

Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Forstwesen = Swiss forestry journal = Journal forestier suisse
Herausgeber: Schweizerischer Forstverein
Band: 101 (1950)
Heft: 1

Rubrik: Mitteilungen = Communications

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 08.02.2025

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

Fichtenbestände der Gemeinde stocken —, sowie der Aare entlang, während flußaufwärts im obern Komplex nur etwa ein Drittel des Bestandes gefährdet erscheint.

MITTEILUNGEN · COMMUNICATIONS

Unstatthafte Kaufgenehmigung unter Auflagevorbehalt

mitgeteilt von Dr. iur. *Charles Keller*

Der am 19. Januar 1940/7. November 1941 erlassene Bundesratsbeschluß über Maßnahmen gegen die Bodenspekulation und die Überschuldung sowie Maßnahmen zum Schutze der Pächter (BRB) findet nach Art. 1, Abs. 2, auf alle *land- und forstwirtschaftlich* genützten Grundstücke Anwendung. Gestützt auf denselben hat nun der Regierungsrat des Kantons Bern einem zwischen Handelseinigen getätigten Kaufvertrag die Genehmigung nur unter einem Vorbehalt erteilt. Eine Witwe W., Wirtin von Beruf, besaß nämlich in den Gemeinden Steffisburg und Heimberg ein Grundstück, bestehend aus Gasthaus mit Saal, Scheune, zwei Äckern. Das Grundstück wurde dann laut Kaufvertrag von einem Baumeister B. zum Preise von Fr. 157 000 erworben (inklusive Wirtschaftsmobiliar). Der Amtsverweser von Thun gab dem Kauf im Sinne des BRB seine Genehmigung, doch erhob die Direktion des Innern dagegen Einspruch, da es sich um ein ausgesprochenes Spekulationsgeschäft handle. Der Erwerber werde versuchen, die sogenannte Heimbergmatte, die zum schönsten Kulturland in der Gegend gehöre, als Bauland zu verkaufen und aus der Wirtschaft ohne Renovation beträchtlichen Gewinn zu erzielen. Aber auch das Nachbargrundstück Parzelle Nr. 14 werde auf diverse Art beeinträchtigt. Daraufhin hat der Regierungsrat des Kantons Bern dem Kauf die Genehmigung nur unter Vorbehalt einer Auflage erteilt, wonach von dem fraglichen Grundstück (Parzelle Nr. 347) ein Streifen von 30 m Breite, von der gemeinsamen Grenze der beiden Parzellen an gerechnet, ohne Zustimmung der Direktion der Landwirtschaft weder überbaut noch in Stücken weiter veräußert werden dürfe.

Hiegegen reichte der Käufer, Baumeister B., beim *Bundesgericht* staatsrechtlichen Rekurs ein, da die erwähnte Auflage willkürlich und unzulässig sei. Mit Urteil vom 15. November a. c. wurde der Entscheid der Berner Regierung, insoweit als die Kaufgenehmigung an eine Auflage geknüpft wurde, als *willkürlich* aufgehoben. Zur fraglichen Besetzung in Steffisburg gehörte seinerzeit ein Stöckli mit Matten und dem sogenannten Buchenwald und ein Weinkeller, insgesamt etwa 416 Aren, wovon im Laufe der Jahre immer mehr wegverkauft wurde, so daß das Gut auf einen Rest von rund 196 Aren zusammenschmolz, und es ist das neben der eigentlichen Gasthofbesetzung noch vorhandene Land Bauland geworden. Als landwirtschaftlich genutzt darf, wie das Bundesgericht wiederholt ausgesprochen hat, ohne Willkür jedes Grundstück betrachtet werden, das der Hervorbringung von Erzeugnissen der Landwirtschaft dient, auch wenn der Eigentümer nicht Landwirt

