Urteilskopf

93 I 679

85. Urteil vom 8. Dezember 1967 i.S. Heusser und Erbengemeinschaft Hefti gegen Obergericht (Rekurskommission) des Kantons Thurgau.
Regeste (de):
Einspruch gegen Liegenschaftskäufe.

1. Die Kantone dürfen den in Art. 19 bis 21 EGG umschriebenen Umfang des Einspracherechts nicht erweitern (Erw. 1).

2. Art. 19 Abs. 1 lit. b EGG: Besitzt ein Landwirt bereits genügend Land, aber nicht die erforderlichen Gebäulichkeiten, um für sich und seine Familie eine auskömmliche Existenz zu finden, und kann er diese Gebäude durch Zukauf eines Heimwesens erwerben, so ist ein wichtiger Grund gegeben, der den Liegenschaftskauf rechtfertigt (Erw. 2).

3. Art. 19 Abs. 1 lit. c EGG: Wird ein Heimwesen beim Verkauf mit mehr Land, auf dem sich aber keine Bauten befinden, vereinigt, so verliert es seine Existenzfähigkeit nicht (Erw. 3).

Regeste (fr):
Opposition à des achats de biens-fonds

1. Les cantons ne peuvent étendre les cas d'opposition au-delà de ce que prévoient les art. 19 à 21 LPR (consid. 1).

2. Art.19 al.1 litt. b LPR: Lorsqu'un agriculteur, qui possède déjà assez de terrain pour assurer à lui-même et à sa famille une existence suffisante, peut se procurer les bâtiments nécessaires - qui lui font encore défaut - par l'achat d'un domaine, cet achat est commandé par de justes motifs (consid. 2).

3. Art.19 al.1 litt. c LPR: Un domaine qui, après vente, est réuni à des biens-fonds ne comprenant pas de bâtiments n'en devient pas non viable (consid. 3).

Regesto (it):
Opposizione ad acquisti di beni immobili

1. I cantoni non possono estendere il diritto di opposizione oltre quanto stabilito agli art. da 19 a 21 LPF (consid. 1).

2. Art. 19 cpv. 1 lett. b LPF: Nelcaso di un agricoltore che, puressendo gia proprietario di beni immobili bastanti a garantire a lui e alla sua famiglia sufficienti condizioni d'esistenza, difetta dei necessari fabbricati, l'acquisto di un podere inteso a supplire a tale mancanza è giustificato da gravi motivi (consid. 2).

3. Art. 19 cpv. 1 lett. c LPF: Un podere che, a seguito di vendita, è riunito a immobili privi di fabbricati resta nondimeno vitale (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 680

A.- Die Erbengemeinschaft von Dr. F. Hefti ist seit dessen Tode am 4. Februar 1947 Eigentümerin eines landwirtschaftlichen Heimwesens in Horben/Buch TG. Da keiner der Erben Landwirt ist, haben sie es an E. Hauri verpachtet, der es schon sieben Jahre lang als Angestellter des Erblassers bewirtschaftet hatte. Seit einer Güterzusammenlegung umfasst das Heimwesen 10'596 ha arrondiertes Land und 17,16 a Wald im Banne Weiningen. Die Gebäude, mit Ausnahme eines im Jahre 1945 erstellten Anbaues an die Scheune, sind über hundert Jahre alt und befinden sich in stark vernachlässigtem Zustand. Nachdem die Erbengemeinschaft seit dem Jahre 1963 vergeblich einen Käufer gesucht hatte, schloss sie am 29. September 1966 mit Ernst Heusser in Zürich-Höngg einen Kaufvertrag über die gesamte Liegenschaft zum Preise von Fr. 600 000.– ab. Ernst Heusser und sein im April 1966 verstorbener Vater hatten in Zürich-Höngg ein landwirtschaftliches Gewerbe von 12 ha eigenem und 33 ha zugepachtetem Land betrieben. Dieses Anwesen muss Heusser aufgeben, weil ihm das eigene Land für

das neue Studienzentrum der ETH bis auf 2 ha enteignet wurde und der Pachtvertrag nicht mehr verlängert wird. Schon seinVater hatte sich deshalb nach einem Ersatzbetrieb umgesehen und im Jahre 1965 in Horben zwei Grundstücke ohne Gebäude erworben, die nach der Zusammenlegung auf 23'325 ha arrondiert wurden und nach seinem Tode auf den Sohn übergingen. Dieser sicherte sich zudem noch ein Kaufsrecht an 2'633 ha Land in Horben.

