Urteilskopf

95 I 184

28. Auszug aus dem Urteil vom 31. Januar 1969 i.S. Studer und Thommen & Co. gegen Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft.
Regeste (de):
Einspruch gegen Liegenschaftsverkauf: Fall einer Kollektivgesellschaft, welche ein landwirtschaftliches Heimwesen kauft, nachdem ein Gesellschafter, der sie beherrscht, bereits ein anderes solches Heimwesen für sich erworben hat.

1. Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG: Es liegt nicht offensichtlich Güteraufkauf vor, wenn die Gesellschaft vertretbare geschäftliche Gründe für den Kauf anführen kann (Erw. 3).

2. Art. 19 Abs. 1 lit. b EGG:

- Darunter kann auch ein von einer juristischen Person oder Kollektivgesellschaft abgeschlossener Zukauf fallen (Erw. 4).

- Als wichtige Gründe, welche den Kaufvertrag rechtfertigen, kommen auch die persönlichen Verhältnisse des Verkäufers in Betracht (Erw. 5 und 6).

Regeste (fr):
Opposition à la vente d'un bien-fonds: Cas d'une société en nom collectif qui achète un domaine agricole après qu'un des associés, qui la domine, a déjà acquis pour lui un autre domaine.

1. Art. 19 al. 1 litt. a LPR: il n'y a pas dessein évident d'accaparement lorsque la société peut faire valoir des arguments soutenables d'ordre commercial en faveur de l'achat (consid. 3).

2. Art. 19 al. 1 litt. b LPR:

- cette disposition s'applique au nouvel achat effectué par une personne morale ou une société en nom collectif (consid. 4);

- la situation personnelle du vendeur peut aussi constituer un juste motif commandant l'opération (consid. 5 et 6).

Regesto (it):
Opposizione alla vendita di beni immobili: Caso di una società in nome collettivo che acquista un podere agricolo dopo che un socio, che la domina, ha già comperato per sè un altro simile podere.

1. Art. 19 cpv. 1 lett. a LPF: Non c'è intenzione evidente di accaparramento quando la società può addurre argomenti commerciali sostenibili in favore dell'acquisto (consid. 3).

2. Art. 19 cpv. 1 lett. b LPF:

- Cade in questa disposizione anche la nuova compera effettuata da una persona morale o da una società in nome collettivo (consid. 4);

- La situazione personale del venditore può egualmente costituire un grave motivo giustificante l'alienazione (consid. 5 e 6).

Sachverhalt ab Seite 185

BGE 95 I 184 S. 185

A.- Max Studerli-Bitter, geb. 1901, dipl. Bücherexperte und bis 1961 Bundesbeamter, kaufte im Jahre 1951 den Liegenschaftskomplex Bad Maisprach (Basel-Landschaft), zu dem das Badhotel (Gebäude Nr. 88), ein Wohn- und Ökonomiegebäude (Nr. 89, "Dépendance" genannt) und gegen 15 ha land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gehörten. Gestützt auf den damals noch geltenden BRB vom 19. Januar 1940/7. November 1941 über Massnahmen gegen die Bodenspekulation und die Überschuldung sowie zum Schutze der Pächter genehmigte die Direktion des Inneren des Kantons Basel-Landschaft den Verkauf ausnahmsweise, mit der Auflage, dass der Käufer das ganze Hofgut vom Jahre 1954 an, nach Ablauf des bestehenden Pachtvertrages, selbst zu bewirtschaften habe. Im Jahre 1954 verkaufte Max Studer das Kurhaus mit wenig Umschwung. Sein Gesuch um Bewilligung des Verkaufs der landwirtschaftlichen Grundstücke vor Ablauf der zehnjährigen Sperrfrist (Art. 218 OR) wurde in der Hauptsache abgewiesen; nur eine Reblandparzelle konnte er veräussern. Die in seinem Besitz gebliebenen landwirtschaftlichen Grundstücke liess er weiterhin durch Pächter bewirtschaften. Nachdem er aus Gesundheitsgründen vorzeitig pensioniert worden und die Sperrfrist abgelaufen war, bemühte er sich um den Verkauf seines restlichen Grundbesitzes in Maisprach. Im Jahre 1963 veräusserte er einige Parzellen an die Gemeinde Maisprach für öffentliche Zwecke. Den übrigen Besitz, umfassend rund 13 ha und das Wohn- und Ökonomiegebäude Nr. 89, verkaufte er am 30. März 1968 zum Preise von Fr. 250 000.– an die Kollektivgesellschaft Thommen & Co. in Kaiseraugst, welche Handel mit Baumaschinen und Baumaterial treibt, Krane und Hubstapler vermietet und Automobile "paketiert".

