

SO_GERICHTE ZZ.1991.40 vom 13. Februar 1991

SO Obergericht, 1991-02-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZZ.1991.40

FR: SO_GERICHTE ZZ.1991.40 du 13 février 1991

IT: SO_GERICHTE ZZ.1991.40 del 13 febbraio 1991

Regeste

§ 4 EG EGG; Art. 19 Abs. 1 lit. a und 21 EGG. - Verkauf von Landwirtschaftsland.
Anwendbarkeit des EGG auf den Kauf von Einzelparzellen?

Volltext

SOG 1991 Nr. 40

§ 4 EG EGG; Art. 19 Abs. 1 lit. a und 21 EGG.-- Verkauf von Landwirtschaftsland.
Anwendbarkeit des EGG auf den Kauf von Einzelparzellen?

W. verkaufte einer einfachen Gesellschaft, bestehend aus H. und Z., zunächst zwei landwirtschaftliche Grundstücke im Halte von zusammen 5 ha zu Fr. 47.- pro m² und etwa zwei Monate später eine landwirtschaftliche Einzelparzelle im Halte von 24 a zu Fr. 195.50 pro m². Das Landwirtschafts-Departement erhob gegen beide Geschäfte Einspruch wegen offensichtlicher Spekulation. Da die Kaufvertragsparteien den Einwand nicht anerkannten, hatte darüber die Kantonale Bodenrechtskommission zu entscheiden. Sie schützte den Einspruch hinsichtlich der beiden grossen landwirtschaftlichen Grundstücke, wies jedoch denjenigen gegen den Verkauf der Einzelparzelle ab, weil dieses Grundstück nach § 4 Abs. 2 EG EGG nicht dem Einspruchsverfahren unterstehe. Sowohl das Landwirtschafts-Departement wie die Kaufvertragsparteien erhoben gegen den Entscheid der Bodenrechtskommission Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Dieses hiess die Beschwerde des Departementes gut und wies diejenige der Kaufvertragsparteien ab. Aus den Erwägungen (Zusammenfassung):.

Zur streitigen Rechtsfrage, wie es sich mit der Anwendbarkeit des Einspruchsverfahrens auf den Kauf der relativ kleinflächigen landwirtschaftlichen Einzelparzelle verhält, sind folgende Erwägungen anzustellen:

a) Art. 18 EGG ermächtigt die Kantone, für ihr Gebiet ein Einspruchsverfahren nach den Art. 19 - 21 EGG einzuführen. Wenn die Kantone davon Gebrauch machen, sind sie an die vom Bundesrecht aufgestellten Grundsätze gebunden. Sie können nur im dort vorgezeichneten Rahmen weniger strenge Bestimmungen erlassen. Nach der ursprünglichen Fassung von Art. 19 EGG unterstanden einzelne Liegenschaften nur dann dem Einspruchsverfahren, wenn sie zu einem landwirtschaftlichen Heimwesen (Gesamtheit von Land und Gebäulichkeiten) gehörten. Nach dem revidierten Art. 19 EGG, der seit dem 15. Februar 1973 in Kraft ist, unterstehen auch landwirtschaftliche Liegenschaften, die nicht Bestandteil eines Heimwesens sind, dem Einspruchsverfahren. Dafür ermächtigt allerdings Art. 1 Abs. 2 EGG die Kantone, Liegenschaften bis zu 3 ha vom Einspruchsverfahren auszunehmen (BGE 87 I 329; Jagmetti, Vorbehaltenes kantonales Privatrecht, in Schweizerisches Privatrecht, Bd. I, S. 252 und 331 ff.; Hotz, Bäuerliches Grundeigentum, in ZSR 98, II. Halbband, S. 151 ff.).

b) Bei dieser Ausgangslage hängt die Rechtmässigkeit des zu beurteilenden Einspruchs davon ab, ob der Kanton Solothurn von der Ermächtigung, einzelne, nicht zu einem Heimwesen gehörende Parzellen bis zu 3 ha vom Einspruchsverfahren auszunehmen, Gebrauch gemacht hat.

Das Landwirtschafts-Departement vertritt folgenden Standpunkt: § 4 Abs. 2 EG EGG sei auf landwirtschaftliche Einzelliegenschaften nicht anwendbar, weil er nicht auf solche ausgerichtet sei. Es fehle an einer kantonalen Vorschrift, wonach nicht zu einem Heimwesen gehörende Liegenschaften bis zu einem bestimmten Flächeninhalt vom Einspruchsverfahren ausgenommen sind.

