Urteilskopf

80 I 92

17. Urteil vom 12. März 1954 i.S. Stämpfli gegen Regierungsrat des Kantons Bern.
Regeste (de):
Bäuerlicher Grundbesitz, Einspruch gegen Liegenschaftsverkäufe (Art. 19, Abs. 1, lit. c EGG).

Verkauf eines landwirtschaftlichen Kleinheimwesens:

a) Verkauf zu gewerblicher Ausnützung des Bodens setzt Eignung des Bodens zu diesem Zwecke voraus.

b) Verkauf zu Verwendung des Bodens zum Abtausch gegen für den gewerblichen Zweck geeignetes Land zulässig?

c) Rechtfertigung des Verkaufs durch "andere wichtige Gründe".

Regeste (fr):
Propriété foncière rurale; opposition contre des ventes de biens-fonds (art. 19 al. 1 lit. c de la loi fédérale du 12 juin 1951 sur le maintien de la propriété foncière rurale).

Vente d'une petite exploitation agricole:

a) La vente aux fins d'utilisation artisanale suppose que le sol s'y prête.

b) La vente aux fins d'échange du sol contre un terrain qui se prête à l'utilisation artisanale est-elle admissible?

c) Justification de la vente par "d'autres justes motifs".

Regesto (it):
Proprietà fondiaria agricola; opposizione alla vendita di fondi (art. 19 cp. 1 lett. c della legge federale 12 giugno 1951 sulla conservazione della proprietà fondiaria agricola).

Vendita d'una piccola proprietà fondiaria agricola:

a) La vendita per adibire il suolo a scopi artigiani presuppone ch'esso si presti a siffatto scopo.

b) È ammissibile la vendita allo scopo di poter cambiare il suolo con un altro che si presti a scopi artigiani?

c) Vendita giustificata da "altri gravi motivi".

Sachverhalt ab Seite 92

A.- Fritz Stämpfli betreibt in Schüpfen die Aufzucht von und den Handel mit Forstpflanzen. Er ist Eigentümer von 715 ar Land. Dieses besteht teilweise aus Wald, teilweise benützt er es für seine Forstbaumschulen, und teilweise verpachtete er es an Landwirte, um den notwendigen Kulturwechsel zu sichern. Im Herbst 1951 einigte er sich mit Albert Ineichen, Sägereiarbeiter und Kleinlandwirt in Schüpfen, über den Kauf von dessen Heimwesen, umfassend folgende zwei Liegenschaften: a) Bauernhaus

mit 75 ar Umschwung und Land im Sagihüsli, b) 126 ar Land im Lindacker. Nachdem am 1.1.53 das Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12.6.51 (EGG) in Kraft getreten war, liessen Stämpfli und Ineichen am 5.1.53 den Kaufvertrag über die beiden Liegenschaften zum Preise von Fr. 19'500.– verurkunden. Der Verkäufer Ineichen behielt sich das lebenslängliche Wohn- und Benutzungsrecht am Bauernhaus sowie die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und Nutzung der Hausmatte vor, beides zu einem jährlichen Pachtzins von Fr. 300.–. Der Käufer verpflichtete sich, ihm auf Verlangen noch mehr Land bis zu einer Juchart zum üblichen Pachtzins zur Verfügung zu stellen. Der Grundbuchverwalter von Aarberg erhob gegen den Kaufvertrag Einspruch auf Grund von Art. 19 lit. a, b und c EGG. Der Regierungsstatthalter von Aarberg bestätigte den Einspruch in Anwendung von lit. c.

B.- Mit Entscheid vom 2.6.53 wies der Regierungsrat des Kantons Bern eine Beschwerde Stämpflis hiegegen ab. Er verneinte mit dem Regierungsstatthalter das Vorliegen der Einspruchsgründe von Art. 19 lit. a und b EGG. Weiter führte er aus, mit dem Verkauf des Kleinheimwesens verliere dieses seine Existenz als landwirtschaftliches Gewerbe; es werde andern, gewerblichen Zwecken zugeführt und damit aufgelöst. Der Schutz des EGG komme auch solchen Kleinheimwesen zu; das Gesetz wolle möglichst vielen Familien ihre landwirtschaftliche Existenz bewahren, auch wenn diese karg sei und der Ergänzung durch Nebenverdienst bedürfe. Nach Art. 19 lit. c könne der Einspruch aber dann nicht geschützt werden, wenn das Land zur gewerblichen Ausnützung des Bodens verkauft werde und sich dafür eigne. Es sei nicht zweifelhaft, dass der Käufer die beiden Parzellen zur Erweiterung seines Gewerbebetriebes erwerben möchte. Die Frage nach ihrer Eignung hiefür sei durch den Forstmeister des Mittellandes abgeklärt worden. Er erkläre das Heimwesen Sagihüsli als nach Lage und Form für die

