

Der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben durch Nichtselbstbewirtschafter

I. Einleitung

Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) ist seit dem 1. Januar 1994 in Kraft und wurde seither mehrmals revidiert. Ziel dieses Gesetzes ist die Förderung und Erhaltung von Familienbetrieben als Grundlage einer leistungsfähigen Landwirtschaft, die Stärkung der rechtlichen Stellung des Selbstbewirtschafters einschliesslich derjenigen des Pächters beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke sowie die Bekämpfung von übersetzten Preisen für landwirtschaftlichen Boden (Art. 1 Abs. 1 BGBB). Um diese Ziele zu erreichen, enthält das BGBB Bestimmungen über den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben, die Verpfändung von landwirtschaftlichen Grundstücken sowie die Teilung landwirtschaftlicher Gewerbe und die Zerstückelung landwirtschaftlicher Grundstücke (Art. 1 Abs. 2 BGBB). Mit diesen Bestimmungen wird die Verfügungsfreiheit des landwirtschaftlichen Grundeigentümers eingeschränkt.¹

In den nachfolgenden Ausführungen sollen die Möglichkeiten des Erwerbs von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben durch nichtselbstbewirtschaftende natürliche Personen aufgezeigt werden. Auf Ausführungen zu den Bestimmungen des BGBB zum Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben durch juristische Personen wird verzichtet.²

II. Geltungsbereich

Ob für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks eine Erwerbsbewilligung benötigt wird, hängt davon ab, ob das Grundstück unter den Geltungsbereich des BGBB fällt. Das BGBB gilt für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, welche ausserhalb einer Bauzone nach Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung³ liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (Art. 2 Abs. 1 BGBB). Für die Beurteilung, ob ein Grundstück ausserhalb der Bauzone liegt, ist die Einteilung im Nutzungsplan nach Art. 14 ff. RPG massgebend.⁴ Damit

¹ BENNO STUDER, Das bäuerliche Bodenrecht und der Nichtselbstbewirtschafter, in: INVEST Magazin für Finanz & Wirtschaft, S. 80 f.

² Für Ausführungen zum Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben durch juristische Personen vgl.: FRANZ A. WOLF, Der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken oder Gewerben durch das Gemeinwesen oder dessen Anstalten, in: Jusletter 11. Oktober 2010; FRANZ A. WOLF, Landwirtschaftliches Grundeigentum bei der Einbringung in juristische Personen und beim Erwerb von Anteilsrechten an Kapitalgesellschaften, in Jusletter 13. Oktober 2014.

³ Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979, RPG, SR 700.

⁴ CHRISTINA SCHMID-TSCHIRREN/CHRISTOPH BANDLI, Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2. Aufl., Brugg 2001 [zit. AUTOR, Kommentar BGBB], N. 6 zu Art. 2 BGBB.

ein Grundstück als landwirtschaftlich i.S.v. Art. 6 BGGB gilt, muss eine landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung möglich sein.⁵

Innerhalb der Landwirtschaftszone finden sich jedoch auch immer wieder nichtlandwirtschaftliche Grundstücke, so z.B. dem Verkehr dienende Anlagen oder Ausflugsrestaurants, welche nicht als Nebenbetrieb zu einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen.⁶ Diese Grundstücke unterstehen nicht dem BGGB und es stellt sich höchstens die Frage, wie viel Umschwung ebenfalls vom Geltungsbereich des BGGB ausgenommen sein soll. Anders ist es bei der Beurteilung von ehemaligen bäuerlichen Wohnliegenschaften, welche nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Grundsätzlich gilt auch für diese Grundstücke das BGGB. In Art. 60 Abs. 1 lit. d BGGB wurde jedoch die Möglichkeit geschaffen, solche Gebäude zusammen mit einer Fläche von 800 bis 1'000 m² von einem landwirtschaftlichen Grundstück abzutrennen und aus dem Geltungsbereich des BGGB zu entlassen. Das Verfahren zur Entlassung eines abzutrennenden Grundstücks aus dem Geltungsbereich des BGGB ist nach Art. 4a VBB⁷ mit der kantonalen Behörde, welche für den Entscheid über Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen zuständig ist, zu koordinieren.⁸

Zudem fallen nach Art. 2 Abs. 2 BGGB auch Grundstücke und Grundstücksteile mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen, einschliesslich angemessenen Umschwungs, die in einer Bauzone liegen und zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören (lit. a), Waldgrundstücke, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören (lit. b), Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sich nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind (lit. c) und Grundstücke mit gemischter Nutzung, die nicht in einen landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind (lit. d) unter den Geltungsbereich des BGGB.