im Hauptberuf ist und das Grundstück weder für sich allein ein vollständiges Bauerngut bildet noch Teil eines solchen ist; eine Ausnahme drängt sich lediglich auf für kleine Grundstücke und für solche, die, mit einem Wohnhaus zu einer Einheit verbunden, als Hausumschwung, Garten usw. anzusehen sind. Ob das Land mehr oder weniger baureif ist, spielt keine Rolle, denn für die Unterstellung unter den BRB kommt es lediglich auf die derzeitige Nutzung an (Urteil des Bundesgerichts i. S. Greub vom 29. Mai 1947; und Einwohnergemeinde Bern vom 24. Oktober 1946). Die vom Rekurrenten B. erworbene Parzelle Nr. 374 weist nun einen Gasthof auf, der selbständig geworden ist; Stall und Scheune dienen ihrem Zweck nicht mehr, schon darum, weil der größere Teil des Landes schon vor Jahren verkauft wurde. Von einem landwirtschaftlichen Betrieb, der zerstückelt oder der einem Landwirt eine Existenz bieten würde, kann nun aber keine Rede mehr sein. Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt wurden oder werden, die aber Bauland geworden sind, sind von den Beschränkungen des landwirtschaftlichen Grundstückverkehrs befreit (Art. 2, Abs. 3, BRB; Kaufmann: Das neue ländliche Bodenrecht der Schweiz). Die Nachbargrundstücke aber können durch eine Überbauung der fraglichen Parzelle nicht Schaden leiden, speziell ist der angebliche Schattenfall ohne Bedeutung, da die Parzellen ja an der Nordseite liegen. Die weitem vom Regierungsrat angeführten Gründe aber sind viel zu fadenscheinig, als daß sie die Auflage rechtfertigen könnten. Darum muß die Genehmigung des Kaufes ohne weiteres erteilt werden, da es für die Auflage an einem sachlich zweckmäßigen Zusammenhange mit den Bestimmungen des BRB fehlt.

Beschränkter landwirtschaftlicher Güterverkehr

mitgeteilt von Dr. iur. *Charles Keller*

Gemäß Ziffer 3 von Artikel 8 des Bundesratsbeschlusses über Maßnahmen gegen die Bodenspekulation vom 19. Januar 1940 (BRB) dürfen Verträge über landwirtschaftliche Grundstücke, in denen ein geringerer Preis beurkundet ist, als bezahlt wird, von der zuständigen Behörde nicht genehmigt werden. Der Käufer eines landwirtschaftlichen Heimwesens mit Inventar reichte nun gestützt auf diese Bestimmung gegen den Verkäufer im Aargauischen Klage ein, womit er einen heimlich vereinbarten Überpreis von 13 000 Fr. zurückverlangte. Der Kaufpreis war nämlich von den beiden Schlaumeiern auf 95 000 Fr. festgesetzt, im Grundbuch aber mit nur 82 000 Franken beziffert, und die Differenz der kantonalen Genehmigungsbehörde nicht bekanntgegeben worden. Darum genehmigte die Landwirtschaftsdirektion des Kantons Aargau den abgeschlossenen Kaufvertrag, und der Käufer B. zahlte 13 000 Fr. bar an den Veräußerer W. Hintennach nun machte der Käufer aber geltend, er habe sich beim Kaufabschluß in einem wesentlichen Irrtum befunden, weil die verheimlichte Nebenabrede bezüglich des höheren Kaufpreises dieselbe nichtig mache, darum sei der Differenzbetrag vom Verkäufer zurückzuerstatten. Beide kantonalen Instanzen haben die Klage jedoch abgewiesen, indem sie auf eine gerichtlich veranlaßte Schätzung abstellten, laut welcher der Gesamtkaufpreis von 95 000 Fr. nicht übersetzt

sei, sondern dem wirklichen Wert des Heimwesens entspreche, so daß keine unerlaubte Spekulation vorliege. Die vom Käufer hiegegen eingereichte Berufung ist vom *Bundesgericht* mit Urteil vom 15. November 1949 geschützt worden, so daß der Verkäufer ihm die 13 000 Fr. zurückzuerstatten hat.

Der Beratung konnten wir entnehmen, daß der BRB vom Jahre 1940 der Bodenspekulation und Überschuldung hinsichtlich land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke vorbeugen will.