BGE 95 I 184 S. 186

Der Seniorchef dieser Firma, Gustav Thommen, der mit 70% am Gesellschaftsvermögen beteiligt ist, besitzt bereits den Bauernhof "Untergrath" in Dürrenroth (Bern) im Halte von 10,8 ha, den er um das Jahr 1958 gekauft hatte. Er verbringt dort das Wochenende; den Landwirtschaftsbetrieb hat er einem Bauern verpachtet.

B.- Die Landwirtschaftsdirektion des Kantons Basel-Landschaft erhob gestützt auf Art. 19 Abs. 1 lit. a und b BG über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 (EGG) Einspruch gegen den Kaufvertrag vom 30. März 1968, weil sie annahm, es liege ein Güteraufkauf vor. Auf Beschwerde der Vertragsparteien hin bestätigte der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft den Einspruch mit Entscheid vom 27. August 1968. Er führte aus, zwar trete die Kollektivgesellschaft Thommen & Co. als Käuferin auf, doch werde sie lediglich vorgeschoben; Käufer sei in Wirklichkeit Gustav Thommen, der die Gesellschaft beherrsche; da er bereits Eigentümer eines Hofes in Dürrenroth sei, habe man es mit Güteraufkauf zu tun. Selbst wenn wichtige Gründe auf Seiten des Verkäufers Max Studer einen Verkauf seines Grundbesitzes unter Umständen zu rechtfertigen vermöchten, dürfe dieser doch nicht an einen Güteraufkäufer veräussert werden.

C.- Max Studer und die Firma Thommen & Co. erheben in getrennten Eingaben Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit dem Antrag, der Entscheid des Regierungsrates sei aufzuheben und der Einspruch für unbegründet zu erklären. a) Max Studer macht geltend, seine Besitzung sei nicht ein landwirtschaftliches Heimwesen im Sinne des Art. 19 EGG. Würde anders entschieden, so wäre es unbillig, ihm den nach langen vergeblichen Bemühungen endlich möglich gewordenen Verkauf zu verwehren, der ihm einen geruhsamen Le-

bensabend ermögliche, wie er ihn sich angesichts seiner angegriffenen Gesundheit sehnlichst wünsche. Er habe infolge eines schweren Unfalls und aus anderen Gründen Schulden und besitze ausser den Liegenschaften in Maisprach keinerlei Vermögen. b) Die Firma Thommen & Co. bestreitet ebenfalls, dass die Besitzung Max Studers ein landwirtschaftliches Heimwesen im Sinne des Gesetzes darstelle. Sodann führte sie aus, auf jeden Fall liege kein Güteraufkauf im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG vor. Gustav Thommen habe sie keineswegs als Käuferin vorgeschoben. Sie habe hinreichende

Gründe zum Erwerb der Grundstücke in Maisprach. Diese lägen nahe bei ihrem Betrieb in Kaiseraugst und dienten ihr daher nicht nur als Kapitalanlage, sondern besonders auch als Landreserve, die ihr ermöglichen werde, Boden in Kaiseraugst, den sie für ihren Betrieb benötige, von Landwirten gegen Realersatz zu erwerben. Zudem beabsichtige sie, in dem Wohngebäude Wohnungen und Zimmer für eigene Arbeiter einzurichten. Es sei merkwürdig, dass ihr die kantonalen Behörden den Erwerb der streitigen Grundstücke auch für den Fall verwehren wollten, dass Gustav Thommen den Hof in Dürrenroth seinem Schwiegersohn, der nicht Teilhaber der Kollektivgesellschaft sei, verkaufen würde. Würde angenommen, dass Art. 19 Abs. 1 lit. b EGG grundsätzlich anwendbar sei, so würden wichtige Gründe im Sinne dieser Bestimmung den angefochtenen Kauf rechtfertigen. Die Käuferin sei willens, das gekaufte Anwesen für den Betrieb der Landwirtschaft instandzustellen und zu meliorieren, wozu ein Bauer wegen der Höhe der Kosten nicht imstande wäre. Der Kauf stehe im Einklang mit der Zielsetzung des EGG.