Das Gesetz gilt nicht für Grundstücke von weniger als 15 Aren Rebland oder 25 Aren anderem Land, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören (Art. 2 Abs. 3 BGGB). Ebenso gilt es nicht für Waldgrundstücke, welche nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören (Art. 2 Abs. 2 lit. b BGGB e contrario).

III. Landwirtschaftliche Grundstücke oder Gewerbe

Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist. Ebenfalls als landwirtschaftliche Grundstücke gelten Anteils- und Nutzungsrechte an Allmenden, Alpen, Wald und Weiden, die im Eigentum von Allmendgenossenschaften, Alpengenossenschaften, Waldkorporationen oder ähnlichen Körperschaften stehen (Art. 6 BGGB).

Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft (SAK) nötig ist (Art. 7 Abs. 1 BGGB). Die Kantone können auch landwirtschaftliche Betriebe, welche weniger als eine SAK aufweisen, den Bestimmungen über landwirtschaftliche Gewerbe unterstellen. Die minimale Betriebsgrösse darf allerdings nicht unter 0.6 SAK liegen (Art. 5 lit. a BGGB). Unter den gleichen Voraussetzungen gelten auch Betriebe des produzierenden Gartenbaus als landwirtschaftliches Gewerbe (Art. 7 Abs. 3 BGGB).

⁵ CHRISTINA SCHMID-TSCHIRREN/CHRISTOPH BANDLI, Kommentar BGGB, N. 4 zu Art. 2 BGGB.

⁶ CHRISTINA SCHMID-TSCHIRREN/CHRISTOPH BANDLI, Kommentar BGGB, N. 4 zu Vorbem. zu Art. 2-5 BGGB.

⁷ Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993, SR 211.412.110.

⁸ Vgl. FRANZ A. WOLF, Nichtunterstellung eines Grundstücks ausserhalb der Bauzone unter den Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts und Verfahrenskoordination, in: *successio*, 4/14, S. 311 ff., S. 313.

Die Unterscheidung zwischen landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerbe ist insofern von Bedeutung, als dass das Gesetz teilweise unterschiedliche Regelungen enthält, do sind beispielsweise die Verfügungsbeschränkungen nicht identisch. Nach Art. 58 Abs. 1 BGGB dürfen von einem landwirtschaftlichen Gewerbe grundsätzlich keine einzelnen Grundstücke oder Teile davon abgetrennt werden (Realteilungsverbot). Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen nicht in Teilstücke unter 25 Aren aufgeteilt werden (Zerstückelungsverbot, Art. 58 Abs. 2 BGGB).⁹ Ausserdem unterscheiden sich die Voraussetzungen für die Erteilung der Erwerbsbewilligung nach Art. 61 i.V.m. Art. 63 BGGB. So muss das zu erwerbende Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich des Gewerbes der Erwerbes liegen (Art. 63 Abs. 1 lit. d BGGB. Für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes gilt diese Einschränkung nicht. Zudem unterscheiden sich die Bestimmungen über das Zuweisungsrecht in einem Erbfall (Art. 11 ff. und 21 BGGB).

IV. Bewilligungspflicht des Erwerbs und Ausnahmen

Wer ein landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück erwerben will, braucht dazu eine Bewilligung. Als Erwerb gilt die Eigentumsübertragung sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommt (Art. 61 BGGB). Somit bedarf beispielsweise nebst dem Kauf auch der Tausch oder die Schenkung einer Erwerbsbewilligung nach Art. 61 BGGB.¹⁰

