

BGer 5A.25/2000 vom 9. November 2000

Bundesgericht, 2000-11-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A.25_2000

FR: TF 5A.25/2000 du 9 novembre 2000

IT: TF 5A.25/2000 del 9 novembre 2000

Regeste

Sachenrecht

Erwägungen

E. 1

a) Letztinstanzliche kantonale Beschwerdeentscheide in Anwendung des BGG unterliegen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde nach Art. 97 OG (Art. 89 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht [BGG, SR 211. 412.11]). Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Entscheid formell beschwert und in schutzwürdigen Interessen betroffen. Er ist deshalb zur Anfechtung des vorinstanzlichen Entscheids befugt (Art. 103 lit. a OG). Auf die formgerecht und gemäss Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 34 Abs. 1 lit. b OG rechtzeitig eingereichte Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist einzutreten.

E. 2

a) Das Kantonsgericht ist davon ausgegangen, die Parzelle Nr. 0 liege ausserhalb einer Bauzone und sei für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Sie stelle deshalb ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne von Art. 6 Abs. 1 BGG dar, das - weil die landwirtschaftliche Nutzung auch zulässig sei - in den Geltungsbereich des BGG gemäss Art. 2 BGG falle. Dies bestreitet der Beschwerdeführer nicht. b) Für landwirtschaftliche Grundstücke gilt gemäss Art. 58 Abs. 2 BGG ein Zerstückelungsverbot; sie dürfen nicht in Teilgrundstücke unter 25 a aufgeteilt werden. Laut Art. 60 Abs. 1 lit. a BGG kann eine Ausnahme vom Zerstückelungsverbot beansprucht werden, wenn das landwirtschaftliche Grundstück in einen Teil innerhalb und einen Teil ausserhalb des Geltungsbereichs dieses Gesetzes aufgeteilt wird. Wird eine solche Ausnahme für ein Grundstück mit gemischter Nutzung gewährt und der landwirtschaftliche vom landwirtschaftsfremden Teil getrennt, so fällt der nichtlandwirtschaftliche Teil ohne weiteres aus dem Geltungsbereich des BGG (Art. 2 Abs. 2 lit. d BGG [Umkehrschluss]). Er unterliegt alsdann weder den privatrechtlichen noch den öffentlichrechtlichen Verkehrsbeschränkungen des 2. und des 3. Titels des BGG, insbesondere auch nicht den Vorschriften über die Belastungsgrenze (Art. 73 ff. BGG). c) Eine gemischte Nutzung kann namentlich dadurch entstehen oder beabsichtigt werden, dass ursprünglich landwirtschaftliche Wohn- und Ökonomiegebäude für diese Nutzung nicht mehr benötigt werden und leer stehen oder bestimmungswidrig anderen Zwecken (beispielsweise Wohnzwecken) dienen oder zugeführt werden sollen (BGE 125 III 175 E. 2c S. 179; Christoph Bandli, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Brugg 1995, N. 6 zu Art. 60 BGG). Aus der Zwecksetzung des BGG, insbesondere leistungsfähige bäuerliche Familienbetriebe zu erhalten (vgl. Art. 1 Abs. 1 lit. a BGG), ergibt sich ohne weiteres, dass eine derartige dauernde landwirtschaftsfremde Verwendung nicht im Belieben des Eigentümers liegen kann und für die Beurteilung ihrer Zulässigkeit

auch nicht einfach auf den aktuellen Zustand abzustellen ist. Massgebend müssen objektive Gesichtspunkte sein (BGE 125 III 175 E. 2b S. 177; Christoph Bandli, a.a.O., N. 7 zu Art. 60 BGG). In erster Linie ist aufgrund einer längerfristigen Prognose und eines geeigneten Betriebskonzepts zu prüfen, ob ein Gebäude für die Bewirtschaftung unentbehrlich ist und ob die landwirtschaftliche Nutzung wirtschaftlich rentabel und - bei einem Gewerbe - existenzsichernd geführt werden kann. Eine Bindung an die landwirtschaftliche Bestimmung ist zu bejahen, wenn sich die "Unentbehrlichkeit" eines vormals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes und die "Wirtschaftlichkeit" des Gewerbes, dem es dienen könnte, mit erheblicher Wahrscheinlichkeit und hinreichender Bestimmtheit abzeichnen (BGE 125 III 175 E. 2b u. c). In zweiter Linie sind auch die weiteren Anliegen des BGG miteinzubeziehen (BGE 125 III 175 E. 2c S. 179; Christoph Bandli, a.a.O., N 7. zu Art. 60 BGG). Zudem ist die zur Umnutzung erforderliche verbindliche Stellungnahme bzw. - in den nach dem 1. September 2000 rechtshängig gewordenen Bewilligungsverfahren - die Erlaubnis der kantonalen Raumplanungsbehörden nach Art. 24 RPG bzw. Art. 24 ff. revRPG einzuholen (Art. 4a der Verordnung vom 4. Oktober 1993 über das bäuerliche Bodenrecht [SR 211. 412.110] in der Fassung vom 28. Juni 2000 [AS 2000 2063 f.] i.V.m. Art. 49 u. 52 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [SR 700. 1, AS 2000 2047 ff.]). Auf diese Weise wird die Koordination des bodenrechtlichen und des raumplanungsrechtlichen Verfahrens sichergestellt. Sind die raumplanungs- und die bodenrechtlichen Voraussetzungen zur nichtlandwirtschaftlichen Verwendung eines vormals landwirtschaftlichen Gebäudes erfüllt, besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Ausnahmegewilligung nach Art. 60 Abs. 1 lit. a BGG (BGE 125 III 175 E. 2c S. 180, mit Hinweisen).

