Entwurf eines BG über die Änderung der Vorschriften des ZGB und des OR betreffend das Baurecht und den Grundstückverkehr, BBl 1963 I S. 1000). Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn die für die Erteilung von Baubewilligungen zuständige Behörde feststellt, dass der sofortigen Überbauung des Grundstücks nichts im Wege steht. Auf Grund einer solchen Feststellung muss nach Bundesrecht das Grundstück als Bauland von der Sperrfrist ausgenommen werden, selbst wenn es nicht in einer Bauzone liegt, für welche der Kanton gestützt auf Art. 3 EGG die Anwendung dieses Gesetzes - in dessen Art. 50 die Art. 218 und 218 bis OR zum Teil neu gefasst worden sind - ausgeschlossen hat. Die abweichende Auffassung der Vorinstanz ist mit dem Bundesrecht nicht vereinbar.

E. 5

Das Gericht hat den Beschwerdeführern Gelegenheit gegeben, den von ihnen angetragenen Beweis für ihre Behauptung, dass die Errichtung einer den baupolizeilichen Vorschriften entsprechenden nichtlandwirtschaftlichen Wohnbaute auf den streitigen Parzellen jederzeit bewilligt würde, durch Bescheinigungen der zuständigen kantonalen Behörden zu erbringen. Die kantonale Baudirektion hat den Beschwerdeführern - auch im Namen des Gemeinderates von Gelterkinden - den Bescheid erteilt, dass eine solche Bewilligung nicht jederzeit erhältlich sei, weil der Gemeinderat mit Rücksicht auf die in Aussicht genommene Änderung des Perimeters des generellen Kanalisationsprojektes und wegen der ebenfalls noch offenen Frage der Zufahrtsmöglichkeit "gezwungen sein dürfte", bei Einreichung eines Baugesuches eine Bausperre gemäss § 68 des kantonalen Baugesetzes zu verhängen. Ob diese Auffassung der Baudirektion richtig oder zum mindesten nicht willkürlich ist, BGE 92 I 331 S. 340 hat das Bundesgericht im gegenwärtigen Verfahren nicht zu prüfen. In dieser Beziehung fehlt es zur Zeit an einem mit Beschwerde beim Bundesgericht anfechtbaren kantonalen Entscheid. Im vorliegenden Verfahren ist davon auszugehen, dass die Beschwerdeführer vorläufig den Beweis, dass die streitigen Grundstücke jederzeit überbaubar und somit Bauland im Sinne des Art. 218 Abs. 2 OR sind, nicht erbringen

konnten. Immerhin haben die Beschwerdeführer nach dem in Erw. 4 hiervor Ausgeführten kraft Bundesrechts einen Anspruch darauf, dass auf ihr Verlangen die für die Erteilung von Baubewilligungen zuständige kantonale Behörde einen förmlichen, weiterziehbaren Entscheid darüber trifft, ob die in Frage stehenden Grundstücke jederzeit überbaut werden können oder nicht. Sie können sich einstweilen mit dem Begehren begnügen, dass ein die Rechtslage feststellender Vorentscheid zu erlassen sei. Sie brauchen der Behörde nicht schon ein in allen Einzelheiten ausgearbeitetes Bauprojekt einzureichen. Dem Bürger kann nicht wohl zugemutet werden, ein solches Projekt erstellen zu lassen, bevor er weiss, ob eine Überbauung in nächster Zukunft überhaupt möglich ist. Es genügt, wenn die Beschwerdeführer der Behörde, von welcher sie einen grundsätzlichen Vorentscheid verlangen, das Bauvorhaben in den grossen Zügen bekanntgeben. Sollte sich in dem darauf durchzuführenden Verfahren ergeben, dass der oben erwähnte Bescheid der kantonalen Baudirektion der Überprüfung nicht standhält, so wäre damit festgestellt, dass es sich um Bauland im Sinne des Art. 218 Abs. 2 OR handelt, und könnte sich daher der Beschwerdeführer Marti auf Grund des abgeschlossenen Kaufrechtsvertrages ohne weiteres sofort als Eigentümer der Gegenstand des Kaufsrechts bildenden Grundstücke im Grundbuch eintragen lassen. Zur Zeit steht ihm jedoch diese Befugnis nicht zu - es wäre denn, dass ein wichtiger Grund im Sinne des Art. 218 bis OR vorläge.