Keine Erwerbsbewilligung bedürfen nach Art. 62 BGGB der Erwerb durch Erbgang oder erbrechtliche Zuweisung sowie der Erwerb durch einen Nachkommen, den Ehegatten, die Eltern, ein Geschwister oder Geschwisterkind des Veräusserers. Ebenso bedarf es keiner Bewilligung beim Erwerb durch einen Mit- oder Gesamteigentümer oder beim Erwerb durch die Ausübung eines gesetzlichen Kaufs- oder Rückkaufsrechts. Diesen Fällen gemeinsam ist, dass die Selbstbewirtschaftung oder die fachliche Eignung des Erwerbers keine Voraussetzung für den Erwerb darstellen und dass die Preisgrenze nach Art. 66 BGGB keine Anwendung findet.¹¹

In Art. 63 BGGB werden abschliessend die Gründe für die Verweigerung einer Erwerbsbewilligung nach Art. 61 BGGB aufgeführt. So darf keine Bewilligung erteilt werden, wenn der Erwerber nicht Selbstbewirtschafter ist (lit. a), wenn ein übersetzter Preis vereinbart wurde (lit. b) oder wenn das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers liegt (lit. d). Ist keiner dieser Gründe erfüllt, besteht ein Anspruch auf Erteilung der Erwerbsbewilligung.¹²

V. Preisgrenze

Nach Art. 66 BGGB gilt der Erwerbspreis 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 Prozent übersteigt.¹³ Falls ein Bewilligungsverfahren notwendig ist, gilt die Preisgrenze absolut und ihre Überschreitung hat die Verweigerung der Bewilligung zur Folge.¹⁴ Keine Anwendung findet die Preisgrenze wenn ein

⁹ BENNO STUDER, Das bäuerliche Bodenrecht und der Nichtselbstbewirtschafter, in: INVEST Magazin für Finanz & Wirtschaft, S. 80 f.

¹⁰ BEAT STALDER, Kommentar BGGB, N. 15 f. zu Art. 61 BGGB sowie N. 10 zu Art. 63 BGGB.

¹¹ BENNO STUDER, Das bäuerliche Bodenrecht und der Nichtselbstbewirtschafter, in: INVEST Magazin für Finanz & Wirtschaft, S. 80 f.

¹² BEAT STALDER, Kommentar BGGB, N. 4 zu Art. 63 BGGB.

¹³ Die Kantone können den Prozentsatz auf maximal 15 Prozent erhöhen (Art. 66 Abs. 2 BGGB).

¹⁴ BEAT STALDER, Kommentar BGGB, N. 10 zu Art. 63 BGGB.

landwirtschaftliches Grundstück oder Gewerbe im Zwangsvollstreckungsverfahren erworben wird (Art. 63 Abs. 2 BGG).¹⁵

Bleibt das landwirtschaftliche Grundstück oder Gewerbe nach dem Erwerb durch einen Nichtselbstbewirtschafter dem BGG unterstellt, so gilt die Preisgrenze nach Art. 66 BGG. Führt der Erwerb des landwirtschaftlichen Grundstücks oder Gewerbes durch einen Nichtselbstbewirtschafter gleichzeitig auch zur Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGG, so unterliegt der Kaufpreis keiner Kontrolle. Ebenso entfällt die Preiskontrolle, wenn ein Ausnahmetatbestand von Art. 62 BGG vorliegt und somit keine Erwerbsbewilligung nach BGG benötigt wird.¹⁵

VI. Selbstbewirtschaftungsprinzip

Als Selbstbewirtschafter gilt nach Art. 9 BGG, wer den landwirtschaftlichen Boden selber bearbeitet und, wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses zudem persönlich leitet. Für die Selbstbewirtschaftung geeignet ist, wer die Fähigkeiten besitzt, die nach landesüblicher Vorstellung notwendig sind, um den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten und ein landwirtschaftliches Gewerbe persönlich zu leiten.

