

SO_GERICHTE ZZ.1994.34 vom 18. Oktober 1994

SO Obergericht, 1994-10-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZZ.1994.34

FR: SO_GERICHTE ZZ.1994.34 du 18 octobre 1994

IT: SO_GERICHTE ZZ.1994.34 del 18 ottobre 1994

Regeste

Art. 63 BGBB - Zum Erfordernis der Selbstbewirtschaftung beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken.

Volltext

SOG 1994 Nr. 34

Art. 63 BGBB-Zum Erfordernis der Selbstbewirtschaftung beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken.

B. schloss mit G. am 6.12.1993 einen Vorvertrag zu einem Kaufvertrag über Grundbuch B. Nr. 815. Die Liegenschaft im Halte von ca. 1 ha liegt in der Landwirtschaftszone und enthält ein Wohnhaus und eine Garage. Der Kaufpreis wurde auf Fr. 830'000.-- festgesetzt und der Vertrag enthielt den Vorbehalt der Zustimmung des Landwirtschafts-Departementes. Die ebenfalls vorbehaltene Zustimmung des Landwirtschafts-Departementes zur Abparzellierung des Landwirtschaftslandes von den Gebäulichkeiten erfolgte am 13.1.1994. Am 19.1.1994 forderte das Departement B. auf, mitzuteilen, zu welchem Zweck er das Land kaufen wolle und wie die Bewirtschaftung geplant sei. Nach einem weiteren Schriftenwechsel erliess das Departement am 17.3.1994 eine Feststellungsverfügung, wonach ein Kaufvertrag nicht bewilligt werden könnte. Es sei keine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne des BGBB beabsichtigt und es fehle an der Selbstbewirtschaftung. B. erhob Beschwerde, die vom Verwaltungsgericht mit folgender Begründung abgewiesen wurde:

1. - 3. (Verfahren, vgl. hinten Nr. 45)

4. Die für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks erforderliche Bewilligung ist unter anderem dann zu verweigern, wenn der Erwerber nicht Selbstbewirtschaftler ist oder wenn ein übersetzter Preis vereinbart wurde (Art. 63 lit. a und b BGBB). Den Begriff des Selbstbewirtschafters umschreibt Art. 9 BGBB dahingehend, dass die betreffende Person den Boden selber bearbeiten und hiefür auch geeignet sein muss, indem er die nach landesüblicher Vorstellung notwendigen Fähigkeiten dazu besitzt. Das alte Recht kannte keine Legaldefinition. Art. 9 BGBB übernimmt indes im Kerngehalt die bisherige bundesgerichtliche Praxis (vgl. BBl 1988 III 987), weshalb diese nach wie vor herangezogen werden kann. Dasselbe gilt für die Prüfung der Frage, inwieweit die bekundete Absicht der Selbstbewirtschaftung ernsthaft gewollt und praktisch möglich ist (vgl. BGE 94 II 258). Das Erfüllen dieser Voraussetzung lässt sich im Zeitpunkt des Erwerbs nicht abschliessend beurteilen, denn die behauptete Absicht kann auch nur vorgeschoben sein (Beat Stalder, Die verfassungs- und verwaltungsrechtliche Behandlung unerwünschter Handänderungen im bäuerlichen Bodenrecht, S. 143).

a) Das Landwirtschafts-Departement bezweifelt die Absicht des Kaufsinteressenten und Beschwerdeführers, das Grundstück landwirtschaftlich zu bewirtschaften und zu nutzen, vorab schon deshalb, weil das Bewilligungsverfahren zur Abparzellierung einer Hausparzelle durchgeführt wurde und ausserdem um Nichtunterstellung dieser Hausparzelle unter das bäuerliche Bodenrecht ersucht worden ist.

Diese Interpretation erscheint verfehlt. Insbesondere ist der Vorwurf unhaltbar, in einer ersten Phase sei verheimlicht worden, dass das gesamte Grundstück (die Restparzelle GB B. Nr. 815 und die neu als GB B. Nr. 2504 vorgesehene Parzelle) veräussert werden soll. Der heutige Eigentümer, G., hat bereits in seinem Schreiben vom 17. November 1993 die Absicht bekundet, die ganze Liegenschaft GB B. Nr. 815 zu verkaufen. Dass formell nicht der Veräusserer, sondern der Erwerber als Gesuchsteller aufzutreten hat und auch dieser Bewilligungsadressat ist (Beat Stalder, a.a.O., S. 118), ändert nichts daran, dass dem Landwirtschafts-Departement vom Verkaufswilligen und damit vom Vertragspartner des Erwerbers der Umfang des zur Eigentumsübertragung vorgesehenen Objekts bekanntgegeben wurde. Auch das am 10. Dezember 1993 beim Landwirtschafts-Departement eingelangte Gesuchsformular um Bewilligung zum Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke bezog sich ausdrücklich auf das ganze Grundstück GB B. Nr. 815. Das Departement beruft sich darauf, erst mit dem Schreiben der Amtschreiberei Wasseramt vom 13. Januar 1994 von der Absicht des Herrn B. erfahren zu haben, das gesamte Grundstück zu erwerben. In diesem Schreiben wird ausgeführt, Herr B. habe entgegen dem am 22. Dezember 1993 gestellten Gesuch "die ganze alte Nr. 815 ... gekauft". Bei diesen beiden Urkunden fällt auf, dass sie von einem Mitarbeiter der Amtschreiberei verfasst worden sind. Beide sind vom Gesuchsteller nicht unterzeichnet worden. Wie unzuverlässig die darin gemachten Angaben sind erhellt der Umstand, dass der Sachverhalt so dargestellt wird, als hätte B. die Liegenschaft bereits gekauft; unbestrittenermassen liegt aber auch heute noch ein blosser Vorvertrag sowie ein Kaufvertragsentwurf vor.

