



Bäuerliches Bodenrecht



**Austausch Urkundspersonen,
Nachführungsgeometern und
Grundbuchämtern**

14. Juni 2022



Referenten



Felix Peter
Dipl. Ing. Agr. ETH

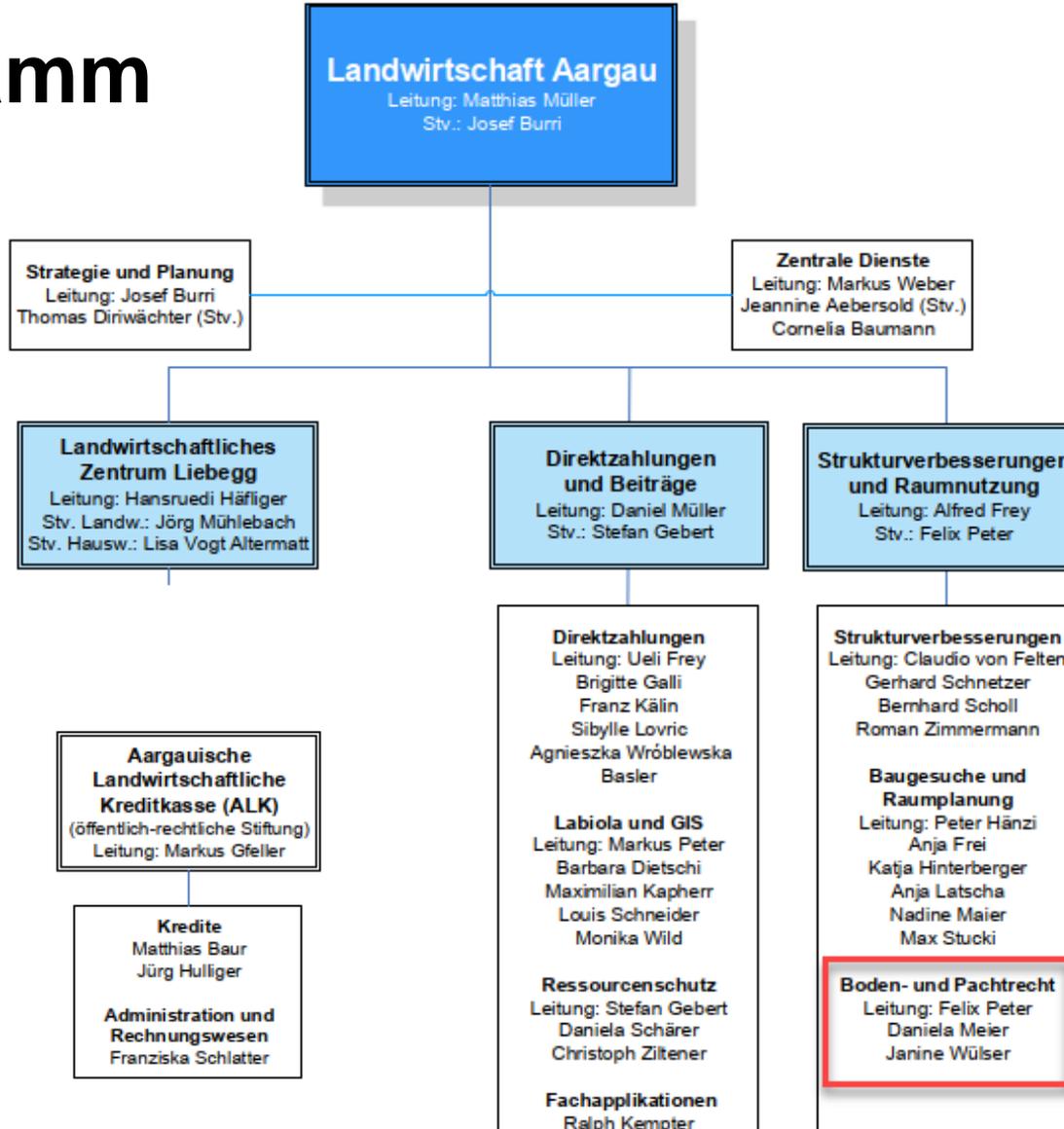


Janine Wülser
Sachbearbeiterin Boden- & Pachtrecht

Departement Finanzen und Ressourcen
Landwirtschaft Aargau
Sektion Strukturverbesserung und Raumnutzung
Tellstrasse 67, Postfach 2531
5001 Aarau
bodenpachtrecht@ag.ch