Anders als die Preisgrenze gilt das Selbstbewirtschaftungsprinzip nicht absolut, sondern es werden in Art. 64 Abs. 1 BGG Ausnahmen aufgezählt, nach welchen auch einem Nichtselbstbewirtschafter eine Erwerbsbewilligung zu erteilen ist. U.a. ist bei fehlender Selbstbewirtschaftung eine Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerb dazu dient, ein Gewerbe, das seit langem als ganzes verpachtet ist, als Pachtbetrieb zu erhalten oder strukturell zu verbessern (lit. a). Mit dieser Bestimmung sollen bestehenden Pachtbetriebe erhalten, arrondiert und aufgestockt werden können. Die Schaffung von neuen Pachtbetrieben ist dagegen nicht zulässig.¹⁶

Ebenso ist einem Nichtselbstbewirtschafter eine Erwerbsbewilligung zu erteilen, wenn trotz öffentlicher Ausschreibung zu einem nicht übersetzten Preis (Art. 66 BGG) kein Angebot eines Selbstbewirtschafters vorliegt (lit. f). Dabei gilt zu beachten, dass ein Angebot eines Selbstbewirtschafters einzig dazu führt, dass der Erwerb durch den Nichtselbstbewirtschafter nicht bewilligt werden kann. Der offerierende Selbstbewirtschafter hat anders als beim Vorkaufsrecht keinen Anspruch auf den Erwerb des Gewerbes oder des Grundstücks.¹⁷ Zudem muss der Selbstbewirtschafter glaubhaft und verbindlich offerieren und zwar zum selben oder einem höheren zulässigen Preis, als vom Nichtselbstbewirtschafter geboten. Liegt das Konkurrenzangebot des Selbstbewirtschafters unter dem mit dem Nichtselbstbewirtschafter vereinbarten Preis, so ist letzterem die Erwerbsbewilligung zu erteilen.¹⁸ Eine andere Auffassung wäre mit der Eigentumsgarantie nicht vereinbar. Da der höchstzulässige Preis heute meist über dem aktuellen Verkehrswert liegt, besteht für den Nichtselbstbewirtschafter somit die Möglichkeit landwirtschaftliche Grundstücke oder Gewerbe zu erwerben, wenn er bereit ist, dafür tiefer in die Tasche zu greifen als die konkurrierenden Selbstbewirtschafter.¹⁹

Des Weiteren enthält die Bestimmung in Art. 64 Abs. 1 BGG die Generalklausel des „wichtigen Grundes“. Dies ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der unter Berücksichtigung des Einzelfalles und im Lichte der in Art. 64 Abs. 1 lit. a bis d BGG aufgeführten Ausnahmen ausgelegt werden muss. Zudem ist immer auch die agrarpolitische Zielsetzung des BGG zu

¹⁵ MARTIN GOLDENBERGER/HANS RUDOLF HOTZ, Kommentar BGG, N. 27 zu Art. 66 BGG.

¹⁶ BEAT STALDER/CHRISTOPH BANDLI, Kommentar BGG, N. 12 und 15 zu Art. 64 BGG.

¹⁷ BEAT STALDER/CHRISTOPH BANDLI, Kommentar BGG, N. 37 zu Art. 64 BGG.

¹⁸ BEAT STALDER/CHRISTOPH BANDLI, Kommentar BGG, N. 39 zu Art. 64 BGG.

¹⁹ BENNO STUDER, Das bäuerliche Bodenrecht und der Nichtselbstbewirtschafter, in: INVEST Magazin für Finanz & Wirtschaft, S. 80 f.; BEAT STALDER/CHRISTOPH BANDLI, Kommentar BGG, N. 39 zu Art. 64 BGG.

berücksichtigen, dabei muss das Eigentumsübertragung insgesamt immer zu einer Verbesserung führen, die Beibehaltung des status quo stellt keinen wichtigen Grund i.S.v. Art. 64 Abs. 1 BGG dar und rechtfertigt somit keine Ausnahme vom Selbstbewirtschaftungsprinzip. Ob ein wichtiger Grund vorliegt, ist eine Rechtsfrage, bei deren Beurteilung der Bewilligungsbehörde ein Beurteilungsspielraum jedoch kein Ermessen zukommt.²⁰

Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann von der Bewilligungsbehörde nach Art. 84 lit. b BGG feststellen lassen, ob der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bewilligt werden kann.

Dr. Benno Studer / überarbeitet von MLaw Severina Alder, 24. Oktober 2017

Studer Anwälte und Notare AG, Laufenburg, Möhlin, Sursee

²⁰ BEAT STALDER/CHRISTOPH BANDLI, Kommentar BGG, N. 4 und 6 zu Art. 64 BGG.