Tribunale federale
Tribunal federal

{T 1/2}
5A.22/2002 /min

Urteil vom 7. Februar 2003
II. Zivilabteilung

Bundesrichter Raselli, Präsident,
Bundesrichterin Nordmann, Bundesrichter Meyer,
Gerichtsschreiber Schett.

Genossame Lachen, Aastrasse 12, 8853 Lachen SZ,
Beschwerdeführerin,
handelnd durch den Präsidenten Peter Marty und den Geschäftsführer Alois Rauchenstein, 8853 Lachen SZ,
diese vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. René Hegner, Zürcherstrasse 49, Postfach 333, 8853 Lachen SZ,

gegen

Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz, Bahnhofstrasse 15, Postfach 1180, 6431 Schwyz,
Beschwerdegegnerin,
Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Kammer III, Kollegiumstrasse 28, Postfach 2266, 6431 Schwyz.

Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz, Kammer III, vom 19. Juli 2002.

Sachverhalt:
A.
Am 15. März 2002 gelangte die im Eigentum von Martin Föhn stehende landwirtschaftliche Liegenschaft GB 142 (KTN 779, Bohl genannt), in der Gemeinde Tuggen, mit Wohnhaus, Stall und Bienenhaus und mit einer Grundstücksfläche von 44'545 m2 zur betreibungsamtlichen Versteigerung. Die betreibungsamtliche Schätzung lag bei Fr. 340'000.–. Mit einem Angebot von Fr. 630'000.– erhielt die Genossame Lachen als Höchstbietende den Zuschlag. Am 22. März 2002 reichte die Genossame Lachen das Gesuch um Bewilligung des Erwerbs des landwirtschaftlichen Grundstücks Bohl ein. Mit Verfügung vom 17. April 2002 verweigerte das Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz die Bewilligung. Am 19. Juli 2002 wies das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Genossame Lachen ab.
B.
Gegen diesen Entscheid hat die Genossame Lachen am 23. September 2002 beim Bundesgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben mit dem Antrag, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die nachgesuchte Bewilligung, allenfalls unter Auflagen, zu erteilen, eventuell sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
Das Volkswirtschaftsdepartement und das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz sowie das Bundesamt für Justiz haben die Abweisung der Beschwerde beantragt.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Die Beschwerdeführerin hat um Zustellung allfälliger Vernehmlassungen der Vorinstanzen und um Einräumung der Möglichkeit zur Stellungnahme ersucht. Die Vernehmlassungen sind ihr am 5. Dezember 2002 zur Kenntnisnahme zugestellt worden. Da sie keine neuen wesentlichen Elemente enthalten, wird auf das Durchführen eines zweiten Schriftenwechsels verzichtet (Art. 110 Abs. 4 OG).

