

Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme
Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
Band: 26 (1969)
Heft: 3

Rubrik: Bundesgerichtliche Praxis zum bürgerlichen Bodenrecht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 14.02.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Bundesgerichtliche Praxis zum bürgerlichen Bodenrecht

I. Grenzen des Schutzes von Kleinheimwesen

Das Bundesgesetz für die Erhaltung des bürgerlichen Grundbesitzes (EGG) ermächtigt die Kantone, ein Einspruchsverfahren gegen Liegenschaftskäufe auf dem Gebiet der Landwirtschaft einzuführen. Das Bundesgericht (Verwaltungsrechtliche Kammer) hat in den letzten Jahren die Ausnahmen von diesem Schutz vor Entfremdung landwirtschaftlicher Heimwesen von ihrem ursprünglichen Zweck — ein Schutz, den es auch Kleinheimwesen zuerkannt hat — mehrfach gegenüber kantonalen Behörden durchgesetzt. Ein Beispiel bildet ein Urteil, in dem das Bundesgericht im Gegensatz zum Regierungsrat des Kantons Baselland einen Einspruch gegen den Verkauf eines landwirtschaftlichen Heimwesens an eine Nichtlandwirtin als unbegründet erklärt, weil auf seiten des Verkäufers wichtige Gründe im Sinne von Artikel 19, Absatz 1, Buchstabe c, EGG, die eine Zweckentfremdung erlauben, vorlagen. Der Verkäufer war mit 48 Jahren teilinvalid, seine Ehefrau konnte wegen eines Rückenleidens nicht mehr länger in der Landwirtschaft arbeiten, und seine Töchter waren der Betätigung darin abgeneigt. Das Kleinheimwesen von nur 2,24 ha bot trotz Mitbewirtschaftung von 3,35 ha Pachtland nur ein

kärgliches Auskommen

(jährliches Nettoeinkommen 3100 Fr.). Dennoch ist ein Einspruch gegen seine Veräusserung möglich. Der Verkäufer war aber genötigt, sich eine neue Existenz aufzubauen, wozu ihm der gute Verkaufspreis Gelegenheit bot. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung dieses Heimwesens tritt vor den dringenden Bedürfnissen des Verkäufers, die ohne sein Zutun entstanden sind, zurück; es ist ihm unter den obwaltenden Umständen nicht zuzumuten, das Gut weiter zu bewirtschaften und abzuwarten, ob sich — trotz bisher erfolglosen Bemühungen — doch noch ein Käufer findet, der (zu geringerem Preis) die äusserst bescheidene Existenz auf diesem Kleinheimwesen fortsetzen will.

Einen Extremfall

bildete landwirtschaftlich genutztes Land im Halte von 5,97 Aren, mit einem Einfamilienhaus und einem Stallanteil, welches die Emser Werke in Tomils und Paspels aufkaufen wollten; sie gaben an, es nach Renovation des Hauses einem kinderreichen Schichtarbeiter zur Nutzung als Mieter und Pächter geben zu wollen. Angesichts zahlreicher Aufkäufe landwirtschaftlichen Bodens durch die Emser Werke gelangte aber der Kleine Rat des Kantons Graubünden zum Schluss, es liege ein abzulehnender Güterkauf im Sinne von

Artikel 19, Absatz 1, Buchstabe a EGG vor. Das Bundesgericht erklärte aber den Einspruch als unzulässig. Ein so kleines Besitztum, das derzeit nur 100 Fr. Jahreseinkommen und auch bei bester Bewirtschaftung nicht mehr als einige hundert Franken jährlich abwerfen könne, stelle kein landwirtschaftliches Heimwesen — auch kein Kleinheimwesen — im Sinne von Artikel 19 EGG mehr dar, zumal das darauf befindliche Haus so baufällig sei, dass es feuerpolizeilich gesperrt worden sei und einem Bauern kein Lebenszentrum mehr biete. Nur der Verkauf eigentlicher Heimwesen unterliege aber dem Einspruch nach Artikel 19 EGG.

