Urteilskopf

110 II 209

43. Urteil der II. Zivilabteilung vom 6. Juli 1984 i.S. Staub gegen Regierungsrat des Kantons St. Gallen (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
Art. 218 OR; Sperrfrist für die Veräusserung von landwirtschaftlichen Grundstücken.

Der Eigentumswechsel kraft Erbrechts setzt die Sperrfrist des Art. 218 OR nicht neu in Gang.

Regeste (fr):
Art. 218 CO; délai d'interdiction pour la revente d'immeubles agricoles.

Le transfert de propriété par voie successorale ne fait pas recommencer à courir le délai d'interdiction de l'art. 218 CO.

Regesto (it):
Art. 218 CO; termine durante il quale è vietata la rivendita di fondi agricoli.

Il trasferimento di proprietà in virtù del diritto successorio non fa nuovamente decorrere il termine di divieto stabilito nell'art. 218 CO.

Sachverhalt ab Seite 209

BGE 110 II 209 S. 209

A.- Am 17. November 1980 starb Albert Eberle-Künzle. Er hinterliess als Erben seine Ehefrau Anna Eberle-Künzle sowie fünf Kinder. Im Nachlass befindet sich das landwirtschaftliche Heimwesen "Schönau", Parzelle Nr. 2147, Niederuzwil, das vom Erblasser im Jahre 1950 erworben worden war. Am 13. September 1983 schloss Anna Eberle-Künzle als Willensvollstreckerin im Namen der Erben mit Markus Staub einen Kaufvertrag ab, gemäss welchem dieser die "Schönau" zum Preis von Fr. 640'000.- erwerben sollte. Am 15. September 1983 gab das Grundbuchamt Uzwil dem Volkswirtschaftsdepartement des Kantons St. Gallen vom Kaufvertrag Kenntnis und ersuchte es um Prüfung der Frage, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung im Sinne von Art. 218bis OR gegeben seien. Mit Verfügung vom 28. September 1983 lehnte es das Volkswirtschaftsdepartement ab, die vorzeitige Veräusserung des Heimwesens zu bewilligen. Ein von Markus Staub gegen diese Verfügung eingereichter Rekurs wurde vom Regierungsrat des Kantons St. Gallen mit Beschluss vom 10. Januar 1984 abgewiesen.

BGE 110 II 209 S. 210

B.- Gegen den Beschluss des Regierungsrats hat Markus Staub beim Bundesgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben mit dem Antrag, es sei festzustellen, dass der Verkauf des landwirtschaftlichen Heimwesens "Schönau" keiner Bewilligung gemäss Art. 218bis OR bedürfe, eventuell sei die Bewilligung gemäss dieser

Bestimmung zu erteilen. Der Regierungsrat beantragt in seiner Vernehmlassung die Abweisung der Beschwerde, währenddem das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement auf Gutheissung schliesst.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Gemäss Art. 218quater OR ist gegen letztinstanzliche kantonale Entscheide über die Anwendung der Art. 218, 218bis und 218ter OR die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht zulässig. Der Beschwerdeführer ist als Käufer des landwirtschaftlichen Heimwesens durch den angefochtenen Entscheid berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung im Sinne von Art. 103 lit. a OG. Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

2. Nach Art. 218 Abs. 1 OR dürfen landwirtschaftliche Grundstücke während einer Frist von zehn Jahren, vom Eigentumserwerb an gerechnet, weder als Ganzes noch in Stücken veräussert werden. Der zwischen dem Beschwerdeführer und den Erben Albert Eberles abgeschlossene Kaufvertrag hat unbestreitbar landwirtschaftliche Grundstücke im Sinne von Art. 218 OR zum Gegenstand. Streitig ist nur, ob der mit dem Tod des Erblassers eingetretene Übergang des verkauften landwirtschaftlichen Heimwesens auf dessen Erben als Eigentumserwerb im Sinne dieser Bestimmung zu betrachten ist, der die Sperrfrist von zehn Jahren in Gang setzt. In BGE 88 I 202 ff. hat das Bundesgericht im Rahmen der Beurteilung einer staatsrechtlichen Beschwerde wegen Verletzung von Art. 4 BV festgehalten, es sprächen gute Gründe für die Ansicht, dass die Gesamtnachfolge kraft Erbrechts den Lauf der Sperrfrist nicht auslöse; indessen könne auch die in gewissen Kantonen geübte gegenteilige Praxis, die die Zustimmung des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartementes und eines Teils der Lehre gefunden habe, angesichts des Wortlautes des Gesetzes, der nicht zu einem vom Gesetzgeber unmöglich gewollten Ergebnis führe, nicht als völlig unhaltbar und damit als willkürlich bezeichnet werden; diese Praxis, die offenbar heute noch im Kanton Freiburg geübt wird (ZBGR 62/1981 S. 104), lasse sich

immerhin insofern mit den ins Obligationenrecht aufgenommenen agrarrechtlichen Bestimmungen vereinbaren, als diese der Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes dienten. Dennoch haben die Ausführungen des Bundesgerichts in BGE 88 I 202 ff. verschiedene Kantone veranlasst, die Gesamtnachfolge kraft Erbrechts nicht als Eigentumserwerb im Sinne von Art. 218 Abs. 1 OR zu betrachten und gegebenenfalls ihre bisherige gegenteilige Praxis aufzugeben, so Aargau (ZBl 74/1973 S. 42 gegenüber AGVE 1955 S. 281), Appenzell A.Rh. (Verwaltungspraxis 1968 Nr. 323) und Bern (Handbuch der Justizdirektion des Kantons Bern 1982, S. 23). Demgegenüber scheint der Kanton Zürich weiterhin insofern eine Sonderstellung einzunehmen, als er die Universalsukzession gestützt auf eine Erbfolge als Tatbestand ansieht, der zwar von Art. 218 Abs. 1 OR erfasst wird, der aber grundsätzlich zu einer Ausnahmebewilligung im Sinne von Art. 218bis OR Anlass gibt (ZBGR 38/1958 S. 117).