Anlage einer forstlichen Pflanzschule wenig geeignet; nach seiner Auffassung könnte höchstens ein Drittel der. Fläche dafür herangezogen werden. Der Lindacker liege im schönsten offenen Felde von Schüpfen, sei allen Witterungseinflüssen ausgesetzt und schon deshalb für eine Forstbaumschule ganz ungeeignet. Dieser Auffassung scheine auch der Käufer zu sein, da er den Lindacker gegen anderes, für seinen Betrieb günstiger gelegenes Land zu tauschen beabsichtige. Eine solche "indirekte Eignung" genüge aber nicht, um den Einspruch abzuweisen; sonst würde die gesetzliche Bestimmung überhaupt jede Wirksamkeit verlieren. Zudem sei zu berücksichtigen, dass Forstbaumschulen nicht ins offene Feld, sondern in den Wald oder an den Waldrand gehörten.

C.- Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde beantragt Fritz Stämpfli, diesen Entscheid aufzuheben und den Einspruch gegen den Kaufvertrag abzuweisen. Er macht geltend, der Entscheid des Regierungsrates verletze Bundesrecht und beruhe auf einer unrichtigen bzw. unvollständigen Feststellung des Sachverhaltes. Das Gut-

achten des Forstmeisters des Mittellandes könne nicht vorbehaltlos als neutrales Gutachten angesehen werden, weil der Staat in diesem Verfahren Partei sei und zudem in erheblichem Umfange selber die Zucht von Forstpflanzen betreibe, somit Konkurrent des Beschwerdeführers sei. Der Regierungsrat gehe über die Feststellung seines Forstmeisters hinweg, dass zum mindesten ein Teil des Heimwesens Sagihüsli für die Zwecke des Beschwerdeführers geeignet sei. Dieses Land liege in unmittelbarer Nähe seiner Pflanzschule und würde ihm ausgezeichnete Dienste erweisen. Die Auffassung, der Lindacker sei ungeeignet, weil nicht in Waldesnähe, treffe nicht zu. Auch die indirekte Verwendung von Land durch Abtausch müsse den gesetzlichen Voraussetzungen genügen, da sonst der Landerwerb zu gewerblichen Zwecken ausserordentlich erschwert würde. Der Beschwerdeführer betreibe auch die Aufzucht von Ziersträuchern; dafür sei auch

Land, das nicht in Waldesnähe liege, ohne weiteres geeignet. Die Frage der Eignung des Landes sei somit ungenügend abgeklärt bzw. die Eignung im Sinne des Gesetzes falsch interpretiert worden. In der kantonalen Beschwerde habe der Beschwerdeführer eine Expertise darüber beantragt und ein Gutachten Jaeggi eingereicht, das die Tauglichkeit des Landes zu dem vorgesehenen Zwecke bejahe; der Regierungsrat habe jenem Antrag nicht stattgegeben und dieses Gutachten in seinem Entscheid einfach übergangen. Nach Art. 19 lit. c EGG sei der Einspruch auch dann abzuweisen, wenn sich die Aufhebung des landwirtschaftlichen Gewerbes durch andere wichtige Gründe rechtfertigen lasse. Im Kaufvertrag habe sich der 1884 geborene Verkäufer ein lebenslängliches Wohnrecht am Bauernhause und die Nutzung der Hausmatte vorbehalten und sich so ein bescheidenes zusätzliche Tätigkeitsfeld für seine alten Tage gewahrt; das wäre nicht möglich, wenn das kleine Heimwesen zur direkten Bewirtschaftung an einen Dritten verkauft würde. Das seien wichtige Gründe im Sinne der zitierten Gesetzesbestimmung.

D.- Der Regierungsrat des Kantons Bern beantragt Abweisung der Beschwerde. Das Bundesgericht hat die Beschwerde abgewiesen

Erwägungen

in Erwägung:

1. Der angefochtene Beschwerdeentscheid des bernischen Regierungsrates ist ein letztinstanzlicher kantonaler Entscheid über den Einspruch gegen einen Kaufvertrag gemäss Art. 18 ff. EGG. Dagegen ist laut Art. 45 EGG die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht zulässig.

2. Der Beschwerdeführer will die beiden Liegenschaften von A. Ineichen kaufen, um sie für seinen Gewerbebetrieb zu verwenden, teils direkt für die Anlage von Forstbaumschulen, teils indirekt durch Abtausch gegen anderes Land, das sich hiefür besser eignet. Angesichts

dieses unbestrittenen Zweckes handelt es sich nicht um Spekulation oder Güteraufkauf im Sinne von Art. 19 lit. a EGG. Der Beschwerdeführer ist auch nicht bereits Eigentümer so vieler landwirtschaftlicher Liegenschaften, dass sie ihm und seiner Familie eine auskömmliche Existenz bieten. Die kantonalen Instanzen haben deshalb mit Recht das Vorliegen der - vom Grundbuchverwalter von Aarberg ebenfalls angerufenen - Einspruchsgründe von Art. 19 lit. a und b EGG verneint und den Einspruch auf Grund von lit. c beurteilt. Unbestritten ist auch, dass infolge des geplanten Verkaufs das bisherige Heimwesen als solches eingehen und damit ein landwirtschaftliches Gewerbe seine Existenzfähigkeit verlieren würde. Art. 19 lit. c EGG will nicht nur Betriebe erhalten, die gross genug sind, um für sich allein eine Familie zu ernähren, sondern auch Kleinheimwesen, deren Bewirtschaftung dazu nur mit der Ergänzung durch einen Nebenverdienst ausreicht (vgl. LIVER, Fragen des neuen landwirtschaftlichen Bodenrechtes in ZSR 1949 S. 34). Er lässt die Aufhebung eines solchen Gewerbes nur zu, wenn sie durch wichtige Gründe gerechtfertigt wird, und hebt als solchen Grund hervor den Verkauf der Liegenschaft zur Überbauung oder zur gewerblichen oder industriellen Ausnützung des Bodens, falls sich dieser dafür eignet. Der Charakter als landwirtschaftliches Heimwesen ginge auch verloren, wenn es der Beschwerdeführer als Wohnstelle für einen seiner Arbeiter verwenden würde.

3. Der Beschwerdeführer hatte von Anfang an geltend gemacht, er wolle das Land gewerblich ausnützen, und in der kantonalen Beschwerde eine Expertise über dessen Tauglichkeit zu diesem Zwecke beantragt. Zu Unrecht behauptet er, der Regierungsrat habe diesem Antrag nicht stattgegeben: Die mit der Instruktion der Beschwerde beauftragte Justizdirektion hat ein Gutachten des Forstmeisters des Mittellandes über jene Frage eingeholt, und der Entscheid des Regierungsrates beruht wesentlich auf dessen Feststellung, dass das Land beim Sagihüsli zu