In § 4 EG EGG hat der Kanton Solothurn von der Ermächtigung gemäss Art. 21 Abs. 2 EGG, Liegenschaften bis zu 3 ha vom Einspruchsverfahren auszunehmen, wie folgt Gebrauch gemacht: Abs. 1 bezieht sich auf landwirtschaftliche Gewerbe und erklärt die Bestimmungen über das Einspruchsverfahren nur als anwendbar, wenn sie ausserhalb der Bauzone mehr als 2 ha umfassen. Abs. 2 bestimmt sodann folgendes: "Auf den Verkauf einzelner Liegenschaften, die zu einem solchen Gewerbe gehören, sind sie anwendbar, wenn diese allein oder zusammen mit den seit 1. Januar 1953 verkauften Liegenschaften 10 % der ausserhalb der Bauzone gelegenen Fläche des Gewerbes überschreiten...". Danach werden einzig Verkäufe von zu einem Heimwesen gehörenden Parzellen unter bestimmten Voraussetzungen vom Einspruchsverfahren ausgenommen. Hingegen enthält das EG EGG keine Bestimmung, wonach der Verkauf einzelner landwirtschaftlicher Liegenschaften, die keine Verbindung mit einem Heimwesen aufweisen, vom Einspruchsverfahren ausgenommen sein sollen. Eine auf Versehen des kantonalen Gesetzgebers beruhende Regelungslücke kann nicht angenommen werden. Nach der richtigen Darstellung des Landwirtschafts-Departements entsprechen nämlich § 4 EG EGG und insbesondere dessen Abs. 2 bezüglich Beschränkung der Einspruchsbefugnis auf Grundstücke, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, dem Willen des Gesetzgebers, wie der Werdegang der kantonalen Legiferierung zeigt. Als Abs. 2 anlässlich der Abänderung des EG EGG vom 7.12.1958 (Annahme durch das Volk), in Kraft seit 1.1.1959, erlassen wurde, durfte das Einspruchsverfahren ja noch gar nicht auf Verkäufe landwirtschaftlicher Liegenschaften, die nicht zu einem Heimwesen gehörten, erstreckt werden, da sie nach Bundesrecht von der Einspruchsbefugnis ausgenommen waren. Erst mit der abgeänderten Fassung von Art. 19 EGG, in Kraft seit 15.2.1973, wurden - wie erwähnt - die Kantone ermächtigt, in ihren Einführungsgesetzen auch die an sich generell unterstellten landwirtschaftlichen Liegenschaften ohne Zugehörigkeit bis zu 3 ha vom Einspruchsverfahren auszunehmen. Wenn der Kanton Solothurn an der bisherigen Fassung von § 4 Abs. 2 EG EGG festhielt, mithin von der neuen bundesrechtlichen Ermächtigung nicht Gebrauch machte, so kann dem keine andere Bedeutung beigemessen werden, als dass die bisherige Regelung beibehalten bleiben sollte. Dieser gesetzgeberische Wille und der ihm entsprechende Wortlaut von § 4 Abs. 2 EG EGG führen nun aber zu folgender Rechtslage: Da das Einspruchsverfahren eingeführt ist, gilt, soweit im Sinne der bundesrechtlichen Ermächtigung keine im Rahmen von Art. 19 - 21 EGG zulässigen Ausnahmen kantonalrechtlich statuiert sind, die Ordnung gemäss Bundesrecht. Bezogen auf landwirtschaftliche Liegenschaften, die nicht zu einem Heimwesen gehören, bedeutet dies, dass der Verkauf von solchen ohne Beachtung des grösseren oder kleineren Flächeninhalts dem Einspruchsverfahren untersteht.

Dass dem so ist, ergibt sich übrigens auch daraus, dass die meisten Kantone - im Gegensatz zum Kanton Solothurn - in ihren Einführungsgesetzen zum EGG klargestellt haben, bis zu welchen Flächen gehandelte Einzelliegenschaften vom Einspruchsverfahren ausgenommen sind (Hotz, a.a.O., Zusammenstellung der kantonalen Erlasse im Zeitpunkt nach Inkrafttreten des revidierten Art. 19 EGG, S. 160 ff.), ferner aus der Antwort des Eidg. Grundbuchamtes und des Amtes für landwirtschaftliche Entschuldung vom 10.11.1982, die dem Landwirtschafts-Departement auf Anfrage hin erteilt worden war.

Verwaltungsgericht, Urteil vom 13. Februar 1991

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