

1165

Landwirtschaft. Unterstellung einer Liegenschaft unter das Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen (SR 211.412.12).

Der Regierungsrat wies den Rekurs gegen einen Unterstellungsentscheid der Landwirtschaftsdirektion im wesentlichen aus folgenden Gründen ab:

1. Das Bundesgesetz vom 12. Dezember 1940 über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen (LEG)¹ findet Anwendung auf Heimwesen und Liegenschaften, «die ausschliesslich oder vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden» (Art. 1 Abs. 1) und die durch einen Entscheid der zuständigen Behörde diesem Gesetz unterstellt worden sind (Art. 2 Abs. 1). Als landwirtschaftliche Liegenschaft im Sinne des LEG gilt «jede Bodenfläche, die durch Bewirtschaftung und Ausnützung der natürlichen Kräfte des Bodens den ihr eigenen Wert erhält oder zu einem Betriebe gehört, welcher in der Hauptsache der Gewinnung und Verwertung organischer Stoffe des Bodens dient» (Art. 1 Abs. 2 der Verhütungs-Vo)² Art. 1 Abs. 3 der Verordnung nennt als landwirtschaftliche Liegenschaften im besonderen: «Grundstücke, die dem Acker-, Wiesen-, Wein-, Mais-, Tabak-, Obst-, Feldgemüse- und Saatgutbau oder der Alpwirtschaft dienen». Landwirtschaftliche Grundstücke sind somit «einerseits alle Grundstücke, die zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehören (einschliesslich Waldgrundstücke, Art. 2 Verhütungs-Vo), auch dann, wenn sie bereits mehr oder weniger baureif sind, anderseits einzelne landwirtschaftlich genutzte Parzellen, die nicht zu einem bäuerlichen Heimwesen gehören, diese aber nur, wenn ihr Wert durch den Ertrag bestimmt wird, sie also noch in keiner Weise als Bauland in Betracht kommen» (Kaufmann in schweiz. jur. Kartothek Nr. 961 S. 2).

2. Die Beschwerdeführer behaupten zunächst, die beiden Parzellen stellten weder ein landwirtschaftliches Heimwesen noch eine landwirtschaftliche Liegenschaft im Sinne von Art. 1 LEG¹ dar, weil einerseits die zur Bewirtschaftung erforderlichen Gebäulichkeiten fehlten und eine landwirtschaftliche Existenz nicht möglich sei, anderseits aber den Parzellen der Charakter von Bauland zukomme.

¹ SR 211.412.12

² SR 211.412.121

a) Was zunächst die Frage der landwirtschaftlichen Existenz anbelangt, so übersehen die Beschwerdeführer, dass der Verhütungs-Vo nicht nur landwirtschaftliche Liegenschaften unterstehen, die eine genügende Existenzgrundlage bieten. Diese Auslegung ergibt sich eindeutig aus dem oben zitierten Art. 1 der Verordnung, der die Abgrenzung zwischen landwirtschaftlichen und anderen Liegenschaften einzig nach der bestehenden Nutzungsart vornimmt. Diese Auffassung hat der Regierungsrat bereits mehrfach vertreten; sie wird auch in anderen Kantonen als richtig anerkannt (vgl. SGGVP 1967 S. 241). Die beiden Parzellen der Beschwerdeführer werden noch heute vom früheren Eigentümer landwirtschaftlich genutzt. Sie erhalten eindeutig den ihnen eigenen Wert durch Bewirtschaftung und Ausnützung der natürlichen Bodenkkräfte, was sie von der Nutzungsart her vom Bauland unterscheidet.

b) Eine Parzelle darf nur dann vom bäuerlichen Bodenrecht ausgenommen werden, wenn sie voll baureif ist (Kaufmann, a.a.O.). Es entspricht der Zielsetzung des Gesetzes, an den Begriff «Bauland» strenge Anforderungen zu stellen (Kommentar Escher, N. 23 zu Art. 617 ZGB). Massgebend ist die Gesamtheit der Umstände, und selbst die Zugehörigkeit zur Bauzone ist nur ein Indiz für die Baureife (vgl. auch BGE 83 II 114). Ein Grundstück ist baureif, wenn die erforderlichen Anlagen für den Verkehr, die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung vorhanden sind. Nach der Praxis wird vor allem auf das Vorhandensein der nötigen Kanalisationsanlagen Wert gelegt (vgl. BGE 84 I 4). Im Sinne dieser Begriffsbestimmung fehlt den in Frage stehenden Parzellen die Baureife offensichtlich.

Die Beschwerdeführer behaupten, die Zuleitung elektrischer Energie sei gesichert. Dies trifft indessen nicht zu, da die Leitung nur für die Bauten auf den Nachbarparzellen Nrn. 1124 und 1042 erstellt wurde, querschnittsmässig aber für weitere Anschlüsse nicht genügt.

Entgegen der Auffassung der Rekurrenten ist die Abwasserfrage in keiner Weise gelöst. Die Parzellen Nrn. 136 und 1041 liegen ausserhalb der Kanalisationszone der Gemeinde W. Die Erstellung einer Gruppenkläranlage könnte nach der Praxis der Gewässerschutzinstanzen kaum bewilligt werden, doch darf diese Frage offenbleiben, da zur Zeit die Ableitung der Abwässer weder tatsächlich möglich noch rechtlich sichergestellt ist.

Vom Steuerwert der beiden Parzellen darf nicht auf deren Charakter als Bauland geschlossen werden. Der Quadratmeterpreis von Fr. 3.– kann überdies kaum als Preis für erschlossenes Bauland bezeichnet werden.

Dass bei der Festsetzung des Steuerwertes der erzielte Preis mitberücksichtigt wird, ist selbstverständlich. Selbst wenn man annehmen wollte, es handle sich hier um Baulandpreise, werden nur dadurch die beiden Parzellen durchaus nicht zu Bauland. Auf die Verkehrswertschätzung allein darf nicht abgestellt werden (Kaufmann, a.a.O.). Sie kann zwar ein Indiz für den Charakter als Bauland darstellen, doch wird ein Grundstück erst dann Bauland, wenn das Erfordernis der Baureife in allen Teilen erfüllt ist. Dies ist nach dem Gesagten hier nicht der Fall.

Die Beschwerdeführer behaupten, im Jahre 1963 sei einem Baukonsortium von der kantonalen Bauverwaltung eine Baubewilligung für die Parzelle Nr. 136 erteilt worden. Bei dieser Bewilligung handelt es sich indessen bloss um eine strassenbaupolizeiliche Bewilligung, die über die Baureife der Parzelle nichts aussagt. Zudem ist festzustellen, dass die damals geplante Strasse bis zum heutigen Zeitpunkt nicht erstellt worden ist.

Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich einwandfrei, dass es sich bei den Parzellen der Beschwerdeführer um landwirtschaftliche Grundstücke im Sinne des LEG handelt. Sie dürfen mithin nicht aus der Unterstellung entlassen werden.

RRB 15.3.1971

1166

Landwirtschaft. Veräusserung landwirtschaftlicher Liegenschaften; Sperrfrist bei Erbteilung (Art. 218 OR).

In einem Entscheid vom 30. Juli 1968 hatte der Regierungsrat festgestellt, dass für die Berechnung der zehnjährigen Sperrfrist die Jahre, während welcher der Erblasser Eigentümer des Grundstückes war, der Eigentumsdauer der Erbengemeinschaft zuzurechnen seien (vgl. AR VerwPraxis Heft XIV Nr. 323).

Der vom Regierungsrat gefasste Interpretationsbeschluss ist in der Zwischenzeit durch die Praxis des Schweizerischen Bundesgerichtes überholt worden. «Art. 218 OR erfasst jedoch nicht nur die «Eigentumsübertragung» im Sinne des Art. 657 ZGB, sondern bezieht sich grundsätzlich auf jeden Eigentumserwerb (...). Die Erbteilung bezweckt die Überführung des Gesamteigentums in das Alleineigentum der einzelnen Erben (...). Sie verändert die Eigentumsverhältnisse und damit auch die Verfügungs-