Urteilskopf

92 I 415

70. Urteil vom 21. Oktober 1966 i.S. Frebal AG und Rudin gegen Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft.
Regeste (de):
Einspruch gegen Liegenschaftskäufe.

1. Zulässigkeit des Einspruchs gegen die Absicht, einen Kaufrechtsvertrag beurkunden zu lassen (Erw. 1).

2. Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG: Fall einer industriellen Unternehmung, welche nach ihrer Darstellung das Land zum Bau einer Lager- und Montagehalle erwerben will. Es ist nicht offensichtlich eine Spekulation oder ein Güteraufkauf beabsichtigt (Erw. 2).

3. Art. 19 Abs. 1 lit. c EGG: Durch den Verkauf einzelner Parzellen verliert ein landwirtschaftliches Gewerbe seine Existenzfähigkeit nicht, wenn die Bewirtschaftung des verkleinerten Gutes immer noch eine auskömmliche Existenz zu bieten vermag (Erw. 3).

Regeste (fr):
Opposition à la vente de biens-fonds.

1. Admissibilité de l'opposition lorsque le propriétaire manifeste l'intention de conclure un pacte d'emption (consid. 1).

2. Art. 19 al. 1 lettre a LPR: cas d'une entreprise industrielle qui, selon ses déclarations, entend acquérir un immeuble agricole poury construire une halle de dépôt et de montage. Un pareil acquéreur n'agit pas dans un dessein évident de spéculation ou d'accaparement (consid. 2).

3. Art. 19 al. 1 lettre c LPR: la vente de parcelles isolées ne rend pas une entreprise agricole non viable, si l'exploitation du domaine peut encore assurer une existence suffisante à une famille paysanne (consid. 3).

Regesto (it):
Opposizione alla vendita di beni immobili.

1. Ammissibilità dell'opposizione quando il proprietario manifesta l'intenzione di stipulare un contratto istituente un diritto di compera (consid. 1).

2. Art. 19 cpv. 1 lett. a LPF: caso di un'impresa industriale che, secondo la sua esposizione, intende acquistare il fondo agricolo per costruirvi un capannone di deposito e di montaggio. Tale impresa non agisce con evidente intenzione speculativa o d'accaparramento (consid. 2).

3. Art. 19 cpv. 1 lett. c LPF: per la vendita di singole parcelle, un'azienda agricola non perde il suo carattere vitale, se lo sfruttamento del podere residuo può ancora assicurare un'esistenza sufficiente (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 416

A.- Fritz Rudin ist Eigentümer eines 812,2 a messenden landwirtschaftlichen Betriebes in Giebenach, den er bis vor kurzem selbst bewirtschaftet hat. Nunmehr hat er den grössten Teil des Landes parzellenweise an andere Landwirte verpachtet. Er möchte der Frebal AG in Basel, welche Maschinen für die Bäckerei-, Konditorei- und Nahrungsmittelbranche herstellt und vertreibt, ein befristetes Kaufsrecht an den Parzellen Nr. 268 (16,12 a) und Nr. 396 (31,87 a) einräumen. Die Firma Frebal erklärt, auf diesen Grundstücken eine Lager- und Montagehalle erstellen zu wollen.

B.- Die Bezirksschreiberei Liestal sah von der öffentlichen Beurkundung des ihr eingereichten Textes des Kaufrechtsvertrages zunächst ab und erstattete der kantonalen Landwirtschaftsdirektion Meldung gemäss § 9 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG). Die Landwirtschaftsdirektion erhob gestützt auf Art. 19 Abs. 1 lit. a und c EGG Einspruch gegen das Vorhaben der Vertragsparteien. Auf Beschwerde der Vertragsparteien hin bestätigte der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft den Einspruch mit Entscheid vom 1. März 1966. Er fand, der Einspruch sei nach Art. 19 Abs. 1 lit. c EGG begründet, weil die beabsichtigte Veräusserung zu einer nicht zu verantwortenden Schmälerung

der Ertragsbasis des Landwirtschaftsbetriebes des Beschwerdeführers Rudin führen würde. Wichtige Gründe im Sinne dieser Bestimmung lägen nicht vor. Der Einspruch sei auch nach Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG gerechtfertigt, da die Frebal AG die beiden Parzellen offensichtlich zum Zwecke der Spekulation erwerben wolle. Ihre Darstellung, sie wolle dort Lagerräumlichkeit schaffen, sei nicht überzeugend. Viel näher liege die Annahme, sie wolle entweder ein Wochenendhäuschen errichten oder das Land zu gegebener Zeit mit Gewinn verkaufen.

C.- Die Frebal AG und Fritz Rudin beantragen mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde, der Entscheid des Regierungsrates sei aufzuheben und der Einspruch für unbegründet zu erklären. Sie machen geltend, die Beschwerdeführerin trachte nicht nach einem Spekulationsgewinn. Vielmehr gehe es ihr darum, Platz für ihre Lagerräume zu finden. Ihr Grundbesitz in Basel genüge für ihre Bedürfnisse längst nicht mehr, und zudem müsse sie dort Land für eine Strassenkorrektion abgeben. Die Kosten für den Anschluss der projektierten Lager- und Montagehalle an das Kanalisationsnetz würden verhältnismässig bescheiden sein. Der landwirtschaftliche Betrieb Rudins verliere durch eine Verminderung der Fläche um 48 a die Existenzfähigkeit nicht. Würde angenommen, dass er sie doch verlöre, so beständen wichtige Gründe, welche dies rechtfertigten. Das Land werde ja zur Überbauung verkauft, und Rudin sei auf den Verkauf angewiesen, um seinen Lebensunterhalt bestreiten zu können.

D.- Der Regierungsrat und das Eidg. Justiz- und Polizeidepartement beantragen die Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Nach Art. 19 EGG kann gegen "Kaufverträge" über landwirtschaftliche Heimwesen oder zu einem solchen gehörende Liegenschaften Einspruch erhoben werden. Im vorliegenden Fall soll ein Kaufsrecht begründet werden, das der Berechtigte alsbald ausüben will. Solche Geschäfte haben ähnliche Wirkungen wie Kaufver-

träge und sind diesen unter dem Gesichtspunkte des Art. 19 EGG gleichzustellen. Andernfalls könnte diese Bestimmung ohne weiteres umgangen werden, so dass ihr Zweck, den bäuerlichen Grundbesitz zu schützen, in vielen Fällen nicht erreicht würde (vgl. BGE 92 I 337 Erw. 3, betreffend die Sperrfrist nach Art. 218 OR).

BGE 92 I 415 S. 418

Der hier angefochtene Entscheid richtet sich allerdings nicht gegen einen bereits abgeschlossenen Kaufrechtsvertrag und erst recht nicht gegen die Ausübung des dadurch begründeten Kaufsrechtes, sondern gegen die blosse Absicht, einen solchen Vertrag beurkunden zu lassen. Doch steht einem Einspruch schon in diesem Stadium nichts entgegen. Durch dieses Vorgehen wird vermieden, dass die Vertragsparteien mit unnützen Beurkundungskosten belastet werden, falls der Einspruch von ihnen anerkannt oder von den Beschwerdeinstanzen begründet erklärt wird.

2. Nach Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG ist der Einspruch gerechtfertigt, wenn jemand ein Heimwesen oder eine zu einem solchen gehörende Liegenschaft "offensichtlich zum Zwecke der Spekulation oder des Güteraufkaufs" erwerben will. Der Regierungsrat findet, dass hier offensichtlich Spekulation vorliege. Spekulation wird dann angenommen, wenn ein Gewinn durch Weiterveräusserung oder durch eine andere Verwendung des bisher landwirtschaftlich genutzten Bodens, insbesondere durch Erstellung von Miethäusern und Vermietung der Wohnungen, angestrebt wird (BGE 83 I 313, BGE 87 I 239, BGE 88 I 335, BGE 90 I 266). Die Frebal AG erklärt jedoch nachdrücklich, dass sie auf den Parzellen Nr. 268 und 396 eine Lager- und Montagehalle erstellen wolle. Es besteht kein zureichender Grund, an der Ernsthaftigkeit dieser Absicht zu zweifeln. Die Darstellung der Firma Frebal, dass sie Raum für den genannten Zweck benötige und dass die ihr durch den Anschluss der projektierten Halle an das Kanalisationsnetz erwachsenden Kosten verhältnismässig gering sein würden, ist nicht widerlegt. Wie unsicher die Vorinstanz ist, ergibt sich aus ihrer Vermutung, die Frebal AG wolle eventuell ein Wochenendhäuschen erstellen. Würde dies zutreffen, so läge eben keine Spekulation vor. Zum mindesten kann keine Rede davon sein, dass eine Spekulationsabsicht geradezu offensichtlich sei. Es kann nicht ohne weiteres angenommen werden, dass die Firma Frebal, welche Maschinen herstellt und vertreibt, auch den Zweck verfolgt, Gewinne im Grundstückverkehr zu erzielen. Nichts deutet darauf hin, dass sie bisher spekulative Käufe getätigt hat. Eher noch wäre zu vermuten, dass sie, wenn schon der Bau einer Lager- und Montagehalle auf den streitigen Parzellen sich nicht verwirklichen liesse, eine dauernde Kapitalanlage anstrebt. Ein solches