Organigramm





Ansprechpersonen



Felix Peter
Tel. 062 835 27 70
felix.peter@ag.ch



Daniela Steffen-Meier
Tel. 062 835 27 76
daniela.steffen@ag.ch



Janine Wülser
Tel. 062 835 27 94
janine.wuelser@ag.ch



Agenda

- Zuständigkeiten
- Geltungsbereich BGBB
- Bewilligungsverfahren
 - Realteilung und Zerstückelung
 - Erwerb
- Vorkaufsrechte BGBB
- Belastungsgrenze
- Ausblick / Abschluss
- Diskussion / Fragen



Zuständigkeiten

Bundesgesetz, in Kraft seit 01.01.1994

Vollzug erfolgt durch die Kantone

Im Aargau: Abteilung Landwirtschaft Aargau

Landw. Gewerbe mit Grundstücken in verschiedenen
Kantonen:

Kanton mit wertvollerem Anteil ist zuständig



Begriffe

Landwirtschaftliches



Grundstück

Landwirtschaftliches

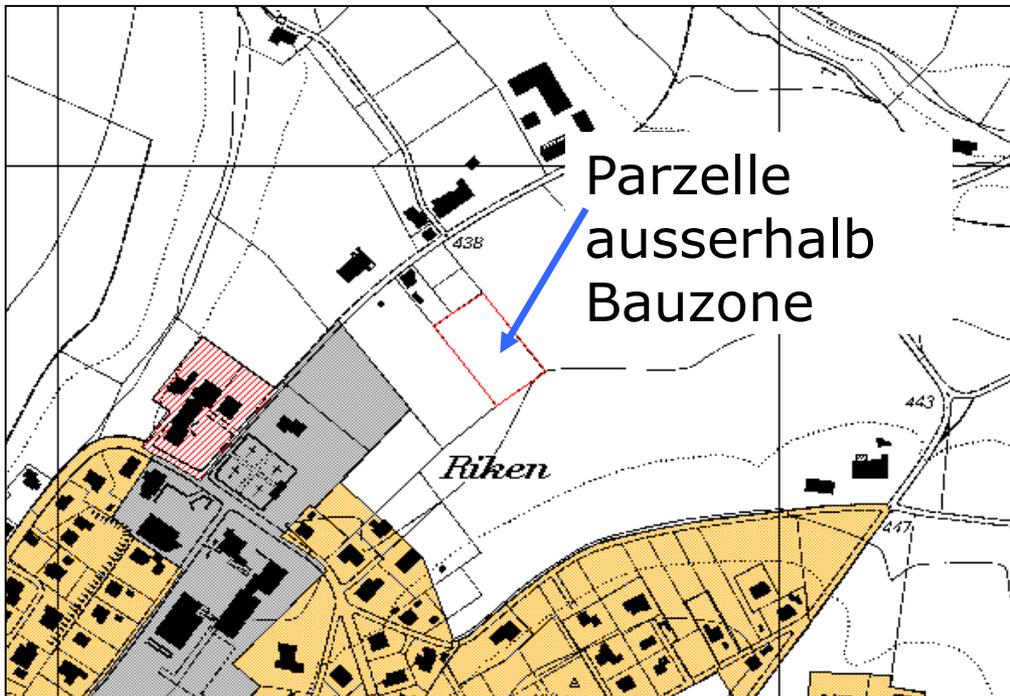


Gewerbe



Landwirtschaftliches Grundstück (Art. 2 BGGB)

