

Das bäuerliche Bodenrecht und der Nichtselbstbewirtschafter

Von Benno Studer
STUDER ANWÄLTE UND NOTARE, Laufenburg

DAS BUNDESGESETZ vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) ist auf den 1. Januar 1994 in Kraft getreten. Seit der Inkraftsetzung wurde es mehrmals revidiert. Es regelt den Rechtsverkehr mit landwirtschaftlichem Boden durch Bestimmungen über den Erwerb, die Teilung und Verpfändung. Die Vorschriften beschränken somit die Verfügungsfreiheit des landwirtschaftlichen Grundeigentümers. Diese Einschränkungen sollen die Zielsetzung, wie sie im Art 1 Abs 1 BGBB umschrieben ist, garantieren. Es sind dies folgende Ziele:

- die Förderung und Erhaltung von Familienbetrieben als Grundlage einer leistungsfähigen Landwirtschaft
- Stärkung der rechtlichen Stellung des Selbstbewirtschafters einschliesslich derjenigen des Pächters beim Erwerb landwirtschaftlichen Grundeigentums
- Bekämpfung übersetzter Preise für landwirtschaftlichen Boden

Das Gesetz unterscheidet zwischen zwei Objekten des Rechtsverkehrs, nämlich den landwirtschaftlichen Gewerben und den einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücken. Die Unterscheidung ist deshalb von Bedeutung, weil die Verfügungsbeschränkungen, die das Gesetz aufstellt, für Gewerbe und Grundstücke nicht identisch sind. So dürfen von landwirtschaftlichen Gewerben, die als wirtschaftliche Einheit intakt sind, grundsätzlich keine einzelnen Grundstücke verkauft werden (sog. Realteilungsverbot).

Damit überhaupt von einem landwirtschaftlichen Gewerbe gesprochen werden kann, wird vom Gesetz eine minimale Betriebsgrösse verlangt. Diese ist erreicht, wenn mindestens eine Standardarbeitskraft einer bäuerlichen Familie beansprucht wird (ca. 2'800 Arbeitsstunden).

Das neue bäuerliche Bodenrecht stellt bezüglich des örtlichen Geltungsbereichs im Wesentlichen auf die Nutzungspläne nach Raumplanungsrecht ab. Liegt ein Grundstück in der Landwirtschaftszone,

liegt die Vermutung nahe, dass auch das BGBB Anwendung findet.

Zu beachten sind jedoch gewichtige Ausnahmen, wonach Grundstücke in Einzelfällen, obwohl in einer Landwirtschaftszone gelegen, nicht dem bäuerlichen Bodenrecht unterstellt sind; und Grundstücke, obwohl nicht in einer Landwirtschaftszone gelegen, trotzdem unter den Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts fallen.

Aufzuzeigen ist, ob und unter welchen Bedingungen und Voraussetzungen auch ein Nichtlandwirt noch ein landwirtschaftliches Grundstück oder ein Bauernhaus erwerben kann. Die erste Frage ist daher, ob das Objekt überhaupt den Einschränkungen des BGBB unterliegt. Es ist die Frage nach dem örtlichen und sachlichen Geltungsbereich. Erst wenn der Geltungsbereich bejaht werden muss, beginnt der Hindernislauf zum Erhalt einer Erwerbsbewilligung.

Der örtliche und sachliche Geltungsbereich: Einzelne nichtlandwirtschaftliche Grundstücke oder Liegenschaften, die in der Landwirtschaftszone liegen, fallen nicht unter das Gesetz. Keine Interpretationsprobleme ergeben sich beispielsweise bei der Gastwirtschaft oder der Landvilla. Für solche Objekte stellt sich höchstens die Frage, wie viel Umschwung als «nichtlandwirtschaftlich» qualifiziert werden kann. Für die Beurteilung dieser Frage ist auf die bisherige Nutzung abzustellen (z. B. Parkanlage, Garten, Umfassungsmauern etc.). Das Richtmass mangels anderer Kriterien liegt bei ca. 10 Aren.

Schwieriger ist die Antwort, wenn es sich um eine ehemalige bäuerliche Wohnliegenschaft handelt, die aber nicht mehr (zulässigerweise) zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt wird. Für solche Liegenschaften findet das bäuerliche Bodenrecht nicht (mehr) Anwendung.

Das Gesetz findet keine Anwendung auf einzelne Waldgrundstücke, sofern sie

nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören.