Die vom Eigentümer für die Abparzellierung von Beginn weg vorgebrachte Begründung erscheint durchaus glaubhaft: Er wollte die bestehende Pfandbelastungsgrenze als Hindernis für die dringend notwendige, grössere Aufwendungen bedingende Sanierung der Gebäude erhöhen. Nicht zuletzt ist auch das Gesuch um Nichtunterstellung unter das BGGB ein legitimer Versuch, um auf dem einfachsten Weg zu einem Kaufvertragsabschluss zu gelangen.

b) Können die eben angeführten Umstände nicht als entscheidende Indizien gegen die Annahme der Absicht zur Selbstbewirtschaftung gelten, so ist zu prüfen, ob anderweitige Tatsachen zu diesem Schluss führen. Nachdem sowohl der Beschwerdeführer selbst wie auch seine Ehefrau in nichtlandwirtschaftlichen Bereichen voll berufstätig sind und die Akten des Landwirtschafts-Departements über eine allfällige einschlägige Berufserfahrung keinen Aufschluss vermittelten, forderte das Verwaltungsgericht den Beschwerdeführer auf, nähere Angaben über Ausbildung und bisherige berufliche Tätigkeit zu machen. Den eingereichten Lebensläufen ist im wesentlichen folgendes zu entnehmen: B. ist als Elektromechaniker ausgebildet und war als Starkstrommonteur tätig; seit 1981 ist er bei den Schweizerischen Bundesbahnen als Adjunkt angestellt und unterrichtet nebenamtlich an der solothurnischen Technikerschule. In naher Zukunft hat er - nach eigenem Bekunden - nicht vorgesehen, seine beruflichen Tätigkeiten zu reduzieren. Seine Ehefrau ist ebenfalls vollberuflich in einem grossen Industriebetrieb als Sekretärin des Personalchefs und als Lehrlingsausbilderin erwerbstätig. Sie bezeichnet es als ihren Wunsch, die berufliche

Tätigkeit zu reduzieren und sich in sechs Jahren aus dem Berufsleben zurückzuziehen. Die 22-jährige Tochter unternahm nach einer Lehre als kaufmännische Angestellte verschiedene Reisen und ist nun nach einem Praktikum bei der Caritas als Disponentin angestellt.

Geht es bloss um den Kauf eines einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücks, so ist die Gefahr, dass die Selbstbewirtschaftung - soweit sie überhaupt begonnen wird - nach verhältnismässig kurzer Zeit aufgegeben wird, grösser als bei einem landwirtschaftlichen Gewerbe; der Wille zur Selbstbewirtschaftung muss in diesen Fällen daher besonders glaubwürdig erscheinen (vgl. etwa Eduard Hofer Kommentar zum BGG, N 42 und 46 zu Art. 9). Ins Gewicht fallen dabei etwa bereits getroffene Anstalten; mitzuberücksichtigen ist ferner die Situation, die der Bewerber zugunsten der Bewirtschaftung ändern oder gar aufgeben muss (vgl. E. Hofer, a.a.O., N 44).

Angesichts der geschilderten persönlichen und insbesondere beruflichen Situation wie auch der Ausbildung des Beschwerdeführers wie auch der Ehefrau und der Tochter sind ernsthafte Zweifel am Willen und an der Möglichkeit zur Selbstbewirtschaftung berechtigt. Der im Bewilligungsverfahren bekundeten Absicht fehlt es offenkundig an der erforderlichen Glaubwürdigkeit. Es liegt die Vermutung nahe, dass es dem Beschwerdeführer ausschliesslich oder vorwiegend um den Erwerb einer Wohnung an schöner Lage in der Landwirtschaftszone geht. Aus diesem Grund hat das Landwirtschafts-Departement zu Recht festgestellt, dass der beabsichtigte Erwerb nicht bewilligt werden könnte.

Verwaltungsgericht, Urteil vom 18. Oktober 1994

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