höchstens einem Drittel und der Lindacker überhaupt nicht für Forstbaumschulen geeignet sei. In der Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird die Neutralität des genannten Experten in Frage gestellt, weil er Staatsbeamter und der Staat im vorliegenden Verfahren Partei und zudem ein Konkurrent des Beschwerdeführers sei, da er ebenfalls die Aufzucht von Forstpflanzen betreibe. Dadurch, dass der Kanton Bern das Einspruchsverfahren gemäss Art. 18 ff. EGG eingeführt und die Grundbuchverwalter damit betraut hat, bei Vorliegen der gesetzlichen Gründe von Amtes wegen Einspruch zu erheben (Art. 8 und 9 des EG z. EGG vom 23.11.52), wird er indessen nicht zur Partei. Als solche könnte höchstens allenfalls der Grundbuchverwalter erscheinen, der das mit den Interessen der Kaufskontrahenten kollidierende Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes zu wahren hat, nicht aber der Staat selbst; dieser hat vielmehr durch andere Organe, Regierungsstatthalter und Regierungsrat, für die unparteiische Anwendung des Gesetzes zu sorgen. Es ist ohne weiteres gegeben, dass der Regierungsrat hiebei Fachfragen, wie diejenige nach der Eignung bestimmter Liegenschaften für gewisse Gewerbe, durch seine sachverständigen Beamten begutachten lässt; das war hier der Forstmeister. Es liegt nichts vor, was ihn als befangen erscheinen liesse; der Einwand, das sei der Fall, weil der Staat wie der Beschwerdeführer die Aufzucht von Forstpflanzen betreibe und somit dessen Konkurrent sei, verdient nicht ernst genommen zu werden. Auch sachlich werden die Feststellungen des Forstmeisters des Mittellandes durch nichts entkräftet. Zu einem ähnlichen Ergebnis wie er war schon der in einem früheren Verfahren vom Regierungsstatthalter von Aarberg als Experte zugezogene Landwirt Schneeberger gelangt; insbesondere hatte auch er den Lindacker als für Forstbaumpflanzungen kaum geeignet bezeichnet, da solche nicht ins offene Feld, sondern in oder an den Wald

gehörten. Das vom Beschwerdeführer eingereichte Gutachten Jaeggi befasst sich entgegen seiner Behauptung überhaupt nicht mit der Frage der Eignung des gekauften Landes für Forstbaumschulen, sondern nur mit der Wichtigkeit des Bodenwechsels für solche, die nicht bestritten ist. Gestützt auf die vorliegenden Gutachten durfte der Regierungsrat davon ausgehen, dass das Land beim Sagihüsli zu höchstens einem Drittel und der Lindacker überhaupt nicht für den vom Beschwerdeführer verfolgten gewerblichen Zweck, die Anlage von Forstbaumschulen, geeignet ist. Vor Bundesgericht macht der Beschwerdeführer neu geltend, er ziehe auch Ziersträucher auf und hiefür eigne sich auch offenes Land ohne weiteres. Damit will er offenbar behaupten, der Lindacker sei entgegen der Annahme der Experten für die gewerbliche Ausnützung geeignet. Indessen geht aus seinen eigenen Angaben hervor, dass er den Lindacker gar nicht zur Anlage von Pflanzschulen, weder für Forstpflanzen noch für Ziersträucher, sondern zum Abtausch gegen anderes Land verwenden will - vermutlich eben wegen seiner mangelnden Eignung für die von ihm hauptsächlich gezogenen Forstpflanzen. Ob eine Verwendung zum Abtausch noch als eine "gewerbliche Ausnützung" des Bodens im Sinne von Art. 19 lit. c EGG angesehen werden kann, erscheint als zweifelhaft. Diese Bestimmung will die Auflösung landwirtschaftlicher Gewerbe durch den Verkauf der dazu gehörenden Liegenschaften verhindern, lässt sie aber ausnahmsweise zu, wo wichtige Gründe das rechtfertigen. Einen solchen Grund erblickt sie namentlich darin, dass die Liegenschaften zur Überbauung oder zur gewerblichen oder industriellen Ausnützung des Bodens verkauft werden und sich hiefür eignen. Daraus könnte geschlossen werden, dass die verkauften Liegenschaften selbst zu einem der genannten Zwecke verwendet werden und dafür geeignet sein müssen; ihre Verwendung als Tauschobjekt genüge dann nicht, um die Ausnahme von der