Eine spezielle Situation ergab sich, als ein verlottertes Kleinheimwesen im Bündner Gebirge von der Stadt Zürich gekauft wurde, um daselbst ein Schülerheim zu errichten. Ein Einspruch gegen den Kauf wurde vom Kleinen Rat des Kantons Graubünden geschützt. Das Bundesgericht hob dessen Entscheidung hingegen wieder auf. Nach Artikel 21, Absatz 1, Buchstabe b EGG ist das Einspruchsverfahren auf Rechtsgeschäfte unter anderem nicht anwendbar, wenn sie zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben dienen. Das in Aussicht genommene Heim soll Klassenlager zur Durchführung von Arbeitswochen in einer fremden Landesgegend aufnehmen. Es handelt sich um eine vom Kanton Zürich seinen Gemeinden empfohlene, einstweilen staatlich unterstützte und damit öffentliche Aufgabe, die in der Tat das Einspruchsverfahren ausschliesst. Artikel 21 gibt

keine Handhabe

für die Ansicht des Kleinen Rates; nur öffentliche Aufgaben des Gemeinwesens, in dem das Grundstück liege, ergäben diesen Ausschluss. An einer unmittelbaren Verwendung für öffentliche Zwecke fehlt es hier nicht, wenn für das Vorhaben auch noch keine Projekte bestehen und diese noch vom Volke genehmigt werden müssen. Eine kostspielige Projektierung ist dem Gemeinwesen nicht zuzumuten, bevor es sich das Land gesichert hat. Dass das Grundstück in einem Meliorationsverfahren erschlossen wurde, hindert den Verkauf nicht, sondern gibt höchstens Anlass zur Rückforderung der Meliorationssubventionen.

II. Zweckentfremdung und Arrondierung

Die Emser Werke erwarben in Graubünden ein bisher vom Eigentümer verpachtetes, landwirtschaftliches Grundstück von 39 346 m² zur Arrondierung des Schlossgutes Fürstenau. Der Kleine Rat des Kantons erblickte hierin Güter-

aufkauf laut Artikel 19, Absatz 1, Buchstabe a und b des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bürgerlichen Grundbesitzes (EGG) und schritt dagegen ein. Die Emser Werke machten geltend, sie benötigten dieses Land für den landwirtschaftlichen Versuchsbetrieb, den sie zur Entwicklung ihrer landwirtschaftlichen Hilfsstoffe und nach der Bodenbeschaffenheit ihres gesamten Grundeigentums nur in dem allerdings einstweilen noch zu kleinen Schlossgut Fürstenau einzurichten hätten. Das Bundesgericht stellte fest, dass die verkaufte Parzelle keinen Lebensmittelpunkt für einen Bauern und keine Grundlage für den Betrieb eines landwirtschaftlichen Gewerbes bot, also kein Heimwesen war, gegen dessen Verkauf Einspruch möglich ist. Es trägt keine Bauten. Es fragte sich lediglich, ob die Parzelle Teil eines andern Heimwesens sei. Nach der Rechtsprechung war es nicht zum Heimwesen jenes Bauern zu rechnen, der es zu seinem eigenen Gut hinzugepachtet hatte. Der Verkäufer stellte jeden landwirtschaftlichen Zusammenhang mit einem andern, ihm gehörenden Hofgut in Abrede. Das Bundesgericht prüfte das nicht näher, da es aus andern Gründen die Beschwerde gegen den Entscheid des Kleinen Rates schützte. Dieser musste nämlich selber zugeben, dass

keine Spekulation

gemäss Artikel 19, Absatz 1, Buchstabe a EGG vorlag, da die Emser Werke keine gewinnbringende Weiterveräusserung planten. Das Bundesgericht war zwar damit einverstanden, dass das schon vor der Einführung des Einspruchsverfahrens bestehende landwirtschaftliche Grundeigentum der Käuferschaft zu vergleichen sei, um abzuklären, ob ein übermässiger Güterkauf im Sinne von Buchstabe b der genannten Bestimmung vorliege. Flächenmässig wäre das trotz seiner starken Zersplitterung bei 305 ha eher zu bejahen. Qualitativ seien, wie eine Expertise zeigte, jedoch grosse Teile davon für einen Versuchsbetrieb ungeeignet. Im Raume Fürstenau stehen der Käuferschaft bis dahin 14,76 ha für Versuche geeignetes Land zur Verfügung; für einen richtigen Versuchsbetrieb mit Milch- und Mastvieh brauche es aber 60 Grossvieheinheiten, was in der dortigen Gegend 80 ha erfordere. Weitere 21,78 ha stehen in Aussicht, 14,06 ha der Baulandreserven können ausserdem einstweilen auch noch Versuchen dienen. Es liegt also