3. Seit der am 1. Juli 1965 in Kraft getretenen Änderung von Art. 218quater OR kann die Anwendung der Bestimmungen über die Sperrfrist bei der Veräusserung von landwirtschaftlichen Grundstücken, wie bereits gesagt, zum Gegenstand einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht gemacht werden. Dessen Kognition ist daher nicht mehr wie vorher auf Willkür beschränkt. Bei einer freien Prüfung ist davon auszugehen, dass der Hauptzweck von Art. 218 Abs. 1 OR darin besteht, die Spekulation mit landwirtschaftlichen

Grundstücken zu verhindern (vgl. dazu BGE 87 I 239 E. 4, BGE 83 I 313 E. 2; HOTZ, Bäuerliches Grundeigentum, ZSR 98/1979 II S. 164). Dieser Zweck verlangt jedoch nicht, dass auch die erbrechtliche Gesamtnachfolge als Eigentumserwerb im Sinne von Art. 218 Abs. 1 OR angesehen wird. Wie das Bundesgericht in dem bereits erwähnten BGE 88 I 204 dargelegt hat, tritt diese Gesamtnachfolge von Gesetzes wegen ein und lässt daher Spekulationsabsichten, d.h. dem Erwerb zum Zweck der baldmöglichsten Weiterveräusserung mit Gewinn, keinen Raum. Solche Absichten, welche ein agrarpolitisch unerwünschtes Ansteigen der Preise für landwirtschaftlich genutzten Boden zur Folge haben, sind allein beim Erblasser denkbar, der das Grundstück durch Kauf erworben hat, oder allenfalls bei einem Erben, der es bei der Erbteilung aus dem Nachlass übernimmt (vgl. BGE 95 II 431 /432 E. 3a). Bei der Gesamtnachfolge kraft Erbrechts dagegen sind die Erben nur insoweit frei, als sie die Erbschaft ausschlagen können, weshalb ihr Eigentumserwerb keine Spekulation darstellen

kann. Im übrigen macht es gerade das Wesen der Universalsukzession aus, dass Rechte und Pflichten des Erblassers von den Erben unverändert übernommen werden, wenn dem nicht eine besondere gesetzliche Vorschrift entgegensteht (Art. 560 Abs. 2 ZGB). Eine solche Vorschrift ist in Art. 218bis OR, wonach die Veräusserung eines landwirtschaftlichen Grundstücks vor Ablauf der Sperrfrist namentlich zum Zweck einer erbrechtlichen Auseinandersetzung gestattet werden kann, nicht zu erblicken. Diese Bestimmung setzt nicht voraus, dass die Sperrfrist mit dem Erbgang neu zu laufen beginnt. Sie bezieht sich vielmehr auf den Fall, wo bei der Erbteilung die Sperrfrist auch unter Anrechnung der Eigentumsdauer des Erblassers noch nicht abgelaufen ist. Es besteht daher kein Anlass, die Grundsätze der Gesamtnachfolge beim Erbgang nicht auch bei der Anwendung von Art. 218 OR zu berücksichtigen. Haben aber die Erben hinsichtlich der Veräusserung landwirtschaftlicher Grundstücke die gleichen Rechte wie der Erblasser, so verbietet sich die Annahme, dass der Eigentumserwerb kraft Erbrechts eine neue Sperrfrist im Sinne von Art. 218 Abs. 1 OR auslöse.

4. Der Regierungsrat stützt seine abweichende Auffassung auf eine Meinungsäusserung des Eidgenössischen Grundbuchamtes vom 16. April 1953, die in ZBGR 37/1956 S. 61 publiziert worden ist. Er übersieht dabei, dass die Ausführungen des Bundesgerichts in BGE 88 I 202 ff. das Grundbuchamt veranlasst haben, seinen bisherigen Standpunkt aufzugeben (ZBGR 55/1974 S. 307 ff.). Wenn der Regierungsrat in seiner Vernehmlassung ferner darauf hinweist, dass Erbengemeinschaften vielfach keine Beziehung zum landwirtschaftlichen Boden mehr hätten und nur noch an der Erzielung eines hohen Verkaufspreises interessiert seien, so kann daraus hinsichtlich des Beginns der Sperrfrist nichts abgeleitet werden. Ist die Zehnjahresfrist seit dem käuflichen Erwerb durch den Erblasser abgelaufen, so hätte auch dieser das Verbot des Art. 218 OR nicht mehr beachten müssen, wenn er sich mangels eines geeigneten Nachfolgers in seiner Familie zu einer Veräusserung des Heimwesens entschlossen hätte. Der dabei erzielte Preis wäre unbeachtlich gewesen. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers schliesst eben der Ablauf der Zehnjahresfrist eine Spekulation zum vornherein aus. Sollte der Gesetzgeber zur Ansicht gelangen, diese Annahme entspreche nicht mehr den heutigen Verhältnissen, so hätte er dem im Rahmen der eingeleiteten Gesetzesrevision Rechnung zu tragen. Die Beschwerde erweist sich somit offensichtlich als begründet.