Das Gesetz findet Anwendung auch auf Grundstücke und Grundstücksteile mit landwirtschaftlichen Gebäuden (Wohnhaus, Ökonomiegebäude), einschliesslich angemessenen Umschwungs, die in einer Bauzone liegen und zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören.

Bezüglich des sachlichen Geltungsbereichs gilt das Gesetz nicht für kleine landwirtschaftliche Grundstücke unter 25 Aren und für Reblandgrundstücke unter 15 Aren Grundfläche.

Der Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke, Grundsatz der Bewilligungspflicht (Art 61 BGBB): Wer landwirtschaftlichen Boden oder eine landwirtschaftliche Liegenschaft erwerben will, braucht dazu eine Bewilligung. Dem Kauf gleichgestellt sind Rechtsgeschäfte, die ebenfalls einen Eigentumsübergang beinhalten, wie Tausch, Schenkung oder die Übertragung einer Mehrheitsbeteiligung an einer juristischen Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück bestehen.

Ausnahmen von der Bewilligungspflicht (Art 62 BGBB): Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb durch Erbgang oder Erbteilung. Den erbrechtlichen Handänderungen gleichgestellt ist der Erwerb durch Nachkommen, Ehegatten, Eltern, Geschwister und Geschwisterkinder des Veräusserers. In all diesen Fällen ist die Selbstbewirtschaftung oder fachliche Eignung für den Erwerber keine Voraussetzung. Bewilligungsfrei ist ferner der Erwerb durch einen Mit- oder Gesamteigentümer.

Die Verweigerungsgründe (Art 63 BGBB): Das Gesetz zählt abschliessend auf, in welchen Fällen ein Erwerb nicht bewilligt werden darf. Von den vier namentlich erwähnten Fällen interessieren hier zwei, nämlich: wenn der Erwerber

nicht Selbstbewirtschafter ist oder ein übersetzter Preis vereinbart wurde.

Selbstbewirtschaftung: Als Selbstbewirtschafter gilt, wer den landwirtschaftlichen Boden selber bearbeitet, das landwirtschaftliche Gewerbe persönlich leitet und dafür geeignet ist. In der Praxis stellt sich die Frage, ob auch die Selbstbewirtschaftung (und damit der Erwerb) von Einzelparzellen zulässig sei. Der Gesetzestext spricht nur von Selbstbewirtschaftung von Gewerben.

Nachdem aber der Erwerb einzelner landwirtschaftlicher Grundstücke durch Hobby-Landwirte sowohl in struktur- und eigentumspolitischer Hinsicht (Förderung der Randregionen, Streuung des Eigentums) als auch in ökologischer Hinsicht (drohende Vergandung) zu befürworten ist, ist der Erwerb durch diesen Personenkreis zuzulassen. Kommt hinzu, dass in der Botschaft wie im Abstimmungskampf immer wieder erklärt wurde, die Selbstbewirtschaftung als Freizeitbeschäftigung sei nicht ausgeschlossen und es könne zudem nicht angehen, das bäuerliche Bodenrecht zu einem ausschliesslichen Standesrecht der Landwirte auszugestalten.

Der übersetzte Preis (Art 66 BGG): Der Erwerbspreis gilt als übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5% übersteigt. Entgegen Befürchtungen vor Inkrafttreten des Gesetzes halten sich die Bürokratismen bei der Überprüfung des zulässigen Preises in Grenzen. Dies ist allerdings kein Verdienst des Gesetzgebers, sondern des Marktes. Weil die Landpreise generell gesunken sind, liegt der Marktpreis für Gewerbe und Grundstücke heute in der Regel tiefer als die Preise, in den letzten fünf Jahren. Folglich liegt der zulässige Preis über dem Marktpreis.

Ausnahmen vom Selbstbewirtschaftersprinzip (Art 64 Abs 1 BGG): Zwar stellt der beabsichtigte Erwerb durch einen

Nichtselbstbewirtschafter einen Grunddar, die Erwerbsbewilligung zu verweigern. Das Gesetz erwähnt jedoch insgesamt sechs Fälle, bei denen ein Erwerb ohne Selbstbewirtschaftung möglich ist:

Generalklausel des wichtigen Grundes: Es wird Aufgabe der Praxis, insbesondere der Rechtsprechung, sein müssen, die Voraussetzungen des wichtigen Grundes

Wann kann ein Nichtbauer Land kaufen?

WILL EIN NICHTBAUER Landwirtschaftsboden oder eine bäuerliche Liegenschaft kaufen, muss geklärt werden, ob diese unter das bäuerliche Bodenrecht fallen. Keine Interpretationsprobleme ergeben sich gegenüber Gaststätten oder Landvillen in der Landwirtschaftszone. Hier stellt sich höchstens die Frage nach der Grösse des Umschungs. Das Gesetz findet keine Anwendung auf einzelne Waldgrundstücke, sofern sie nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören. Das Gesetz gilt nicht für kleine landwirtschaftliche Grundstücke unter 25 Aren und für Rebland unter 15 Aren. Der Erwerb unterliegt der Bewilligungspflicht, die nur an Selbstbewirtschafter erteilt wird. Lässt sich trotz öffentlicher Ausschreibung zu einem nicht übersetzten Preis kein Selbstbewirtschafter finden, darf es an einen Nichtbauern veräussert werden.

zu umschreiben. Auf jeden Fall ist damit zu rechnen, dass sie Auslegung restriktiv ausfallen wird und der wichtige Grund vor allem aus der Sicht des Erwerbers geprüft wird. Nach den Erfahrungen dürften finanzielle Erwägungen nicht als wichtiger Grund qualifiziert werden.

Erhaltung und Arrondierung eines Pachtbetriebes: Mit dieser Bestimmung sollen bestehende Pachtbetriebe erhalten, arrondiert und auch aufgestockt werden können. Hingegen wird die Schaffung neuer Pachtbetriebe erschwert. Ebenfalls zulässig ist der Verkauf vom nichtselbstbewirtschaftenden Verpächter an einen neuen nichtselbstbewirtschaftenden Verpächter. Zu beachten ist jedoch die Preisgrenze. Ebenfalls besteht das Vorkaufrecht des Pächters.

Ausnahmebewilligung nach Art 24 RPG: Die Bewilligung wird erteilt für eine standortgebundene Baute in der Landwirtschaftszone (z. B. Kehrrechtdeponie, Kläranlage etc.)

Abbau von Bodenschätzen: Diese Ausnahme erlaubt den Abbauunternehmen, im Rahmen des richtplanmässigen Abbaus, eine Rohstoffreserve (Ersatzland) für längstens 15 Jahre zu bilden.

Erwerb zum Zwecke des Natur- und Heimatschutzes: Angesprochen ist damit - neben Naturschutzgebieten - der Erwerb zum Zwecke der Erhaltung einer schutzwürdigen Umgebung einer historischen Stätte.

Kein Angebot eines Selbstbewirtschafters: Lässt sich trotz öffentlicher Ausschreibung zu einem nicht übersetzten Preis kein Selbstbewirtschafter finden, der bereit ist, das landwirtschaftliche Grundstück oder Gewerbe zu erwerben, darf es an einen Nichtselbstbewirtschafter veräussert werden.

Erklärt sei dies an einem Beispiel. Der zulässige Preis für ein Grundstück beträgt 12 Fr. pro m². Es liegt jedoch nur ein Angebot eines Selbstbewirtschafters von 8 Fr. vor. Der Veräusserer darf in diesem Falle einem Nichtselbstbewirtschafter verkaufen, wenn dessen Angebot über 8 Fr. pro m² (= Angebot des Selbstbewirtschafters) liegt. Eine andere Auffassung wäre mit der Eigentumsgarantie nicht vereinbar. Nachdem der zulässige Preis heute praktisch immer über dem Marktpreis liegt, kann der Nichtselbstbewirtschafter landwirtschaftliche Grundstücke oder Gewerbe kaufen, wenn er bereit ist, tiefer in die Tasche zu greifen als sein mitkonkurrierender Selbstbewirtschafter.

Zusammenfassend lässt sich bemerken: Einschneidend wirkt sich vor allem das Realteilungsverbot aus, weil dadurch lebensfähige Betriebe nicht mehr auseinander gerissen werden dürfen. Die in weiten Kreisen herrschende Meinung jedoch, der Erwerb von landwirtschaftlichem Boden oder Gewerbe durch Nichtselbstbewirtschafter sei durch das neue Recht verunmöglicht, ist zumindest aufgrund der heutigen Marktsituation falsch.

Der Handel wurde gegenüber dem alten Recht, das eine zehnjährige Sperrfrist auf landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken für eine Weiterveräusserung vorsah, sogar noch erleichtert, weil diese Sperrfrist nur noch für Miterben, jedoch nicht mehr für Drittkäufer gilt.