

OW_GERICHTE VVGE 1999/00 Nr. 32 vom 19. Juli 1999

OW Obergericht, 1999-07-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE_1999_00 Nr. 32](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE_1999_00_Nr_32)

FR: OW_GERICHTE VVGE 1999/00 Nr. 32 du 19 juillet 1999

IT: OW_GERICHTE VVGE 1999/00 Nr. 32 del 19 luglio 1999

Regeste

VVGE 1999/00 Nr. 32, S. 82: Art. 2 Abs. 3, Art. 3 Abs. 4, Art. 6 und Art. 84 BGGb a. Eine ausserhalb der Bauzone gelegene Parzelle mit einem Berghäuschen und einer Scheune und rund 69 Prozent Weide sowie Wald, Strasse/Weg gilt als ein Grun

Erwägungen

E. 2

Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann gemäss Art. 84 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGGb; SR 211.412.11) von der Bewilligungsbehörde insbesondere feststellen lassen, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück dem Realteilungsverbot, dem Zerstückelungsverbot, dem Bewilligungsverfahren oder der Belastungsgrenze unterliegt (Bst. a) und ob der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bewilligt werden kann (Bst. b). Diese gesetzliche Aufzählung ist nicht abschliessend. Darüber hinaus können generell sämtliche auf Grund der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des BGGb zu würdigenden Sachverhalte Gegenstand einer solchen Feststellungsverfügung sein. Dazu gehören unter anderem alle Fragen in Bezug auf den örtlichen Geltungsbereich des BGGb, so zum Beispiel die Feststellung, ob eine Liegenschaft dem BGGb unterstellt ist oder nicht (Beat Stalder, Das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 [Kommentar BGGb], Brugg 1995, N 4 zu Art. 84).

E. 3

Das BGGb gilt gemäss Art. 2 Abs. 1 für landwirtschaftliche Grundstücke oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende, landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist. a. Art. 6 BGGb enthält zum Begriff des landwirtschaftlichen Grundstücks eine Definition: Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist. Diese Umschreibung stützt sich auf den Grundstücksbegriff von Art. 655 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) und umfasst in erster Linie Liegenschaften und somit Teile der Bodenfläche mit hinreichend bestimmten Grenzen (Christoph Bandli, Das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 [Kommentar BGGb], Brugg 1995, N 4 zu Art. 2; BGE 123 III 234, Erw. 1). Bei der Parzelle der Beschwerdeführerin handelt es sich um eine entsprechende Liegenschaft. Inhaltlich stimmt die Definition des landwirtschaftlichen Grundstücks in Art. 6 Abs. 1 BGGb mit der Definition der Landwirtschaftszone in Art. 16 Abs. 1 Bst. a RPG überein. Laut Eduard Hofer kann man davon ausgehen, dass sich Land in der Landwirtschaftszone für die landwirtschaftliche Nutzung eignet, oder dass zumindest eine landwirtschaftliche Nutzung möglich ist (Art. 16 Abs. 1 Bst. b RPG; Eduard Hofer, Das bäuerliche Bodenrecht