B.- Gegen den Kaufvertrag vom 29. September 1966 zwischen der Erbengemeinschaft Dr. F. Hefti und Ernst Heusser erhob die Bodenrechtskommission des Kantons Thurgau Einsprache gestützt auf§ 7 lit. b und c des kantonalen Einführungsgesetzes vom 11. April 1956 (EG) zum Bundesgesetz vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG) mit der Begründung, der bisherige Besitz des Käufers biete diesem ein genügendes Auskommen, während das Heimwesen der Erbengemeinschaft Hefti durch den Verkauf aufgelöst würde.
Die Parteien des Kaufvertrages reichten hieraufam 19. Januar 1967 bei der Rekurskommission des Obergerichts des Kantons Thurgau Beschwerde ein, welche am 6. September 1967 abgewiesen wurde. Im wesentlichen führte die Rekurskommission aus, mit rund 26 ha verfüge Heusser über genug Land, um für sich und seine Familie eine Existenzgrundlage zu schaffen. Art. 19 Abs. 1 lit. b EGG stelle nur auf das Eigentum an landwirtschaftlichen Liegenschaften ab und verlange nicht, dass diese mit Gebäulichkeiten versehen seien. Ob die beiden Söhne Heussers, die 12- und 16-jährig seien, den Beruf eines Landwirts ergreifen würden, stehe noch nicht endgültig fest. Zudem lasse er deutlich erkennen, dass er nicht etwa zwei Heimwesen, sondern einen Grossbetrieb von 36 ha errichten wolle; die Ausnahmebestimmung von Art. 19 Abs. 1 lit. b EGG komme daher nicht zur Anwendung. Die Einsprache sei auch nach Art. 19 Abs. 1 lit. c EGG begründet. Augenschein und Expertise hätten ergeben, dass der Betrieb der Erben Hefti existenzfähig sei. Die Sanierung der Gebäude erfordere zwar beträchtliche Mittel; doch sei deren Verzinsung nach dem Experten durchaus möglich. Es würde dem Sinn des EGG widersprechen, wenn aus der Tatsache, dass die Eigentümer den Unterhalt der Gebäulichkeiten jahrelang vernachlässigt hatten, gefolgert würde, der Betrieb habe die Existenzfähigkeit verloren und das Land sei

nur noch zur Aufstockung eines grösseren Betriebes geeignet. Es seien auch keine wichtigen Gründe im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. b und c EGG gegeben, die den Verkauf der fraglichen Liegenschaft an Heusser rechtfertigen würden.

C.- Ernst Heusser und die Erbengemeinschaft Dr. F. Hefti führen Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit dem Antrag, den Entscheid der Rekurskommission des Obergerichts des Kantons Thurgau vom 6. September 1967 aufzuheben und den Einspruch gegen den Kaufvertrag vom 29. September 1966 als unbegründet zu erklären. Die Beschwerdeführer machen geltend, die Rekurskommission habe Art. 19 EGG verletzt, indem sie die besonderen Umstände des vorliegenden Falles, die wichtige Gründe im Sinne von lit. b und c dieser Bestimmung bildeten, nicht gewürdigt habe. Zudem müsse in der Auslegung, welche die Rekurskommission Art. 19 EGG gebe, eine Ermessensüberschreitung erblickt werden. Heusser habe bisher in Höngg einen mustergültigen Betrieb mit 45 ha Land und 100-120 Stück Vieh geführt. Durch den streitigen Kauf würde sein Grundbesitz in Horben eine Bodenfläche erhalten, welche den Aufbau eines ähnlichen Anwesens wie in Höngg erlaube und die Erstellung einer angemessenen Siedlungsbaute rechtfertige. Später könnte der Betrieb von seinen Söhnen gemeinsam übernommen werden. Wenn Art. 19 Abs. 1 lit. b EGG von der Gründung selbständiger Gewerbe für die Nachkommen spreche, so besage das nicht, dass für sie getrennte Betriebe geschaffen werden müssten. Wegen der mangelhaften Gebäulichkeiten müsse der Liegenschaft Hefti die Existenzfähigkeit abgesprochen werden. Nach dem Gutachten des landwirtschaftlichen Bauamtes in Brugg sei es fraglich, ob sich die Sanierung der Gebäude bei dieser Betriebsgrösse rechtfertige. Die entsprechenden Kosten seien von den Eigentümern auf Fr. 200 000.– veranschlagt worden. Die aus Land und Gebäuden bestehende Einheit als Lebenszentrum und Grundlage für den Betrieb eines landwirtschaftlichen Gewerbes sei nicht mehr gegeben, wenn die notwendigen Renovationskosten und die entsprechende Zinsenlast so hoch seien, dass sie nicht aufgebracht werden könnten.