E. 3

a) Es ist festgestellt worden bzw. unbestritten geblieben, dass das Wohnhaus auf Parzelle Nr. 0 derzeit und auch in Zukunft nicht für landwirtschaftliche Wohnzwecke benötigt wird, weil das landwirtschaftliche Gewerbe aufgegeben worden ist, die noch vorhandenen Betriebsgrundlagen (ca. 3,4 ha Wiesland, Streue und Wald an Hanglage, kleiner, nicht tierschutzkonformer Stall) die rentable Führung eines landwirtschaftlichen Gewerbes nicht gestatten, und für die Bewirtschaftung der Parzelle allein kein ständiger Wohnsitz vor Ort erforderlich ist. Es ist auch unbestritten, dass die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen und der Stall (als Behelfsunterkunft für die weidenden Tiere bei schlechter Witterung) längerfristig landwirtschaftlich verpachtet sind und der Pächter über genügend und ausreichend dimensionierte eigene Gebäude verfügt, so dass er für die Bewirtschaftung des Landes ebenfalls nicht auf die Wohnbaute mit Umschwung angewiesen ist. Das Kantonsgericht hat denn auch unter den Gesichtswinkeln der Unentbehrlichkeit und der Wirtschaftlichkeit keine Hindernisse zur Erteilung der angebehrten Ausnahme festgestellt. Die raumplanungsrechtliche Ausnahmeerlaubnis nach Art. 24 RPG liegt zudem vor. Trotz dieser Gegebenheiten hat das Kantonsgericht die Ausnahme vom Zerstückelungsverbot als mit den Zwecken des BGG unvereinbar betrachtet. Zur Begründung hat es ausgeführt, zusammengebaute Wohn- und Ökonomieteile liessen sich nicht vernünftig trennen, wenn sich die Gebäudeteile horizontal überlappten und statisch so miteinander verbunden seien, dass Umbauten am einen Gebäudeteil nur unter Erschwernissen möglich seien. Eine derartige ungünstige Überlappung bestehe hier im Bereich der Jauchegrube unter dem Stall, die sich bis unter den Wohnbereich erstreckte. Zudem seien mit der Nutzung des Stallteils verschiedene Immissionen verbunden (Geruch, Lärm, Verunreinigungen, Fliegenplage), die für einen durchschnittlichen Bewohner als unzumutbar bezeichnet werden müssten und

