

Nr. 33 Bäuerliches Bodenrecht. Art. 47 Abs. 2 BGGB i.V.m. Art. 7 Abs. 1 LGP. Art. 61, Art. 62 lit. a, Art. 63 Abs. 1 lit. b, Art. 70, Art. 72 Abs. 1 und 3, Art. 73 ff., Art. 81, Art. 84 BGGB. Art. 15 Abs. 1, Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG. Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks. Feststellungsverfügung betreffend Bewilligungspflicht. Zur Prüfung des Rechtsschutzinteresses durfte die Vorinstanz vorfrageweise auch privatrechtliche Ansprüche des Gesuchstellers (Pächter) beurteilen, ohne die dafür sachkompetente Behörde daran zu binden. Rechtsschutzinteresse des Pächters an der Feststellung der (öffentlichrechtlichen) Bewilligungspflicht bejaht. Die Eigentumsübertragung gestützt auf ein entgeltliches Vermächtnis fällt nicht unter den bewilligungsfreien Ausnahmetatbestand von Art. 62 lit. a BGGB. Ob der beabsichtigte Preis übersetzt ist, muss für jedes landwirtschaftliche Grundstück gesondert beurteilt werden. Unerheblich ist, dass das fragliche Grundstück früher Teil eines grösseren Grundstücks war. Die Einräumung eines Kaufsrechts löst noch keine Bewilligungspflicht nach Art. 61 BGGB aus. Erst bei Ausübung des Kaufsrechts wird geprüft, ob die Bewilligung erteilt werden kann. Rechtsgeschäfte, die den Bestimmungen über den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken zuwiderlaufen oder deren Umgehung bezwecken, sind gemäss Art. 70 BGGB «nichtig». In concreto Ungültigkeit des Vermächtnisses i.S.v. Art. 70 BGGB. Ob das Vermächtnis als Umgehung zu qualifizieren ist, muss nicht geprüft werden. Die Ungültigkeit i.S.v. Art. 70 BGGB wird nicht durch Zeitablauf geheilt. Die Bewilligungsbehörde kann jederzeit auf die Ungültigkeit des Rechtsgeschäfts zurückkommen. Verneint der Grundbuchverwalter die Bewilligungsbedürftigkeit zu Unrecht, kann die Vorinstanz erst handeln, wenn sie auf die Bewilligungsbedürftigkeit eines eingetragenen Grundstücksgeschäfts aufmerksam gemacht wird. Anordnung der Berichtigung des Grundbuchs durch die Vorinstanz. Kann die nachträgliche Bewilligung für die Übereignung eines Grundstücks nicht erteilt werden, ist auch die erteilte Bewilligung für die Ausdehnung der Pfandsicherheit auf dieses Grundstück zu widerrufen.

Obergericht, 11. März 2005, OG V 04 19

Aus den Erwägungen:

3. a) Die angefochtene Verfügung erging auf Gesuch des am vorliegenden Verfahren beteiligten X um eine Feststellungsverfügung. Eine Feststellungsverfügung kann nach Art. 84 BGG verlangen, wer ein schutzwürdiges Interesse daran hat. Die Vorinstanz hatte ein schutzwürdiges Interesse bejaht. Massgeblich waren dafür die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Verfügung. Ob dieses Interesse später weggefallen ist oder noch besteht, muss im Verfahren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht geprüft werden. Zur Prüfung des Rechtsschutzinteresses durfte die Vorinstanz vorfrageweise auch privatrechtliche Ansprüche des Gesuchstellers beurteilen, ohne die dafür sachkompetente Behörde daran zu binden (Häfelin/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl., Zürich 2002, Rz. 61, 69). Die Vorinstanz durfte prüfen, ob aufgrund der privatrechtlichen Verhältnisse der Antragsteller ein Rechtsschutzinteresse an der Feststellung der öffentlichrechtlichen Bewilligungspflicht für die Grundstücksübergabe vom Beschwerdeführer 1 auf den Beschwerdeführer 2 hatte. Privatrechtliche Verhältnisse können dagegen nicht Gegenstand der Feststellungsverfügung sein (BGE 129 III 695 E. 3, 189 E. 2.1; Beat Stalder, in Kommentar BGG, N. 5 zu Art. 84). Die Vorinstanz hat im Dispositiv ihrer Verfügung denn auch keine Feststellungen über privatrechtliche Verhältnisse getroffen. Auch die verwaltungsrechtliche Abteilung des Obergerichts kann bei der Überprüfung der angefochtenen Verfügung vorfrageweise über zivilrechtliche Verhältnisse entscheiden.