2.
Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben will, braucht dazu eine Bewilligung (Art. 61 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht [BGBB]; SR 211.412.11). Das trifft auch auf den Ersteigerer im Rahmen einer Zwangsversteigerung zu (Art. 67 BGBB). Die Bewilligung wird erteilt, wenn kein Verweigerungsgrund vorliegt (Art. 61 Abs. 2 BGBB). Sie wird unter anderem verweigert, wenn der Erwerber nicht Selbstbewirtschafter ist (Art. 63 Abs. 1 lit. a BGBB). Bei Zwangsversteigerungen ist im Gegensatz zu andern Erwerbsarten die Höhe des Preises unbeachtlich (Art. 63 Abs. 2 i.V.m. Art. 63 Abs. 1 lit. b BGBB).
2.1 Im vorliegenden Fall ist unbestritten, dass der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks zur Beurteilung steht, welcher der Bewilligungspflicht untersteht. Die kantonalen Behörden haben die Bewilligung mit der Begründung verweigert, bei der Beschwerdeführerin als öffentlich-rechtliche Körperschaft handle es sich nicht um eine Selbstbewirtschafterin, denn sie könne den landwirtschaftlichen Boden nicht selber bearbeiten und das landwirtschaftliche Gewerbe nicht selber leiten. Die Beschwerdeführerin führt demgegenüber aus, dass ihre Entstehung und ihre jahrhundertealte Geschichte immer direkt mit der Bewirtschaftung von landwirtschaftlichem Boden verbunden gewesen und dieser Hauptzweck bis heute erhalten geblieben sei. Insbesondere im Gebiet des Bezirks March lasse sie eine Vielzahl von landwirtschaftlichen Grundstücken bewirtschaften. Sie sei auch für grosse Waldgebiete zuständig. Eine eigene vollamtliche Werkgruppe unterhalte Waldgebiete, Bachläufe, Weinberge und landwirtschaftliche Grundstücke. Zudem plane sie, auf einem ihrer landwirtschaftlichen Grundstücke einen bäuerlichen Musterbetrieb zu errichten. Weshalb die Möglichkeit der Selbstbewirtschaftung für Korporationen und Genossamen nicht gelten solle, sei sachlich
nicht begründbar. Dies gelte insbesondere auch angesichts der Tatsache, dass mehrere Mitglieder der Korporation bereit wären, die Bewirtschaftung des Bohl zu übernehmen. Sie sei auch bereit, das bestehende Pachtverhältnis langfristig weiterzuführen und dies mittels Auflage zu sichern.
2.2 Selbstbewirtschafter ist nach Art. 9 Abs. 1 BGBB, wer den Boden selber bearbeitet und, wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses zudem persönlich leitet (Fassung gemäss Teilrevision vom 26. Juni 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999). Für die Selbstbewirtschaftung geeignet ist, wer die Fähigkeiten besitzt, die nach landesüblicher Vorstellung notwendig sind, um den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten und ein landwirtschaftliches Gewerbe persönlich zu leiten (Art. 9 Abs. 2 BGBB). Die Selbstbewirtschaftung im bäuerlichen Bodenrecht ist auf die Tätigkeit natürlicher Personen zugeschnitten. Selbstbewirtschaftung durch juristische Personen ist aber nicht ausgeschlossen. So bestimmt Art. 4 Abs. 2 BGBB, dass die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe auch für eine Mehrheitsbeteiligung an einer juristischen Person gelten, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe besteht. Lehre und Rechtsprechung anerkennen juristische Personen allerdings nur mit Zurückhaltung als Selbstbewirtschafter. Vorausgesetzt wird, dass Personen, die Mitglieder oder Gesellschafter der juristischen Person sind und über eine Mehrheitsbeteiligung verfügen, die Anforderungen an die
Selbstbewirtschaftung erfüllen oder zumindest die Mehrheit der Gesellschafter auf dem Hof mitarbeitet (BGE 115 II 181 E. 2b S. 185; Eduard Hofer, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGBB, Brugg 1995, N. 21 zu Art. 9; Beat Stalder, Der Erwerb von landwirtschaftlichem Boden durch den Nichtselbstbewirtschafter, in BlAR1995 S. 49). Daraus ergibt sich, dass eine Stiftung nicht als Selbstbewirtschafterin gelten kann, weil sie nur aus einem Zweckvermögen besteht und über keine Mitglieder oder Teilhaber verfügt, welche Selbstbewirtschafter sein können (BGE 115 II 181 E. 2c S. 185). Nichtselbstbewirtschafterinnen sind nach dem Gesagten grundsätzlich auch öffentlich-rechtliche Körperschaften, namentlich Gemeinden und Burgergemeinden (Beat Stalder, a.a.O., S. 49; Eduard Hofer, a.a.O., N. 22 zu Art. 9 BGBB). Sie werden auch dadurch nicht zu Selbstbewirtschafterinnen, dass einer ihrer Angehörigen den Betrieb in Pacht übernehmen will oder sie das bisherige Pachtverhältnis weiterführen wollen. Es liegt daher der Verweigerungsgrund gemäss Art. 63 Abs. 1 lit. a BGBB vor.
3.
Für den Fall, dass eine ordentliche Bewilligung nicht erhältlich sei, verlangt die Beschwerdeführerin gestützt auf Art. 64 BGBB eine Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung. Bei einer Korporation sei davon auszugehen, dass das erworbene Land weiterhin landwirtschaftlich genutzt werde. Dies entspreche der Zielsetzung des bäuerlichen Bodenrechts in optimaler Weise. Im heute herrschenden bäuerlichen Strukturwandel mit alljährlich mehreren tausend Betriebsschliessungen biete eine Allmeindkorporation die beste Gewähr für eine langfristige landwirtschaftliche Nutzung des Bodens. Da sie bereit sei, den Betrieb entweder langfristig dem

bisherigen Pächter zu belassen oder diesen einem geeigneten Korporationsmitglied zur Pacht zu übergeben, entspreche der Erwerb in optimaler Weise den Zielen und Absichten des bäuerlichen Bodenrechts. Da gleich wie in BGE 122 III 290 auch vorliegend das Grundstück derzeit nicht im Eigentum eines Selbstbewirtschafters stehe, habe sie Anspruch auf eine Ausnahmebewilligung.
3.1 Unter welchen Voraussetzungen eine Ausnahme vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung gemacht werden kann, bestimmt Art. 64 BGBB. Diese Bestimmung enthält einerseits einen nicht abschliessenden Katalog von Ausnahmetatbeständen (lit. a - f) und andererseits eine generalklauselartige Formulierung ("wichtiger Grund"). Die Beschwerdeführerin ruft keinen der in lit. a - f aufgezählten Sondertatbestände an. Sie macht allerdings geltend, sie plane, auf einem ihrer landwirtschaftlichen Grundstücke einen Musterbetrieb aufzubauen. Ob für diesen Fall Art. 64 Abs. 1 lit. a BGBB angerufen werden könnte, wonach unter anderem das Errichten eines Schul- oder Versuchsbetriebs ausnahmsweise bewilligt werden kann, mag vorliegend dahingestellt bleiben, weil das Vorbringen neu ist und die Beschwerdeführerin selber nicht behauptet, sie plane den Musterbetrieb auf dem zur Beurteilung stehenden Grundstück. Es ist demnach einzig zu prüfen, ob der Erwerb unter dem Gesichtswinkel des wichtigen Grundes bewilligt werden kann. Was darunter zu verstehen ist, wird in Art. 64 BGBB nicht näher ausgeführt. Es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der unter Berücksichtigung des Einzelfalls und in Würdigung der in den ausdrücklich erwähnten
Ausnahmetatbeständen zum Ausdruck kommenden Wertungen konkretisiert werden muss. Dabei ist auf die agrarpolitischen Zielsetzungen des BGBB zurückzugreifen. Hauptzweck der Revision des bäuerlichen Bodenrechts bildet die Stärkung der Stellung des Selbstbewirtschafters beim Erwerb von landwirtschaftlichem Boden (Botschaft zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, BBl 1988 III 1035 ff.; BGE 122 III 287 S. 290 mit Hinweisen).
3.2 Im vorliegenden Fall haben neben der Beschwerdeführerin mehrere Landwirte - offenbar auch der heutige Pächter - mitgeboten, welche das Grundstück zur Selbstbewirtschaftung erwerben wollten. Inwiefern bei dieser Sachlage der Erwerb durch die Beschwerdeführerin als öffentlich-rechtliche Korporation dem Selbstbewirtschafterprinzip eher dienen könnte als der Erwerb durch einen Selbstbewirtschafter, ist nicht ohne weiteres verständlich, selbst wenn die Erwerber - mit Ausnahme des heutigen Pächters - noch einige Jahre an den bestehenden Pachtvertrag gebunden sein oder schadenersatzpflichtig werden sollten. Es ist zwar nicht ausgeschlossen, dass - wie die Beschwerdeführerin ausführt - im heute herrschenden bäuerlichen Strukturwandel eine Allmeindkorporation Gewähr für eine langfristige landwirtschaftliche Nutzung des Bodens bieten kann. Das Gesetz will indessen nicht nur die langfristige landwirtschaftliche Nutzung sichern, sondern vorab das Selbstbewirtschafterprinzip fördern. Soweit die Beschwerdeführerin mit ihrer Argumentation geltend machen will, das Selbstbewirtschafterprinzip sei im Gegensatz zu grösseren Verbänden nicht in der Lage, langfristig die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens zu gewährleisten, dann wendet sie sich
gegen den Hauptzweck des bäuerlichen Bodenrechts, der nicht mit einer Ausnahmebewilligung untergraben werden darf.

Aus dem von ihr angerufenen BGE 122 III 287 kann sie nichts für sich ableiten. Der wichtige Grund für eine Ausnahme muss sich wie ausgeführt aus dem Einzelfall ergeben. Der dortige Tausch unter Nichtselbstbewirtschaftern, welcher nahe legte, den Zustand vor und nach dem Tauschvorgang unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des BGBB zu würdigen, hat mit der vorliegenden Zwangsversteigerung wenig gemein, zumal auch Selbstbewirtschafter mitsteigerten. Der Umstand allein, dass der bisherige Eigentümer das Grundstück in jüngster Zeit nicht mehr selber bewirtschaftet hat, stellt ebenso wenig einen Ausnahmegrund für jeden Nichtselbstbewirtschafter dar, wie der Umstand, dass ein Nichtselbstbewirtschafter einen "Selbstbewirtschafter" als Pächter einsetzen will.

Soweit die Beschwerdeführerin einen andern verwaltungsgerichtlichen Entscheid aus dem Kanton Schwyz anruft, ist nicht ohne weiteres klar, was sie daraus ableiten möchte. Einerseits hat das Bundesgericht die Rechtmässigkeit dieses Entscheids im vorliegenden Verfahren nicht zu überprüfen und andererseits besteht in Bezug auf diesen einzelnen kantonalen Entscheid kein Anspruch auf Gleichbehandlung.
4.
Aus diesen Gründen muss die Beschwerde abgewiesen werden. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt die Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten (Art. 156 Abs. 1 OG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 5'000.– wird der Beschwerdeführerin auferlegt.
3.
Dieses Urteil wird den Parteien, dem Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Kammer III, und dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 7. Februar 2003
Im Namen der II. Zivilabteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: