Urteilskopf

89 I 8

2. Auszug aus dem Urteil vom 13. Februar 1963 i.S. X. gegen Direktion der Landwirtschaft des Kantons Bern.
Regeste (de):
Sperrfrist für die Weiterveräusserung landwirtschaftlicher Grundstücke.

Voraussetzungen der Ausnahmebewilligung nach Art. 22.18bis OR.

Umfang des Ermessens der Bewilligungsbehörde. Überprüfungsbefugnis des Bundesgerichts.

Regeste (fr):
Délai fixé pour l'interdiction de revendre un immeuble agricole.

Autorisation exceptionnelle de l'art. 218bis CO: Conditions, pouvoir d'appréciation de l'autorité, pouvoir de contrôle du Tribunal fédéral.

Regesto (it):
Termine stabilito per il divieto di rivendita di un fondo agricolo.

Requisiti per l'autorizzazione in caso di motivi gravi secondo l'art. 218bis CO.

Portata del potere di apprezzamento dell'autorità che concede l'autorizzazione.

Potere di esame del Tribunale federale.

Sachverhalt ab Seite 8

BGE 89 I 8 S. 8

Aus dem Tatbestand:
Ein im Kanton Basel-Land wohnhafter Rechtsanwalt Dr. X. hat am 19. Oktober 1961 mit Y., Landwirt in Courtételle/BE, einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen und damit das Recht erworben, das landwirtschaftliche Heimwesen "Mont-dessus" des Y. in Courtételle, einschliesslich totes Inventar, zu einem bestimmten Maximalpreis zu kaufen. Das Kaufrecht war wirksam bis zum 1. November 1962; Fr. 30'000.– sind Y. von Dr. X. als Vorauszahlung im Hinblick auf diesen Vertrag schon am 25. September 1961 ausbezahlt worden. Da Y. erst am 11. Juni 1955 Eigentümer des fraglichen Heimwesens geworden war, ersuchte der sich mit der Sache befassende Notar in Delsberg am 15. Februar 1962 den Regierungsstatthalter um die Bewilligung, den Kaufrechtsvertrag vor Ablauf der in Art. 218 OR vorgesehenen, zehnjährigen Sperrfrist im Grundbuch eintragen zu dürfen. Der Regierungsstatthalter von Delsberg lehnte es mit Entscheid vom 13. Juli 1962 ab, diese Bewilligung zu erteilen, im wesentlichen mit der Begründung, Dr. X. besitze bereits ein landwirtschaftliches Heimwesen in Lupsingen/BL und der Kaufrechtsvertrag sehe vor, dass das Kaufrecht abtretbar sei, was als Indiz dafür betrachtet werden könne,

dass das ganze Geschäft einen spekulativen Charakter habe.
Auf Rekurs von Dr. X. bestätigte die Landwirtschaftsdirektion des Kantons Bern am 13. November 1962 den Entscheid des Regierungsstatthalters von Delsberg. Gegen den Entscheid der Landwirtschaftsdirektion führt Dr. X. staatsrechtliche Beschwerde wegen Verletzung von Art. 4 BV. Das Bundesgericht weist die Beschwerde ab.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

3. Der Beschwerdeführer erblickt Willkür in der Art und Weise, wie die kantonalen Behörden Art. 218 f. OR angewendet und das Vorliegen wichtiger Gründe im Sinne von Art. 218bis OR verneint haben. Nach der letztgenannten Bestimmung "kann" die vom Kanton der gelegenen Sache als zuständig erklärte Behörde bei Vorliegen wichtiger Gründe, namentlich zum Zwecke einer erbrechtlichen Auseinandersetzung, der Abrundung landwirtschaftlicher Betriebe, sowie zur Verhinderung einer Zwangsverwertung, eine Veräusserung landwirtschaftlicher Grundstücke vor Ablauf der Sperrfrist von 10 Jahren gestatten. Der Sinn dieser Bestimmung ist, gewisse Härten des nach Art. 218 OR grundsätzlich geltenden, der Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes durch die Unterbindung der Spekulation mit landwirtschaftlichen Grundstücken dienenden Veräusserungsverbotes zu mildern, sofern es der spezielle Fall und die besonderen Verhältnisse erfordern. Bei der Prüfung der Frage, ob eine Veräusserung innerhalb der Sperrfrist zu gestatten sei, steht der zuständigen Behörde ein weiter Spielraum freien Ermessens zu. Das Bundesgericht hat deshalb auf Beschwerden wegen Verletzung von Art. 4 BV hin nur einzuschreiten, wenn die Behörde ihr Ermessen eindeutig überschritten hat, wie es beispielsweise der Fall ist, wenn sie sich von Gesichtspunkten hat leiten lassen, die nach Sinn und Zweck des Gesetzes nicht in Betracht gezogen werden dürfen, oder wenn sie umgekehrt wesentliche Gesichtspunkte grundlos unberücksichtigt



gelassen hat (BGE 84 I 5 Erw. 6; Urteil vom 26. September 1962 in Sachen Dorta/Widmer, Erw. 3a; Urteil vom 19. Dezember 1962 in Sachen Scheuber, Erw. 2). Nichts ist jedoch dagegen einzuwenden, wenn die zuständige Behörde bei ihrem Entscheid nicht nur die persönlichen Interessen der Vertragsparteien an der Veräusserung des Grundstückes berücksichtigt, sondern auch Überlegungen allgemein-wirtschaftlicher Natur anstellt, die sich auf den in Art. 1 des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 (EGG) umschriebenen Zweck des landwirtschaftlichen Bodenrechtes stützen lassen. a) In Ansehung dieser Grundsätze konnte die kantonale Behörde vorliegenden Falles ohne Willkür die Auffassung vertreten, die Tatsache, dass Dr. X., der Erwerber des Kaufrechtes, selber nicht Landwirt und bereits Eigentümer eines ca. 9 Hektaren umfassenden landwirtschaftlichen Heimwesens im Kanton Basel-Land sei, spreche nicht für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung. Der Beschwerdeführer macht zwar geltend, er habe die Absicht, das Heimwesen in Lupsingen/BL und den Hof "Mont-dessus" in Courtételle/BE als wirtschaftliche Einheit bewirtschaften zu lassen, weil der Besitz im Kanton Basel-Land zu klein sei und deshalb nicht rentiere, sodass die Vereinigung beider Betriebe zur Schaffung einer "auskömmlichen Existenz" für einen Pächter geradezu geboten sei und den landwirtschaftlichen Interessen in hohem Masse Rechnung trage. Immerhin räumt der

Beschwerdeführer ein, dass er selber noch nicht genau weiss, auf welche Weise die einheitliche Bewirtschaftung der beiden weit voneinander entfernten Heimwesen verwirklicht werden soll. Abgesehen davon lässt sich die Ansicht der Landwirtschaftsdirektion, die Schaffung eines derartigen Einheitsbetriebes in der Hand eines Nichtlandwirtes sei nicht wünschbar, ohne weiteres mit dem Hinweis auf den allgemeinen Zweck des landwirtschaftlichen Bodenrechtes rechtfertigen, zumal ein 9 Hektaren umfassendes Heimwesen,



wie es der Beschwerdeführer in Lupsingen bereits besitzt, zu den kleineren Mittelbetrieben gerechnet werden muss, die in unserem Lande zahlreichen Landwirten eine "auskömmliche Existenz" bieten. b) Eine Ermessensüberschreitung kann auch darin nicht erblickt werden, dass die Landwirtschaftsdirektion annahm, die Tatsache, dass Emil Kneuss Geld benötigt habe, habe eine vorzeitige Veräusserung seines Heimwesens nicht erforderlich gemacht, weil noch andere Möglichkeiten der Geldbeschaffung offen gestanden hätten. Nach den vom Beschwerdeführer nicht bestrittenen Feststellungen der Landwirtschaftsdirektion betrug die Belastungsgrenze für den Hof "Mont-dessus" Fr. 117'260.–, während die tatsächliche hypothekarische Belastung sich nur auf Fr. 86'500.– belief. Was unter diesen Umständen der Aufnahme eines durch Grundpfand gesicherten Darlehens hätte entgegenstehen sollen, ist nicht ersichtlich, weshalb sich die Annahme, Y. hätte sich das benötigte Geld auch "anders als durch Einräumung eines Kaufrechtes" verschaffen können, nicht als willkürlich bezeichnen lässt.