b) Der Gesuchsteller im vorinstanzlichen Verfahren war Pächter des landwirtschaftlichen Grundstücks L1042.1218 Y. Nach Art. 47 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 7 Abs. 1 LPG hat der Pächter am Pachtgegenstand ein Vorkaufsrecht, wenn die gesetzliche Mindestpachtdauer von sechs Jahren bei landwirtschaftlichen Grundstücken abgelaufen ist und der Pächter zudem Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das gepachtete Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt. Gemäss Pachtvertrag vom 29. März 1995 begann das Pachtverhältnis am 1. April 1995 und dauert zehn Jahre. Der Pachtvertrag ist somit frühestens auf den 31. März 2005 kündbar. Damit dauerte zur Zeit der Feststellungsverfügung das Pachtverhältnis noch an. Die sechsjährige Mindestpachtdauer war dagegen abgelaufen. Da deshalb der Gesuchsteller im vorinstanzlichen Verfahren im Falle einer Veräusserung des Grundstücks L1042.1218 Y sein Vorkaufsrecht hätte ausüben können, hatte er ein Rechtsschutzinteresse an der Feststellung, dass die Übertragung des Grundstücks vom Beschwerdeführer 1 auf den Beschwerdeführer 2 zu bewilligen ist. In diesem Fall konnte er mit einer Verweigerung der Bewilligung rechnen. Würde später das Grundstück unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben für die Erteilung einer Erwerbsbewilligung veräussert, könnte er allenfalls sein Vorkaufsrecht zu dem dann geltenden Kaufpreis ausüben.

c) Auch wenn nach einer Verweigerung der Erwerbsbewilligung keine Veräusserung stattfindet, welche dem Beteiligten die Ausübung des Pächtervorkaufsrechts erlauben würde, hat er ein Interesse an der

Feststellung der Bewilligungsbedürftigkeit. Denn er hat als Pächter auch ein Interesse daran, dass das Grundstück im Eigentum des Beschwerdeführers 1 bleibt, der keinen Eigengebrauch i.S.v. Art. 15 Abs. 1 LPG geltend machen kann (Beat Stalder, a.a.O., N. 16 zu Art. 83).

d) Ob das bestehende Pachtverhältnis nach dem 31. März 2005 weitergeführt würde, musste beim Erlass der Verfügung am 11. Juni 2004 noch nicht geprüft werden. Aber selbst wenn der baldige Ablauf der Pachtdauer berücksichtigt worden wäre, hätte das Rechtsschutzinteresse des Antragstellers an der Feststellungsverfügung bejaht werden können. Denn mit der Verweigerung der Erwerbsbewilligung bleibt das Grundstück beim Veräusserer, dem Beschwerdeführer 1. Das ist für eine Pächterstreckung von Vorteil. Denn dem Beschwerdeführer 2 wäre eine Pächterstreckung als Selbstbewirtschafter anders als dem Beschwerdeführer 1 nach Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG nicht zumutbar gewesen.

4. Nach Art. 61 Abs. 1 BGG braucht eine Bewilligung, wer ein landwirtschaftliches Grundstück erwerben will. Nach Art. 61 Abs. 3 BGG gilt als Erwerb die Eigentumsübertragung sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommt. Von dieser Bewilligungspflicht statuiert Art. 62 BGG verschiedene Ausnahmen. Streitig ist, ob die Übertragung des Eigentums am Grundstück L1042.1218 Y vom Beschwerdeführer 1 auf den Beschwerdeführer 2 einer Erwerbsbewilligung bedarf.

a) Nach Art. 62 lit. a BGG ist für den Erwerb durch Erbgang keine Bewilligung nötig. Unter Erbgang ist der Übergang des Nachlasses vom Erblasser auf den Alleinerben oder die Erbengemeinschaft gemäss Art. 560 ZGB zu verstehen (Beat Stalder, a.a.O., N. 5 zu Art. 62). Ohne Bedeutung ist, ob der Nachlass an gesetzliche oder eingesetzte Erben geht. Keiner Bewilligung bedarf nach Art. 62 lit. a BGG auch der Erwerb durch erbrechtliche Zuweisung. Die erbrechtliche Zuweisung ist die Übertragung des Eigentums an einem Nachlassgegenstand von der Erbengemeinschaft auf den einzelnen Erben bei der Erbteilung. Der Begriff der Zuweisung wird dafür sowohl in Art. 612 und Art. 612a ZGB als auch in Art. 11 und Art. 21 BGG verwendet. Die Zuweisung eines landwirtschaftlichen Gewerbes gemäss Art. 11 BGG oder eines landwirtschaftlichen Grundstücks gemäss Art. 21 BGG bedarf also keiner Erwerbsbewilligung (Beat Stalder, a.a.O., N. 6 zu Art. 62).

