Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A.32/2004 /sza

Urteil vom 4. Februar 2005
II. Zivilabteilung

Besetzung
Bundesrichter Raselli, Präsident,
Bundesrichterin Escher, Bundesrichter Meyer,
Gerichtsschreiberin Scholl.

Parteien
1. A._____,
2. B._____,
Beschwerdeführer,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Erhard Pfister,

gegen

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Kammer III, Kollegiumstrasse 28, Postfach 2266, 6431 Schwyz.

Gegenstand
BGBB; Verweigerung der Bewilligung einer Abparzellierung,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz, Kammer III, vom 25. Juni 2004.

Sachverhalt:
A.
B._____ ist Eigentümerin des durch einen Pächter bewirtschafteten Grundstücks GBN __1 mit einer Fläche von 45'930 m2 Wiese und Remise. A._____ ist Eigentümer des daran grenzenden Grundstücks GBN __2 mit einer Fläche von 1'175 m2. Beide Grundstücke liegen auf dem Gebiet der Gemeinde X_____.

Am 20. Oktober 2003 stellten die beiden Eigentümer ein Gesuch um Abparzellierung von maximal 310 m2 ab Grundstück GBN __1 zur Arrondierung mit dem Grundstück GBN __2. Gemäss Gesuch war geplant, auf Grundstück GBN __2 eine zusätzliche Garage zu erstellen, deren Zufahrt über den zu erwerbenden Grundstücksteil von GBN __1 gewährleistet werden sollte. Mit Verfügung vom 30. Dezember 2003 wies das Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz das Gesuch ab, da gemäss Stellungnahme des Amtes für Raumplanung für die geplante Garage keine (raumplanungsrechtliche) Ausnahmebewilligung in Aussicht gestellt werden könne (Überschreitung des zulässigen Erweiterungsmasses gemäss Art. 42 Abs. 3 RPV).
B.
Dagegen erhoben A._____ und B._____ Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz. Sie brachten in erster Linie vor, die Arrondierung sei auf Grund der ungenügenden Erschliessung des Grundstücks GBN __2 zu bewilligen. Mit Entscheid vom 25. Juni 2004 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde ab.
C.
A._____ und B._____ gelangen mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht. Sie beantragen die Aufhebung des verwaltungsgerichtlichen Entscheids sowie die Bewilligung der Abparzellierung von maximal 310 m2 ab dem Grundstück GBN __1 zur Arrondierung mit dem Grundstück GBN __2.

Das Verwaltungsgericht sowie das Bundesamt für Justiz schliessen in ihren Vernehmlassungen auf Abweisung der Beschwerde.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Letztinstanzliche kantonale Beschwerdeentscheide in Anwendung des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) unterliegen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht (Art. 89 BGBB; BGE 121 III 75 E. 1a S. 76; 126 III 274 E. 1a S. 275). Die vorliegende Verwaltungsgerichtsbeschwerde erweist sich folglich als zulässig.
1.1 Nach Art. 103 lit. a OG ist zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde berechtigt, wer durch die angefochtene Verfügung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Demgegenüber umschreibt Art. 83 Abs. 3 BGBB den Kreis der zur Beschwerde bei der kantonalen Beschwerdeinstanz berechtigten Personen enger: Gegen die Verweigerung der Bewilligung können die Vertragsparteien, gegen die Erteilung der Bewilligung die kantonale Aufsichtsbehörde, der Pächter sowie Kaufs-, Vorkaufs- oder Zuweisungsberechtigte Beschwerde führen. Regelt das massgebliche Spezialrecht des Bundes den Kreis der Beschwerdeberechtigten für das kantonale Verfahren abweichend von der allgemeinen Bestimmung von Art. 103 lit. a OG, gilt dies auch für die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vor Bundesgericht. Denn wer im kantonalen Beschwerdeverfahren von Bundesrechts wegen keine Parteistellung erlangen kann, dem steht sie auch im Beschwerdeverfahren vor Bundesgericht nicht zu (BGE 126 III 274 E. 1b S. 275).

