

SO_GERICHTE ZZ.1981.15 vom 19. Juni 1981

SO Obergericht, 1981-06-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZZ.1981.15

FR: SO_GERICHTE ZZ.1981.15 du 19 juin 1981

IT: SO_GERICHTE ZZ.1981.15 del 19 giugno 1981

Regeste

Art. 19 Abs. 1, Art. 21 Abs. 1 lit. a Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG).- Zur Fassung des Art. 19 Abs. 1 EGG nach der Revision von 1972 (Erw. 1);- Die Tatsache, dass eine Liegenschaft aus der Unterstellung unter das Entschuldungsgesetz entlassen worden ist, ist für die Frage, ob eine landwirtschaftliche Liegenschaft nach Art. 19 Abs. 1 EGG vorliegt, nicht verbindlich (Erw. 2);- Zum Verhältnis zwischen Art. 19 Abs. 1 und Art. 21 Abs. 1 lit. a EGG (Erw. 3).

Erwägungen

E. 1

Es ist zunächst zu prüfen, ob es sich im vorliegenden Fall um landwirtschaftliche Liegenschaften im Sinne von Art. 19 Abs. 1 EGG handelt und ob deshalb das Einspruchsverfahren Anwendung findet.

a) Das EGG datiert vom 12. Juni 1951. Die Revision des Jahres 1972 betraf u. a. Art. 19. Nach der ursprünglichen Fassung von Art. 19 Abs. 1 (AS 1952 S. 403) konnte -- unter den in lit. a bis c dieser Bestimmung genannten Voraussetzungen -- gegen Kaufverträge nur dann Einsprache erhoben werden, wenn es sich um solche über "landwirtschaftliche Heimwesen" oder zu einem solchen gehörende Liegenschaften handelte. Das Bundesgericht hatte deshalb in einschlägigen Entscheiden vorfrageweise zu prüfen, ob überhaupt ein "landwirtschaftliches Heimwesen" gegeben sei. Als landwirtschaftliches Heimwesen im Sinne der genannten Bestimmung wurde eine aus Land und Gebäulichkeiten bestehende Einheit angesehen, die geeignet war, einem Bauern (Eigentümer oder Pächter) und seiner Familie als Lebenszentrum und Grundlage für den Betrieb eines landwirtschaftlichen Gewerbes zu dienen (BGE 89 I 231, 92 I 316, 94 I 176). Dabei hat das Bundesgericht in ständiger Rechtsprechung festgehalten, dass Art. 19 EGG auch auf Kleinheimwesen anwendbar sei, deren Bewirtschaftung für sich allein eine Familie nicht zu ernähren vermöge (BGE 92 I 316 und dortige Zitate). Immerhin musste Land von einer gewissen Ausdehnung vorhanden sein, damit überhaupt von einem landwirtschaftlichen Heimwesen gesprochen werden konnte. Dieses Minimum lasse sich, so führte das Bundesgericht aus, nicht in einem für alle Fälle gültigen Flächenmass festlegen; erforderlich sei aber, dass der Verdienst, der sich aus der Bewirtschaftung des Landes erzielen lasse, einen ins Gewicht fallenden Beitrag zum Einkommen des Bewirtschafters bilde. Bei diesem ursprünglichen Wortlaut von Art. 19 Abs. 1 konnte man somit von einem bestimmten Begriff des landwirtschaftlichen Heimwesens ausgehen, der in einem Einspruchsfall -- gleichgültig ob das Heimwesen als solches oder nur zu einem solchen gehörende Liegenschaften veräussert werden wollten -- gegeben sein musste.

b) Nun ist aber der Wortlaut des Art. 19 Abs. 1 EGG in der Revision von 1972 (vgl. SR-211-412-11) geändert worden, heisst es doch jetzt:

Gegen Kaufverträge über landwirtschaftliche Heimwesen und landwirtschaftliche Liegenschaften..."

Über diese Änderung sagen die beiden Botschaften von 1970 und 1971 schon deshalb nichts aus, weil sie erst in der Beratung im Nationalrat erfolgt ist (Sten. Bulletin, Nationalrat, 1972, S. 1178). Der Ständerat hat sie übernommen (Sten. Bulletin, Ständerat, 1972, S. 598). Im Nationalrat wurde nicht weiter darüber gesprochen; im Ständerat erklärte Kommissionspräsident Amstad, die Änderung bedeute eine kleine Erweiterung des Sachbereiches; das Einspruchsverfahren sei nun nicht mehr beschränkt auf zu einem landwirtschaftlichen Heimwesen gehörende Liegenschaften, sondern finde allgemein auf landwirtschaftliche Liegenschaften Anwendung (a.a.O. S. 598). Geht man davon aus und sieht man vorderhand von Art. 21 Abs. 1 lit. a EGG ab, so ergibt sich folgendes: Ausschlaggebend kann -- wenn der Einspruchsgrund von lit. a oder b zur Diskussion steht -- nicht mehr sein, ob ein Heimwesen vorliegt, welches -- allein oder gemischt -- eine Existenzgrundlage bildet. Vielmehr kommt jede landwirtschaftliche Liegenschaft in Frage. Dass es im vorliegenden Fall um landwirtschaftliche Liegenschaften, die an Herrn N. verkauft werden sollen, geht, kann nicht bezweifelt werden. Sie liegen ausserhalb der Bauzone und eine andere als landwirtschaftliche Nutzung kommt nach allgemeiner Lebenserfahrung schlechterdings überhaupt nicht in Frage. Auch sind die für das Einspruchsverfahren kantonalrechtlich vorgeschriebenen Mindestgrössen gegeben (§ 6 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 des soloth. Gesetzes in der Fassung vom 7. Dezember 1958; GS 1958, S. 113). Es muss deshalb vorläufig festgestellt werden, dass das Einspruchsverfahren im vorliegenden Fall grundsätzlich spielt.

E. 2

Im folgenden ist aber zu prüfen, ob die Entlassung aus der Unterstellung gemäss Entschuldungsgesetz daran etwas ändert. Das Heimwesen T. war ursprünglich dem Entschuldungsgesetz unterstellt worden. 1964 wurde es aus der Unterstellung entlassen mit der Begründung, dass das Einkommen aus nichtlandwirtschaftlicher Tätigkeit (Ferienwohnungen und Wirtschaft) grösser sei als das Einkommen aus der Landwirtschaft. Die Beschwerdegegner wollen aus dieser Entlassung aus der Unterstellung nach Entschuldungsgesetz den Schluss ziehen, der Hof T. sei schon deshalb keine landwirtschaftlich genutzte Liegenschaft im Sinne des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes. Dieser Schlussfolgerung kann nicht zugestimmt werden. Die Fragestellung ist ähnlich wie beim bäuerlichen Erbrecht, dessen Artikel 619, 620, 621, 621bis-quater 625 und 625bis ZGB (Fassung gemäss Art. 94 LEG) nach Art. 108 LEG auf alle Erbschaften Anwendung finden, in denen sich ein landwirtschaftliches Gewerbe befindet, sofern der Erblasser nicht anders verfügt hat. In seinem Entscheid BGE 83 II 109 musste das Bundesgericht die umstrittene Frage, ob die Anwendung der durch das LEG revidierten Bestimmungen über das bäuerliche Erbrecht von der Unterstellung des betreffenden Heimwesens abhängt, nicht entscheiden, weil dort die Unterstellung tatsächlich erfolgt war. Sodann führte das Bundesgericht aber aus:

"4. -- Auch wenn man annimmt, ein Heimwesen könne nur unter der Voraussetzung, dass es dem LEG unterstellt wurde, einem Erben gemäss Art. 620 ZGB zum Ertragswert ungeteilt zugewiesen werden, kann doch keine Rede davon sein, dass die