b) Die beabsichtigte Eigentumsübertragung vom Beschwerdeführer 1 auf den Beschwerdeführer 2 beruht auf der letztwilligen Verfügung des Z sel. vom 26. Januar 2002, der den Beschwerdeführer 1 als -alleinigen Erben eingesetzt hatte. Z sel. verpflichtete den Beschwerdeführer 1 aber, das Grundstück L1042.1218 Y gegen Entrichtung einer Entschädigung von Fr. 80'000.- in das Eigentum des Beschwerdeführers 2 zu überführen.

c) Gemäss Art. 484 Abs. 1 ZGB kann der Erblasser einem Bedachten,

ohne ihn als Erben einzusetzen, einen Vermögensvorteil als Vermächtnis zuwenden. Dem ZGB lässt sich aber nicht entnehmen, dass das Vermächtnis unentgeltlich zu sein hat. Nach der neueren Lehre ist das Vermächtnis in der Regel, aber nicht zwingend unentgeltlich (Paul Piotet, Schweizerisches Privatrecht IV/1, Basel 1978, S. 126; Bruno Huwiler, in Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 2. Aufl., Basel 2003, N. 23 ff. zu Art. 484). Die Verpflichtung des Beschwerdeführers 1 durch die letztwillige Verfügung des Z sel., das Grundstück L1042.1218 Y gegen Fr. 80'000.– auf den Beschwerdeführer 2 zu übertragen, ist deshalb zulässiger Inhalt eines Vermächtnisses. Der Vermögensvorteil i.S.v. Art. 484 Abs. 1 ZGB für den Beschwerdeführer 2 als Vermächtnisnehmer kann im vorliegenden Fall darin gesehen werden, dass er und nicht sonstwer das Grundstück «kaufen», nämlich gegen Bezahlung von Fr. 80'000.– übernehmen kann.

d) In Art. 62 lit. a BGGB wird der Erwerb aufgrund eines Vermächtnisses nicht erwähnt. In der Literatur hat sich dazu, soweit ersichtlich, nur Beat Stalder geäußert, der ohne weitere Begründung auch die Eigentumsübertragung aufgrund eines Vermächtnisses unter Art. 62 lit. a BGGB subsumiert (Beat Stalder, a.a.O., N. 7 zu Art. 62 BGGB, wonach unbeachtlich ist, «ob die erbrechtliche Zuweisung mittels Erbeinsetzung oder Vermächtnis erfolgt»). Nach der Botschaft zum BGGB vom 19. Oktober 1988 (BBl 1988 III 1035) sollen Art. 63 lit. a und b EBGGB die uneingeschränkte Übertragung innerhalb der engeren Familie ermöglichen, damit ein Hof über Generationen weitergegeben werden kann, auch wenn ihn das übernehmende Familienmitglied nicht selber bewirtschaftet. Die Familienangehörigen werden aber üblicherweise eher als Erben denn als Vermächtnisnehmer bedacht. Aber auch ein eingesetzter Erbe von ausserhalb der Familie kann ohne Bewilligung das Eigentum an Nachlassgegenständen erwerben. Darum kann die Übertragung einer vermachten Sache nicht deshalb der Bewilligungspflicht unterstellt werden, weil der Vermächtnisnehmer nicht zur engeren Familie gehört. Gegen eine Gleichstellung von Erben und Vermächtnisnehmer spricht aber, dass die Erben das Allein- oder Gesamteigentum am Nachlass nach Art. 560 Abs. 1 und 2 ZGB von Gesetzes wegen und ohne weiteres erwerben, so dass die Bewilligungsfreiheit auch ohne Statuierung in Art. 62 lit. a BGGB gelten würde (Beat Stalder, a.a.O., N. 5 zu Art. 62 BGGB). Die in Art. 62 lit. a - d BGGB genannten Handänderungen sind zudem auch deshalb bewilligungsfrei, weil die bodenrechtlichen Zielsetzungen (Art. 1 Abs. 1 BGGB) bereits mit dem privatrechtlichen Instrumentarium des BGGB, d.h. im Rahmen der bewilligungsfreien Erbteilung mit den erbrechtlichen Zuweisungsansprüchen, verfolgt werden (Beat Stalder, a.a.O., N. 1 zu Art. 62). Die genannten Gründe für die Bewilligungsfreiheit des Erbgangs und der Zuweisung bei der Erbteilung sprechen nicht für die Bewilligungsfreiheit der Übereignung einer vermachten Sache. Es ist deshalb fraglich, ob auch die Ausführung eines Vermächtnisses durch Übereignung eines vermachten Grundstücks nach Art. 62 lit. a BGGB bewilligungsfrei ist.