unweigerlich zu Reibereien und Streitigkeiten zwischen den Benützern des Wohn- und des Ökonomieteils führten. b) Der Beschwerdeführer wirft dem Verwaltungsgericht vorab eine offenkundig falsche Feststellung des Sachverhalts vor: Zum einen sei das Wohngebäude gestützt auf die Bauerlaubnis vom 11. Mai 1999 vollständig abgebrochen und wieder aufgebaut worden und statisch sowie konstruktiv nicht mehr mit dem Stall verbunden. Zum anderen seien im Zuge des Umbaus sämtliche Überlappungen und Verbindungen zwischen dem Wohn- und dem Ökonomie teil aufgehoben worden, und zwar auch im Bereich der Jauchegrube. Die Vorinstanz hätte dies aus den definitiven Bauplänen, von denen sie Anfang April 2000 Kenntnis erhalten habe, ersehen müssen. Gemäss Art. 105 Abs. 2 OG ist das Bundesgericht an die Feststellung des Sachverhalts gebunden, wenn eine richterliche Behörde als Vorinstanz den Sachverhalt nicht offensichtlich unrichtig oder unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen festgestellt hat. Vorliegend erweist sich der Vorwurf der offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung als begründet. Aus den Bauplänen, dessen Vorlage das Kantonsgericht nicht bestreitet, geht einwandfrei hervor, dass das Wohnhaus abgebrochen und konstruktiv und statisch unabhängig vom Stallteil wieder aufgebaut werden sollte. Bestehende Überlappungen und Verbindungen sollten aufgehoben werden. Mit den Planvermerken "Abbruch/ Neubau" beim neuen Jauchekasten und "Bestehend" bei der Jauchegrube unter dem Stallteil sowie der Einzeichnung zweier Umfassungsmauern, die an der Grenze der Gebäudeteile aneinander stossen (s. Aufriss "Ostfassade"), wird in den Plänen auch aufgezeigt, dass der bestehende Jauchekasten durch eine neue Abschlussmauer auf den Stallteil begrenzt sowie unter dem Wohnteil abgebrochen und durch einen separaten, neuen Kasten ersetzt werden sollte. Da unbestritten ist, dass die Baupläne zur Ausführung gelangten, sind die sachverhaltlichen Feststellungen im vom Beschwerdeführer vorgebrachten Sinne zu korrigieren. Demnach besteht keine Handhabe, um die Ausnahmegewilligung wegen baulicher Verbindung und statischer Abhängigkeit von Wohnhaus und Stallteil zu verweigern; derartige Hindernisse bestehen nicht, zumal das blosses Aneinanderstossen von Gebäudeteilen weder rechtlich noch tatsächlich ausschliesst, den einen Gebäudeteil abzuparzellieren. Bei dieser Sachlage braucht weiter nicht geprüft zu werden, unter welchen Voraussetzungen bauliche Verbindungen überhaupt eine genügende Grundlage abgeben können, um ein Ausnahmegesuch nach Art. 60 BGG abzuweisen. c) Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, die Ausnahme dürfe auch nicht wegen der zu erwartenden Immissionen verweigert werden. Diese hielten sich in einem Rahmen, der in den ländlichen Gebieten des Kantons durchaus üblich sei und von der Bevölkerung allgemein toleriert werde. Auch dieser Einwand ist begründet. Gewiss ist nicht zu verkennen, dass die Nutzung eines Stalls mit Lärm, Geruch und Staub verbunden ist und Fliegen anzieht, was für die Bewohner eines unmittelbar angrenzenden Wohnhauses lästig sein und Konflikte auslösen kann. Indessen bietet die nachbarrechtliche Bestimmung von Art. 684 ZGB ausreichend Schutz vor übermässigen Einwirkungen. Abs. 2 dieser Vorschrift stellt zugleich klar, dass die nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks oder Ortsgebrauch üblichen Immissionen zu dulden sind. Damit ist einerseits Gewähr dafür geboten, dass eine normale Nutzung des Stallteils durch empfindliche Bewohner des Hauses nicht unterbunden werden kann. Andererseits haben die Bewohner ein Abwehrmittel gegen eine rücksichtslose und übermässige (unsachgemässe) Benützung des Stalls durch den Bewirtschafter. Der angemessene Interessenausgleich kann damit als sichergestellt gelten. Vorliegend sind keine besonderen Umstände festgehalten worden, die auf eine Ausnahmesituation hindeuten würden, in der von vornherein mit übermässigen, aus

dem Rahmen fallenden und nicht auf ein vernünftiges Mass reduzierbaren Beeinträchtigungen gerechnet werden müsste. Die Abklärungen haben vielmehr ergeben, dass der Stall recht klein ist, nur wenigen Tieren Platz bietet und vom Pächter nur zeitweise benützt wird. Bei solchen Verhältnissen kann die Ausnahme zur Abparzellierung nicht allein mit Blick auf die zu erwartenden Immissionen verweigert werden. Eine solche Argumentation findet keine hinreichend konkrete Stütze in der Zwecksetzung des BGG, die vorliegend - mangels gesetzlicher Kriterien - die Grundlage für eine Verweigerung bieten müsste. Mit den Zielen des BGG sind Einwirkungen aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung auf eine angrenzende nichtlandwirtschaftliche Wohnbaute in der Landwirtschaftszone in normalem Umfang grundsätzlich und auch hier vereinbar. Die zweite von der Vorinstanz angeführte Begründung für die Verweigerung der Ausnahme hält der Überprüfung daher ebenfalls nicht Stand.

E. 4

Nach dem Erwogenen erweist sich die Beschwerde als begründet und sind die Voraussetzungen zur Erteilung der angebehrten Ausnahme erfüllt. Das Kantonsgericht hat freilich die Überprüfung unter dem Gesichtspunkt einer Umgehung der Vorschriften über die Belastungsgrenze vorbehalten, ein Kriterium, das schon der Präsident der Bodenrechtskommission zur Begründung seines abschlägigen Entscheids angeführt hatte. Zwar ist nicht recht einzusehen, inwiefern die mit der Abparzellierung der nichtlandwirtschaftlichen Wohnbaute von Gesetzes wegen verbundene Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGG und damit auch aus dem Anwendungsbereich der Massnahmen zur Verhütung der Überschuldung (Art. 73 ff. BGG) eine Umgehung dieser Vorschriften darstellen sollte. Indessen hat das Kantonsgericht diesen Aspekt ausdrücklich erwähnt, ohne sich weiter dazu zu äussern. Es ist dazu freilich auch nicht gehalten gewesen, da es die Beschwerde aus anderen Gründen abgewiesen hat. Das Kantonsgericht hat seine Prüfung daher zu vervollständigen. Da sich die Angelegenheit unter diesem Gesichtswinkel nicht als liquid erweist, ist sie unter Aufhebung des angefochtenen Entscheids zur weiteren Behandlung im Sinne des Ausgeführten an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 5

Bei diesem Verfahrensausgang ist keine Gerichtsgebühr zu erheben (Art. 156 Abs. 1 u. 2 OG). Der Kanton Appenzell I.Rh. hat dem Beschwerdeführer jedoch die Parteikosten für das Verfahren vor dem Bundesgericht zu ersetzen (Art. 159 Abs. 2 OG).

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