Unterstellungsverfügung dem in Frage stehenden Heimwesen in einer für die Gerichte verbindlichen Weise die Eigenschaft eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 620 ZGB zuerkenne. Vielmehr ist die Frage, ob ein solches Gewerbe vorliege, wie die Frage, ob die übrigen Voraussetzungen des Art. 620 ZGB gegeben seien, von den Gerichten selbständig zu prüfen. Dabei kommt der Bestimmung von Art. 1 LEG, wonach dieses Gesetz auf Heimwesen und Liegenschaften Anwendung findet, die ausschliesslich oder vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden, höchstens die negative Bedeutung zu, dass ein Heimwesen, das diese Bedingung nicht erfüllt, nicht als landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 620 ZGB gelten kann. Im übrigen ist der Ausdruck "landwirtschaftliches Gewerbe" so auszulegen, wie es dem Sinn und Zweck von Art. 620 ZGB entspricht. Die vor dem Inkrafttreten des LEG ergangene Rechtsprechung bleibt dabei beachtlich."

In seiner Kommentierung dieses Entscheides bringt Prof. Hans Merz zum Ausdruck, dass die immer noch offene Frage, ob die Anwendung der durch das Entschuldungsgesetz (LEG) revidierten Bestimmungen des ZGB von der Unterstellung unter das LEG abhängt, wohl zu verneinen sei (ZBJV 95/1959, S. 17). Im Entscheid BGE 87 II 74 liess das Bundesgericht die erwähnte Frage wiederum offen. Im Lehrbuch Tuor/Schnyder, Das Schweiz. Zivilgesetzbuch 9. A., wird S. 443 zum bäuerlichen Erbrecht erklärt, nach Ansicht des Autors sei die Unterstellung "sowohl positiv wie negativ nur ein Indiz für den Gerichtsentscheid über die Eigenart des in Frage stehenden Gewerbes." Aus den zitierten Entscheiden und Lehrmeinungen geht jedenfalls klar hervor, dass bei der Frage der Anwendung von Art. 620 ZGB (bäuerliches Erbrecht) nicht einfach darauf abgestellt werden kann, ob eine Unterstellung nach LEG erfolgt ist oder nicht, sondern dass der Entscheid von den Gerichten zu fällen ist und zwar aufgrund der Bestimmungen von ZGB 620. Dabei kann der Unterstellung oder Nichtunterstellung nach LEG nur die Bedeutung eines Indizes zukommen. Dies spricht dafür, dass es sich auch zwischen LEG und EGG nicht anders verhält. So fällt zunächst auf, dass das zeitlich spätere Bundesgesetz über die Erhaltung des Bäuerlichen Grundbesitzes -- mit Ausnahme von Art. 12, wo für den Übernahmepreis bei Ausübung des Vorkaufsrechts nach EGG unter nächsten Angehörigen auf den Ertragswert gemäss LEG verwiesen wird -- keine Verweisungen auf das zeitlich frühere Entschuldungsgesetz enthält, obwohl auch hier -- wie dort -- von Liegenschaften gesprochen wird, die ausschliesslich oder vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden, so dass es an und für sich naheliegend gewesen wäre, im zweiten Gesetz auf das frühere bzw. dessen Begriffsbeschreibungen zu verweisen. Diese Tatsache fiel bereits im Entwurf zum Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom Jahre 1948 (BB1 1948 S. 72 ff.) auf. So wird auch hier in der Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung vom 30. Dezember 1947 gesagt, dass von einem besonderen Unterstellungsverfahren nach dem Vorbild des LEG abgesehen werde (im Gegensatz zu Vorentwürfen). Nirgends findet sich in der Parlamentarischen Beratung der Jahre 1948 bis 1950 auch nur der geringste Hinweis dahin, dass für den Entscheid, ob es sich im konkreten Fall um eine landwirtschaftliche Liegenschaft handle oder nicht, oder ob es sich um eine ausschliesslich oder vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Liegenschaft handle, oder ob es um wesentliche Teile eines landwirtschaftlichen Gewerbes gehe, von einem allenfalls schon ergangenen oder noch zu ergehenden Entscheid einer Behörde nach LEG abhängig gemacht sei. Das kann nur die Bedeutung haben, dass die Entscheide nach LEG und nach EGG, ob es um landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften usw. gehe, von den nach dem jeweiligen Gesetz zuständigen Behörden zu treffen sind. Diese Auslegung muss schon deshalb zutreffend sein, weil die Zwecke, welche LEG und EGG verfolgen, verschieden

