Was heisst Spekulation mit bäuerlichem Grundbesitz?

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **60 (1962)**

Heft 4

PDF erstellt am: **30.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-217684

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Grubinger, H., «Hydrologie des Gailtales». Unveröffentlichte Berichte für die Kärntner Baudirektion, Klagenfurt 1956/61.

Gustavson, Y., «Die Strömungsverhältnisse im gedränten Boden». Acta Agric. Suecana II: 1, Stockholm 1946.

Pallmann, H., «Über die Zusammenarbeit von Bodenkunde und Pflanzensoziologie». Verhandlungen der Schweizerischen Naturforschenden Gesellschaft 128, 1948.

Platzl, M., «Die Grundwasserverhältnisse im mittleren Ennstal». Festschrift «100 Jahre Ennsregulierung», Verlag Natur und Technik, Wien 1960.

Ramser, E., «Das neue Schema zur Klassifizierung der Böden auf den Dispersitätsklassen von Atterberg und neue kulturtechnische Untersuchungsmethoden». Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie, Heft 7, 1953.

Schwendinger, E., «Der abgeschlossene Dränversuch in der Polderversuchsanlage Fußach und die geplanten Versuche in Höchst im Vorarlberger Rheindelta». Unveröffentlichter Bericht für die 12. Kulturbauämtertagung in Linz 1961.

Stauber, H., und *Kollbrunner, C. F.*, «Die Berghangentwässerung». Technische Mitteilungen für Sappeur-Pontoniere und Mineure, Heft 4, Zürich 1944.

Was heißt Spekulation mit bäuerlichem Grundbesitz?

Bn. Ein in der bernischen Gemeinde Aarwangen wohnhafter Landwirt, der Eigentümer eines Bauerngutes von 11,13 ha Fläche ist, verkaufte im Jahre 1960 den Hof zum Preise von 350000 Franken an eine Immobilien-AG. Die amtliche Schatzung betrug 104470 Franken. Im Kaufvertrag wird festgehalten, daß die Käuferin die Liegenschaft erwirbt, einerseits zum Zwecke der Überbauung derjenigen Grundstücke, die sich dazu eignen, und als Kapitalanlage bezüglich desjenigen Teiles, der weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird.

Gegen den Kaufvertrag hat der Grundbuchverwalter von Aarwangen, gestützt auf Artikel 19 des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG), Einspruch erhoben. Die Immobilien-AG bezwecke den gewerblichen An- und Verkauf von Liegenschaften, und es scheine, daß hier ein Güteraufkauf mit spekulativem Einschlag vorliege. Der Regierungsstatthalter von Aarwangen wies die Einsprache ab; doch wurde sie in der Folge im Gegensatz dazu vom Regierungsrat des Kantons Bern gutgeheißen. Der Regierungsrat nahm an, daß man es hier mit einem Spekulationskauf zu tun habe. Die Immobilien-AG rechne damit, auf einem Teil des Landes Bauten erstellen zu können und diese mit Gewinn weiter zu veräußern. Der vereinbarte hohe Kaufpreis könne nicht aus dem Bodenertrag verzinst werden, und er sei daher offensichtlich in spekulativer Weise auf eine künftige nichtlandwirtschaftliche Nutzung des Bodens abgestimmt.

Die Immobilien-AG wandte sich mit einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht mit dem Antrag, der Regierungsentscheid sei aufzuheben und der Einspruch gegen den Kaufvertrag abzuweisen. Das Bundesgericht ließ sich bei der Urteilsberatung von folgenden Erwägungen leiten:

Der vorliegende Kaufvertrag ist dem Einspruchsverfahren unterstellt, wenn die verkaufte Liegenschaft als landwirtschaftliches Heimwesen im Sinne von Artikel 19 EGG zu betrachten ist. Das trifft hier zu. Land und Gebäulichkeiten bilden eine Einheit, die geeignet ist, einem Bauern und seiner Familie als Lebenszentrum und Grundlage für den Betrieb eines landwirtschaftlichen Gewerbes zu dienen. Der Umstand, daß einzelne Parzellen als Bauland betrachtet werden und von der Unterstellung unter das EGG ausgenommen sind, ändert daran nichts. Als Ganzes betrachtet, stellt die Besitzung ein landwirtschaftliches Heimwesen dar. Gegen Kaufverträge über landwirtschaftliche Heimwesen kann Einspruch erhoben werden, wenn der Käufer die Liegenschaft offensichtlich zum Zwecke der Spekulation erwerben will, und der Einspruch wird zugelassen, wenn der Verkauf zur Folge hat, daß ein landwirtschaftliches Gewerbe seine Existenzfähigkeit verliert. Die Immobilien-AG macht nun geltend, es seien nur bestimmte Teile des Heimwesens, welche sich dafür eigneten, als Bauland verkauft worden. Beim Erwerb der ganzen Liegenschaft könne jedoch nicht von einem Spekulationskauf gesprochen werden. Als Bauland kämen höchstens 5 ha in Betracht, also nicht einmal die Hälfte der gesamten Fläche von 11,13 ha.

Demgegenüber wird im Urteil des Bundesgerichtes ausgeführt, es sei nach der bisherigen Rechtsprechung jeweils auf Spekulation geschlossen worden, wenn der Käufer das Heimwesen offensichtlich in der Absicht erwarb, es möglichst bald mit Gewinn weiterzuveräußern. Das ist hier allerdings nicht nachgewiesen. Die Immobilien-AG läßt im Gegenteil erklären, daß sie alle gekauften Parzellen behalten will. Indessen erhebt sich die Frage, ob der Begriff der Spekulation im Sinne des EGG nicht etwas weiter zu fassen ist, als es bisher geschah.

Keine Spekulation liegt jedenfalls dann vor, wenn jemand ein landwirtschaftliches Heimwesen erwirbt, um es in seinem bisherigen Bestande selber landwirtschaftlich weiter zu nutzen. Hier hat man es indessen mit einem solchen Fall nicht zu tun. Die Käuferin will nach ihren eigenen Angaben nur einen Teil des Heimwesens der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten, nämlich diejenigen Parzellen, die sich zur Überbauung nicht eignen. Den übrigen Teil des Heimwesens, der eine bedeutende Fläche umfaßt, will sie der bisherigen Nutzung entfremden. Sie will mit Wohnbauten eine Rendite erzielen, welche den durch landwirtschaftliche Nutzung des ganzen Heimwesens erzielbaren Ertrag wesentlich übersteigt. Das ist der Zweck, den die Gesellschaft verfolgt, und das ist eben Spekulation. Das Bundesgericht kam daher zur Gutheißung der Einsprache gegen den Kaufvertrag und damit zur Abweisung der Beschwerde.