Urteilskopf

92 I 314

56. Urteil vom 17. Juni 1966 i.S. Erben Caviezel und Emser Werke AG gegen Kleinen Rat des Kantons Graubünden.
Regeste (de):
Einspruch gegen Liegenschaftsverkauf: Begriff des landwirtschaftlichen Heimwesens (Art. 19 EGG).

Kleine Güter fallen darunter nur, wenn sich aus der Bewirtschaftung des Landes ein ins Gewicht fallender Beitrag zum Einkommen des Bewirtschafters erzielen lässt.

Regeste (fr):
Opposition contre la vente d'un bien-fonds: Définition du domaine agricole (art. 19 LPR).

Les petits domaines rentrent dans cette catégorie lorsque l'exploitation du sol permet d'obtenir une contribution notable au revenu de l'exploitant.

Regesto (it):
Opposizione alla vendita di un bene immobile: Nozione di podere agricolo (art. 19 LPF).

Piccole proprietà rientrano in questa categoria soltanto quando dallo sfruttamento del suolo può essere ricavato un sensibile contributo al reddito del coltivatore.

Sachverhalt ab Seite 315

A.- Die Erben des Prosper Caviezel-Cajochen haben am 13. Februar 1964 der Emser Werke AG, einem Unternehmen der chemischen Industrie in Domat/Ems, ein Einfamilienhaus und 3/4 Stallanteil mit Umschwung, Baumgarten und Garten sowie 6 landwirtschaftliche Parzellen zum Preise von Franken 41 000.– verkauft. Die Grundstücke, die zusammen 5970 m2 messen, liegen auf dem Gebiete der aneinander grenzenden Bündner Gemeinden Tumegl/Tomils und Paspels (Domleschg). Die Emser Werke erklären, dass sie in dem Besitztum, nach Renovation des Wohnhauses, einen ihrer Schichtarbeiter mit kinderreicher Familie als Mieter und Pächter unterbringen wollen.

B.- Das Departement des Innern und der Volkswirtschaft des Kantons Graubünden hat in dem erwähnten Kauf einen Güteraufkauf im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG) erblickt und daher dagegen Einspruch erhoben. Die kantonale Landwirtschaftskommission hat den Einspruch geschützt. Auf Beschwerde der Vertragsparteien hin hat der Kleine Rat des Kantons Graubünden diesen Entscheid am 20. Dezember 1965 bestätigt. Er führt aus, die Emser Werke seien bestrebt, über ihren Bedarf hinaus möglichst viel landwirtschaftlichen Boden zusammenzukaufen; hätten sie doch in den Jahren 1957-1961 2014139 m2 Land in den Kreisen Domleschg, Thusis, Rhäzüns und Trins erworben. Es sei nicht bewiesen und auch nicht wahrscheinlich, dass ein Arbeiter mit zahlreicher Familie überhaupt in der Lage wäre, auf den in Frage stehenden Wiesen nebenbei Landwirtschaft zu betreiben. Es gehe um die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes. Auch Kleinheimwesen, die für sich allein eine Familie nicht zu

ernähren vermögen, ständen unter dem Schutze des Art. 19 EGG.

C.- Die Erben Caviezel und die Emser Werke führen Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit dem Antrag, der Entscheid des Kleinen Rates und der gegen den Kaufvertrag vom 13. Februar 1964 erhobene Einspruch seien aufzuheben. Sie machen geltend, das verkaufte Besitztum sei gar kein landwirtschaftliches

Heimwesen im Sinne des Art. 19 EGG. Auf jeden Fall liege nicht ein Güteraufkauf vor.

D.- Der Kleine Rat des Kantons Graubünden beantragt die Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Das Eidg. Justiz- und Polizeidepartement führt aus, es sei nicht liquid, dass ein Güteraufkauf vorliege, sofern man es überhaupt mit einem Heimwesen im Sinne des Gesetzes zu tun habe, was als fraglich erscheine.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
Nach Art. 19 EGG ist ein Einspruch nur zulässig gegen Kaufverträge "über landwirtschaftliche Heimwesen oder zu einem solchen gehörende Liegenschaften". Als landwirtschaftliches Heimwesen im Sinne dieser Bestimmung wird eine aus Land und Gebäuden bestehende Einheit angesehen, die geeignet ist, einem Bauern (Eigentümer oder Pächter) als Lebenszentrum und Grundlage für einen Landwirtschaftsbetrieb zu dienen (BGE 89 I 231). Das Bundesgericht hat in ständiger Rechtsprechung festgehalten, dass Art. 19 EGG auf auch Kleinheimwesen anwendbar ist, deren Bewirtschaftung für sich allein eine Familie nicht zu ernähren vermag (BGE 80 I 96, 412; BGE 81 I 109, 254; BGE 88 I 334; BGE 89 I 57; BGE 92 I 312). Immerhin muss Land von einer gewissen Ausdehnung vorhanden sein, damit überhaupt von einem landwirtschaftlichen Heimwesen gesprochen werden kann (BGE 81 I 109). Dieses Minimum lässt sich nicht in einem für alle Fälle gültigen Flächenmass festlegen. Erforderlich ist aber, dass der Verdienst, der sich aus der Bewirtschaftung des Landes erzielen lässt, einen ins Gewicht fallenden Beitrag zum Einkommen des Bewirtschafters bildet. Zum Besitztum, um das es hier geht, gehören ein Wohnhaus mit Stallanteil und etwas Umschwung und einige Wiesen. Es umfasst nicht ganz 60 a. Die Beschwerdeführer machen geltend, der aus der landwirtschaftlichen Nutzung dieses kleinen Besitzes erzielbare Ertrag beziffere sich höchstens auf Fr. 100 im Jahr. Der Kleine Rat ist dagegen der Meinung, "bei richtiger Bewirtschaftung dürften sich ohne weiteres normale Ertragsverhältnisse einstellen". Aber das landwirtschaftliche Einkommen, das sich im Domleschg aus einem so kleinen Landbesitz erzielen lässt, wird auf keinen Fall einige wenige hundert Franken im Jahr übersteigen. Unter solchen Umständen kann

nicht mehr von einem landwirtschaftlichen Heimwesen im Sinne des Art. 19 EGG gesprochen werden, dies umsoweniger, als das Wohnhaus derzeit so baufällig ist, dass es feuerpolizeilich gesperrt ist, also einem Bauern nicht als Lebenszentrum dienen kann. Hat somit der von den Beschwerdeführern abgeschlossene Verkauf nicht ein landwirtschaftliches Heimwesen zum Gegenstand, so unterliegt er dem Einspruchsverfahren nicht. Daher stellt sich auch die Frage nicht, ob er einen Güteraufkauf im Sinne des Gesetzes darstelle.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Beschwerde wird gutgeheissen, der angefochtene Entscheid aufgehoben und der Einspruch für unbegründet erklärt.