sind, und weil nach EGG landwirtschaftliche Liegenschaften auch dort vorliegen können, wo keine Unterstellung unter das LEG erfolgt ist und auch nicht zu erfolgen hat. In gleichem Sinne äussert sich die Justizkommission des Kantons Luzern in einem Entscheid vom 19. November 1975. Sie hält dabei fest, es sei für beide Gesetze separat zu prüfen, ob vorliegend ihre Anwendung in Frage komme (ZBGR 1978 S. 76). Die Entlassung aus der Unterstellung gemäss LEG ändert deshalb nichts an der Anwendbarkeit des EGG.

E. 3

Nun ist das Einspruchsverfahren gemäss der Bestimmung des Art. 21 Abs. 1 lit. a EGG (und vorliegend käme nur dieser Ausnahmefall in Frage) aber nicht anwendbar "auf Rechtsgeschäfte über Liegenschaften, die einen gemischten Betrieb bilden, bei welchem der nichtlandwirtschaftliche Charakter überwiegt." Man kann sich fragen, wie sich diese Bestimmung zur neuen Fassung des Art. 19 Abs. 1 EGG verhält. Es ist nicht auszuschliessen, dass das Verhältnis zwischen Art. 19 Abs. 1 EGG (welcher bei der erwähnten Revision plötzlich und ohne Diskussion in der Beratung im Nationalrat geändert wurde) und der unverändert bleibenden ursprünglichen Fassung von Art. 21 EGG nicht bedacht wurde. Art. 21 Abs. 1 lit. a geht ja immer noch davon aus, dass ein "Betrieb" (= "Heimwesen") im Zentrum stehen müsse, obschon dies nach der neuen Fassung des Art. 19 Abs. 1 gar nicht mehr der Fall ist. Eventuell könnte man sagen, dass die Bestimmung des Art. 21 Abs. 1 lit. a nur noch in den Fällen von Art. 19 Abs. 1 lit. c spiele, oder dass Art. 21 Abs. 1 lit. a zwar noch gelte, aber durch die neue Fassung von Art. 19 Abs. 1 irgendwie relativiert worden sei und deshalb nur ganz zurückhaltend anzuwenden sei, was "pro Unterstellung" sprechen würde. Eventuell ist Art. 21 Abs. 1 lit. a EGG aber doch so eindeutig, dass die Änderung des Art. 19 ohne Auswirkung bleibt. Diese Fragen müssen aber im vorliegenden Fall nicht generell beantwortet werden, da sich zeigen wird, dass vorliegend -- entgegen der Meinung der Beschwerdegegner -- der Ausnahmefall des Art. 21 Abs. 1 lit. a EGG ohnehin nicht gegeben ist. (Im Folgenden wird eingehend dargetan, dass beim Hof T. objektiv gesehen dem Landwirtschaftsbetrieb im Vergleich zum Gastwirtschafts- und Ferienwohnungsbetrieb keine untergeordnete Bedeutung zukommt, so dass nicht gesagt werden kann, der nichtlandwirtschaftliche Charakter im Sinne von Art. 21 Abs. 1 lit. a EGG überwiege. Am Schluss wird festgestellt, dass somit das Einspruchsverfahren anwendbar sei).

Verwaltungsgericht, Urteil vom 19. Juni 1981

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