Schutzbestimmung zu begründen. Der Vertreter des Regierungsrates hat am gerichtlichen Augenschein nachdrücklich darauf hingewiesen, dass eine allgemeine Zulassung von Landerwerb zum Abtausch einer Umgehung der gesetzlichen Ordnung Tür und Tor öffnen würde. Wie es sich damit verhält, kann hier dahingestellt bleiben. Ob ein Kauf einer zu einem landwirtschaftlichen Heimwesen gehörenden Liegenschaft bewilligt werden darf, wenn nicht die direkte Verwendung zu gewerblicher Ausnützung, sondern lediglich ein Abtausch beabsichtigt ist, könnte abschliessend nur beurteilt werden, wenn mit dem Kaufvertrage über die Liegenschaft auch die Verträge über den geplanten Abtausch vorgelegt würden. Hier liegen aber keine solchen Verträge vor; der Beschwerdeführer hat in seiner Replikschrift und beim gerichtlichen Augenschein lediglich erklären können, dass Tauschmöglichkeiten bestehen. Bei dieser Sachlage hat sich die gerichtliche Beurteilung auf die Feststellung zu beschränken, dass eine gewerbliche Ausnützung des Bodens im Sinne des Gesetzes nicht nachgewiesen ist. Übrigens träfe auch die weitere Voraussetzung nicht zu, wonach das Kaufobjekt für die geplante gewerbliche Ausnützung geeignet sein muss. Das landwirtschaftliche Gewerbe, das der Beschwerdeführer kaufen will, umfasst 201 ar. Die Liegenschaft Lindacker von 126 ar ist nach dem Gesagten gar nicht für die gewerbliche Ausnützung des Bodens bestimmt, übrigens nach den Gutachten auch nicht dafür geeignet. Von der 75 ar haltenden Liegenschaft Sagihüsli ist nach dem Gutachten des Forstmeisters des Mittellandes, das in diesem Punkte vom Beschwerdeführer nicht beanstandet wird, höchstens ein Drittel für die Anlage einer Forstpflanzschule geeignet. Es bedarf keiner näheren Ausführungen, dass die Eignung von höchstens einem Achtel der gesamten Fläche für den gewerblichen Zweck die Auflösung des landwirtschaftlichen Gewerbes nicht zu rechtfertigen vermag.

4. In der Verwaltungsgerichtsbeschwerde beruft sich

der Beschwerdeführer zum erstenmal auch auf den Schlusssatz von Art. 19 lit. c EGG und macht geltend, die Aufhebung des landwirtschaftlichen Gewerbes lasse sich noch durch einen anderen wichtigen Grund rechtfertigen, nämlich dadurch, dass der im Jahre 1884 geborene Verkäufer Ineichen keine Nachkommen habe, die sein Heimwesen übernehmen wollten, und dass er sich durch das im Kaufvertrag vorbehaltene Wohn- und Nutzungsrecht ein bescheidenes zusätzliches Tätigkeitsfeld für seine alten Tage gewahrt habe. Dieses Recht war allerdings schon in einem früheren Verfahren erwähnt worden, auf das sich der Beschwerdeführer im Verfahren vor dem Regierungsrate bezog. Damals war es aber nicht als wichtiger Grund für die Aufhebung des landwirtschaftlichen Heimwesens angerufen gewesen, sondern nur zur Begründung des niedrigen Kaufpreises. Es war daher vom Regierungsrate auch nicht unter jenem Gesichtspunkte zu überprüfen. Erst vor Bundesgericht hat der Beschwerdeführer geltend gemacht, dass die schon im kantonalen Verfahren vorgebrachten Tatsachen einen anderen wichtigen Grund im Sinne des Schlusssatzes von Art. 19 lit. c EGG bildeten. Dieser neue Rechtsstandpunkt ist indessen vom Bundesgericht zu überprüfen, da es das Bundesrecht von Amtes wegen anzuwenden hat. Ob ein bestimmter Tatbestand einen wichtigen Grund im Sinne jener Bestimmung bildet'ist entgegen der Auffassung des Regierungsrates keine Ermessens-, sondern eine Rechtsfrage. Nach den Feststellungen am gerichtlichen Augenschein steht ausser Zweifel, dass Ineichen nicht auf den Verkauf angewiesen ist, sondern lediglich die ihm von Stämpfli gebotene Gelegenheit benützt, den Verkauf mit der Nutzung auf Lebenszeit zu verbinden. Sein Ziel, seine alten Tage mit einer reduzierten landwirtschaftlichen Tätigkeit auf dem Heimwesen zu verbringen, erreicht er auch, wenn er dieses zu Eigentum behält; deshalb legt er keinen grossen Wert auf den Verkauf. Es geht im Grunde nicht um jene Möglichkeit, sondern nur darum,

ob Ineichen noch bei Lebzeiten die Liegenschaft verkauft oder ob das später seine Erben tun. Darin liegt kein wichtiger Grund, der die mit dem vorliegenden Kaufvertrag verbundene Aufhebung der Existenzfähigkeit des Heimwesens rechtfertigen könnte.