

Grenzen der Erhaltung bäuerlichen Grundbesitzes

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie = Revue technique suisse des mensurations, du génie rural et de la photogrammétrie**

Band (Jahr): **55 (1957)**

Heft 8

PDF erstellt am: **16.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-213587>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

eigentümer), zugleich aber auch in der Möglichkeit, den Perimeter auch auf Gebiete mit Bautätigkeit auszudehnen. Nur noch solche Gebiete bleiben außerhalb des Bezugsgebietes, die weder einer baulichen Ergänzung noch einer Grenzänderung bedürfen.

Damit kann in der Regel das gesamte Gebiet einer Gemeinde dem gesetzlichen Zusammenlegungsverfahren unterstellt werden. So erhalten wir die beste Grundlage zur Erfüllung der Forderung der Ortsplanung (Erstellung von Ausfallstraßen, Ausscheidung von öffentlichen Grundstücken usw.). Bei rascher, baulicher Entwicklung ist die eventuelle Durchführung einer besonderen, auf das engere Baugebiet beschränkten Umlegung im Rahmen des ganzen Unternehmens nicht ausgeschlossen; desgleichen die Festlegung von Bauzuschlägen in Gebieten mit großen offensichtlichen Mehrwerten.

Der Berichterstatter: *E. Tanner*

Grenzen der Erhaltung bäuerlichen Grundbesitzes

Das Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 (EGG) ermächtigt die Kantone, für ihr Gebiet gegen Kaufverträge über landwirtschaftliche Heimwesen oder zu einem solchen gehörende Liegenschaften ein Einspruchsverfahren einzuleiten; dies nach Art. 19, lit. a, vor allem dann, wenn der Käufer das Heimwesen oder die Liegenschaft offensichtlich zum Zwecke der Spekulation oder des Güteraufkaufs erwerben will. Ob es sich in einem konkreten Fall um eine Liegenschaft handelt, die unter das Einspruchsverfahren fällt, ist nicht immer leicht zu entscheiden und hat schon wiederholt zu Auseinandersetzungen geführt, die in letzter Instanz vom Bundesgericht zu entscheiden waren. So vor einiger Zeit ein Liegenschaftshandel im Kanton *Basel-Land*, dem folgender Tatbestand zugrunde lag:

Die Erben einer Witwe X waren Gesamteigentümer verschiedener Grundstücke, die kein für den Betrieb eines landwirtschaftlichen Heimwesens geeignetes Gebäude umfaßten, sondern einzeln an verschiedene Landwirte verpachtet wurden. Am 17. Oktober 1955 versteigerten die Erben ihren gesamten Grundbesitz, wobei *eine* der verschiedenen Parzellen, die bisher an einen Landwirt H. verpachtet war, einem *Kaufmann* R. zugeschlagen wurde.

Gegen diesen Verkauf erhob die *Direktion des Innern* des Regierungsrates von Basel-Land Einspruch mit der Begründung, R. sei nicht Landwirt und erwerbe diese Liegenschaft offensichtlich zum Zwecke der Spekulation oder des Güteraufkaufs. Der Regierungsrat des Kantons Basel-Land wies eine Beschwerde gegen diesen Einspruch ab, indem er annahm, ein Einspruch sei auch da zulässig, wo die betreffende Liegenschaft zwar nicht dem Eigentum nach, wohl aber *betriebswirtschaftlich*, infolge Verpachtung, zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehöre.

Das *Bundesgericht*, bei dem der Käufer R. eine verwaltungsgericht-

liche Beschwerde eingereicht hatte, teilte die Auffassung des Beschwerdeführers. Es ließ sich dabei von folgenden Erwägungen leiten:

Wie Art. 19 EGG ausdrücklich ausführt, dürfen dem Einspruchsverfahren nur Kaufverträge über landwirtschaftliche Heimwesen oder zu einem solchen gehörende Liegenschaften unterstellt werden. Was unter einem landwirtschaftlichen Heimwesen zu verstehen ist, sagt das Gesetz nicht. Nach allgemeinem schweizerischem Sprachgebrauch setzt sich ein solches aber zusammen aus *Land- und Gebäulichkeiten*, die *zusammen* eine Einheit bilden, die geeignet ist, einem Landwirt und seiner Familie als Lebenszentrum zu dienen. Nach Auffassung des Regierungsrates ist es nicht erforderlich, daß der Verkäufer der Liegenschaft auch zugleich Eigentümer eines bäuerlichen Heimwesens ist, sondern es genügt, daß diese Liegenschaft vom Inhaber eines bäuerlichen Heimwesens *landwirtschaftlich genutzt* wird. Dieser Auffassung vermochte sich indessen das Bundesgericht nicht anzuschließen.

Wäre es möglich, gegen den Verkauf auch eines Grundstückes, das zwar keinem Landwirt gehört, sondern nur von einem Dritten als Pächter landwirtschaftlich betrieben wird, Einsprache zu erheben, so wäre der Verpächter ja ohne weiteres in der Lage, den Erfolg eines Einspruches dadurch zunichte zu machen, daß er das Pachtverhältnis auf den nächsten Termin kündigen würde. Mit der Auflösung des Pachtverhältnisses würde die bisherige wirtschaftliche Zugehörigkeit dahinfallen, so daß ein neuer Einspruch nicht mehr möglich wäre. Gewiß wäre in sehr vielen Fällen die Beendigung einer Pacht erst nach geraumer Zeit möglich, da Pachtverträge auf längere Zeit abgeschlossen werden; das hat aber für den Eigentümerwechsel keine Bedeutung, denn nach Art. 281^{bis} OR tritt der Erwerber in der Regel ohne weiteres an die Stelle des bisherigen Verpächters und ist daher, was die Auflösung des Pachtverhältnisses anbelangt, an die gleichen Schranken gebunden wie der bisherige Eigentümer.

Allerdings gibt es Ausnahmen, wo es sich anders verhalten kann. Sie sind in Art. 281^{ter} aufgezählt, der unter anderem bestimmt, daß der Pächter in bestimmten Fällen vom Käufer eines landwirtschaftlichen Grundstückes die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nur fordern kann, wenn dieser den Pachtvertrag übernommen hat. Das ist aber kein Grund, der Auslegung des basellandschaftlichen Regierungsrates zu folgen.

Die Auffassung des Regierungsrates läßt sich auch nicht auf Art. 1 EGG stützen, wonach die Vorschriften dieses Gesetzes darauf abzielen, den bäuerlichen Grundbesitz als Träger eines gesunden, leistungsfähigen Bauernstandes zu schützen und die Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe zu begünstigen. Denn aus einem derartigen allgemeinen Programmartikel darf nicht die Befugnis abgeleitet werden, in die Freiheit des Eigentums Maßnahmen zu treffen.

Da auf Grund dieser Erwägungen die in Frage kommende Parzelle dem Einspruchsverfahren nicht untersteht, weil sie nicht zu einem bäuerlichen Heimwesen gehört, wurde die Beschwerde des Käufers gutgeheißen und der Einspruch als *unzulässig* erklärt.