

Anhang zum Geschäftsbericht über die Staatsverwaltung und Rechtspflege des Kantons Appenzell I.Rh. 1995

Gerichtsentscheide

Bewilligung des Erwerbes eines landwirtschaftlichen Gewerbes nach BGGB (Höchstpreisfestsetzung nach Art. 66 BGGB)

Am 3. Mai 1995 reichten X (Verkäufer) und Y (Käufer) ein Gesuch um die Bewilligung des Verkaufs der landwirtschaftlichen Liegenschaft Z, Parz. Z, mit einer Fläche von 4 ha 41 a 4 m² ein. Als Kaufpreis wurde Fr. 200'000.-- eingesetzt.

Mit Entscheid des Landeshauptmannamtes vom 10. Mai 1995 wurde der Verkauf nicht bewilligt. Zwar bestünden keine Verweigerungsgründe gegen den Erwerb gemäss Art. 63 lit. a, c und d BGGB, da es sich beim Käufer Y um einen praktizierenden Landwirt handle, doch sei der vereinbarte Kaufpreis von Fr. 200'000.-- gemäss Art. 66 BGGB überhöht. Dieser dürfe die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre nicht um mehr als 5 % übersteigen. Für die Liegenschaft Z ergäbe dies einen höchstzulässigen Erwerbspreis von Fr. 127'100.--.

Gegen diesen Entscheid erhob der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer am 17. Mai 1995 Beschwerde bei der zuständigen kantonsgerichtlichen Kommission.

Erwägungen:

...

2. Bewilligungspflichtig gemäss Art. 61 BGGB ist der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben. Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist (Art. 6 BGGB). Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und die mindestens die halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie beansprucht (Art. 7 Abs. 1 BGGB). Gemäss Art. 9 EG BGGB ist für ein landwirtschaftliches Gewerbe eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Wiese, Weide, Streue und Wald) von mindestens 4,0 ha nötig, wobei die Weidfläche zu 70 % sowie die Wald- und Streuefläche zu 20 % angerechnet wird.

Die Liegenschaft Z, Kat.Nr. Z, Parz. Nr. Z, besitzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche von 4,41 ha gemäss Art. 9 EG BGGB und fällt dementsprechend als landwirtschaftliches Gewerbe unter die Bewilligungspflicht, da auch unbestrittenermassen keine Ausnahme im Sinne von Art. 62 BGGB vorliegt.

3. Gemäss Art. 61 Abs. 2 BGGB wird die Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes erteilt, wenn kein Verweigerungsgrund vorliegt. Art. 63 BGGB zählt abschliessend die möglichen Gründe auf, unter denen eine

Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes zu verweigern ist. Streitig ist vorliegend einzig, ob der vereinbarte Preis gemäss Art. 63 lit. b BGG über-
setzt ist.

4. Art. 66 BGG legt fest, dass ein Erwerbspreis übersetzt ist, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigt. Es gilt demgemäss das Gebiet abzugrenzen, die zu vergleichenden Gewerbe oder Grundstücke innerhalb dieses Gebietes zu bestimmen und die Basis für den Preisvergleich festzulegen.

a) Als Abgrenzung für die betreffende Gegend gelten nicht unbedingt politische Grenzen wie Gemeinde-, Bezirks- oder Kantonsgrenzen. Vielmehr gilt es aufgrund von Bodenbeschaffenheit, Betriebsstrukturen (Ackerbau, Rebbau, Viehwirtschaft usw.) und Zonenlage Regionen zu bilden, deren landwirtschaftliche Liegenschaften miteinander verglichen werden können. Weiter müssen in der ausgewählten betreffenden Gegend auch genügend Handänderungen von landwirtschaftlichen Liegenschaften stattfinden, um eine statistisch sinnvolle Vergleichsbasis zu erhalten. Vorliegend werden die Bezirke Appenzell, Schwende, Rüte, Schlatt-Haslen und Gonten (Inneres Land) zusammenge-
nommen, da aufgrund von Topographie und Betriebsstrukturen (reine Viehwirtschaft) Verkäufe innerhalb dieser Gegend grundsätzlich miteinander verglichen werden können.

b) Die Preise für Gewerbe und Grundstücke lassen sich kaum miteinander vergleichen. Auch bei der Entstehung des Gesetzes wurde zwischen landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken unterschieden (Hotz in: Das Bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGG, Brugg 1995, N 9 Art. 66). Für das vorliegende Bewilligungsgesuch werden daher grundsätzlich nur die Verkäufe von landwirtschaftlichen Gewerben in den letzten fünf Jahren berücksichtigt. Durch das Grundbuchamt wurden gemäss Art. 6 EG BGG für das Innere Land in dieser Zeitspanne 93 Handänderungen von landwirtschaftlichen Gewerben gemäss BGG registriert und in einer Liste zusammengestellt.