D.- Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft beantragt, die Beschwerden seien abzuweisen, weil der Einspruch nach Art. 19 Abs. 1 lit. a und b EGG begründet sei.

E.- Das Eidg. Justiz- und Polizeidepartement beantragt Gutheissung der Beschwerden.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. (Die Besitzung Max Studers ist ein landwirtschaftliches Heimwesen im Sinne des Art. 19 EGG.)

2. (Zu prüfen ist, ob der Einspruch nach Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG - wegen Güteraufkaufs - oder nach lit. b daselbst begründet sei.)

3. Nach Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG kann Einspruch erhoben werden, wenn der Käufer das Heimwesen oder die Liegenschaft "offensichtlich zum Zwecke der Spekulation oder des Güteraufkaufs" erwirbt. Merkmal des Güteraufkaufs (accaparement, accaparramento) im Sinne dieser Bestimmung ist die Absicht des Käufers, über seinen Bedarf hinaus möglichst viele landwirtschaftliche Güter (Heimwesen oder zu einem solchen gehörende Liegenschaften) zusammenzukaufen (BGE 83 I 315 /6; BGE 92 I 322, 419). Ein solches Zusammenraffen widerspricht dem

Zweck des EGG, den bäuerlichen Grundbesitz zu erhalten, in ähnlicher Weise wie die Spekulation mit landwirtschaftlichen Gütern. Zwar will der Güteraufkäufer nicht unbedingt in absehbarer Zeit einen Gewinn erzielen, wie dies der Bodenspekulant beabsichtigt. Aber er möchte so viel Geld wie möglich in Grundstücken anlegen, die zu landwirtschaftlichen Heimwesen gehören, wobei er sich von der Annahme leiten lässt, eine solche Kapitalanlage biete mehr Sicherheit und sei auf lange Frist günstiger als eine andere. Nach Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG ist erforderlich, dass der Käufer "offensichtlich" den Zweck des Güteraufkaufs verfolgt; es muss also zweifelsfrei feststehen, dass treibendes Motiv des Käufers die Absicht ist, über seinen Bedarf hinaus möglichst viele landwirtschaftliche Güter zusammenzukaufen. Der Einspruch wegen Güteraufkaufs ist nur dann, aber auch immer dann begründet, wenn dies zutrifft. Liegt offensichtlich Güteraufkauf vor, so kann nicht eingewendet werden, der Kauf lasse sich durch wichtige Gründe rechtfertigen; Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG lässt diesen Einwand - im Gegensatz zu lit. b (und c) - nicht zu. Als Käufer der Besitzung Max Studers in Maisprach tritt die Kollektivgesellschaft Thommen & Co. auf. Es wird nicht behauptet, dass sie für sich Güteraufkauf betreibe; dafür bestehen auch keine Anhaltspunkte. Nicht die Gesellschaft, sondern ein Gesellschafter, Seniorchef Gustav Thommen, ist bereits Eigentümer eines Bauernhofes in Dürrenroth. Dieses Anwesen, auf dem er das Wochenende verbringt und das er einem Bauern verpachtet hat, gehört zu seinem Privatvermögen. Die Vorinstanz nimmt jedoch an, in Wirklichkeit sei er und nicht die Gesellschaft Käufer der Besitzung in Maisprach, weil er am Gesellschaftsvermögen mit 70% beteiligt sei; dank dieser dominierenden Stellung in der Gesellschaft würde er praktisch über zwei landwirtschaftliche Heimwesen verfügen, falls der Einspruch verworfen würde; es sei "sicher", dass er das Gut in Maisprach für sich zum Zwecke des Güteraufkaufs erwerben wolle und die von ihm beherrschte Kollektivgesellschaft als Käuferin lediglich vorgeschoben habe. Allerdings kann unter Umständen ein offensichtlicher Güteraufkauf auch dann vorliegen, wenn jemand über eine oder mehrere von ihm beherrschte juristische Personen oder Handelsgesellschaften ohne juristische Persönlichkeit (Kollektiv- oder Kommanditgesellschaften) landwirtschaftliche Liegenschaften