kein Güterkauf über den eigenen Bedarf

hinaus vor. Der Einspruch nach Buchstabe b ist begründet. «wenn der Käufer bereits Eigentümer so vieler land-

wirtschaftlicher 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». Diese Vorschrift ist aber auf natürliche Personen zugeschnitten. Sie muss indessen sinngemäss auf juristische Personen angewandt werden, damit nicht durch Gründung solcher das Einspruchsrecht umgangen werden kann. Bei juristischen Personen ist darauf abzustellen, wieviel landwirtschaftlichen Boden sie in volkswirtschaftlich vertretbarer Weise für die Erfüllung ihrer rechtmässigen Zwecke benötigen. Dieser Bedarf ist hier vorhanden. An sich steht im vorliegenden Fall der Ankauf auch im Interesse der Volks- und Landwirtschaft und ist damit auch durch einen wichtigen Grund gedeckt.

Selbst der Buchstabe c der Vorschrift ergibt nichts gegen diesen Verkauf. Danach ist ein Einspruch begründet, «wenn durch den Verkauf ein landwirtschaftliches Gewerbe seine

Existenzfähigkeit

verliert, es sei denn, die Liegenschaften werden zur Ueberbauung oder zur gewerblichen oder industriellen Ausnutzung des Bodens verkauft und eignen sich hiefür, oder die Aufhebung des landwirtschaftlichen Gewerbes lasse sich durch andere wichtige Gründe rechtfertigen». Das Land wird hier eignungsgemäss zu industrieller Ausnutzung verkauft, was zulässig ist, um so mehr, als dabei kein landwirtschaftliches Gewerbe seine Existenzfähigkeit verliert; dasjenige des Verkäufers, das ihm nach Verkauf dieses Grundstückes verbleibt, hat immer noch den überdurchschnittlichen Umfang von 8 ha Wies- und Ackerland und 2 ha Wald. Ausserdem wird der verkaufte Boden der Landwirtschaft durch die künftige Verwendung nicht entfremdet.

War hier unüberbautes Land zu einem Hofgut hinzugekauft worden, so ist auch das Umgekehrte möglich: Einem Zürcher Grossbauern, der 45 ha bewirtschaftete, wurde der grösste Teil des

eigenen Landes enteignet und die Pacht auf dem gepachteten Rest nicht erneuert. Er hatte sich im Thurgau 26 ha landwirtschaftlichen Boden gesichert und kaufte dort ein Heimwesen von 10,596 ha (plus 17,16 Aren Wald) hinzu. Dessen Gebäude waren grösstenteils über hundertjährig und stark vernachlässigt. Das Bundesgericht hob die Ablehnung des Kaufs durch die Rekurskommission des thurgauischen Obergerichts auf. Dabei stellte es auch gleich fest, dass der in § 7 des thurgauischen Einführungsgesetzes zum EGG vorgesehene Ausschluss der in Artikel 19, Absatz 1, Buchstabe b und c EGG enthaltenen Einschränkungen des Einspruchrechts bundesrechtswidrig und unwirksam sind. Das Bundesgericht verneinte, dass ein Landkauf über das Mass einer auskömmlichen Existenz im Sinne von Buchstabe b vorliegt, obschon das Heimwesen weit grösser als nötig wird, selbst wenn man berücksichtigt, dass die mechanische Bewirtschaftung weiträumigere Güter rationell bearbeiten lässt. Aber auf dem bisherigen thurgauischen Grundeigentum des Käufers befindet sich kein Gebäude, das die Bewirtschaftung erlaubt. Es ist nicht der Zweck von Artikel 19, Absatz 1 EGG, den Erwerb von Bauten samt zugehörigem Land, welche die Bewirtschaftung erlauben würden, zu verhindern, soll doch das EGG nach Artikel 1

das Schaffen leistungsfähiger Betriebe fördern. Einen Zwang, auf dem bereits innegehabten Land zu bauen, kennt das Recht nicht. Das Bedürfnis nach Land mit Bauten zu Ländereien ohne Gebäude bildet einen wichtigen Grund, um diesen Zukauf im Sinne des Buchstaben b zu rechtfertigen, um so mehr, als es um die Verlegung eines bisherigen Grossbetriebes geht und der Käufer zwei heranwachsende Söhne hat, die diesen unter Umständen gemeinsam weiterbetreiben werden. Das bisherige Gewerbe der Verkäufer verliert durch seine Vereinigung mit gebäudelosem Boden seine Existenz nicht; vielmehr wird in einem Grossbetrieb seine notwendige bauliche Sanierung erst recht eigentlich tragbar. Der Einspruch gegen die Handänderung lässt sich daher auch nicht auf Artikel 19, Absatz 1, Buchstabe c EGG stützen. Zur Frage der