e) Im vorliegenden Fall ist das Vermächtnis zudem entgeltlich. Der Eigentumserwerb des Erben kann dagegen nur unentgeltlich erfolgen. Denn die Erben treten an die Stelle des Erblassers. Sie können gar keine Gegenleistung erbringen, weil dafür kein Empfänger besteht. Der Erbgang selbst erfolgt auch dann unentgeltlich, wenn ein sogenannt entgeltlicher Erbvertrag besteht (vgl. zum entgeltlichen Erbvertrag Tuor/Schnyder, Das schweizerische Zivilgesetzbuch, 12. Aufl., Zürich 2002, S. 627). Auch die Zuweisung im Rahmen der Erbteilung ist unentgeltlich. Beim entgeltlichen Vermächtnis dagegen kann (und muss) der Vermächtnisnehmer eine Gegenleistung für die Übertragung der vermachten Sache erbringen. Denn zur Übertragung verpflichtet ist nicht der verstorbene und damit als Rechtssubjekt weggefallene bzw. durch die Erben ersetzte Erblasser, sondern ein Erbe. Das Vermächtnis unterscheidet sich in dieser Möglichkeit eines Entgelts für die Übereignung der vermachten Sache wesentlich vom Erbgang und der Erbteilung. Deshalb kann jedenfalls die entgeltliche Übereignung einer vermachten Sache nicht wie der Erbgang und die erbrechtliche Zuweisung von der Erwerbsbewilligung befreit werden.

Die Eigentumsübertragung gestützt auf ein entgeltliches Vermächtnis fällt nicht unter den bewilligungsfreien Ausnahmetatbestand von Art. 62 lit. a BGG. Die Übertragung des Grundstücks L1042.1218 Y vom Beschwerdeführer 1 auf den Beschwerdeführer 2 unterliegt deshalb der Bewilligungspflicht nach Art. 61 Abs. 1 BGG.

5. Der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks wird bewilligt, wenn kein Verweigerungsgrund vorliegt (Art. 61 Abs. 2 BGG). Die Bewilligung wird nach Art. 63 Abs. 1 lit. b BGG u.a. verweigert, wenn ein übersetzter Preis vereinbart wurde.

a) Die Vorinstanz ist zum Schluss gekommen, dass das fragliche Grundstück L1042.1218 Y höchstens zum Preis von Fr. 25'050.– veräußert werden kann. Für die Berechnung wird auf E. 11.3 der angefochtenen Verfügung verwiesen. Die im Vermächtnis vorgesehene Gegenleistung von Fr. 80'000.– ist deshalb übersetzt i.S.v. Art. 63 Abs. 1 lit. b BGG.

b) Die Beschwerdeführer wollen für die Berechnung berücksichtigen, dass das Grundstück L1042.1218 Y ursprünglich Teil des grösseren Grundstücks L435.1218 war. Dieses ursprüngliche Grundstück hatte eine Fläche von 108'000 m². Es umfasste neben dem Grundstück L1042.1218 weiter das heutige Grundstück L435.1218, welches der damalige Eigentümer Z nach der Aufteilung des ursprünglichen Grundstücks am 26. Januar 2002 für Fr. 100'000.– an den Beschwerdeführer 2 verkauft hat. Zu diesem Grundstück gehörten auch ein Wohnhaus und drei Ställe. Der Beschwerdeführer 2 hat am 17. April 2003 eine Fläche von 400 m² mit dem Wohnhaus darauf nochmals abgetrennt und diese Parzelle für Fr. 75'000.– an seinen Bruder M verkauft. Nach Ansicht der Beschwerdeführer sind die vom Beschwerdeführer 2 für die Teile des ursprünglichen Grundstücks L435.1218

zusammen bezahlten Fr. 180'000.– kein übersetzter Preis.

c) Im vorliegenden Fall geht es nur um den Erwerb des Grundstücks L1042.1218 Y. Der dafür vereinbarte Preis ist zu hoch für eine Erwerbsbewilligung. Daran ändert nichts, dass dieses Grundstück früher Teil eines grösseren Grundstücks war, auch wenn der andere Teil dieses ursprünglichen Grundstücks ebenfalls an den Beschwerdeführer 2 verkauft worden ist. Ob der beabsichtigte Preis übersetzt ist, muss für jedes landwirtschaftliche Grundstück gesondert beurteilt werden. Wenn für einen Teil zuwenig bezahlt worden ist, kann nicht für den anderen Teil ein zu hoher Preis vereinbart werden, ohne dass dieser der Preiskontrolle nach Art. 63 Abs. 1 lit. b BGG unterliegt. Da nur der Preis für das Grundstück L1042.1218 Y für die Erteilung einer Erwerbsbewilligung geprüft werden muss, erübrigt sich die beantragte Schätzung des ganzen ursprünglichen Grundstücks L435.1218 Y mit Wohnhaus und drei Ställen.

