Urteilskopf

82 I 262

38. Urteil vom 21. Dezember 1956 i.S. Rieder gegen Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft.
Regeste (de):
Einspruch gegen Liegenschaftskäufe: Liegenschaften, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Heimwesen gehören, unterliegen dem Einspruchsverfahren nicht, auch wenn sie landwirtschaftlich genutzt werden.

Begriff der Zugehörigkeit (Art. 19 EGG).

Regeste (fr):
Opposition contre la vente d'un immeuble: La vente de biens-fonds qui ne font pas partie d'un domaine agricole, même s'ils sont utilisés pour l'agriculture, ne peut faire l'objet d'une procédure d'opposition.

Quand un bien-fonds fait-il partie d'un domaine agricole? (art. 19 de la loi fédérale du 12 juin 1951 sur le maintien de la propriété foncière rurale).

Regesto (it):
Opposizione in materia di vendite di beni immobili: Beni immobili che non fanno parte di un podere agricolo non possono, anche se sono adibiti a scopo agricolo, far oggetto di una procedura di opposizione.

Quando un bene immobile fa parte di un podere agricolo? (art. 19 della legge federale 12 giugno 1951 sulla conservazione della proprietà fondiaria agricola).

Sachverhalt ab Seite 263

A.- Die Erben der Witwe Berta Reiniger-Schütt waren Gesamteigentümer mehrerer in Frenkendorf gelegener Grundstücke, die kein für den Betrieb eines landwirtschaftlichen Gewerbes geeignetes Gebäude umfassten. Die Parzellen wurden einzeln an Landwirte verpachtet. Am 17. Oktober 1955 fand die freiwillige öffentliche Versteigerung des Grundbesitzes statt. Die Parzelle C 107, die seit 1954 dem Landwirt Georg Martin verpachtet und seit 1955 dem Landwirt Ferdinand Hertig unterverpachtet ist, wurde dem Kaufmann Wilhelm Rieder-Roth zugeschlagen, welcher in Frenkendorf eine Gastwirtschaft und in Liestal ein Konfektionsgeschäft führt. Gegen diesen Verkauf erhob die Direktion des Innern des Kantons Basel-Landschaft Einspruch mit der Begründung, der Käufer erwerbe die Liegenschaft offensichtlich zum Zwecke der Spekulation oder des Güteraufkaufs (Art. 19 Abs. 1 lit. a des BG vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes, EGG). Der Regierungsrat hat im Beschwerdeverfahren den Einspruch bestätigt (Entscheid vom 16. Dezember 1955). Er nimmt an, Art. 19 EGG lasse den Einspruch auch in Fällen zu, wo die Gegenstand des Kaufvertrages bildende Liegenschaft zwar nicht dem Eigentum nach, wohl aber betriebswirtschaftlich, infolge Verpachtung, zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehöre.

B.- Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde beantragt Wilhelm Rieder, den Entscheid des Regierungsrates und den Einspruch der Direktion des Innern aufzuheben.

Er macht in erster Linie geltend, es handle sich nicht um eine Liegenschaft, die im Sinne des Art. 19 EGG zu einem landwirtschaftlichen Heimwesen gehöre.

C.- Der Regierungsrat schliesst auf Abweisung der Beschwerde.

D.- Das eidg. Justiz- und Polizeidepartement beantragt, die Beschwerde gutzuheissen. Es teilt die Auffassung des Beschwerdeführers, dass die Parzelle C 107 nicht unter Art. 19 EGG falle.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Dem Einspruchsverfahren, zu dessen Einführung Art. 18 EGG die Kantone ermächtigt, dürfen nach Art. 19 desselben Gesetzes nur Kaufverträge über landwirtschaftliche Heimwesen oder zu einem solchen gehörende Liegenschaften unterstellt werden. Liegenschaften, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Heimwesen gehören, unterliegen dem Einspruch nicht, auch wenn sie landwirtschaftlich genutzt werden. Der Einspruch ist auf landwirtschaftliche Heimwesen und Bestandteile solcher beschränkt. Landwirtschaftliche Heimwesen sollen, im Rahmen des Gesetzes, nicht nur an sich, sondern auch in ihrem Bestande erhalten bleiben. Als landwirtschaftliches Heimwesen im Sinne des Art. 19 EGG wird nach der Rechtsprechung (BGE 81 I 107, 254) eine aus Land und Gebäuden bestehende Einheit angesehen, die geeignet ist, dem Inhaber (Eigentümer oder Pächter) und seiner Familie als Lebenszentrum und Grundlage für den Betrieb eines landwirtschaftlichen Gewerbes zu dienen. Art. 19 EGG sagt nicht, unter welchen Voraussetzungen eine Liegenschaft als zu einem landwirtschaftlichen Heimwesen gehörig zu betrachten ist. Nach Auffassung des Regierungsrates wäre nicht erforderlich, dass der Eigentümer und Verkäufer der Liegenschaft, auf die sich der Einspruch bezieht, auch Eigentümer eines bäuerlichen Heimwesens ist, welchem die Liegenschaft zugerechnet

werden kann, sondern würde genügen, dass diese vom Inhaber eines solchen Heimwesens zwecks landwirtschaftlicher Nutzung zugepachtet ist und so bloss wirtschaftlich zu einem Heimwesen gehört. Dieser Auslegung kann nicht zugestimmt werden. Der Eigentümer des verpachteten landwirtschaftlichen Grundstücks, das einzig wegen wirtschaftlicher Zugehörigkeit zu einem Heimwesen des Pächters dem Einspruchsverfahren unterstellt werden könnte, wäre in der Lage, den Erfolg eines Einspruches dadurch zunichte zu machen, dass er das Pachtverhältnis auf das nächste offene Ziel kündigen würde; denn mit der Auflösung des Pachtvertrages würde jene wirtschaftliche Zugehörigkeit dahinfallen, so dass ein neuer Einspruch auch nach dem Standpunkte des Regierungsrates nicht mehr möglich wäre. Zwar wäre unter Umständen die Beendigung der Pacht erst nach geraumer Zeit möglich, doch kann darauf nichts ankommen. Bei Veräusserung des verpachteten landwirtschaftlichen Grundstücks tritt nach Art. 281 bis OR (eingefügt durch Art. 26 EGG) der Erwerber in der Regel ohne weiteres, von Gesetzes wegen, an Stelle des Verpächters in die sich aus dem Pachtverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein (Randtitel: "Kauf bricht Pacht nicht"), so dass er, was die Auflösung des Pachtverhältnisses anbelangt, an die gleichen Schranken gebunden ist, die der bisherige Eigentümer beachten müsste, wenn ein Verkauf unterbliebe. Der Schutz des Pachtverhältnisses, den der Regierungsrat mit seiner Auslegung des Art.

19 EGG erreichen möchte, ist demnach in der Regel, im Bereich der Anwendbarkeit des Art. 281 bis OR, im Rahmen der im übrigen für das Verhältnis massgebenden Vorschriften bereits durch Art. 26 EGG gewährleistet. Allerdings erleidet der Grundsatz des Art. 281 bis OR Ausnahmen, die im nachfolgenden (ebenfalls durch Art. 26 EGG eingefügten) Art. 281 ter aufgezählt sind. Wenn nicht in allen, so doch in den meisten Ausnahmefällen (Verkauf unmittelbar zu Bauzwecken oder zu öffentlichen Zwecken oder zur

Selbstbewirtschaftung durch den Erwerber) wäre indes ein Einspruch ohnehin nicht zulässig (Art. 19, 21 Abs. 1 lit. b EGG). Sind Fälle denkbar, wo es sich anders verhält, so ist dies kein ausreichender Grund, der Auslegung des Regierungsrates zu folgen. Dies umsoweniger, als sie sich sogar zu Ungunsten des Pächterstandes auswirken könnte; denn wenn das Einspruchsverfahren gemäss den Ausführungen des Regierungsrates gegeben wäre, müsste der Pächter gewärtigen, dass der Eigentümer, um schliesslich doch nach seinem Belieben verkaufen zu können, den Pachtvertrag auf das nächste offene Ziel kündigen würde, während andernfalls der Pächter eher Aussicht hat, dass man ihm das Grundstück weiter belässt; zudem würde mancher Eigentümer eines Einzelgrundstücks, das nach den Eigentumsverhältnissen nicht zu einem landwirtschaftlichen Heimwesen gehört, vor einer zur Unterstellung unter das Einspruchsverfahren führenden Verpachtung zurückschrecken und sein Grundstück lieber eine gewisse Zeit brach liegen lassen, um es bei sich bietender Gelegenheit nach Gutdünken verkaufen zu können. Art. 19 EGG kann daher nicht den Sinn haben, den der Regierungsrat ihm beilegen möchte. Die Auslegung der kantonalen Behörde ist sachlich unbegründet und mit dem System des Gesetzes nicht vereinbar. Sie lässt sich auch nicht auf Art. 1 EGG stützen, wonach die Vorschriften dieses Gesetzes darauf abzielen, den bäuerlichen Grundbesitz als Träger eines gesunden und leistungsfähigen Bauernstandes zu schützen, die Bodennutzung zu fördern, die Bindung zwischen Familie und Heimwesen zu festigen und die Schaffung und Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe zu begünstigen; denn abgesehen davon, dass die vom Regierungsrat befürwortete Ausdehnung des Einspruchsverfahrens den ihr zugedachten Zweck praktisch verfehlen würde, darf aus jenem Programmartikel nicht die Befugnis abgeleitet werden, in die Freiheit des Eigentums eingreifende Massnahmen zu treffen, die im speziellen Teil des Gesetzes (in den Abschnitten II ff.) nicht vorgesehen

sind, oder eine daselbst vorgesehene Beschränkung über den Rahmen hinaus zu erweitern, der ihr ebenda gezogen ist.

2. Es ist nicht bestritten, dass zur Zeit der Versteigerung des Grundstücks, um das es hier geht, die Verkäufer nicht Eigentümer eines landwirtschaftlichen Heimwesens im Sinne des Art 19 EGG waren. Die Parzelle unterliegt daher dem Einspruchsverfahren nicht, auch wenn sie wirtschaftlich als zu einem Heimwesen des Pächters oder des Unterpächters gehörig betrachtet werden kann. Ob die Voraussetzungen, unter denen nach Bundesrecht Einspruch erhoben werden kann, im übrigen gegeben wären, braucht nicht erörtert zu werden.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:

Die Beschwerde wird gutgeheissen, der angefochtene Entscheid aufgehoben und der Einspruch für unbegründet erklärt.