D.- Die Rekurskommission des Obergerichts des Kantons Thurgau beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 2. November 1967 die Abweisung der Beschwerde und hält noch fest, dass der Erwerb eines einzigen Landwirtschaftsbetriebes für zwei Nachkommen

nicht für beide eine selbständige Existenz schaffe, weshalb die Ausnahmebestimmung in Art. 19 Abs. 1 lit. b EGG nicht zur Anwendung gelange. Der von der Rekurskommission beigezogene Experte Bommer habe die Existenzfähigkeit des Betriebes der Erbengemeinschaft Hefti auch schon vor der baulichen Sanierung bejaht. Die vorgesehenen Verbesserungen an den Gebäuden müssten denn auch nicht alle auf einmal vorgenommen werden.

E.- Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement enthält sich eines Antrages zur Beschwerde, vermerkt aber, dass seit dem Erlass des EGG die optimale Grösse landwirtschaftlicher Betriebe wegen des Fehlens von Arbeitskräften und der dadurch notwendig gewordenen maschinellen Bewirtschaftung erheblich zugenommen habe. Angesichts des Wortlautes des EGG lasse sich der angefochtene Entscheid halten, beseitige aber die Zweifel nicht, ob das umstrittene Kulturland ohne die Einsprache nicht eine bessere Betreuung erfahren würde.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Art. 18 EGG ermächtigt die Kantone, für ihr Gebiet ein Einspruchsverfahren nach Massgabe der folgenden Bestimmungen (Art. 19 bis 21) einzuführen. Die Kantone sind dazu nicht verpflichtet. Es steht ihnen frei, von der Ermächtigung des Art. 18 EGG überhaupt nicht oder auch nur beschränkt Gebrauch zu machen. Wenn sie ein Einspruchsverfahren vorsehen, so können sie es im Rahmen der Art. 19 bis 21 EGG nach ihrem Belieben ordnen. Sie können das Einspracherecht in engerem Umfange einführen, als es nach Art. 19 bis 21 EGG möglich wäre. Anderseits dürfen die kantonalen Vorschriften den vom Bundesgesetz gezogenen Rahmen nicht überschreiten und nicht über das Mass der nach Art. 19 bis 21 EGG zulässigen Beschränkung der Vertragsfreiheit hinausgehen (BGE 87 I 329 Erw. 1). In seinem EG zum EGG hat der Kanton Thurgau von der Möglichkeit, ein Einspruchsverfahren einzuführen, Gebrauch gemacht. § 7 des EG übernimmt die Einsprachegründe von Art. 19 Abs. 1 EGG, mit Ausnahme der in lit. b und c enthaltenen Einschränkungen des Einspracherechts. Daraus könnte geschlossen werden, dass der Einspruch im Kanton Thurgau in weiterem Umfang zulässig sein sollte als nach Bundesrecht. Da dies den Kantonen jedoch verwehrt ist, gelten die in Art. 19 Abs. 1 lit. b

und c vorgesehenen Ausnahmen vom Einspracherecht auch im Kanton Thurgau. Mit der vorliegenden Beschwerde wird die Verletzung von Art. 19 EGG geltend gemacht, indem behauptet wird, die Rekurskommission des Obergerichts des Kantons Thurgau habe die angerufenen wichtigen Gründe gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. b und c nicht gewürdigt und damit Bundesrecht verletzt. Ob gleichzeitig auch § 7 des EG zum EGG verletzt worden ist, hat im Verfahren vor Bundesgericht laut Art. 104 Abs. 1 OG keine Bedeutung.

2. Nach Art. 19 Abs. 1 lit. b EGG kann Einspruch erhoben werden, wenn der Käufer bereits Eigentümer so vieler landwirtschaftlicher Liegenschaften ist, dass sie ihm und seiner Familie eine auskömmliche Existenz bieten, es sei denn, der Kauf diene dazu, Nachkommen die Gründung eines selbständigen landwirtschaftlichen Gewerbes zu ermöglichen, oder er lasse sich aus andern wichtigen Gründen rechtfertigen. Wie die Rekurskommission des Obergerichts des Kantons Thurgau ausführt, werden in der Ostschweiz Landwirtschaftsbetriebe mit 10-12 ha Land in der Regel als existenzfähig betrachtet. Im vorliegenden Fall besitzt der Käufer Ernst Heusser in Horben bereits 23'325 ha landwirtschaftlich genutzten Boden zu Eigentum und hat sich dazu noch ein Kaufsrecht an 2'633 ha gesichert. Ein Landbesitz von rund 26 ha überschreitet das für eine auskömmliche Existenz notwendige Mass bei weitem, auch wenn berücksichtigt wird, dass sich die Anschauungen über den Minimalumfang eines rationellen oder auch nur für eine Familie genügenden Landwirtschaftsbetriebes seit dem Erlass des EGG geändert haben. Wird nur auf die Grösse des Landbesitzes abgestellt, wie das die Rekurskommission im angefochtenen Entscheid getan hat, so sind die Voraussetzungen für eine Einsprache nach Art. 19 Abs. 1 lit. b EGG zweifellos erfüllt. Nun sind hier jedoch insofern besondere Verhältnisse gegeben, als zu den 26 ha Land keine Bauten gehören, weder Wohnnoch Wirtschaftsgebäude. Die Rekurskommission vertritt die Ansicht, Art. 19 Abs. 1 lit. b EGG stelle nur auf das Eigentum am Boden ab, ohne dass dieser mit Gebäulichkeiten versehen sein müsste. Diese Auffassung entspricht dem Wortlaut der Bestimmung, in der von "landwirtschaftlichen Liegenschaften" die Rede ist, aber nicht ihrem klaren Sinn, wonach der Käufer auf der Liegenschaft eine auskömmliche Existenz für

sich und seine Familie finden soll, was nur möglich ist, wenn auch die für einen Landwirtschaftsbetrieb notwendigen Gebäude vorhanden sind. Art. 19 Abs. 1 lit. b EGG will verhindern, dass der Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes dieses durch Zukaufvon Land über das für ihn und seine Familie nötige Mass