zusammenkauft. Im vorliegenden Fall rechtfertigen indessen die Tatsachen, dass Gustav Thommen bereits - seit zehn Jahren - Eigentümer eines Bauernhofes ist, dass er die Kollektivgesellschaft Thommen & Co. beherrscht und dass diese nun einen Kaufvertrag über ein zweites landwirtschaftliches Heimwesen abgeschlossen hat, die Annahme noch nicht, dass der genannte Gesellschafter "sicher" über seinen Bedarf hinaus möglichst viele landwirtschaftliche Güter aufkaufen will. Ein offensichtlicher Güteraufkauf ist auf jeden Fall zu verneinen, wenn die Kollektivgesellschaft vertretbare geschäftliche Gründe für den Ankauf der Besitzung in Maisprach anführen kann. Solche Gründe macht aber die Gesellschaft gerade geltend. Vor allem weist sie darauf hin, dass sie für ihren Betrieb in Kaiseraugst, der nahe bei jener Besitzung liege, weiteres Land benötige und daher den Bauern, von denen sie es erwerben würde, Realersatz müsse anbieten können. Der Regierungsrat wendet ein, diese Ausführungen erschienen als "wenig konkret und nicht zwingend". Sie sind aber jedenfalls nicht geradezu unglaubwürdig. Es ist keineswegs unwahrscheinlich, dass die Firma Thommen & Co. in absehbarer Zeit für ihren Betrieb - für die Lagerung von Baumaschinen und Baumaterialien usw. - mehr Land haben muss. Allerdings wäre es für diesen Zweck wohl nicht unbedingt nötig, eine Besitzung von 13 ha samt Wohn- und Wirtschaftsgebäude zu kaufen. Indessen muss die Firma Thommen & Co. damit rechnen, dass sie in Kaiseraugst weiteren Boden nur erhält, wenn sie dort ein ganzes landwirtschaftliches Heimwesen erwirbt und einen entsprechenden Realersatz dafür anbieten kann. Es ist auch verständlich, dass Max Studer seinerseits das Gut in Maisprach als Ganzes veräussern will. Zudem erklärt die Kollektivgesellschaft, dass sie in dem dortigen Wohngebäude eigene Arbeiter unterbringen wolle, was ebenfalls nicht ganz unwahrscheinlich ist. Erscheint es somit nicht von vorneherein als ausgeschlossen, dass die Gesellschaft aus geschäftlichen Gründen am Kauf der Besitzung in Maisprach interessiert ist, so kann nicht gesagt werden, dass ein offensichtlicher Güteraufkauf im Sinne des Gesetzes vorliegt.

4. Art. 19 Abs. 1 lit. b EGG lässt den Einspruch zu, "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 anderen wichtigen Gründen rechtfertigen". Diese Bestimmung ist nach ihrem Wortlaut auf Käufer zugeschnitten, welche natürliche Personen sind, nämlich auf Landwirte, die bereits Eigentümer eines landwirtschaftlichen Heimwesens sind und dieses selbst bewirtschaften. Sie richtet sich dagegen, dass solche Bauern ihren Grundbesitz durch Zukauf über das Mass hinaus ausdehnen, das ihnen und ihrer Familie eine auskömmliche Existenz gewährleistet (BGE 93 I 685). Darin erschöpft sich jedoch der Zweck der Vorschrift nicht. Sie soll überhaupt verhindern, dass irgendein Eigentümer eines Landguts, das einer Bauernfamilie eine auskömmliche Existenz zu bieten vermag, weitere zu einem landwirtschaftlichen Heimwesen gehörende Liegenschaften hinzukauft. Sie ist daher - soweit ihr Zweck es erfordert - auch auf Käufe anwendbar, die von juristischen Personen oder von Handelsgesellschaften ohne juristische Persönlichkeit abgeschlossen werden. Sie ist denn auch vom Bundesgericht bereits in einem Urteil vom 15. Juli 1966 auf eine juristische Person (Emser Werke AG) angewandt worden (BGE 92 I 322 Erw. 4). Das Gericht hat dort ausgeführt, entscheidend sei, wieviel landwirtschaftlichen Boden die juristische Person "in volkswirtschaftlich vertretbarer Weise für die Erfüllung ihrer rechtmässigen Zwecke benötigt"; ein Kauf, für den ein diesen Anforderungen genügendes Bedürfnis bestehe, liesse sich "auf jeden Fall" durch einen wichtigen Grund im Sinne des Schlusssatzes von Art. 19 Abs. 1 lit. b EGG rechtfertigen. Wäre mit Sicherheit anzunehmen, dass die Firma Thommen & Co. das Heimwesen in Maisprach nicht "in volkswirtschaftlich vertretbarer Weise für die Erfüllung ihrer rechtmässigen Zwecke benötigt", so läge es nahe, in dem umstrittenen Kauf ein in Wirklichkeit den persönlichen Interessen des Gesellschafters Gustav Thommen dienendes, für ihn abgeschlossenes Geschäft und demzufolge - da dieser Gesellschafter bereits Eigentümer eines landwirtschaftlichen Heimwesens mittlerer Grösse (lo,8 ha) ist - einen Zukauf im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. b EGG zu erblicken. Wie es sich damit verhält, braucht indessen nicht näher untersucht zu werden, wenn der Kauf sich auf jeden Fall durch einen wichtigen Grund im Sinne der gleichen Bestimmung rechtfertigen lässt. Da er nicht dazu dient, "Nachkommen die Gründung eines selbständigen landwirtschaftlichen

