

6. Landwirtschaft

1236

Landwirtschaft. Veräusserung während der Sperrfrist (Art. 218bis Obligationenrecht, OR; SR 220).

E. hat 1987 die landwirtschaftliche Liegenschaft H. erworben. Im Juni 1992 stellte er das dritte Gesuch um Veräusserung der Liegenschaft innerhalb der zehnjährigen Sperrfrist. Zum einen sei er wegen der Rezession in eine finanzielle Notlage geraten, zudem benötige er das Haus nicht mehr, weil er ein anderes Höckli gefunden habe, und schliesslich wollten die Käufer die Liegenschaft selber bewirtschaften. An der Anhörung konnte festgestellt werden, dass die Käufer trotz des schlechten Verhältnisses von Ertragswert und Kaufpreis eine landwirtschaftliche Nutzung des Betriebes verwirklichen wollen. Der Regierungsrat bewilligte die Veräusserung aus folgenden Erwägungen:

1. Der Regierungsrat hat schon früher dargelegt, dass die gewandelte Einstellung von E. zu seiner Liegenschaft keinen genügenden Grund für eine vorzeitige Veräusserung darstelle. Der Verkauf an einen Selbstbewirtschafter ist dagegen als wichtiger Grund nach Art. 218bis OR anzuerkennen, denn er dient einem angestrebten Ziel - der Schaffung eines bäuerlichen Heimwesens.

2. Zur Frage steht aber, ob dem wichtigen Grund des Käufers nicht öffentliche Interessen entgegenstehen. So gilt es insbesondere zu prüfen, ob der Verkäufer spekulative Absichten hegt oder das Geschäft den Käufer in die Überschuldung treibt. In beiden Fällen müsste eine Bewilligung für den vorzeitigen Verkauf der landwirtschaftlichen Liegenschaft verweigert werden: Die Sperrfrist dient gerade zur Verhinderung der Spekulation (vgl. *Reinhold Hotz*, Bäuerliches Grundeigentum, in: ZSR 98/1979 II S.164) und soll einen durch häufigen Handwechsel und überhöhte Grundstückspreise überschuldeten Bauernstand ver-

hindern (vgl. Botschaft zum Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes, BBl 1948 I 37).

Spekulative Absichten des Verkäufers können nicht ohne weiteres verneint werden: Tatsächlich hat E. das Wohnhaus bereits in der ersten Woche nach dem Kauf ausparzellieren und separat verkaufen wollen. Als dieses Vorhaben scheiterte, bemühte er sich um einen Verkauf der gesamten Liegenschaft. Der nun vorgesehene Verkaufspreis liegt auch bei Berücksichtigung der getätigten Investitionen noch um einiges über dem Einstandspreis und bereits jener liess eine ertragsorientierte landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Liegenschaft nicht mehr zu. Indessen hat E. in den fünf Jahren das Haus leer stehen lassen und ohne Gegenleistung viel Kapitalzinsen bezahlen müssen, so dass ihm im Ergebnis kein gewinnträchtiger Verkauf mehr gelingen kann. Zudem liegt der wichtige Grund für die Unterbrechung der Sperrfrist nicht beim Verkäufer, sondern in der Interessenlage des Käufers begründet. Wenn dieser tatsächlich die geforderte Kaufsumme im Bereich des fünffachen Ertragswertes bezahlen will, so erscheint dies für einen Selbstbewirtschafter zwar als unvorteilhaft, doch ist es nicht die Aufgabe des Regierungsrates, einen solchen Kauf zu verhindern, denn eine Bodenpreiskontrolle ist ihm untersagt (vgl. BGE 110 II 213 E. 5a). Schliesslich werden sich die Käufer auch nicht übermässig verschulden, denn ...

RRB 1.9.1992