vom 4. Oktober 1991 [Kommentar zum BGG], Brugg 1995, N 5 zu Vorbemerkungen zu den Artikeln 6 bis 10). Für eine zonenkonforme Nutzung mit herkömmlichen Bewirtschaftungsformen eignen sich praktisch alle nicht bewaldeten Bodenflächen, welche für die Vegetation eine genügende Erdschicht aufweisen, insbesondere Wiesland und Weiden (Hofer, a.a.O., N 7 zu Art. 6 Abs. 1; Bandli, a.a.O., N 4 zu Art. 2 Abs. 1). Die Liegenschaft der Beschwerdeführerin besteht gemäss Mutation zum grössten Teil (rund 69 Prozent) aus Weideland, demnach eine nichtbewaldete Bodenfläche, welche sich für eine landwirtschaftliche Nutzung mit herkömmlichen Bewirtschaftungsformen eignet und für die Vegetation eine genügende Erdschicht aufweist. Die Parzelle kann zumindest zum Teil als landwirtschaftlich bezeichnet werden. Grundstücke, auf welchen sich Wald und Gewässer befinden und die ausserhalb der Bauzone liegen und sich für eine andere als die landwirtschaftliche Nutzung eignen, liegen grundsätzlich nicht im sachlichen Geltungsbereich des BGG. Findet sich auf einem Grundstück aber landwirtschaftliches Land und Wald oder Gewässer, handelt es sich um ein Grundstück mit gemischter Nutzung, welches dem BGG unterstellt ist, sofern dieses nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt ist (Art. 2 Abs. 2 Bst. d BGG; vgl. auch Hofer, a.a.O., N 13 zu Art. 6 Abs. 1). Die Parzelle der Beschwerdeführerin besteht aus Berghäuschen, Scheune, Hofraum, Strasse/Weg, Wald (rund 12 Prozent) und Weide (rund 69 Prozent). Folglich setzt sich dieses Grundstück zu rund 81 Prozent aus Wald und landwirtschaftlicher Weide zusammen. Bei dieser Parzelle handelt es sich somit um ein Grundstück mit gemischter Nutzung, welches, laut Art. 2 Abs. 2 Bst. d BGG, grundsätzlich dem Gesetz unterstellt ist. b. Art. 2 Abs. 1 BGG verlangt für den örtlichen Geltungsbereich dieses Gesetzes zudem, dass die betreffende Parzelle ausserhalb der Bauzone liegt. Die Abgrenzung ist anhand der im Bau- und Raumplanungsrecht geltenden gesetzlichen Bestimmungen sowie der einschlägigen Rechtsprechung und Literatur vorzunehmen (Bandli, a.a.O., N 6 zu Art. 2). Die Parzelle der Beschwerdeführerin liegt gemäss geltendem Zonenplan in der Landwirtschaftszone, demnach ausserhalb der Bauzone.

E. 4

a. Das BGG enthält in Art. 2 Abs. 3 eine Ausnahme zum Geltungsbereich gemäss Abs. 1 und 2: Das Gesetz gilt nicht für kleine Grundstücke von weniger als zehn Aren Rebland oder 25 Aren anderem Land, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören. "Als Ausnahmeregelung macht die Bestimmung nur Sinn, wenn es sich um Grundstücke handelt, welche dem Grundsatz nach dem BGG unterstehen würden" (Bandli, a.a.O., N 30 zu Art. 2 Abs. 3). Art. 2 Abs. 3 enthält zudem selbst eine generelle Gegen Ausnahme, indem das Gesetz kleine Grundstücke nur freistellt, wenn sie nicht zu einem Gewerbe gehören, sei es als Eigentum oder als Zupacht (Bandli, a.a.O., N 31 zu Art. 2 Abs. 3). Das BGG enthält in Art. 7 Abs. 1 die Definition des landwirtschaftlichen Gewerbes: Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und die mindestens die halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie beansprucht. Letzteres ist gegeben, wenn für die ordnungsgemässe Bewirtschaftung des zur Diskussion stehenden Betriebs von jährlich mindestens 2 100 Arbeitskraftstunden auszugehen ist (BGE 121 II 313, Erw. 5c). Ein landwirtschaftliches Grundstück gehört dann zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe, wenn es "Bestandteil dieses Gewerbes im Sinne einer wirtschaftlichen Einheit bildet" (Bandli, a.a.O., N 5 zu Art. 2 Abs. 1). b. Wie oben ausgeführt, untersteht die Parzelle der Beschwerdeführerin grundsätzlich dem BGG. Da diese unbestrittenermassen eine Grösse

von 2 220 m² aufweist, handelt es sich um ein kleines Grundstück im Sinne von Art. 2 Abs. 3 BGG. Es ist aber zusätzlich noch zu prüfen, ob das Grundstück allenfalls zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört. Die Liegenschaft der Beschwerdeführerin dient weder als Grundlage für die landwirtschaftliche Produktion noch beansprucht sie mindestens eine halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie. Sie wird auf Grund der Beschwerdeschrift vorwiegend als Wohnparzelle genutzt. Die Nachbarparzelle ist verpachtet. Laut Pachtvertrag wird das Pachtverhältnis in Bezug auf die Gebäulichkeiten (Wohnhaus und Stall) nicht verlängert. Das Grundstück wird demnach seit April 1994 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die beiden benachbarten Parzellen können auch nicht als wirtschaftliche Einheit im Sinne des Gesetzes betrachtet werden, da jede Parzelle für sich allein, individuell genutzt wird. Aus dem Gesagten folgt, dass es sich bei der Parzelle der Beschwerdeführerin um ein kleines Grundstück gemäss Art. 2 Abs. 3 BGG handelt, welches grundsätzlich nicht dem BGG unterstellt ist.

