Urteilskopf

110 II 213

44. Auszug aus dem Urteil der II. Zivilabteilung vom 21. März 1984 i.S. Wick gegen Regierungsrat des Kantons St. Gallen (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
Art. 218 und 218bis OR.

1. Art. 218 OR bezweckt keine Bodenpreiskontrolle. Fehlt eine Spekulationsabsicht, so stehen ein beträchtlicher Gewinn und das Missverhältnis zwischen dem Kaufpreis und dem Ertrags- sowie amtlichen Verkehrswert einer Ausnahmebewilligung nicht entgegen.

2. Ein Arrondierungskauf im Sinne von Art. 218bis OR braucht nicht notwendigerweise ein Kauf zum Zwecke der örtlichen Abrundung eines Heimwesens zu sein. Auch ein Kauf zum Zwecke der Selbstbewirtschaftung ist ein solcher Arrondierungskauf, sofern für die Existenzsicherung des Landwirtschaftsbetriebes auf weite Sicht eine Aufstockung mit eigenem Land als erforderlich erscheint und das dazugekaufte Land in wirtschaftlich vertretbarer Weise vom Betriebszentrum entfernt liegt.

Regeste (fr):
Art. 218 et 218bis CO.

1. L'art. 218 CO n'a pas pour but un contrôle du prix des immeubles. S'il n'y a pas intention de spéculer, un gain important et une disproportion entre le prix d'achat et la valeur de rendement ainsi que la valeur vénale officielle ne font pas obstacle à une autorisation exceptionnelle.

2. Un achat en vue d'arrondir un domaine agricole, au sens de l'art. 218bis CO, ne doit pas nécessairement être un achat destiné à accroître un domaine sans qu'il cesse d'être d'un seul tenant. Est également un achat en vue d'arrondir un domaine agricole un achat ayant pour but l'exploitation autonome, pour autant que l'acquisition de terres supplémentaires apparaît nécessaire à long terme pour assurer l'existence de l'exploitation agricole et que les terres achetées en surplus sont distantes du centre de l'exploitation dans une mesure économiquement raisonnable.

Regesto (it):
Art. 218 e 218bis CO.

1. L'art. 218 CO non ha per scopo il controllo dei prezzi dei fondi agricoli. Ove non sia dato un intento di speculazione, un utile considerevole e una sproporzione tra il prezzo di acquisto, da un lato, e il valore di reddito e il valore venale ufficiale, dall'altro, non sono d'ostacolo ad un'autorizzazione eccezionale.

2. Un acquisto destinato ad arrotondare un'azienda agricola ai sensi dell'art. 218bis CO non dev'essere necessariamente un acquisto effettuato per accrescere l'estensione di un'azienda agricola mediante l'aggiunta di terreno adiacente. Costituisce un acquisto destinato ad arrotondare un'azienda agricola anche quello effettuato ai fini dell'esercizio indipendente dell'azienda, sempreché l'acquisto di terreno supplementare appaia necessario a lungo termine per assicurarne l'esistenza e che detto terreno si trovi ad una distanza economicamente ragionevole dal suo centro.

Sachverhalt ab Seite 214

Am 20. November 1980 kaufte Hansjörg Wick das landwirtschaftliche Grundstück, Muserwies, in Kaltbrunn. Der Kaufpreis für das Wiesland im Ausmass von 13'166 m2 belief sich auf Fr. 110'000.-. Am 31. März 1983 verkaufte Wick dem Landwirt Alois Zahner das Grundstück Muserwies zu einem Preis von Fr. 190'000.-. Das Volkswirtschaftsdepartement des Kantons St. Gallen verweigerte mit Verfügung vom 8. August 1983 die Ausnahmebewilligung zur Veräusserung des Grundstückes vor Ablauf der Sperrfrist im Sinne von Art. 218bis OR. Der Regierungsrat des Kantons St. Gallen wies den Rekurs von Hansjörg Wick mit Entscheid vom 27. September 1983 ab. Wick beantragt mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde die Aufhebung des angefochtenen Entscheides und die Anweisung an den Regierungsrat, den Verkauf des Grundstückes Muserwies gemäss Kaufvertrag vom 31. März 1983 zwischen ihm und Zahner zu bewilligen. Der Regierungsrat des Kantons St. Gallen beantragt die Abweisung, das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) die Gutheissung der Beschwerde.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