E. 6

Wichtige Gründe, welche nach Art. 218 bis OR eine Ausnahme von der Sperre rechtfertigen, können sich nicht nur aus den Eigenschaften des Grundbesitzes ergeben, sondern auch aus den persönlichen Verhältnissen der Vertragsparteien, namentlich des Veräusserers, der durch die Sperre in erster Linie betroffen wird; erwähnt doch das Gesetz als Beispiel eines wichtigen Grundes die Verhinderung einer Zwangsverwertung. BGE 92 I 331 S. 341 Art. 218 bis OR ermöglicht es, Härten zu mildern, welche die an sich nach Art. 218 OR gerechtfertigte Sperre für die Beteiligten persönlich mit sich bringen kann. Das Interesse der Vertragsparteien an der sofortigen Veräusserung des Grundstücks ist gegen die öffentlichen Interessen, die mit der Sperre verfolgt werden, abzuwägen. Indessen dürfen wichtige Gründe nicht leichthin angenommen werden, wie die in Art. 218 bis OR erwähnten Beispiele zeigen. Die persönlichen Interessen der Beteiligten können nur dann den Ausschlag geben, wenn sie als so gewichtig erscheinen, dass sich eine Ausnahme von der Sperre nach Recht und Billigkeit aufdrängt (BGE 92 I 63 ff., Erw. 4 und 5; s. auch BGE 92 I 313 betreffend Art. 19 EGG). Im vorliegenden Fall wird vor allem geltend gemacht, dass die finanziellen Schwierigkeiten des Beschwerdeführers Singeisen einen wichtigen Grund darstellen. Es steht jedoch fest, dass Singeisen über einen ausgedehnten Grundbesitz verfügt, zu dem auch Liegenschaften gehören, die der Sperrfrist nicht unterstehen. Die Vorinstanz konnte ohne weiteres annehmen, dass Singeisen seine behauptete Liquiditätskrise durch Verkauf solcher Liegenschaften überbrücken könnte. In der Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird gegen diesen Standpunkt nichts Triftiges vorgebracht. Die angebliche finanzielle Bedrängnis Singeisens kann daher nicht als wichtiger Grund anerkannt werden. Sodann weisen die Beschwerdeführer darauf hin, dass Singeisen seinerzeit die streitigen Parzellen als Treuhänder für Marti erworben habe. Träfe dies zu, so könnte auch darin kein wichtiger Grund gesehen werden. Wenn das behauptete fiduziarische Rechtsverhältnis wirklich besteht, wussten die Beschwerdeführer schon beim Abschluss der Kaufverträge vom 1. Dezember 1960 und 26. August 1961, dass der Treuhänder als zivilrechtlicher Eigentümer die Liegenschaften während 10 Jahren nicht werde weiterverkaufen können. Gerade das Einschalten einer Mittelsperson zwischen dem

ursprünglichen Verkäufer und dem endgültigen Käufer ist ein Merkmal der Spekulation, d.h. eines Kaufs zum Zwecke des Weiterverkaufs mit Gewinn. Die Mittelsperson lässt sich ja nur um ihres Gewinnes willen zum Geschäft herbei, und sie wird eingeschaltet, weil der Geldgeber und endgültige Käufer aus irgendwelchen Gründen BGE 92 I 331 S. 342 gegenüber dem ursprünglichen Verkäufer nicht in Erscheinung treten will. Wenn wirklich ein Treuhandverhältnis vorliegt, ist zudem anzunehmen, dass dem Fiduziar bei der Veräusserung an den Fiduzianten keine liquiden Mittel zufliessen, da seine Kaufpreisforderung mit seiner Schuld gegenüber dem Fiduzianten verrechnet wird. Die Rekurskommission bemerkt mit Recht, es sei nicht dargetan, dass die behauptete Liquiditätskrise des Veräusserers durch die erbetene Bewilligung wirklich beseitigt würde. Dispositiv

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