Gewerbes zu ermöglichen", kommen nur "andere wichtige Gründe" in Frage.

5. Nach der Meinung des Regierungsrates müssten die wichtigen Gründe auf der Seite des Käufers gegeben sein, könnten also die persönlichen Verhältnisse des Verkäufers nicht berücksichtigt werden. Dieser Auffassung kann nicht zugestimmt werden. Auch Art. 19 Abs. 1 lit. c EGG, wonach Einspruch erhoben werden kann, "wenn durch den Verkauf ein landwirtschaftliches Gewerbe seine Existenzfähigkeit verliert", schliesst den Einspruch aus, falls sich das Geschäft durch "andere wichtige Gründe" (ausser den dort ausdrücklich genannten) rechtfertigen lässt. Das Bundesgericht hat schon wiederholt entschieden, dass als "andere wichtige Gründe" im Sinne dieser Bestimmung nicht nur Umstände in Betracht fallen, die sich aus den Eigenschaften der in Frage stehenden Grundstücke ergeben, sondern auch die persönlichen Verhältnisse der Vertragsparteien, insbesondere die des Verkäufers, der in erster Linie beschwert wird, wenn der Einspruch durchdringt. Nach dieser Rechtsprechung sind im einzelnen Fall das öffentliche Interesse an der Erhaltung des landwirtschaftlichen Gewerbes und die geltend gemachten privaten Interessen am Zustandekommen des Kaufgeschäftes gegeneinander abzuwägen

(BGE 92 I 313; BGE 94 I 179). Einen ähnlichen Sinn haben die Worte "andere wichtige Gründe" in Art. 19 Abs. 1 lit. b EGG. Auch hier muss unter Umständen auf die Interessen beider Vertragsparteien, namentlich diejenigen des Verkäufers, Rücksicht genommen werden. Daran ändert es nichts, dass in Art. 19 Abs. 1 lit. b von der Rechtfertigung des "Kaufs" die Rede ist, während lit. c von der Rechtfertigung der durch den "Verkauf" bewirkten "Aufhebung des landwirtschaftlichen Gewerbes" spricht. Beide Bestimmungen betreffen den Einspruch gegen zweiseitige Rechtsgeschäfte ("Kaufverträge", vgl. Ingress des Art. 19 Abs. 1). Hält der Verkäufer einem auf Art. 19 Abs. 1 lit. b gestützten Einspruch seine persönlichen Interessen am Zustandekommen des Geschäftes entgegen, so ist dieser Einwand zu prüfen; es ist zu untersuchen, ob nach den gegebenen Umständen die privaten Interessen - wenn und soweit sie bestehen - oder das öffentliche Interesse daran, dass der Zukauf nicht zustande kommt, mehr Gewicht haben.

BGE 95 I 184 S. 192

6. (Die Würdigung aller Umstände ergibt, dass wichtige Gründe auf Seiten des Verkäufers Max Studer - Alter, Gesundheitszustand, Vermögensverhältnisse - den Verkauf zu rechtfertigen vermögen.)

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Beschwerden werden gutgeheissen. Der angefochtene Entscheid wird aufgehoben und der Einspruch für unbegründet erklärt.