86 dieser Eigentumsübertragungen fanden innerhalb der Familie statt, das heisst, sie beruhten auf dem früheren Erb- und Vorkaufsrecht oder stützen sich neu auf die privatrechtlichen Beschränkungen des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken gemäss Art. 11ff. BGG. (Diese Art von Erwerb durch Erbgang und durch erbrechtliche Zuweisung (lit. a) oder durch einen Nachkommen, den Ehegatten, die Eltern, ein Geschwister oder ein Geschwisterkind des Veräusserers (lit. b) bedarf als Ausnahme gemäss Art. 62 BGG auch keiner Bewilligung.)

Preise, welche den privatrechtlichen Beschränkungen des BGG unterliegen, dürfen nicht zum Preisvergleich herangezogen werden, denn bei diesen Handänderungen innerhalb der Familie kommt die Preisgrenze nicht zur Anwendung. Bei deren Einbezug in die Preisstatistik würde die Preisgrenze in der Nähe des Ertragswertes liegen. Dies war aber keineswegs die Absicht des Gesetzgebers (Hotz, a.a.O., N 9 Art. 66).

Es bleiben somit sieben Handänderungen von landwirtschaftlichen Gewerben im Inneren Land in den letzten 5 Jahren aus Freihandverkäufen, welche heute nach BGG bewilligungspflichtig wären und deren Preise zu Vergleichszwecken herangezogen werden können.

c) Für die Verkaufswerte dieser landwirtschaftlichen Gewerbe nach BGBB sind landwirtschaftliche Massstäbe anzusetzen und diese den erzielten Verkaufspreisen gegenüberzustellen. Im Vorentwurf wurde die Preisgrenze für Gewerbe auf dem dreifachen Ertragswert festgesetzt. In seiner Botschaft hat dann der Bundesrat zuerst grundsätzlich auf den Verkehrswert abgestellt. Dies wurde jedoch durch das Parlament abgelehnt. Auch der Ertragswert als Vergleichsbasis für die Festsetzung der Preisgrenze hatte in den Räten keine Chance mehr und entsprechend wurde auf ihn in Art. 66 BGBB kein Bezug mehr genommen (Hotz, a.a.O., N 6 Art. 66).

Als Vergleichsbasis ist es grundsätzlich sinnvoll, auf die letzte eidgenössische Schätzung für landwirtschaftliche Grundstücke abzustellen, welche in der ganzen Schweiz nach den gleichen Kriterien durchgeführt und dementsprechend auch gesamtschweizerische Quervergleiche zulässt. Sie wird im Kanton Appenzell I.Rh. grundsätzlich durch die Grundstücksbewertungskommission für landwirtschaftliche Grundstücke periodisch vorgenommen oder genehmigt (Art. 4 EG BGBB). Aufgrund der Gesetzesmaterialien darf jedoch nicht allein auf den darin enthaltenen Ertragswert abgestellt werden.

Es gilt zum einen trotzdem den Ertragswert zu beachten, dem im ganzen bäuerlichen Bodenrecht fundamentale Bedeutung zukommt (Botschaft zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht BGBB, BBl. 1988 III 988). Er gibt Auskunft über die mögliche Ertragskraft eines Grundstückes, also die Einnahmenseite. Der Ertragswert ist ein einheitlicher Wert für den ganzen Bereich des bäuerlichen Bodenrechts. Er wird in allen Fällen von einer Verwaltungsbehörde festgelegt (Botschaft a.a.O., BBl. 1988 III 1061). Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz der ersten Hypothek im Mittel mehrerer Jahre verzinst werden kann (Art. 10 Abs. 1 BGBB und Art. 1f. VBB). Die Einzelheiten für die Schätzung sind in der bundesrätlichen „Anleitung für die Schätzung des Landwirtschaftlichen Ertragswertes (Schätzungsanleitung)“ enthalten, welche einen Anhang zur VBB bildet. Für die Bodenschätzung wird ausgehend von der natürlichen Ertragsfähigkeit und den Bewirtschaftungsverhältnissen eine Bodenpunktzahl festgelegt. Sie wird mit von der Verkehrslage abhängigen Umrechnungsfaktoren multipliziert, was den Ertragswert pro Hektare ergibt. Die Gebäudeschätzung beruht auf der Kapitalisierung von Mietwerten. Der Mietwert bestimmt sich anhand der Grösse und der Zweckmässigkeit der Inneneinrichtung, beziehungsweise deren Funktionsfähigkeit. Der Kapitalisierungssatz steht grundsätzlich fest, kann aber, aufgrund von Lage und Zustand eines Gebäudes, situationsbedingt max. um ca. 15 % gegen oben oder unten verändert werden.