hinaus ausdehne. Die Bestimmung will aber nicht einem Eigentümer von Land, der in Ermangelung der erforderlichen Bauten gar kein solches Gewerbe betreiben kann, verunmöglichen, diese Bauten zu erwerben - auch mitsamt dem bereits zu ihnen gehörenden Land, wie das im vorliegenden Fall geplant ist. Vielmehr wird auf diese Weise der in Art. 1 EGG umschriebene allgemeine Zweck des Gesetzes gefördert, wonach u.a. der bäuerliche Grundbesitz als Träger eines gesunden und leistungsfähigen Bauernstandes zu schützen und die Schaffung und Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe zu begünstigen ist. Die Rekurskommission deutet an, Heusser habe auch ohne den Erwerb der Liegenschaft Hefti die Möglichkeit, ein landwirtschaftliches Gewerbe aufzubauen, indem er auf seinem bisherigen Land eine Siedlungsbaute erstellen könne. Er selbst hat davon gesprochen, eine solche zu errichten, ist aber der Meinung, dieses Vorgehen rechtfertige sich nur bei der von ihm geplanten Betriebsgrösse von 36 ha Land. Das dürfte übertrieben sein im Hinblick auf die Tatsache, dass Siedlungsbauten schon für Betriebe von 12 ha subventioniert werden. Doch kann Heusser selbstverständlich nicht gezwungen werden, auf seinem Land eine solche Baute zu erstellen und damit ein neues landwirtschaftliches Gewerbe zu schaffen. Die Frage, ob der grundsätzliche Tatbestand von Art. 19 Abs. 1 lit. b EGG erfüllt ist, wenn der Käufer zwar genügend Land, aber nicht die erforderlichen Gebäulichkeiten besitzt, um für sich und seine Familie eine auskömmliche Existenz zu finden, und wenn er diese Gebäude durch Zukauf eines Heimwesens erwerben kann, braucht indessen nicht entschieden zu werden; denn dieser Umstand bildet zum mindesten einen wichtigen Grund, der den Kauf im Sinne des Schlussatzes von lit. b rechtfertigt. Dazu treten noch weitere besondere Umstände, die ebenfalls dafür sprechen, dass Heusser die Liegenschaft der Erbengemeinschaft Hefti erwerbe. Dass dieser bisher erfolgreich ein noch grösseres Landwirtschaftsgewerbe geführt hat, welches er nun infolge Enteignung aufgeben muss, gibt ihm zwar keinen Anspruch auf einen Betrieb von ähnlicher Grösse, darf aber

doch bei der Abwägung der wichtigen Gründe für den Kauf des Heimwesens Hefti mitberücksichtigt werden. Ähnlich verhält es sich mit der Tatsache, dass er sein Gewerbe mit Hilfe seiner beiden heranwachsenden Söhne bewirtschaften und ihnen später zu gemeinsamem Betrieb überlassen will. Auch wenn ihre Berufswahlim Alter von 16 und 12 Jahren noch nicht endgültig feststeht und der Kauf nicht dazu dient, jedem von ihnen die Gründung eines selbständigen landwirtschaftlichen Gewerbes zu ermöglichen, so besteht doch eine gewisse Wahrscheinlichkeit, dass auch die Söhne ihr Auskommen auf dem Betrieb in Horben suchen werden, was für dessen überdurchschnittliche Grösse spricht. Mag auch keiner der beiden zuletzt genannten Umstände für sich allein einen wichtigen Grund bilden, der den Kauf zu rechtfertigen vermöchte, so wird dadurch doch der entscheidende Grund für den Kauf, nämlich dass Heusser die erforderlichen Gebäulichkeiten fehlen, noch verstärkt. Da sich der Kaufvertrag zwischen der Erbengemeinschaft Dr. F. Hefti und Ernst Heusser somit aus wichtigen Gründen rechtfertigen lässt, kann gegen ihn nicht gestützt auf Art. 19 Abs. 1 lit. b EGG Einsprache erhoben werden.

3. Die kantonale Bodenrechtskommission und die Rekurskommission des kantonalen Obergerichts stützen den Einspruch auch auf Art. 19 Abs. 1 lit. c EGG. Nach dieser Bestimmung kann Einsprache erhoben werden, wenn durch den Verkauf ein landwirtschaftliches Gewerbe seine Existenzfähigkeit verliert; lässt sich die Aufhebung jedoch durch wichtige Gründe rechtfertigen, ist der Einspruch ausgeschlossen. Das Heimwesen der Erbengemeinschaft Hefti, das 10,6 ha arrondiertes Land mit den nötigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden umfasst, ist unzweifelhaft ein landwirtschaftliches Gewerbe. Streitig ist, ob es durch den Verkauf an Ernst Heusser seine Existenzfähigkeit bzw. seine Existenz verliere und damit als selbständiger Betrieb aufgehoben werde. Dies wäre der Fall, wenn das Heimwesen mit einem bestehenden Gewerbe verschmolzen würde, so dass anstelle von zwei bisherigen künftig nur noch ein Betrieb existieren würde, wobei anzunehmen wäre, der grössere bestehe weiter und der kleinere sei untergegangen. Vorliegend sind aber andere Verhältnisse gegeben: Durch den Verkauf an Heusser wird das Gewerbe der Erbengemeinschaft Hefti nicht mit einem andern Heimwesen, sondern mit 26

