

Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 26 (1969)

Heft: 3

Buchbesprechung: Rezensionen

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: 13.01.2026

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

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 anderen 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 Ausnützung 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 Ausnützung 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 verkauften 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 Einspracherechts bilden rechtswidrig 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 Buchstabens 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 handele. 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 Kaufsrecht ein. Die Landwirtschaftsdirektion erklärte den Kaufsrechtsvertrag 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 anerkannt, 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 Ausnahmewilligung 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 Flurbereini-

gung 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 eingentlichen Agrarstrukturverbesserung (Neuerschliessung, Wegrekultivierung, wasserbauliche Arbeiten usw.) zur

Sprache, alles im Grunde praktische Vorkehren, 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.