3. Im vorliegenden Fall steht fest, dass das zu veräussernde Grundstück ein landwirtschaftliches ist, das vor weniger als zehn Jahren erworben worden ist. Der Verkäufer hatte es - wie er unwidersprochen behauptet - seinerzeit gekauft, um darauf einen Schweinestall zur rationellen Verwertung der aus seinem Käsereibetrieb anfallenden Schotte errichten zu können. Es steht zudem fest, dass er dieses Grundstück an einen Landwirt verkauft hat, der es zur Vergrösserung seines landwirtschaftlichen Betriebes verwenden will. Der Regierungsrat hat wichtige Gründe auf seiten des Veräusserers und des Käufers zur Hauptsache deswegen verneint, weil der hohe Kaufpreis von Fr. 190'000.-, der mehr als den dreissigfachen Ertragswert und auch mehr als den zwanzigfachen amtlichen Verkehrswert nach der Grundstückschatzung von 1979 ausmache, die von der Sperrfrist des Art. 218 OR verfolgten öffentlichen Interessen verletze. Der Verkaufspreis nehme sich im Vergleich zu diesen Werten sehr hoch aus. Es sei offensichtlich, dass er zum landwirtschaftlichen Nutzen, den das Grundstück abzuwerfen vermöge, in keinem vernünftigen Verhältnis stehe. Durch die erneute Handänderung würde der Quadratmeterpreis des Grundstücks von Fr. 8.35 auf Fr. 14.43, d.h. um 73%, steigen, und dies nach nicht einmal drei Jahren. Gerade solche Preistreibereien,

welche auf die Preise der umliegenden Parzellen sofort unerwünschte Auswirkungen hätten, wolle das Gesetz verhindern. Der Verkäufer könne auch nichts für sich herleiten, dass er seinerzeit das Grundstück nicht in spekulativer Absicht erworben habe. Der ursprüngliche Verwendungszweck vermöge wohl den seinerzeit bezahlten, erheblich vom Verkehrswert abweichenden Kaufpreis jedenfalls teilweise zu erklären. Der wirtschaftliche Nutzen von landwirtschaftlichem Bauland sei ohne Zweifel nicht mit dem natürlichen Ertrag von Wiesland zu vergleichen; das Preisniveau bilde sich deshalb ganz anders. Hier aber würde durch die Erteilung der Ausnahmebewilligung gerade das vom Gesetz verfolgte Interesse vereitelt. Abgesehen von diesen Überlegungen verneinte der Regierungsrat das Vorliegen von Ausnahmesituationen sowohl auf seiten des Veräusserers als auch des Käufers. Wohl sei wirtschaftlich gesehen einleuchtend, dass der Beschwerdeführer die in die Parzelle Muserwies hineingesteckten Mittel samt einem Gewinn wieder seinem Unternehmen zuführen wolle. Das

sei aber nicht aussergewöhnlich, sondern dürfte im Gegenteil häufig gegeben sein. Von einer besonderen Lage und wichtigen Gründen könne mit Rücksicht auf diesen Umstand nicht gesprochen werden. Auf seiten des Käufers könne entgegen seiner Behauptungen nicht davon gesprochen werden, der Kauf erlaube namentlich eine Abrundung seines landwirtschaftlichen Gutes. Das Kaufsobjekt liege in einem so grossen Abstand von den eigenen Liegenschaften, dass ein massgeblicher räumlicher Zusammenhang im Sinne einer Arrondierung nicht mehr anzunehmen sei. Der Umstand, dass es sich um einen Selbstbewirtschaftungskauf handle, vermöge noch keinen Ausnahmetatbestand zu begründen. Andernfalls müsste man bei jeder Handänderung, bei welcher ein Landwirt als Käufer auftrete, eine Ausnahmebewilligung erteilen. Das würde aber im Ergebnis dazu führen, dass ein ganzer Berufsstand nicht unter die Sperre von Art. 218 OR fallen würde. Von einer Ausnahme könnte dann nicht mehr gesprochen werden, sondern es entstünde ein Sonderrecht zugunsten der Landwirte. Abgesehen davon würde selbst ein Arrondierungskauf nicht ohne weiteres zu einer Bewilligung gemäss Art. 218bis OR führen. Vielmehr seien auch in solchen Fällen Handänderungen nur zugelassen, wenn der vom Gesetz verfolgte Zweck nicht vereitelt würde. Angesichts der hohen Preissteigerung und des hohen Preisniveaus wäre im vorliegenden Fall diese Voraussetzung ohnehin nicht erfüllt.

4. Der Beschwerdeführer bestreitet jede Spekulationsabsicht. Es sei ihm vielmehr darum gegangen, das Land wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen, weshalb er - trotz höherer Angebote - das Angebot von Alois Zahner angenommen habe. Es gehe nicht an, jede Erzielung eines Gewinnes einfach mit einem Spekulationsgewinn gleichzusetzen. Der Regierungsrat habe zudem in Verletzung von Art. 4 BV angebotene massgebliche Beweise über die Frage des ortsüblichen Preises nicht abgenommen. Dabei wäre es gerade für den Nachweis der fehlenden Spekulation mitentscheidend gewesen, dass für landwirtschaftlichen Boden im Gebiete von Kaltbrunn ein Preis in der Höhe des zwischen ihm und Alois Zahner vereinbarten bezahlt werde. Ausserdem möchte sich der Verkäufer mit der Veräusserung des Grundstücks entlasten, um das darin investierte Kapital für seinen Käsereibetrieb wieder freimachen zu können. Wenn darin nicht schon ein wichtiger Grund gesehen werden wolle, so hätte dieser mindestens im Rahmen der Gewichtung aller Umstände gemäss der regierungsrätlichen Praxis beachtet werden müssen. Angesichts der fehlenden Spekulationsabsicht des Beschwerdeführers dürfe sein Wunsch, sich mit der Veräusserung zu entlasten, aber bereits als wichtiger Grund im Sinne von Art. 218bis OR eingestuft werden. Auf seiten des Käufers liegt nach Auffassung des Beschwerdeführers sogar einer der in Art. 218bis OR ausdrücklich als Beispiel genannten Gründe für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung vor. Mit dem Kauf der Parzelle böte sich ihm die einzigartige Gelegenheit, seinen Betrieb von der unsicheren Zupacht loszulösen und auf eine vernünftige Eigenlandbasis zu stellen. Es sei nicht einzusehen, warum dem Käufer diese einzigartige Gelegenheit zur Abrundung seines landwirtschaftlichen Betriebes zu einem vernünftigen Preis verwehrt werden sollte. Der Regierungsrat gehe bei der Beurteilung der Abrundung des Grundstücks des Käufers einzig und allein auf die räumliche Distanz der Grundstücke ein. Dabei übersehe er, dass von einer Abrundung auch bei einer Vergrösserung der Eigenlandbasis gesprochen werden könne. Eine Abrundung im Sinne des Gesetzes liege auch vor, wenn ein Betrieb auf eine existenzsichernde Grösse gebracht werden könne, ohne hiezu die unsichere Zupacht berücksichtigen zu müssen. Im übrigen falle angesichts der modernen Bewirtschaftungsmöglichkeiten die Wegdistanz überhaupt nicht ins Gewicht. Die betrieblichen Vorteile einer grösseren Futtermittelbasis überwögen gegenüber den kleinen Unannehmlichkeiten in der Bewirtschaftung massiv.

Der Regierungsrat stelle allein auf diese Wegdistanz ab, ohne das beantragte Gutachten des landwirtschaftlichen Beratungsdienstes einzuholen. Darin liege wiederum eine Verletzung von Art. 4 BV.

5. a) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes liegt Spekulation im Sinne der landwirtschaftlichen Gesetzgebung vor, wenn ein Gewinn durch Weiterveräusserung innert kurzer Zeit oder durch andere Verwendung des bisher landwirtschaftlichen Bodens, insbesondere durch Erstellen von Miethäusern und Vermietung von Wohnungen, angestrebt wird (BGE 92 I 319 E. 3, 418 E. 2 je mit Verweisungen, Art. 19 EGG). Ähnlich wird Spekulation in der Literatur umschrieben als Absicht, aus dem Kaufgegenstand möglichst bald Gewinne zu erzielen (REINHOLD HOTZ, Bäuerliches Grundeigentum, ZSR 98 (1979), Bd. II, S. 164; derselbe in Blätter für Agrarrecht, Heft 3, 1981, S. 73). Diese Definition entspricht der gängigen Auffassung, dass ein Spekulant Grundstücke nur in der Absicht erwirbt, um mit einem Weiterverkauf in möglichst kurzer Zeit einen möglichst hohen Gewinn zu erzielen. Eine derartige Absicht wird dem Beschwerdeführer vom Regierungsrat nicht unterstellt. Das Volkswirtschaftsdepartement hat ihm sogar ausdrücklich achtenswerte Beweggründe zugebilligt. Die kantonalen Behörden stossen sich aber daran, dass der Kaufpreis, der nach nur dreijährigem Besitz erzielt wird, in einem krassen Missverhältnis zum Ertrags- und amtlichen Verkehrswert steht und dass es dem Beschwerdeführer immerhin gelungen ist, gegenüber seinem eigenen Erwerbspreis im Jahre 1980 einen sehr hohen Gewinn von 73% zu erzielen. Sie erblicken darin eine Verletzung der mit der Sperrfrist nach Art. 218 OR verfolgten öffentlichen Interessen. Damit ist der Regierungsrat - wenn auch eine Bodenrechtsregelung im Sinne seiner Argumentation wünschbar sein mag - über den Zweck des Art. 218 OR, die Spekulation und damit die volkswirtschaftlich unerwünschte Bodenpreistreiberei zu verhindern, hinausgegangen. Das EJPD weist unter Anführung der Materialien mit Recht darauf hin, dass mit dem angefochtenen Entscheid eine vom Gesetzgeber bisher gerade nicht gewollte - neuerdings wieder mit der Stadt- und Landinitiative gegen die Bodenspekulation vorgeschlagene - Bodenpreiskontrolle eingeführt werde, indem eine Bewilligung zum vorzeitigen Verkauf landwirtschaftlichen Bodens nur schon deshalb verweigert werde, weil ein zu hoher Preis mit entsprechend hohem Gewinn innert relativ kurzer Zeit erzielt werde, der in keinem Verhältnis zum landwirtschaftlichen Ertragswert stehe. Mit seiner Auslegung

des Art. 218bis OR bewirkt der Regierungsrat gerade das, was er selbst verpönt, nämlich die Vornahme einer Korrektur des Gesetzes, die der Gesetzgeber bisher abgelehnt hat. Wie das EJPD zutreffend hervorhebt, lässt sich aus einem hohen Gewinn allein nicht ohne weiteres auf ein verpöntes Spekulationsgeschäft schliessen. Vielmehr sind jeweils die besonderen Umstände des Einzelfalles zu untersuchen. Aus den vom Regierungsrat getroffenen tatsächlichen Feststellungen lässt sich nicht herleiten, dass die vom Beschwerdeführer angeführten Gründe für Erwerb und Weiterverkaufsabsicht unzutreffend wären. Wenn davon ausgegangen wird, er habe das Grundstück nicht einfach deshalb erworben, um es möglichst bald wieder mit grossem Gewinn zu verkaufen, so braucht auf die Rüge des Beschwerdeführers, die Vorinstanz habe in Verletzung von Art. 4 BV angebotene und erhebliche Beweise zur Frage der Ortsüblichkeit des erzielten Bodenpreises nicht abgenommen, nicht näher eingegangen zu werden. Eine Spekulationsabsicht wird ihm von den kantonalen Instanzen ja nicht unterstellt. b) Nach der Rechtsprechung ist das Fehlen einer Spekulationsabsicht wohl Voraussetzung für eine Bewilligung nach Art. 218bis OR, genügt aber für sich allein noch nicht, um eine Ausnahmebewilligung zu rechtfertigen (nicht publizierter Entscheid des Bundesgerichts vom 9. April 1975 i.S. Messer/Commission cantonale de recours en matière foncière du Canton de Vaud). Es müssen vielmehr wichtige Gründe im Sinne des Art. 218bis OR nachgewiesen sein, die auf seiten des Veräusserers oder des Käufers liegen können (BGE 92 I 63/64). Die zuständige Behörde hat das Interesse der Vertragsparteien an der sofortigen Veräusserung des Grundstücks gegen die öffentlichen Interessen an der Einhaltung der Sperrfrist unter Beachtung aller Umstände gegeneinander abzuwägen. Das Bundesgericht prüft frei, ob ein wichtiger Grund anzunehmen sei. Den mit den örtlichen Verhältnissen vertrauten kantonalen Behörden steht allerdings bei der Würdigung der konkreten Umstände ein weiter Ermessensspielraum zu, in den das Bundesgericht nur mit Zurückhaltung eingreift (BGE 92 I 63). c) Wie die kantonalen Instanzen und das EJPD mit Recht hervorheben, vermag der Beschwerdeführer für sich selbst keinen wichtigen Grund im Sinne des Art. 218bis OR zu nennen. Die Tatsache allein, dass er keine Verwendung mehr für das Grundstück hat, nachdem er seine Pläne betreffend den Stallbau nicht verwirklichen konnte, lässt