ha Land ohne Bauten vereinigt; nach wie vor wird nur ein, allerdings

BGE 93 I 679 S. 687

erheblich grösseres landwirtschaftliches Gewerbe bestehen. Damit wird kein Betrieb aufgehoben, sondern der bestehende erweitert und fortgeführt. Die Frage nach seiner Existenzfähigkeit im jetzigen Umfang stellt sich gar nicht. Es ist daher unwesentlich, ob diese durch den mangelhaften Zustand der Gebäude beeinträchtigt sei oder ob sie nach einer baulichen Sanierung wegen der damit verbundenen finanziellen Belastung nicht mehr gegeben wäre. Sicher ist, dass die Existenzfähigkeit des Gewerbes durch den Verkauf an Heusser nicht verschlechtert, sondern verbessert wird, weil dieser in der Lage ist, die dringliche Renovation und auch die allfällig notwendig werdende Erweiterung der Gebäude vorzunehmen. Diese Lösung dient auch dem in Art. 1 EGG umschriebenen Zweck des Gesetzes am besten, zumal sich die Anschauungen über einen gesunden und leistungsfähigen Bauernstand seit dem Erlass des EGG geändert haben. Während man damals darauf ausging, möglichst viele Bauernfamilien auf kleinen Heimwesen zu erhalten, drängt der Mangel an Arbeitskräften und die Notwendigkeit maschineller Bewirtschaftung heute zur Vergrösserung der Betriebe auf Kosten ihrer Zahl und zu möglichst weitgehender Rationalisierung. Dass der von Heusser geplante Betrieb mit rund 36 ha Land diesen Anforderungen besser entspricht als die Weiterführung des Gewerbes der Erbengemeinschaft Hefti für sich allein, sei es durch Verpachtung, sei es nach Verkauf an einen andern Landwirt, unterliegt keinem Zweifel. Lediglich ergänzungshalber sei noch erwähnt, dass die bestehenden besonderen Verhältnisse einen wichtigen Grund für die Aufhebung des Heimwesens der Erbengemeinschaft Hefti bilden würden, wenn in seiner Vereinigung mit dem Land von Heusser eine solche zu erblicken wäre. Hiefür entscheidend ist die Tatsache, dass sich die Gebäulichkeiten der Liegenschaft Hefti in sehr schlechtem Zustand befinden und ihre Sanierung einen finanziellen Aufwand erfordert, der für die Grösse des bestehenden Betriebes kaum tragbar ist. Aus den von den Vorinstanzen eingeholten Gutachten geht hervor, dass der Inhaber des Gewerbes bei dessen Weiterführung im bisherigen Umfange auch nach der Sanierung mit grossen Schwierigkeiten zu kämpfen haben würde. Durch den Verkauf an Heusser werden diese Schwierigkeiten hingegen beseitigt, weil die Renovation der Gebäude mit ihrer Anpassung an den erweiterten Betrieb verbunden wird und die Kosten für Heusser dank der Enteignungsentschädigung für

BGE 93 I 679 S. 688

sein Land in Höngg leichter tragbar sind. Dieser Umstand zusammen mit den in Erwägung 2 angeführten Gründen würde die Aufhebung des bisherigen Betriebes rechtfertigen, wenn von einer solchen überhaupt die Rede wäre. Der Einspruch gegen den umstrittenen Kaufvertrag lässt sich demnach auch nicht auf Art. 19 Abs. 1 lit. c EGG stützen.

4. Die Voraussetzungen von Art. 19 EGG für einen Einspruch gegen einen Kaufvertrag über ein landwirtschaftliches Heimwesen sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Der angefochtene Entscheid der Rekurskommission des Obergerichtes des Kantons Thurgau verletzt daher Art. 19 EGG, weshalb er aufzuheben und der Einspruch als unbegründet zu erklären ist.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:

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