6. Die Beschwerdeführer können sich für die Bewilligung der Übertragung des vermachten Grundstücks nicht auf den Vertrauensschutz berufen. Das im Kaufvertrag vom 26. Januar 2002 betreffend das Grundstück L435.1218 Y eingeräumte Kaufrecht für das Grundstück L1042.1218 zu einem Preis von Fr. 80'000.– wurde im Bewilligungsverfahren für die Veräußerung des Grundstücks L435.1218 nicht geprüft. In den Erwägungen der Erwerbsbewilligung vom 28. Februar 2002 hatte die Vorinstanz ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Einräumung eines Kaufrechts noch keine Bewilligungspflicht nach Art. 61 BGG auslöst. Erst bei Ausübung des Kaufrechts werde geprüft, ob die Bewilligung erteilt werden könne. Die Vorinstanz nahm deshalb zu einer Erwerbsbewilligung für das Grundstück L1042.1218 Y ausdrücklich keine Stellung.

7. Rechtsgeschäfte, die den Bestimmungen über den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken zuwiderlaufen oder deren Umgehung bezwecken, sind gemäss Art. 70 BGG nichtig (vgl. zu Begriff und Inhalt dieser Nichtigkeit Beat Stalder, a.a.O., N. 7 ff. zu Art. 70). Das Vermächtnis, das Grundstück L1042.1218 Y gegen Fr. 80'000.– auf den Beschwerdeführer 2 zu übertragen, ist i.S.v. Art. 70 BGG ungültig. Ob das Vermächtnis als Umgehung zu qualifizieren ist, muss nicht geprüft werden.

8. Die Ungültigkeit i.S.v. Art. 70 BGG wird nicht durch Zeitablauf geheilt (Beat Stalder, a.a.O., N. 10 zu Art. 70, wonach die Ungültigkeit nach Bewilligungsverweigerung keiner «Verjährung» unterliegt). Die Bewilligungsbehörde kann also jederzeit auf die Ungültigkeit des Rechtsgeschäfts zurückkommen (Beat Stalder, a.a.O., N. 10 zu Art. 70). Darum konnte die Vorinstanz die Bewilligungsbedürftigkeit der Eigentumsübertragung am Grundstück L1042.1218 Y auch nachträglich prüfen und nach deren Bejahung die Bewilligung verweigern. Im Übrigen muss die Vorinstanz die im Amtsblatt publizierten Grundstücksgeschäfte nicht auf ihre allfällige Bewilligungsbedürftigkeit hin überprüfen. Das ist Sache des

Grundbuchverwalters (Art. 81 BGG). Wenn der Grundbuchverwalter die Bewilligungsbedürftigkeit zu Unrecht verneint, kann die Vorinstanz erst handeln, wenn sie auf die Bewilligungsbedürftigkeit eines eingetragenen Grundstücksgeschäfts aufmerksam gemacht wird. Die beantragte Auskunft vom Grundbuchverwalter ist nicht nötig.

9. Die Eigentumsübertragung wurde bereits im Grundbuch eingetragen, da der Grundbuchverwalter von deren Bewilligungsfreiheit ausgegangen war. Aufgrund der festgestellten Ungültigkeit musste die Vorinstanz i.S.v. Art. 72 Abs. 1 BGG die Berichtigung des Grundbuchs anordnen (Beat Stalder, a.a.O., N. 6 zu Art. 72). Die Frist für eine Grundbuchberichtigung von zehn Jahren seit der Eintragung gemäss Art. 72 Abs. 3 BGG ist noch nicht abgelaufen.

10. Mit Verfügung der Volkswirtschaftsdirektion Uri vom 21. Mai 2003 wurde dem Beschwerdeführer 2 eine Bewilligung zur Überschreitung der Belastungsgrenze erteilt. Ein bestehendes Pfandrechtsverhältnis wurde dahingehend geändert, dass zusätzlich das Grundstück L1042.1218 Y miteinbezogen wurde. Da aber die Bewilligung für die Übereignung des Grundstücks L1042.1218 Y auf den Beschwerdeführer 2 nachträglich nicht erteilt werden kann, ist auch die erteilte Bewilligung für die Ausdehnung der Pfandsicherheit auf dieses Grundstück zu widerrufen.