Im vorliegenden Fall sind beide Parteien als Vertragspartner und Eigentümer der betroffenen Grundstücke zur Beschwerde legitimiert (Beat Stalder, in: Das bäuerliche Bodenrecht, 1995, N. 5 u. 13 zu Art. 83 BGBB). Durch den angefochtenen Entscheid, in welchem ihnen die Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach Art. 60 Abs. 1 lit. d BGBB verweigert worden ist, sind sie zudem beschwert.
1.2 Nicht eingetreten werden kann auf die Beschwerde, soweit die Beschwerdeführer zur Begründung auf ihre Eingabe im kantonalen Verfahren verweisen, da die Begründung in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde selbst enthalten sein muss (BGE 129 II 401 E. 3.2 S. 406).
2.
Die Beschwerdeführer rügen vorab eine Verletzung von Art. 6 Ziff. 1 EMRK, weil keine öffentliche Verhandlung durchgeführt worden sei, obwohl sie nicht ausdrücklich auf eine solche verzichtet hätten.
Nach Art. 6 Ziff. 1 EMRK besteht in Verfahren über zivilrechtliche Streitigkeiten ein Anspruch auf öffentliche Verhandlung, sofern die Parteien nicht darauf verzichten. Nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte und des Bundesgerichts kann ein solcher Verzicht auch stillschweigend erfolgen. Ein Verzicht ist namentlich dann zu vermuten, wenn der Beschwerdeführer keinen Antrag auf eine öffentliche Verhandlung gestellt hat, obwohl die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen diese Möglichkeit vorsehen und er wissen musste, dass in der Regel im schriftlichen Verfahren entschieden wird (BGE 119 Ia 221 E. 5b S. 229 f.; 121 I 30 E. 5f S. 37 f.).

Gemäss § 17 Abs. 1 der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Schwyz ist das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in der Regel schriftlich. Nach Absatz 2 der gleichen Bestimmung kann die Behörde unter anderem auf Antrag einer Partei eine mündliche Verhandlung anordnen. Einen solchen Antrag haben die Beschwerdeführer indes im kantonalen Verfahren nicht gestellt. Insbesondere ist der in der kantonalen Beschwerdeschrift angebrachte Hinweis, die Beschwerdeführer würden "nicht auf Rechte, namentlich nicht auf solche, welche sich aus Art. 6 EMRK ergeben" verzichten, nicht als solcher anzusehen. Die Beschwerdeführer haben damit ihren Anspruch auf eine öffentliche Verhandlung verwirkt.
3.
Weiter machen die Beschwerdeführer in verschiedener Hinsicht eine Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV geltend.
3.1 Einen Verstoss gegen den Anspruch auf rechtliches Gehör erblicken die Beschwerdeführer zunächst darin, dass das Verwaltungsgericht den beantragten Augenschein nicht durchgeführt hat.

Zum Anspruch auf rechtliches Gehör gehört die Pflicht des Richters, die formrichtig und rechtzeitig angebotenen Beweise abzunehmen, wenn diese rechtlich erhebliche Tatsachen betreffen und tauglich sind, die streitigen Tatsachen zu beweisen (BGE 106 Ia 161 E. 2b S. 162; 122 II 464 E. 4a S. 469; 127 I 54 E. 2b S. 56).

In der kantonalen Beschwerde haben die Beschwerdeführer den Augenschein zum Nachweis der (mangelhaften) Erschliessung des Grundstücks des Beschwerdeführers 1 sowie der möglichen anderweitigen Nutzung des abzuparzellierenden Grundstückteils beantragt. Da im Gesuch die Arrondierung für die Erstellung einer Garage mit Zufahrt beantragt worden ist, sind die übrigen Nutzungsmöglichkeiten nicht Gegenstand des Verfahrens, so dass darüber auch nicht Beweis abgenommen werden musste (vgl. E. 4.2 nachfolgend). Bei der Frage der Erschliessung hat sich das Verwaltungsgericht auf eigene grundbuchliche Abklärungen gestützt. Zu welchen zusätzlichen Erkenntnissen ein Augenschein noch hätte dienen können, ist nicht ersichtlich und lässt sich weder aus der kantonalen Beschwerde noch aus der Verwaltungsgerichtsbeschwerde entnehmen. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist damit nicht dargetan.
3.2 Weiter wird eine Verletzung des rechtlichen Gehörs gerügt, da das Verwaltungsgericht die Behauptung der Beschwerdeführer, es liege kein landwirtschaftliches Gewerbe vor, nicht geprüft habe und zudem auch nicht begründet habe, weshalb das Realteilungsverbot zur Anwendung gelange. Im gleichen Zusammenhang machen die Beschwerdeführer zudem geltend, das Verwaltungsgericht habe den Sachverhalt ungenügend abgeklärt (Art. 104 lit. b OG).

Es trifft zu, dass sich dem angefochtenen Entscheid keine Erwägungen darüber entnehmen lassen, ob das Grundstück der Beschwerdeführerin 2 Teil eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist. Dies ist, wie nachfolgend aufzuzeigen ist, indes auch nicht von Bedeutung:

Gemäss den Ausführungen des Verwaltungsgerichts handelt es sich bei GBN __1 um ein landwirtschaftliches Grundstück. Nach Art. 6 Abs. 1 BGBB gilt als landwirtschaftlich ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist (BGE 128 III 229 E. 2 S. 230 f.). Aus dem angefochtenen Entscheid und den Akten lässt sich entnehmen, dass das Grundstück GBN __1 in der Landwirtschaftszone liegt, eine Wiese ist und von einem Pächter landwirtschaftlich genutzt wird. Die Qualifizierung als landwirtschaftliches Grundstück erweist sich dementsprechend als zutreffend. Im Übrigen gehen auch die Beschwerdeführer davon aus, dass es sich bei GBN __1 um ein landwirtschaftliches Grundstück handelt.

Für landwirtschaftliche Grundstücke gilt das Zerstückelungsverbot von Art. 58 Abs. 2 BGBB; sie dürfen nicht in Teilgrundstücke unter 25 a aufgeteilt werden (BGE 124 III 167 E. 2 S. 168). Die von den Parteien beabsichtigte Abparzellierung von rund 310 m2 fällt damit unabhängig von der beabsichtigten Veräusserung unter das Zerstückelungsverbot und kann nur bewilligt werden, wenn eine Ausnahme (Art. 59 und Art. 60 BGBB) vorliegt. Ob das fragliche Grundstück darüber hinaus noch Teil eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist und damit auch das Realteilungsverbot (Art. 58 Abs. 1 BGBB) Anwendung findet, ist nicht von Bedeutung, zumal dafür die gleichen Ausnahmen gelten. Damit liegt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor, wenn das Verwaltungsgericht zum Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes und der Anwendung des Realteilungsverbotes keine näheren Ausführungen gemacht hat.
4.
Strittig ist zur Hauptsache, ob für die beabsichtigte Abparzellierung von rund 310 m2 ab dem landwirtschaftlichen Grundstück GBN __1 eine Ausnahmebewilligung nach Art. 60 Abs. 1 lit. d BGBB gewährt werden kann. Das Verwaltungsgericht hat dies verneint, weil diese nicht unter den Begriff der Arrondierung subsumiert werden könne, und zwar weder aus Sicht der Zweckbestimmung der beantragten Arrondierung noch aus Sicht der Form der Liegenschaft des Beschwerdeführers 1. Ferner hat es erwogen, dass die Erschliessung grundsätzlich mit den raumplanungsrechtlichen Instrumenten zu sichern und zu gestalten sei, was bedeute, dass die Instrumentalisierung der Arrondierungsmöglichkeit nach BGBB zu Erschliessungszwecken für nicht zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone zu einer Aushebelung der planungsrechtlichen Bestimmungen führen würde und zudem die Liegenschaft des Beschwerdeführers 1 hinreichend mit einem grundbuchlich gesicherten Fahrwegrecht gesichert sei.
4.1 Nach Art. 60 Abs. 1 lit. d BGBB kann eine Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot bewilligt werden, wenn der abzutrennende Teil der einmaligen Arrondierung eines nichtlandwirtschaftlichen Grundstücks ausserhalb der Bauzone dient. Das nichtlandwirtschaftliche Grundstück darf dadurch höchstens um 1'000 m2 vergrössert werden.

Das Verwaltungsgericht ist von einem engen Begriff der "Arrondierung" ausgegangen, was sich darin zeigt, dass es unter anderem auf die geometrische Struktur der Grundstücke abgestellt und unter Arrondierung wohl in erster Linie eine Grenzbereinigung verstanden hat. Indes ist der Anwendungsbereich von Art. 60 Abs. 1 lit. d BGBB nicht auf einen solchen Sachverhalt beschränkt. In der parlamentarischen Beratung wurde als Beispiel für eine zulässige Arrondierung wiederholt das Beispiel eines Restaurants in der Landwirtschaftszone vorgebracht, das einen Anbau oder einen erweiterten Parkplatz realisieren muss (AB 1991 NR S. 1698, Voten Engler, Bundesrat Koller). In der Literatur wird zusätzlich etwa noch ein Gemüsegarten erwähnt, zu dessen Anlegung eine Arrondierung zulässig ist (Christoph Bandli, in: Das bäuerliche Bodenrecht, 1995, N. 11 zu Art. 60 BGBB).
4.2 Nicht zu beanstanden ist dagegen, wenn das Verwaltungsgericht die Ausnahmebestimmung auch mit Blick auf das Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) ausgelegt hat. Das RPG und das BGBB haben zumindest teilweise gleichlaufende Zielsetzungen (BGE 121 II 307 E. 5b S. 313). Insbesondere mit dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot des BGBB hat der Gesetzgeber das auch dem RPG zugrunde liegende Gebot der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG) für den Bereich des landwirtschaftlich genutzten Landes konkretisiert (Urteil des Bundesgerichts 1A.107/1994 vom 15. August 1995, E. 2c, publ. in: ZBl 97/1996 S. 321). Bodenrechtliche und raumplanungsrechtliche Verfahren sind daher zu koordinieren (BGE 125 III 175 E. 2c S. 180). Art. 4a Abs. 1 der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB; SR 211.412.110) sieht eine solche Verfahrenskoordination bei der Bewilligung von Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot denn auch ausdrücklich vor, wenn auf dem betroffenen Grundstück eine Baute oder Anlage besteht und sich diese ausserhalb der Bauzone im Sinne des Raumplanungsrechts befindet. In diesen Fällen entscheidet die Bewilligungsbehörde gemäss BGBB in der Regel erst, wenn eine rechtskräftige raumplanungsrechtliche Verfügung
vorliegt, in der die Rechtmässigkeit der Nutzung der betreffenden Baute oder Anlage festgestellt wird (Art 4a Abs. 2 VBB). Eine analoge Bestimmung findet sich in Art. 49 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1).

Im vorliegenden Fall befindet sich zwar auf dem abzuparzellierenden Grundstücksteil keine Baute oder Anlage, eine solche ist erst nach der Arrondierung geplant. Dennoch kann auf eine Verfahrenskoordination nicht verzichtet werden und eine Arrondierung ist nur zu bewilligen, wenn der beabsichtigte Verwendungszweck mit dem RPG zu vereinbaren ist (BGE 125 III 175 E. 2c S. 180; Christoph Bandli, a.a.O., N. 11 zu Art. 60 BGBB; Meinrad Huser, Die bauliche Nutzung von Nichtbaugebiet, Baurecht 1999 S. 39). Das Verwaltungsgericht hat daher zu Recht die Ausnahmebewilligung im Hinblick auf den geplanten Garagenbau verweigert, da dieser - von den Beschwerdeführern unbestritten - nach RPG nicht bewilligt werden kann.

Unbehelflich ist der Hinweis der Beschwerdeführer - offenbar unter Bezugnahme auf die entsprechenden Beispiele bei Christoph Bandli (a.a.O., N. 11 zu Art. 60 BGBB) - es sei denkbar, auf dem strittigen Grundstücksteil einen Anbau zu errichten oder einen Gemüsegarten anzulegen, dem die Raumplanungsgesetzgebung nicht entgegenstehe. Die Beschwerdeführer haben ihr Gesuch zum Zweck der Erstellung einer Garage mit Erschliessung eingereicht. Art. 60 Abs. 1 lit. d BGBB gibt keinen Anspruch darauf, unbesehen des konkreten Verwendungszweckes bis zu 1'000 m2 zu arrondieren. Sollten die Beschwerdeführer beabsichtigen, auf dem strittigen Grundstücksteil z.B. einen Gemüsegarten anzulegen, können sie dafür ein neues Gesuch einreichen. Im vorliegenden Verfahren ist darüber nicht zu befinden.
4.3 Damit stellt sich die Frage, ob die Ausnahmebewilligung allein zum Zweck der Erschliessung des Grundstücks (ohne Garage) des Beschwerdeführers 1 gewährt werden kann. Das Amt für Raumplanung des Kantons Schwyz hat in seiner internen Stellungnahme im kantonalen Verfahren diesbezüglich festgehalten, es habe gegen die Erweiterung von GBN __2 zur Verbesserung der Erschliessungssituation keine grundsätzlichen Vorbehalte, solange das dazu notwendige Flächenmass nicht überschritten werde. Es kann im vorliegenden Fall offen bleiben, ob diese Zusicherung im Hinblick auf Art. 4a Abs. 2 VBB ausreicht oder ob auch im vorliegenden Fall eine formelle Verfügung der Bewilligungsbehörde gemäss RPG erforderlich wäre. Die Bewilligung einer Ausnahme nach Art. 60 BGBB beurteilt sich nach objektiven Gründen (BGE 125 III 175 E. 2c S. 179). Gemäss verbindlicher Feststellung des Verwaltungsgerichts (Art. 105 Abs. 2 OG) ist die Liegenschaft des Beschwerdeführers 1 hinreichend erschlossen. Es besteht damit für eine zusätzliche Erschliessung - insbesondere da die geplante Garage nicht realisiert werden kann - keine Notwendigkeit. Die Verweigerung einer Ausnahmebewilligung nach Art. 60 Abs. 1 lit. d BGBB verletzt folglich Bundesrecht nicht.

5.
Damit ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 156 Abs. 1 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Die Gerichtsgebühr von 3'000.– wird den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt
3.
Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern und dem Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Kammer III, sowie dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 4. Februar 2005
Im Namen der II. Zivilabteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: