Urteilskopf

113 II 442

78. Urteil der II. Zivilabteilung vom 24. August 1987 i.S. X. und Y. (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
Einspruch gegen den Verkauf einer landwirtschaftlichen Liegenschaft (Art. 19 Abs. 1 lit. c EGG).

1. Dass das in Frage stehende Grundstück nicht mehr landwirtschaftlich, sondern forstwirtschaftlich genutzt wurde, schliesst die Anwendbarkeit des EGG ebensowenig aus wie der Umstand, dass das Heimwesen, zu dem das Grundstück gehört, seit einiger Zeit nicht mehr als Einheit bewirtschaftet wurde und für eine rationelle Bewirtschaftung nicht unbedeutende Investitionen erforderlich wären (Erw. 2 und 3).

2. Ein wichtiger Grund, der im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. c EGG die Aufhebung des landwirtschaftlichen Heimwesens zu rechtfertigen vermöchte, ist zu verneinen, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Heimwesens in seiner bisherigen Form zwar nur gering ist, vom Interesse der am strittigen Verkauf Beteiligten jedoch nicht überwogen wird (Erw. 4).

Regeste (fr):
Opposition à la vente d'un bien-fonds agricole (art. 19 al. 1 lettre c LPR).

1. Le fait que l'exploitation du fonds en question ne soit plus agricole, mais sylvicole, n'exclut pas plus l'application de la LPR que la circonstance que le domaine auquel appartient le fonds n'est plus exploité, depuis un certain temps, comme unité et que pour son exploitation rationnelle des investissements non négligeables sont nécessaires (consid. 2 et 3).

2. Il n'y a pas de juste motif qui, au sens de l'art. 19 al. 1 lettre c LPR, permette d'admettre la suppression du domaine agricole, lorsque l'intérêt public au maintien de l'exploitation en sa forme antérieure n'est certes que ténu, mais pas plus mince que celui des parties à la vente litigieuse (consid. 4).

Regesto (it):
Opposizione alla vendita di un immobile agricolo (art. 19 cpv. 1 lett. c LPF).

1. Il fatto che il fondo di cui trattasi non sia più utilizzato a scopo agricolo, bensì a fini di economia forestale, non esclude l'applicazione della LPF; tale applicazione non è neppure esclusa per la circostanza che il podere agricolo di cui fa parte il fondo non è da qualche tempo più sfruttato quale unità e che il suo esercizio razionale esigerebbe investimenti non indifferenti (consid. 2 e 3).

2. Non è dato un grave motivo che, ai sensi dell'art. 19 cpv. 1 lett. c LPF, consente di giustificare la soppressione del podere agricolo, ove l'interesse pubblico al suo mantenimento nella forma attuale, pur essendo modesto, non sia inferiore all'interesse delle parti a procedere alla compravendita litigiosa (consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 443

Am 18. September 1975 kaufte die als Sekretärin tätige B. Y. von ihrem Vater ein in N. gelegenes landwirtschaftliches Heimwesen im Halte von 782,10 Aren. Das Heimwesen setzt sich aus drei Parzellen zusammen, die nicht mehr als Einheit bewirtschaftet werden und verpachtet sind. Seit Jahren ist A. X., der eine Forst-Baumschule betreibt, Pächter einer der Parzellen (im Halte von 273,12 Aren). Als B. Y. ihm dieses Grundstück verkaufen wollte, erhob das kantonale Landwirtschafts-Departement durch Verfügung vom 25. März 1986 Einspruch im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. c EGG. B. Y. wandte sich hierauf an die kantonale Bodenrechtskommission, die am 4. Juni 1986 erkannte, dass der Einspruch des Landwirtschafts-Departements abgewiesen werde. Diesen Entscheid zog das Landwirtschafts-Departement an das kantonale Verwaltungsgericht weiter, das mit Urteil vom 12. Dezember 1986 den Einspruch gegen den Kaufvertrag als gerechtfertigt bezeichnete. Gegen den verwaltungsgerichtlichen Entscheid haben A. X. und B. Y. Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht erhoben mit dem Antrag, jener sei aufzuheben. Das Landwirtschafts-Departement und das Verwaltungsgericht schliessen auf Abweisung der Beschwerde. Die kantonale Bodenrechtskommission und das Eidg. Justiz- und Polizeidepartement beantragen deren Gutheissung.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichts würde das landwirtschaftliche Gewerbe der Beschwerdeführerin Nr. 2 durch den beabsichtigten Verkauf der Parzelle ... seine Existenzfähigkeit verlieren. Zwar sei davon auszugehen, dass die Gesamtfläche von 7,82 Hektaren einer Bauernfamilie nicht das volle Auskommen zu garantieren vermöge; indessen lasse sich durch Nebenerwerb oder durch Zupacht landwirtschaftlichen Bodens die erforderliche Einkommensergänzung leicht verwirklichen. Die kantonale Beschwerdeinstanz führt im übrigen aus, dass die Ökonomiegebäude für eine rationelle Bewirtschaftung zwar nicht sonderlich geeignet seien, doch seien sie gut unterhalten worden und mit zumutbarem Aufwand zu verbessern. Sie gelangt in Würdigung der gesamten Umstände und unter Hinweis auf die bundesgerichtliche

Rechtsprechung zum Schluss, dass das in Frage stehende landwirtschaftliche Heimwesen im Sinne von Art. 19 EGG schutzwürdig sei. Das Vorliegen eines wichtigen Grundes, der im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. c EGG die Aufhebung des landwirtschaftlichen Gewerbes in der bisherigen Form rechtfertigen würde, hat das Verwaltungsgericht verneint. Einerseits hielt es fest, dass der Baumschul-Betrieb des Beschwerdeführers Nr. 1, der bestenfalls als forstwirtschaftlich bezeichnet werden könne, nicht der Landwirtschaft gleichzusetzen sei. Was andererseits die persönlichen Interessen der Beschwerdeführer als Käufer bzw. Verkäuferin betreffe, die dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes gegenüberzustellen seien, so sei auf seiten der Verkäuferin (Beschwerdeführerin Nr. 2) kein zwingender Grund zu einem blossen Teilverkauf auszumachen. Ebensowenig sind nach Ansicht des Verwaltungsgerichts schliesslich auf seiten des Käufers (Beschwerdeführer Nr. 1) Umstände gegeben, die das öffentliche Interesse an der Erhaltung des strittigen Kleingewerbes, das melioriert worden sei und heute über zusammenhängenden und fruchtbaren Boden verfüge, überwiegen würden.

2. Die Beschwerdeführer sind vorab der Ansicht, die Bestimmungen des EGG seien auf den in Frage stehenden Verkauf gar nicht anwendbar, da die Parzelle ... seit zehn Jahren nicht mehr landwirtschaftlich, sondern forstwirtschaftlich genutzt werde. Damit übersehen sie indessen, dass es - wie auch das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement zutreffend hervorhebt - nicht allein auf die tatsächliche Nutzung, sondern in erster Linie auf die landwirtschaftliche Eignung des Grundstücks ankommt, das verkauft und aus einem landwirtschaftli-

chen Heimwesen herausgelöst werden soll. Der vom EGG verfolgte Schutzzweck, wonach auch im Falle eines kleinen Heimwesens der bäuerliche Grundbesitz einem gesunden und leistungsfähigen Bauernstand erhalten bleiben soll, könnte sonst leicht vereitelt werden. Der Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. c EGG soll nach der unzweifelhaften Absicht des Gesetzgebers nicht durch beliebige Vorkehren den Anwendungsbereich der landwirtschaftlichen Schutzgesetzgebung selber bestimmen können. In konstanter Rechtsprechung hat das Bundesgericht das landwirtschaftliche Heimwesen im Sinne des EGG als aus Land und Gebäulichkeiten bestehende Einheit umschrieben, die geeignet ist, einem Bauern (Eigentümer oder Pächter) und seiner Familie als Lebenszentrum und Grundlage für den Betrieb eines landwirtschaftlichen

Gewerbes zu dienen (vgl. BGE 97 I 556 E. 2a mit Hinweisen). Die tatsächliche Art der Nutzung des zu verkaufenden Grundstücks kann freilich im Zusammenhang mit der Interessenabwägung bezüglich wichtiger Gründe im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. c EGG von Bedeutung sein (vgl. BGE 97 I 559 E. 3c).

3. a) Nach Auffassung der Beschwerdeführer stehen die Bestimmungen des EGG der beabsichtigten Handänderung sodann auch deshalb nicht entgegen, weil das in Frage stehende Heimwesen seine Existenzfähigkeit bereits früher endgültig verloren habe. Es wird zwar eingeräumt, dass nach der in BGE 110 II 307 bestätigten Rechtsprechung von einer hinreichenden Existenz im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. c EGG auch dort gesprochen werden könne, wo das fragliche Heimwesen für sich allein einer Bauernfamilie schon vor dem Verkauf einer Parzelle kein volles Auskommen zu sichern vermöge, vorausgesetzt, dass eine ausserbetriebliche Aufstockungsmöglichkeit vorhanden sei. Die Beschwerdeführer halten indessen dafür, dass eine solche Möglichkeit hier zu verneinen sei; einerseits würden die drei zum Heimwesen gehörenden Parzellen seit 1974 einzeln, und nicht als Einheit, bewirtschaftet und sei eine neuerliche Zusammenführung zu einer Betriebseinheit durch einen Pächter oder Käufer unmöglich; zudem müssten im Ökonomiebereich grosse Investitionen getätigt werden, die ungeachtet staatlicher Hilfe zu einer Überschuldung führen müssten; eine Zupacht zur Abrundung der Existenzgrundlage sei schliesslich ausgeschlossen. b) Weder der Umstand, dass das landwirtschaftliche Heimwesen seit einiger Zeit nicht mehr als Einheit genutzt wird, noch die für eine rationellere Bewirtschaftung erforderlichen Investitionen schliessen die Anwendbarkeit des EGG auf das landwirtschaftliche Heimwesen der Beschwerdeführerin Nr. 2 aus. Der Aufwand für die vom Verwaltungsgericht erwähnten baulichen Erweiterungen und anderen Massnahmen (Errichtung einer zusätzlichen Scheune und allenfalls eines weiteren Stalles; Anschaffung eines Förderbandes oder Gebläses als Hilfsmittel für die Einlagerung des Futters) wäre zwar nicht unbedeutend, und es müssten für die entsprechende Verzinsung und Amortisation zusätzliche Mittel beschafft werden. Sollten die Einkünfte aus der Bewirtschaftung des Heimwesens hiefür nicht mehr ausreichen und durch eine Nebenbeschäftigung ergänzt werden müssen, würde dies indessen nicht bedeuten, dass dem Heimwesen der Schutz nach EGG zu versagen wäre. Art. 19 EGG bezweckt vielmehr auch die Erhaltung landwirtschaftlicher

Kleinbetriebe, die im Nebenberuf bewirtschaftet werden können (vgl. BGE 110 II 306 f.; 88 I 328 E. 2). Daraus kann jedoch umgekehrt nicht abgeleitet werden, der von den Beschwerdeführern beabsichtigten Handänderung stehe nichts entgegen. Das Vorbringen der Beschwerdeführer, das Heimwesen der Beschwerdeführerin Nr. 2 sei auch nach einem Verkauf der Parzelle ... noch existenzfähig (was übrigens in Widerspruch steht zu ihrem Einwand, Art. 19 EGG sei wegen fehlender Existenzfähigkeit des Heimwesens gar nicht anwendbar), ist unbehelflich. Es würde dem Sinne des Gesetzes zuwiderlaufen, einen aufstockungsbedürftigen Kleinbetrieb zu

einem Zwergbetrieb werden zu lassen. Die Abtretung eines Teils des zu einem landwirtschaftlichen Heimwesen gehörenden Landes kann nur in Betracht fallen, wenn es sich um einen sehr grossen Betrieb handelt und dieser auch nach der fraglichen Handänderung noch eine ausreichende Existenzgrundlage für eine Bauernfamilie zu bieten vermag. Davon kann hier nicht die Rede sein.

4. Zu prüfen bleibt nach dem Gesagten, ob wichtige Gründe im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. c EGG die Aufhebung des landwirtschaftlichen Gewerbes der Beschwerdeführerin Nr. 2 zu rechtfertigen vermögen. Dabei sind das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Heimwesens in seiner heutigen Form einerseits und die Interessen der Beschwerdeführer an der beabsichtigten Handänderung andererseits gegeneinander abzuwägen. Es ist einzuräumen, dass das öffentliche Interesse am Weiterbestehen des in Frage stehenden Gewerbes gering ist. Dem Bestreben, möglichst viele Bauernbetriebe zu erhalten (vorausgesetzt freilich, dass sie einer Familie eine auskömmliche Existenz bieten; vgl. BGE 88 I 328 E. 2), steht hier das (ebenfalls öffentliche) Interesse an möglichst leistungsfähigen Betrieben entgegen (vgl. BGE 94 I 180; BGE 93 I 687). Ein öffentliches Interesse an der Aufhebung eines landwirtschaftlichen Gewerbes besteht dagegen nie. Die Aussichten, dass das hier in Frage stehende Gewerbe, dessen Land gegenwärtig durch verschiedene Pächter bewirtschaftet wird, wieder als Einheit genutzt werden könnte, sind gering: Nicht nur wären beträchtliche Investitionen für Bauten und Einrichtungen notwendig, sondern es müssten auch die verschiedenen Pachtverhältnisse aufgelöst werden. Die vorliegenden Verhältnisse weisen nach dem Gesagten in der Tat eine gewisse Ähnlichkeit zum Sachverhalt auf, der BGE 97 I 555 ff. zugrunde gelegen hatte. Im Gegensatz zu jenem Fall sind

hier auf seiten von Verkäufer und Käufer jedoch keine Interessen ausgewiesen, die das - wenn auch nur geringe - öffentliche Interesse an der Erhaltung des Gewerbes zu überwiegen und dessen Aufhebung zu rechtfertigen vermöchten. Dem angefochtenen Entscheid ist in keiner Weise zu entnehmen, inwiefern die Beschwerdeführerin Nr. 2 auf den Verkauf der strittigen Parzelle angewiesen sein könnte. Was den Beschwerdeführer Nr. 1 betrifft, so ist freilich einzuräumen, dass er durch einen Kauf des von ihm bisher als Pächter forstwirtschaftlich genutzten Grundstücks seine rechtliche Stellung verbessern könnte. Indessen geht es hier nicht um die Arrondierung eines benachbarten landwirtschaftlichen Gewerbes, so dass sich der Beschwerdeführer Nr. 1 nicht auf den Gedanken der Sicherung einer ausreichenden Landesversorgung berufen kann. Anhaltspunkte für die Gefährdung des seit zehn Jahren bestehenden Pachtverhältnisses sind im übrigen nicht vorhanden. Da nähere Angaben über die Art und Grösse des Baumschul-Betriebs des Beschwerdeführers Nr. 1 fehlen, ist schliesslich auch nicht ersichtlich, welche konkreten Auswirkungen ein allfälliger Verlust der gepachteten Parzelle auf den erwähnten Betrieb haben könnte.