Der Zweck geht dahin, den freien Handel auf dem Gebiete des Liegenschaftsverkehrs insoweit zu beschränken, als Kaufverträge zu übersetzten Preisen verhindert werden sollen. Die darin angeordneten Maßnahmen sind von großer wirtschaftlicher Bedeutung und liegen nicht nur im Interesse des Bauern- und Pächterstandes, sondern in demjenigen des ganzen Landes. Darum sind die Maßnahmen auch entsprechend durchgreifend und einschneidend. Der Vertrag über Eigentumsübertragung an Grundstücken land- oder forstwirtschaftlicher Natur ist genehmigungspflichtig und unterliegt der Prüfung und Zustimmung einer besondern kantonalen Behörde. Für diese Prüfung sind bestimmte Vorschriften aufgestellt (Art. 8 ff., BRB). Alle bewilligungspflichtigen Rechtsgeschäfte sind ohne diese Genehmigung nichtig, ebenso Nebenabreden, die eine Umgehung des Beschlusses bezwecken, mit der ausdrücklichen Folge, daß nur der im öffentlich beurkundeten und behördlich genehmigten Vertrag vereinbarte Preis geschuldet wird, und daß jede außerhalb davon versprochene Leistung zurückgefordert werden kann (Art. 42, Abs. 2, BRB). Soll dieser Beschluß seiner großen Bedeutung wegen sich richtig auswirken können, so muß er aber strenge gehandhabt werden. Der Gesetzgeber hat den Wortlaut mit voller Absicht so gewählt, um Umgehungen jeder Art zu verhindern. Es besteht darum für den Richter kein Grund, diese vom Gesetzgeber offensichtlich gewollte Strenge nicht walten zu lassen. Demgegenüber würde die Auffassung des Obergerichtes auf eine schiefe Ebene führen, auf welcher der Beschluß mit den angestrebten Auswirkungen bald ins Rutschen käme, Umgehungen Tür und Tor geöffnet würde. Soll der gesamte Bereich des landwirtschaftlichen Güterverkehrs richtig erfaßt werden, so müssen alle Verträge durch die besonders beauftragte Behörde geprüft werden. Dies wird aber obsolet, wenn der Richter einen Vertrag nachträglich so ansieht, als ob ihm die Genehmigung trotzdem erteilt worden wäre. Das Publikum wird sich darauf verlassen, und wird in Bälde die Vorschriften leicht nehmen und nach Belieben Nebenabreden tätigen, vertrauend, daß der « gerechte » Richter dann hintennach in einem langwierigen Prozeßverfahren prüft, ob nicht doch die Voraussetzungen für die Genehmigung, insbesondere die Angemessenheit des Preises, gegeben gewesen sei. Dies steht aber mit Sinn und Zweck des Beschlusses und dem klaren Wortlaut von Art. 8, Ziff. 3, BRB in offenbarem Widerspruch.

Daraus ergibt sich, daß der Kaufvertrag, bei Kenntnis der Nebenabrede, wonach heimlich ein Kaufpreis von 95 000 statt nur 82 000 Fr. vereinbart worden war, gar nicht hätte genehmigt werden dürfen. Dann darf aber der Richter nicht nachher so vorgehen, wie wenn die Genehmigung erteilt worden wäre. Die Nebenabrede war nichtig, und der Verkäufer hat dem Käufer daher die Differenz von 13 000 Fr. wieder zurückzugeben. Mag diese Folge für den Verkäufer schwer und einseitig sein, so ist es aber doch vom Gesetz so

gewollt, vom richtigen Gedanken ausgehend, daß heimliche Abreden nur dann unterbunden werden können, wenn man den dadurch Begünstigten den beabsichtigten wirtschaftlichen Erfolg entzieht. Auch diesem Zweck darf der Richter nicht entgegenhandeln.

NEKROLOGE · NOS MORTS

Forstingenieur Viktor Schmid †

Am 3. Oktober 1949 verunfallte auf der Frutt der als Einheitskommandant im Militärdienst stehende Oblt. Viktor Schmid bei einer Übung im Handgranatenwerfen so schwer, daß ihn am 14. Oktober 1949 nur der Tod vor einer bleibenden Erblindung und anderen verhängnisvollen Folgen seiner Verletzungen bewahren konnte. Obwohl der Verstorbene erst am Anfang seiner beruflichen Laufbahn stand, erscheint der Verlust für alle, die den bescheidenen, sympathischen und außergewöhnlich begabten jungen Forstmann kannten, unermesslich.



Forstingenieur Viktor Schmid stammte aus Gipf-Oberfrick. Am humanistischen Gymnasium in Basel erwarb er sich das Maturitätszeugnis. Nach zweisemestrigem Chemiestudium entschloß er sich als begeisterter Naturfreund zum Forststudium, das er im Jahre 1946 mit Auszeichnung abschloß. Mit restloser Hingabe und bestem Erfolg widmete er sich nun vorerst seiner praktischen Ausbildung in Le Brassus und Sarnen. Nach der im Winter 1947 bestandenen Wählbarkeitsprüfung kehrte er an die Hochschule zurück, um sich als Assistent für Waldbau in seinem Lieblingsfach weiterzubilden.