BGE 92 I 415 S. 419

Vorhaben fiele jedoch nicht unter den Begriff der Spekulation (BGE 83 I 313, BGE 90 I 266). Die Landwirtschaftsdirektion hat den Einspruch auch mit der Überlegung begründet, dass es sich nur um einen Güteraufkauf handeln könne, wenn nicht Spekulation vorliege. Dagegen ist in den Erwägungen des angefochtenen Entscheids und in der Vernehmlassung des Regierungsrates von Güteraufkauf nicht mehr die Rede, woraus zu schliessen ist, dass die Vorinstanz diesen Einspruchsgrund nicht für gegeben erachtet. In der Tat bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Frebal AG offensichtlich darauf ausgeht, über ihren Bedarf hinaus möglichst viele Landgüter aufzukaufen (BGE 83 I 315 /6). Ihr derzeitiger Grundbesitz besteht nur aus der Fabrikliegenschaft in Basel. Wäre anzunehmen, sie wolle die (aneinander grenzenden) Parzellen Nr. 268 und 396 nicht für die Erstellung einer Lager- und Montagehalle, sondern zwecks dauernder Kapitalanlage erwerben, so könnte daraus noch nicht geschlossen werden, dass sie offensichtlich einen Güteraufkauf beabsichtigt (BGE 83 I 316).

3. Zu prüfen bleibt, ob der in Art. 19 Abs. 1 lit. c EGG vorgesehene Einspruchsgrund, auf den der angefochtene Entscheid in erster Linie gestützt wird, gegeben sei. Nach dieser Bestimmung kann Einspruch erhoben werden,

wenn durch den Verkauf ein landwirtschaftliches Gewerbe seine Existenzfähigkeit verliert. Diese Voraussetzung ist nach der Rechtsprechung erfüllt, wenn ein landwirtschaftliches Heimwesen als Ganzes verkauft und dadurch ein Bauerngewerbe aufgehoben wird (BGE 87 I 237 Erw. 3), oder wenn von einem Heimwesen, das eine auskömmliche Existenz bietet, soviel verkauft wird, dass die Bewirtschaftung des Restes für sich allein den Betriebsinhaber und seine Familie nicht mehr zu ernähren vermag (BGE 88 I 327 Erw. 2), oder wenn ein Kleinheimwesen durch den Verkauf einzelner Parzellen derart geschmälert wird, dass mit seiner Bewirtschaftung noch viel weniger als bisher auszukommen ist (BGE 89 I 59). Hier liegt jedoch keiner dieser Fälle vor. Das Anwesen Rudins umfasst zur Zeit 812,2 a. Im angefochtenen Entscheid wird festgestellt, dass die Bewirtschaftung dieses Gutes eine ausreichende Existenz zu bieten vermag. Daran ist auch nicht zu zweifeln. Wenn der heutige Eigentümer das meiste Land verpachtet hat, so beweist dies nicht, das ein anderer

Landwirt auf dem Gute nicht ein genügendes Auskommen finden könnte. In einem Entscheid vom 14. August 1962 i.S. Brodbeck hat der Regierungsrat erklärt, dass die Bewirtschaftung eines 7 1/4 ha umfassenden Heimwesens in Wintersingen einer Bauernfamilie noch eine auskömmliche Existenz ermögliche (BGE 88 I 327). Nichts lässt darauf schliessen, dass sich dies seither geändert hat, und es ist auch nicht dargetan, dass sich in Betrieben dieser Grössenordnung in Giebenach weniger hohe Erträge als in Wintersingen erzielen lassen. Daher muss angenommen werden, dass das Anwesen Rudins auch dann noch eine auskömmliche Existenz wird bieten können, wenn es infolge der vorgesehenen Veräusserung von 48 a auf 7,6 ha reduziert wird. Diese Veräusserung hat also nicht zur Folge, dass ein landwirtschaftliches Gewerbe seine Existenzfähigkeit verliert. Vergeblich machen die kantonalen Behörden geltend, dass die Abtrennung von 48 a eine "nicht zu verantwortende Schmälerung der Ertragsbasis" des Gewerbes bewirke. Die Ertragsbasis wird stets geschmälert, wenn die Fläche eines landwirtschaftlichen Heimwesens durch Veräusserung vermindert wird. Art. 19 Abs. 1 lit. c EGG schützt vor solcher Schmälerung nur, wenn sie zur Folge hat, dass der Betrieb seine Existenzfähigkeit verliert. So verhält es sich hier aber nicht. Unter diesen Umständen stellt sich die Frage nicht, ob der Verlust der Existenzfähigkeit des Betriebes sich durch wichtige Gründe im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. c EGG rechtfertigen liesse.

Dispositiv

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