E. 5

a. Art. 3 Abs. 4 BGG bestimmt aber, dass insbesondere die Massnahmen zur Verhütung der Überschuldung (Art. 73 bis 79 BGG) auch für kleine Grundstücke im Sinne von Art. 2 Abs. 3 BGG gelten. Sinn dieser Bestimmung ist, wie die Beschwerdeführerin richtig ausführte, insbesondere die Durchführung von Güterzusammenlegungen nicht zu erschweren (Bandli, a.a.O., N 15 zu Art. 3 Abs. 4). Art. 3 Abs. 4 BGG gilt aber ganz allgemein für kleine Grundstücke. Das Gesetz verlangt nicht, dass eine Güterzusammenlegung tatsächlich bevorsteht. b. Da die Parzelle der Beschwerdeführerin als kleines Grundstück im Sinne von Art. 2 Abs. 3 BGG gilt, ist Art. 3 Abs. 4 BGG für diese Liegenschaft anwendbar. Ob allenfalls eine Überschreitung der Belastungsgrenze möglich ist, bildet nicht Gegenstand dieses Verfahrens und kann an dieser Stelle offen bleiben.

E. 6

Die Beschwerde ist auf Grund des Gesagten abzuweisen und der Entscheid der Bodenrechtskommission ist zu bestätigen.

E. 7

a. Wie oben dargelegt untersteht die Liegenschaft dem BGG nicht, mit Ausnahme der Art. 73 bis 79 und Art. 57. Daraus folgt, dass das Zerstückelungsverbot gemäss Art. 58 Abs. 2 BGG für diese Parzelle nicht gilt, so dass das BGG der Beschwerdeführerin nicht verbieten würde, das bestehende Wohnhaus auf ihrem Grundstück abzuparzellieren. b. Liegt ein abparzelliertes kleines Grundstück, welches tatsächlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, ausserhalb der Bauzone, so kann es mit einer Feststellungsverfügung der zuständigen Behörde als "nichtlandwirtschaftlich" qualifiziert werden. Im Grundbuch ist sodann die Anmerkung "nichtlandwirtschaftlich" nach Art. 86 Abs. 1 Bst. b BGG vorzunehmen (Christina Schmid-Tschirren, Das bäuerliche Bodenrecht im Härtefall der Realität, in: Blätter für Agrarrecht, Heft 2/3, 1997, S. 144). Mit einer solchen Anmerkung werden nach Art. 86 Abs. 1 Bst. b BGG diejenigen Grundstücke versehen, welche ausserhalb der Bauzone liegen und die einen nichtlandwirtschaftlichen Charakter haben. Werden Grundstücke ausserhalb der Bauzone seit längerer Zeit nicht mehr landwirtschaftlich sondern zu Wohnzwecken genutzt, so können sie als nichtlandwirtschaftliche Grundstücke angesehen werden, auf welche das BGG keine Anwendung findet (Ch. Schmid-Tschirren, a.a.O., S. 146). c. Eine durch Abparzellierung

neu entstandene Hausparzelle, die seit längerer Zeit nicht landwirtschaftlich genutzt wird, kann mittels Feststellungsverfügung gemäss Art. 84 BGG als nicht landwirtschaftlich erklärt werden und würde somit dem Geltungsbereich des BGG, einschliesslich dessen Art. 3 Abs. 4, nicht unterstehen. In diesem Fall kämen die Massnahmen zur Verhütung der Überschuldung (Art. 73 bis 79 BGG) nicht mehr zur Anwendung. Nachdem die Beschwerdeführerin geltend macht, dass ihre Parzelle nicht landwirtschaftlich genutzt werde, steht es ihr frei, das Wohnhaus abzuparzellieren und bei der Bodenrechtskommission um eine Feststellungsverfügung nachzusuchen, welche die Parzelle als nicht landwirtschaftlich erklärt. de| fr | it Schlagworte grundstück landwirtschaft gesetz ausserhalb bauzone landwirtschaftliches grundstück bäuerliches bodenrecht wald entscheid überschuldung wohnhaus gemischte nutzung landwirtschaftszone grund strasse Mehr Deskriptoren anzeigen Normen Bund ZGB: - ZGB: Art.655 BGG: Art.2 Art.3 Art.6 Art.57 Art.58 Art.73 Art.79 Art.84 Art.86 BGG: Art.2 Art.3 RPG: Art.16 Leitentscheide BGE 123-III-233 S.234 121-II-307 S.313 VVGE 1999/00 Nr. 32

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