

## **Urteil des BGer 2C\_1208/2012 v. 17. Juli 2013 / Geltungsbereich des BGGB / Verfahrenskoordination - Kommentar**

---

### **I. Sachverhalt / Prozessuales**

1. Das streitbetroffene Grundstück liegt ausserhalb der Bauzone und umfasst eine Fläche von 5'447 m<sup>2</sup>. Nebst einem mit Baubewilligung im Jahr 1979 erstellten Schwimmbassin stehen auf dem Grundstück verschiedene Zierbäume, ein eingezäunter Obstgarten und eine Hecke. Der Eigentümer hat zudem eine Bewässerungsanlage und ein festes Stromkabel für den Rasenmäher installiert. Das Grundstück grenzt an einer Seite an ein in der Bauzone liegendes Grundstück, welches mit dem Wohnhaus des gleichen Eigentümers bebaut ist. Die weiteren angrenzenden Grundstücke liegen in der Landwirtschaftszone. Das betroffene Grundstück gehört nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 7 BGGB).
2. Der Eigentümer des Grundstücks ist mit dem Anliegen an die kantonale Bodenrechtsbehörde gelangt (Commission foncière agricole du canton de Genève, Art. 80 und 84 BGGB), das Grundstück sei vom Geltungsbereich des BGGB auszunehmen, was die Behörde abgelehnt hat. Die dagegen erhobene Beschwerde hat die Verwaltungsabteilung des Genfer Kantonsgerichts abgewiesen.
3. Der Eigentümer erhebt daraufhin Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht (Art. 82 lit. a Bundesgerichtsgesetz, BGG). Das Bundesgericht heisst die Beschwerde gut und weist die Angelegenheit zur neuen Beurteilung an die kantonale Vorinstanz zurück (E. 6; Art. 107 Abs. 2 BGG). Das Urteil ist zur Aufnahme in die amtliche Sammlung (Publikation als BGE) vorgesehen.

### **II. Zum Geltungsbereich des BGGB**

4. Das BGGB gilt für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (Art. 2 Abs. 1 BGGB). Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist (Art. 6 Abs. 1 BGGB). Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke, die dem BGGB nicht unterstellt sind, sind – vorbehältlich von Ausnahmen (Art. 3 VBB) – im Grundbuch anzumerken (Art. 86 Abs. 1 lit. b BGGB). Streitig war vorliegend, ob das betreffende Grundstück für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet sei.
5. Das Bundesgericht weist zunächst daraufhin, dass die Unterstellung eines Grundstückes unter das BGGB erhebliche Auswirkungen („des conséquences drastiques“, E. 2.2) für den betroffenen Eigentümer oder die Erben haben könne. Es gelte zum Beispiel das privilegierte erbrechtliche Zuweisungsrecht (Art. 21 BGGB), das Vorkaufsrecht von Verwandten (Art. 42 Abs. 2 BGGB), die Bestimmungen über die Grenzverbesserungen (Art. 57 BGGB), das Zerstückelungsverbot (Art. 58 BGGB), die Bewilli-

gungspflicht beim Erwerb (Art. 61 ff. BGG) oder die Belastungsgrenze für Grundpfandrechte (Art. 73 ff. BGG).

6. Unter Hinweis auf die Botschaft zum BGG hält das BGer fest, die Eignung eines Grundstücks zur landwirtschaftlichen Nutzung messe sich an objektiven Kriterien, wobei die während längerer Zeit tatsächlich erfolgte Nutzung zu berücksichtigen sei (E. 2.2). Diese Auffassung wird auch in der Lehre vertreten (EDUARD HOFER, in: Kommentar BGG, 2. Auflage 2011, N. 9a und N. 16 zu Art. 6 BGG). Die tatsächliche Nutzung sei aber nur zu berücksichtigen, wenn sie mehr als zehn Jahre gedauert habe (E. 3.1).
7. Für die Nichtunterstellung unter das Gesetz sei zudem erforderlich, dass die nichtlandwirtschaftliche Nutzung auch in Zukunft wahrscheinlich sei (E. 3.2). Nichtlandwirtschaftliche Bauten und Anlagen müssten zudem rechtmässig, d.h. mit Baubewilligung erstellt worden sein (E. 3.3; Art. 22 und 24 RPG; Urteil BGer 5A.14/2006 vom 16.1.2007). Schliesslich stehe der Nichtunterstellung eines Grundstücks auch nicht entgegen, dass die umliegenden Grundstücke dem Gesetz unterstellt seien (E. 4).

### **III. Verfahrenskoordination zwischen Bodenrecht und Raumplanungsrecht**

8. In verfahrensrechtlicher Hinsicht verweist das Bundesgericht auf Art. 4a der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110) und auf Art. 49 Raumplanungsverordnung (RPV). Nach diesen Bestimmungen ist der Entscheid über die Nichtunterstellung eines Grundstücks mit dem Raumplanungsgesetz zu koordinieren, wenn das Grundstück ausserhalb der Bauzone liegt und sich darauf Bauten oder Anlagen befinden.
9. Die Bodenrechtsbehörde entscheidet über die Nichtunterstellung „erst, wenn eine rechtskräftige raumplanungsrechtliche Verfügung vorliegt, in der die Rechtmässigkeit der Nutzung der betreffenden Baute oder Anlage festgestellt wird“ (Art. 4a Abs. 2 VBB). Die Raumplanungsbehörde prüft, ob die Bauten und Anlagen nach Art. 16a RPG zonenkonform sind oder ob eine Ausnahme von der Zonenkonformität nach Art. 24 bis 24d RPG bewilligt werden kann (E. 3). Das Erfordernis eines rechtskräftigen raumplanerischen Entscheides vor Erlass des Entscheides über die Nichtunterstellung führt im Ergebnis zu einem zweistufigen Verfahren.

Franz A. Wolf, Rechtsanwalt und dipl. Ing. Agr. FH,  
Studer Anwälte und Notare, Möhlin, 7. September 2013