

Änderungen im Boden- und Pachtrecht

Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) Jürg Stoffel, Grundbuchinspektorat und Handelsregister mit Stefan Ackermann

Änderung vom 5. Oktober 2007, in Kraft ab 1. September 2008

Minimale Betriebsgrösse

Seit dem 1. September 2008 gilt als Mindestgrösse für ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGBB neu 1.00 Standardarbeitskraft (SAK). Bis anhin waren 0.75 SAK erforderlich. Für 1.00 SAK sind bei einem standardisierten ÖLN-Talbetrieb die Bewirtschaftung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 8.37 ha und bei einem BIO-Betrieb in der Bergzone IV 11.69 ha erforderlich. Die Abstufung der Eigenlandfläche richtet sich nach der Zonenzugehörigkeit eines Betriebes und ob es sich um einen ÖLN- oder einen Bio-Betrieb handelt.

Wirkung der Gewerbeeigenschaft

Gemäss Art. 7 BGBB gilt als landwirtschaftliches Gewerbe eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens 1.00 SAK nötig ist (Abs. 1). Unter diese Bestimmung fallen auch Weinbaubetriebe und Betriebe des produzierenden Gartenbaus (Abs. 2).

Bestandteile des Gewerbes als rechtliche Einheit bilden nur die Grundstücke, Bauten und Anlagen im gemeinsamen Eigentum derselben Person. Der Kern eines Betriebes bestehend aus Wohnhaus, Hauptstall (Torkel) und Grundstücken muss eigentumsässig vorliegen, wobei die minimale, bewirtschaftbare Eigenlandfläche entsprechend der Zone, sprich Höhenlage, variiert. Bei Rebland werden mindestens 1 ha, in der Ackerbau und Übergangszone 2,5 ha, in den Bergzonen I und II 3 ha und in den Bergzonen III und IV 4 ha gefordert. Ist dieser Kern eines Betriebes nicht vorhanden, liegt in der Regel kein landwirtschaftliches Gewerbe vor, auch wenn z.B. 30 ha bewirtschaftet und 28 GVE gehalten werden. Erfordert die Bewirtschaftung des Eigenlandes zusammen mit dem Pachtland mindestens 1.0 SAK, „verfügt“ der Eigentümer über ein landwirtschaftliches Gewerbe, von welchem weder Grundstücke noch Grundstücksteile abgetrennt werden dürfen (Art. 58 Abs. 1 BGBB Realteilungsverbot).

Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes kann nur sein, wer nebst den betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen eigentumsässig (Grundbuchauszug) soviel Boden besitzt, dessen Bewirtschaftung mindestens 1,0 SAK erfordert. Auch in diesem Fall gilt selbstverständlich das Realteilungsverbot nach Art. 58 Abs. 1 BGBB.

Bei der Ausübung eines Pächtervorkaufsrechtes (Art. 47 Abs. 2 lit. b BGBB) oder eines Verwandtenvorkaufsrechtes (Art. 42 Abs. 2 BGBB) aber auch bei der Geltendmachung eines Zuweisungsanspruchs an einem landwirtschaftlichen Grundstück im Rahmen einer Erbteilung (Art. 21 Abs. 1 BGBB), hat der Ansprecher nachzuweisen, dass er Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist. Es ist ihm unbenommen, durch die Bewilligungsbehörde eine Feststellungsverfügung im Sinne von Art. 84 BGBB hinsichtlich des Gewerbecharakters zu verlangen.

Pächter-Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Grundstück (Art. 47 Abs. 2 BGBB)

Wird ein landwirtschaftliches Grundstück (Fläche von mehr als 25 Aren) veräussert, so hat der Pächter am Pachtgegenstand ein Vorkaufsrecht, wenn die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) abgelaufen ist und der Pächter Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist (siehe oben unter Wirkung der Gewerbeeigenschaft) oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das gepachtete Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt. Die wirtschaftliche Verfügung über ein landwirtschaftliches Gewerbe beschränkt sich praktisch auf die Mehrheitsbeteiligung an einer juristischen Person, deren Hauptaktiven ein landwirtschaftliches Gewerbe bilden. Nicht als wirtschaftliche Verfügungsberechtigung gilt die Pacht, d.h. Pachtgrundstücke können nicht mitberücksichtigt werden.

Das Verfahren zur Geltendmachung des Vorkaufsrechtes richtet sich nach Art. 681 ZGB.

Landwirtschaftliche Schätzung und Anmerkung im Grundbuch (Art. 86 BGG)

Als „landwirtschaftlich“ werden von den zuständigen Schätzungsbezirken die nach Art. 2 und Art. 3 Abs. 4 BGG in den Geltungsbereich dieses Gesetzes fallenden Grundstücke geschätzt. Betriebsnotwendige Wohnhaus- und Stallliegenschaften in der Bauzone werden nur dann landwirtschaftliche geschätzt, wenn sie dem BGG unterstellt sind.

Art. 86 Abs. 1 BGG verlangt die Anmerkung im Grundbuch für:

- landwirtschaftliche Grundstücke in der Bauzone, die dem Gesetz unterstellt sind (Art. 2 Abs. 2 lit. a BGG) d.h. zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören. Anmerkungstext: „Landwirtschaftliches Grundstück“;
- nichtlandwirtschaftliche Grundstücke ausserhalb der Bauzone, die diesem Gesetz nicht unterstellt sind (z.B. Ferienobjekt). Anmerkungstext: „Nichtlandwirtschaftliches Grundstück“.

Die Anmerkung im Grundbuch hat nur hinweisende deklaratorische Wirkung.

Zuständig für eine Anmerkung nach Art. 86 BGG (Art. 90 lit. d BGG) ist das Grundbuchinspektorat und Handelsregister

Voraussetzungen für den Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses

Raumplanungsverordnung (RPV) Art. 34 Abs. 3, Gesetzestextauszug: *Zonenkonform sind schliesslich Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation.*

Um ein Wohnhaus ausserhalb einer Bauzone zu erstellen, verlangt das Amt für Raumentwicklung (ARE), welches das Baugesuch im Rahmen des BAB-Verfahrens zu prüfen hat, regelmässig eine Feststellungsverfügung nach Art. 84 BGG, wonach der Bauherr über ein landwirtschaftliches Gewerbe nach Art. 7 BGG „verfügt“. Bei Stallbauten entfällt dieser Nachweis.

Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb

Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) Art. 24b Abs. 1, Gesetzestextauszug: *Können landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht ohne ein Zusatzeinkommen nicht weiter bestehen, so können bauliche Massnahmen zur Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs in bestehenden Bauten und Anlagen bewilligt werden.*

1bis: Unabhängig vom Erfordernis eines Zusatzeinkommens können Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe bewilligt werden; dafür können massvolle Erweiterungen zugelassen werden, sofern in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung steht.

Als Nebenbetrieb mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe gelten insbesondere:

- a) Angebote des Agrotourismus wie Besenwirtschaften, Schlafen im Stroh, Gästezimmer auf dem Bauernhof, Heubäder*
- b) sozialtherapeutische und pädagogische Angebote, bei denen das Leben und soweit möglich die Arbeit auf dem Bauernhof einen wesentlichen Bestandteil der Betreuung ausmachen.*

Keinen engen sachlichen Bezug haben z.B. Landmaschinen- oder Schreinerwerkstätten.

Plant ein Landwirt den Bau des Betriebsleiterwohnhauses oder beabsichtigt er einen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb einzurichten, so muss er vorgängig beim Grundbuchinspektorat und Handelsregister, Rohanstrasse 5, 7001 Chur, (www.giha.gr.ch) eine Gewerbefeststellung veranlassen.

Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2)

Stefan Ackermann

Änderungen in Kraft seit 1. September 2008

Wichtigste Neuerungen sind:

- Vollständig in der Bauzone liegende Grundstücke unterstehen dem LPG nicht mehr.
- Die Einsprachemöglichkeit für Zupachtgrundstücke ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs fällt weg.
- Die Grenze für erlaubte parzellenweise Verpachtung von <1.5 SAK ist aufgehoben.
- Der Zinssatz für Gewerbe vermindert sich um ein Viertel ist aufgehoben.
- Übergangsbestimmungen

Bauzonengrundstücke

Art. 2a Grundstücke in der Bauzone (NEU ganzer Artikel)

¹ Dieses Gesetz gilt nicht für die Pacht von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung, wenn der Pachtgegenstand vollständig in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegt.

² Landwirtschaftliche Pachtverträge, deren Gegenstand während der Vertragsdauer vollständig einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 zugeteilt wird, bleiben dem landwirtschaftlichen Pachtrecht während der laufenden gesetzlichen Pachtdauer oder einer längeren vertraglichen Dauer oder einer gerichtlich erstreckten Pachtdauer unterstellt

Art. 7 Abs. 3 lit. a (gestrichen)

Das Einholen einer Bewilligung für kürzere Pachtdauer für Grundstücke in der Bauzone ist aufgehoben, da diese Grundstücke dem Gesetz nicht mehr unterstellt sind.

Beendigung der Pacht

Art. 16 Kündigung im Allgemeinen (NEU Absatz 4)

⁴ Liegt der Pachtgegenstand teilweise in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979, so kann die Kündigung für die nicht in den Geltungsbereich des BGGB fallenden Grundstücke ausgesprochen und der Pachtvertrag ohne diese fortgesetzt werden.

Pachterstreckung durch den Richter

Art. 27 Urteil (NEU Art. 27 Abs. 2 lit. e)

² Hat der Verpächter gekündigt, so muss er nachweisen, dass die Fortsetzung der Pacht für ihn unzumutbar oder aus andern Gründen nicht gerechtfertigt ist. Die Fortsetzung der Pacht ist insbesondere unzumutbar oder nicht gerechtfertigt, wenn:

e.

der Pachtgegenstand teilweise in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegt, für die Grundstücke, die nicht in den Geltungsbereich des BGGB fallen.

Parzellenweise Verpachtung von landwirtschaftlichen Gewerben

Art. 31 Abs. 2 lit. b (gestrichen)

Die Grenze von <1.5 SAK für erlaubte parzellenweise Verpachtung ist aufgehoben. Diesbezüglich gibt es keine Ausnahme mehr. Somit gilt als Voraussetzung das landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne des BGBB mit 1.0 SAK.

Zupacht

Art. 33 – 35 (gestrichen)

Die Einsprachemöglichkeit für Zupachtgrundstücke ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereiches fällt weg. In der Praxis wurde von der Einsprachemöglichkeit höchst selten Gebrauch gemacht.

Zinssatz. Verpächterlasten

Art. 40 Abs. 2 (gestrichen)

„Der Hypothekarzinssatz für Gewerbe vermindert sich um ein Viertel“ ist aufgehoben. Dieses Relikt aus der Zeit vor Einführung des LPG wurde damals als Risikoprämie an den Pächter verstanden, weil der Pächterschutz schlecht war. Durch den heute im LPG hohen Pächter-Kündigungsschutz wird er als nicht mehr gerechtfertigt angesehen.

Die Verzinsung des Pachtzinses betrug bis anhin 3 Prozent des Ertragswertes des Gewerbes. Neu sind es 3.50 Prozent, weshalb mit einer leichten Erhöhung des Pachtzinses zu rechnen ist.

Strafbestimmungen

Art. 54 - 57 (gestrichen)

Gegenstand von Art. 54 - 57 waren Widerhandlungen, Verjährung, etc.

Übergangsbestimmungen

Art. 60b Übergangsbestimmung zur Änderung vom 5. Oktober 2007 (NEU ganzer Artikel)

¹ Verträge über die Pacht von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung, deren Gegenstand vollständig in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegt, bleiben dem landwirtschaftlichen Pachtrecht während der laufenden gesetzlichen Pachtdauer oder einer längeren vertraglichen Dauer oder einer bereits gerichtlich erstreckten Pachtdauer unterstellt.

² Pachtverträge über landwirtschaftliche Gewerbe, die den Anforderungen hinsichtlich der Mindestgrösse eines landwirtschaftlichen Gewerbes (Art. 1 Abs. 1 Bst. b) nicht mehr genügen, bestehen während der laufenden gesetzlichen oder einer längeren vertraglichen oder einer bereits richterlich erstreckten Pachtdauer als Vertrag über ein landwirtschaftliches Gewerbe weiter.

Abs. 2 trifft für Gewerbe zu, welche beim Pachtvertragsabschluss zwischen 0.75 und 1.00 SAK lagen, da nach der Neuerung des bäuerlichen Bodenrechts für das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes nicht mehr 0.75 SAK, sondern 1.00 SAK erforderlich sind.