sich den im Gesetz genannten Gründen auch nicht annähernd gleichsetzen. Hingegen möchte der Käufer

das Grundstück landwirtschaftlich nutzen und damit sein eigenes Bauerngut abrunden. Es ist dem Beschwerdeführer zuzubilligen, dass der Erwerb von Eigenland für einen Bauern, der bisher zur Hälfte mit Pachtland zu arbeiten hatte, der Zielsetzung der Landwirtschaftsgesetzgebung entspricht und somit auch im Sinne von Art. 218bis OR einen wichtigen Grund darstellt. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz lässt sich ein Selbstbewirtschaftungskauf bei Verhältnissen der vorliegenden Art sehr wohl dem Zweck dieser Vorschrift zuordnen. Dass das Grundstück nicht im unmittelbaren Grenzbereich des landwirtschaftlichen Betriebes liegt, sondern sich ungefähr 3 km von dessen Zentrum befindet, ändert daran nichts, wie das Bundesamt unter Hinweis auf die Anleitung für die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften vom 18. Juni 1979 mit Recht ausführt. Der Begriff der "Abrundung" im Sinne des Art. 218bis OR wird von Volkswirtschaftsdepartement und Regierungsrat zu eng ausgelegt. Es kann im Hinblick auf die Zielsetzung der Art. 218 f. OR und der Landwirtschaftsgesetzgebung ganz allgemein nicht allein die topographische Abrundung eines landwirtschaftlichen Gewerbes gemeint sein, sondern darüber hinaus muss auch die Aufstockung mit eigenem Land anstelle von Pachtland miteinbezogen werden, sofern jenes sich auf wirtschaftlich vertretbare Weise noch in der Nähe des Betriebszentrums befindet. Berücksichtigt man die heute übliche Motorisierung in der Landwirtschaft, so ist im vorliegenden Fall bei einer Distanz von 3 km und nicht ungünstigen Zufahrtsverhältnissen eine Abrundung des landwirtschaftlichen Betriebes des Käufers durch den Zukauf der Parzelle Muserwies noch zu bejahen. Wie das EJPD im weiteren mit Recht betont, ist davon auszugehen, dass das private Interesse des Käufers, der das bisher brachliegende Land wieder landwirtschaftlich nutzen und mit diesem auch die Zukunft seines Sohnes, der sich zum Landwirt ausbildet, sichern will, sich mit der Zielsetzung der Landwirtschaftsgesetzgebung deckt. Damit ist das Vorliegen eines wichtigen Grundes im Sinne des Art. 218bis OR zu bejahen, was zur Gutheissung der Beschwerde und zur Anweisung an den Regierungsrat führt, die Aufhebung der Sperrfrist zu bewilligen (Art. 114 Abs. 2 OG).