Sperrfrist für den Weiterverkauf

landwirtschaftlichen Bodens führte das Bundesgericht weiter aus: Die Eigentümerin eines 1958 erworbenen landwirtschaftlichen Grundstücks im Aargau wollte dieses 1960 zur Ueberbauung veräussern und ersuchte die kantonale Landwirtschaftsdirektion, die zehnjährige Veräusserungssperre für landwirtschaftliche Grundstücke — Artikel 218 des Obligationenrechts (OR) — nicht anzuwenden, da es sich um Bauland handle. Die Landwirtschaftsdirektion bewilligte «die beabsichtigte Zweckentfremdung des Grundstücks» und den Verkauf vor Ablauf der Sperrfrist. Der Käufer überbaute es jedoch nicht, sondern räumte 1966 einem Architekten ein Kaufrecht ein. Die Landwirtschaftsdirektion erklärte den Kaufrechtsvertrag als Umgehung der Sperrfrist gemäss Artikel 218 OR für nichtig. Der Regierungsrat bestätigte das. Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beklagten sich die Geschäftspartner, weil sie sich auf Grund der früheren Bewilligung der Direktion hätten darauf verlassen dürfen, dass das Gebiet Bauland sei, das der Sperrfrist nicht mehr unterstehe. Das Bundesgericht machte indessen darauf aufmerksam, dass die Landwirtschaftsdirektion die Parzelle nicht als Bauland anerkennt, sondern nur ihre Zweckentfremdung, die erst durch die Ueberbauung eintritt, bewilligt hatte. Bis zu dieser bleibt sie ein landwirtschaftliches Grundstück; die Bewilligung des ersten Verkaufs stellt lediglich eine einmalige Ausnahmebewilligung von der Sperrfrist gemäss Artikel 218bis OR dar. Bauland, das laut Artikel 218, Absatz 2 OR, der Sperrfrist überhaupt nicht untersteht, ist ein Grundstück, das alle objektiven Voraussetzungen sofortiger Ueberbauung erfüllt. Die Rechtsprechung bleibt dabei, obschon im allgemeinen Sprachgebrauch auch nicht sofort, aber doch in naher Zukunft überbaubares, noch nicht voll erschlossenes Land als Bauland bezeichnet wird. Bauland im Sinne von Artikel 218, Absatz 2 OR ist Boden, für den Anspruch auf eine Baubewilligung besteht. Je nach dem wird diese von voller Erschliessung abhängig gemacht. Letzteres war hier der Fall; die Kantonsregierung wies auf die noch fehlende Kanalisation hin und wurde darin von den Beschwerdeführern nicht widerlegt. Dr. R. B.

REZENSIONEN

Die Auswirkungen der Agrarplanung nach 1945 auf die Agrar- und Siedlungsstruktur des Raumes Westfalen

Werner Mikus, Stuttgart 1968. Eugen Ulmer. 76 Seiten, 16 Karten und Abbildungen. Geheftet DM 8.50.

Die instruktiv illustrierte Schrift gibt anhand von Beispielen der Flurbereinigung

in Ostwestfalen, im Münsterland und im Süderbergland willkommene Einblicke in die westfälische «Agrarplanung» seit dem Zweiten Weltkrieg. Es kommen namentlich die Gemeinheitsteilungen, Zusammenlegungen, Aussiedlungen und Massnahmen der eigentlichen Agrarstrukturverbesserung (Neuerschliessung, Wegrekultivierung, wasserbauliche Arbeiten usw.) zur

Sprache, alles im Grunde praktische Vorgehen, die über die Planung weit hinausgehen. Es zeigt sich wie tiefgreifend agrare Meliorationen die Landschaft «umstrukturieren» können und wie stark die reine Agrarplanung auch auf die «Bauleitplanung» zurückwirkt. Die Arbeit vermag auch den schweizerischen Gebietsplaner anzuregen, dem sie zum Studium empfohlen sei. E. Sch.