Andererseits sind nebst der durch den Ertragswert bestimmten Einnahmensemöglichkeiten für den Landwirt auch die auf ihn zukommenden möglichen Ausgaben wichtig. Bei einem Grundstück betrifft dies vor allem den Zustand der Gebäude. Der bauliche Zustand findet, wie oben ausgeführt, nur ungenügend Niederschlag in der Ertragswertberechnung, werden doch dabei grundsätzlich nur die raum- und infrastrukturenmässigen Möglichkeiten der Gebäude bewertet. Insbesondere wird der Zustand der gesamten Gebäudehülle überhaupt nicht berücksichtigt. Dies betrifft Dachdecker- und Spenglerarbeiten, Fassadenrenovierungen, neue Unterkellerungen. Auch angebrachte Isolationen werden nur zu einem geringen Anteil in die Ertragswertberechnung miteinbezogen. Der Zustand der Gebäude wird durch den Zeitwert in der Bauwertberechnung des Schätzungsprotokolls erfasst. Dieser Zeitwert muss Bestandteil der Vergleichsbasis sein, da würde er nicht berücksichtigt und nur auf den Ertragswert abgestellt, Verkäufer bevortei-

ligt wären, die ihre Gebäude jahrelang vorlottern liessen, also keine Investitionen in deren Unterhalt oder Erneuerung tätigen würden. Er ist teuerungsbedingt mit definierten Faktoren aufzuwerten, je nach zeitlichem Abstand zwischen Schätzung und Verkauf. Es erscheint eine Berücksichtigung dieses Zeitwertes der Gebäude mit 20 % im Vergleich zum Ertragswert als angemessen.

Die Vergleichsbasis (B) ergibt sich somit aus dem Ertragswert (EW) und 20 % des (aufgewerteten) Zeitwertes der Gebäude (ZW) zusammen $\{B = EW + 0,2 ZW\}$. Der um allfällige weitere geldwerte Leistungen vermehrte Verkaufspreis (VP) wird dieser Basis gegenübergestellt. Daraus ergibt sich ein Faktor (F) $\{F = VP : B\}$. Der maximale Verkaufspreis des zum Verkauf stehenden Grundstücks ergibt sich aus dessen Vergleichsbasis B mit dem durchschnittlichen Faktor (F) der letzten fünf Jahre multipliziert, vermehrt um 5 % . Anzumerken bleibt, dass der Faktor sich im Laufe der Zeit verändert, da immer nur die letzten fünf Jahre vor Gesuchstellung berücksichtigt werden.

In den nachfolgenden Tabellen wird auf Grund der Schätzungsprotokolle für landwirtschaftliche Grundstücke der 7 Referenzliegenschaften der Faktor (F) für den vorliegenden Verkauf berechnet. Am Schluss der ersten Tabelle sind die Werte des zu beurteilenden Grundstückes Z fett eingetragen.

| Kat.Nr. | Schätzung | EW | ZW | B |
|----------|-----------|-------------------|---------------------------|--------------------|
| Q | 1991 | Fr. 157'000 | Fr. 521'000 | Fr. 261'200 |
| R | 1991 | Fr. 117'000 | Fr. 398'000 | Fr. 196'600 |
| S | 1987 | Fr. 110'000 | Fr. 351'203 ¹⁾ | Fr. 180'241 |
| T | 1990/1992 | Fr. 111'000 | Fr. 398'188 ²⁾ | Fr. 190'638 |
| U | 1987 | Fr. 96'000 | Fr. 354'926 ³⁾ | Fr. 166'985 |
| V | 1990 | Fr. 98'000 | Fr. 264'132 ⁴⁾ | Fr. 150'826 |
| W | 1989 | Fr. 58'000 | Fr. 240'536 ⁵⁾ | Fr. 106'107 |
| Z | | Fr. 75'000 | Fr. 485'000 | Fr. 172'000 |

1) ZW aufgewertet mit Faktor 1,241 (Verkauf 1991)

2) ZW Kat. Nr. 377 aufgewertet mit Faktor 1,044 (Verkauf 1992)

3) ZW aufgewertet mit Faktor 1,241 (Verkauf 1993)

4) ZW aufgewertet mit Faktor 1,044 (Verkauf 1993)

5) ZW aufgewertet mit Faktor 1,124 (Verkauf 1994)

| Kat.Nr. | Verkaufsdatum | B | VP | F |
|---------|---------------|-------------|---------------------------|-------------|
| Q | 30.04.91 | Fr. 261'200 | Fr. 500'000 | 1,91 |
| R | 8.11.91 | Fr. 196'600 | Fr. 291'000 ⁶⁾ | 1,48 |
| S | 12.12.91 | Fr. 180'241 | Fr. 734'485 | 4,08 |
| T | 25.03.92 | Fr. 190'638 | Fr. 317'000 ⁷⁾ | 1,66 |
| U | 26.10.93 | Fr. 166'985 | Fr. 380'000 | 2,28 |
| V | 25.11.93 | Fr. 150'826 | Fr. 452'500 | 3,00 |
| W | 30.12.94 | Fr. 106'107 | Fr. 95'000 | <u>0,89</u> |
| | | | Durchschnittsfaktor: | 2,19 |

6) inkl. Wohnrecht von wertmässig Fr. 41000.--

7) inkl. Wohnrecht von wertmässig Fr. 40000.--

Die oben ermittelte Vergleichsbasis für das Grundstück Z, Kat.Nr. Z, beträgt Fr. 172'000.--. Bei einem in diesem Zeitpunkt gültigen Faktor von 2,19 ergibt sich, dass der vereinbarte Kaufpreis von Fr. 200'000.-- klar unterhalb des zulässigen Maximalbe-

trages ist und deshalb nicht als übersetzt im Sinne von Art. 66 BGG gilt. Deshalb ist die Beschwerde gutzuheissen und die Bewilligung zum Erwerb des Grundstückes Z, Kat. Z, Parz. Z, mit einer Fläche von 4 ha 41 a 4 m², durch Y zum Preis von Fr. 200'000.- zu erteilen. Damit wird der Entscheid des Landwirtschaftsdepartementes vom 10. Mai 1995 aufgehoben.

(Entscheid KSB 5/95 vom 7. November 1995)

Unzulässigkeit der Nichtigkeitsbeschwerde gemäss Art. 277 ZPO gegen Urteile des Kantonsgerichtspräsidenten:

Erwägungen:

...

2. Der Beschwerdeführer beantragt in seiner Nichtigkeitsbeschwerde an das Kassationsgericht die Aufhebung eines Urteils des Kantonsgerichtspräsidenten, das auch mehrfach als solches gekennzeichnet ist. Es gilt deshalb zu prüfen, ob die Nichtigkeitsbeschwerde auch gegen Entscheide des *Präsidenten des Kantonsgerichtes* oder lediglich gegen solche des *Kantonsgerichtes* zulässig ist. Diese formelle Frage ist vorab zu entscheiden.

a) Zur Beantwortung dieser Frage gilt es, die Systematik der gesamten kantonalen Zivilprozessordnung beizuziehen. In Art. 2 ZPO wird bei der Einteilung der Behörden der Rechtspflege unterschieden zwischen dem Präsidenten des Kantonsgerichtes (lit. f) und dem Kantonsgericht (lit. g). Die Regelung der sachlichen Zuständigkeiten in Art. 43f. ZPO ergibt die gleiche konsequente Unterscheidung. Weiter entscheidet der Präsident des Kantonsgerichtes nach Art. 236 ZPO immer im summarischen Verfahren. Auch bei den Rechtsmitteln wird zwischen dem Präsidenten des Einzelgerichtes (Art. 275 ZPO) und der Kollegialbehörde (Art. 264 ZPO) unterschieden. Grundsätzlich werden also in der gesamten ZPO immer beide Spruchbehörden, Präsident und Gesamtgericht, einzeln und getrennt genannt.

b) Die Entscheide des Präsidenten des Kantonsgerichtes sind gemäss Art. 43 Abs. 1 ZPO endgültig. Damit werden Rechtsmittel ausdrücklich ausgeschlossen; dies im Gegensatz zu der entsprechenden, das Kantonsgericht betreffenden Bestimmung (Art. 44 ZPO). Nebst einer weiteren Unterscheidung zwischen den beiden Spruchbehörden (vgl. oben lit. a) ergibt sich daraus auch eine sachlich begründete, grundsätzliche Rechtsmittelbegrenzung bezüglich der Erkenntnisse des Präsidenten des Kantonsgerichtes.

c) Zusammenfassend ergibt sich somit aus der gesamten Systematik der Zivilprozessordnung, dass es der Wille des Gesetzgebers war, die Nichtigkeitsbeschwerde gemäss Art. 47 ZPO und Art. 277 Abs. 1 Ziff. 1 ZPO nur gegen Erkenntnisse des Kantonsgerichtes als Gesamtgericht, nicht aber gegen Erkenntnisse des Präsidenten des Kantonsgerichts als Einzelrichter zuzulassen.

3. Dementsprechend ist die vorliegende Nichtigkeitsbeschwerde nicht zulässig. Auf die Nichtigkeitsbeschwerde wird deshalb nicht eingetreten.

(Entscheid KAS 7/95; vgl. unveröffentlichtes Bundesgerichtsurteil 5P.313/1995)