1. Landwirtschaftliches Grundstück ausserhalb Bauzone



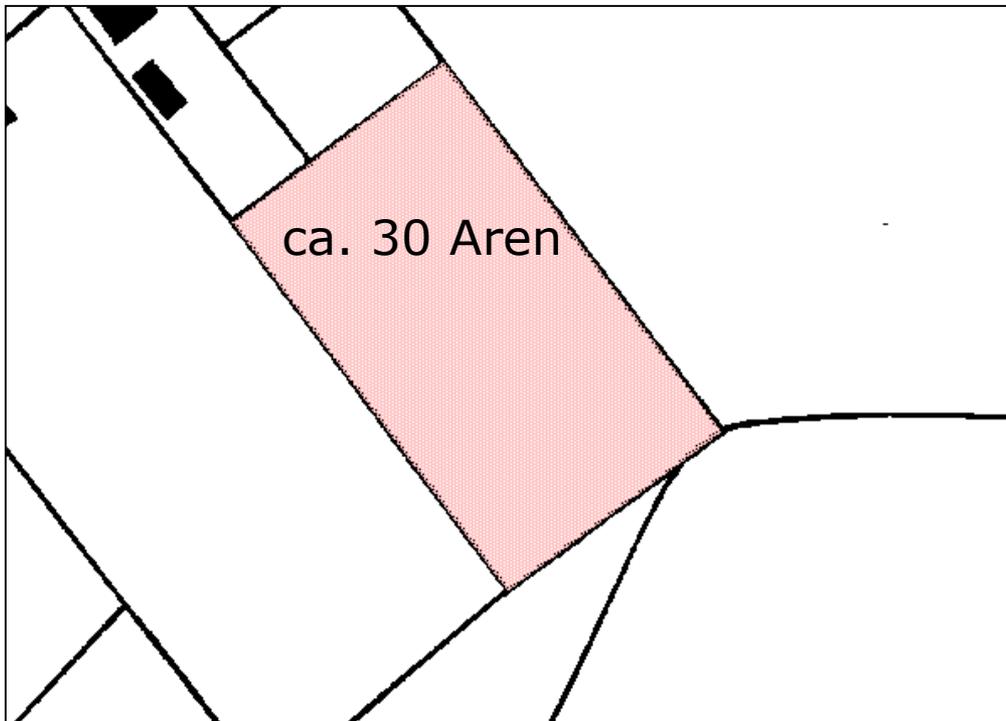


2. Landwirtschaftlich nutzbar





3. Grösser als 25 Aren (bei Rebland grösser als 15 Aren)



→ Rebgrundstücke:
müssen im Rebkataster
liegen



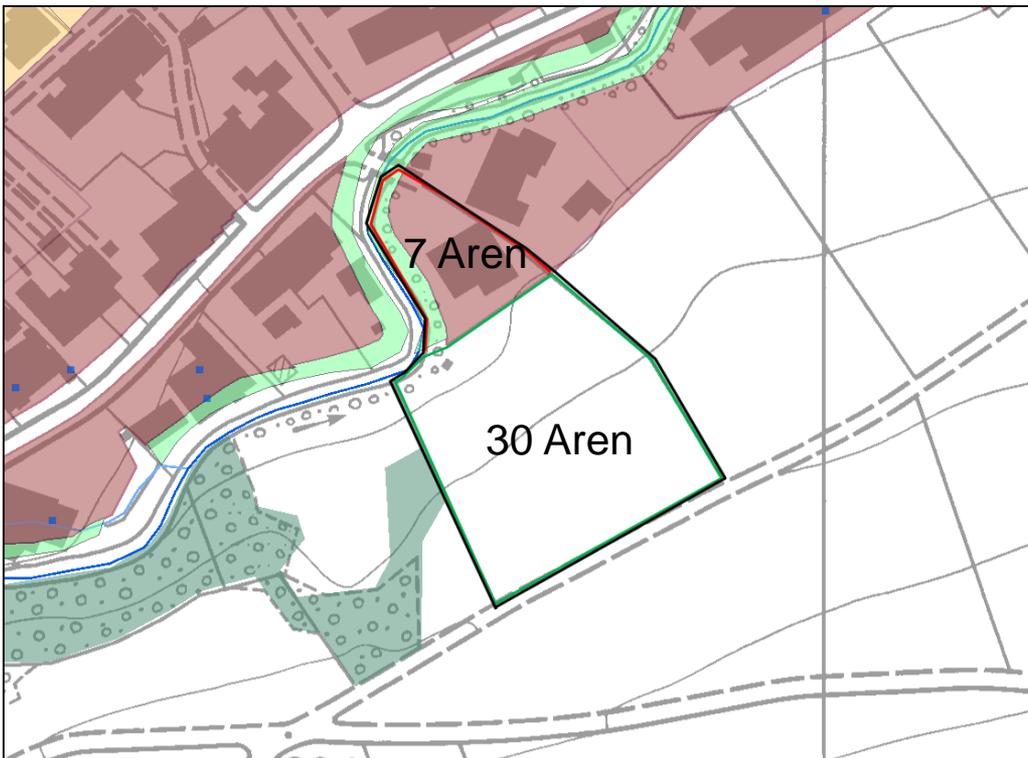
4. laufende Melioration auch Grundstücke < 25 Aren



- Attelwil (Reitnau)
- Eiken
- Ehrendingen
- Moosleerau
- Othmarsingen
- Staffelbach
- Würenlos



5. gemischte Parzellen, landw. Nutzung > 25 Aren



BGGB unterstellt,
solange nicht aufgeteilt



Landwirtschaftliches Gewerbe (Art. 7 BGG)

- Gesamtheit von landw. Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient
- Mind. 1 Standardarbeitskraft (SAK)
- Weitere Kriterien
 - Langfristig zugepachtetes Land
 - Erstellung von Gebäude



Kein landwirtschaftliches Gewerbe **(Art. 8 BGG)**

- Länger als 6 Jahre rechtmässig parzellenweise verpachtet**
- Aufgrund ungünstiger Betriebsstruktur*, nicht mehr erhaltungswürdig**

***Gebäudezustand, Parzellenstruktur/Arrondierung**



BGBB gilt ferner für (Art. 2 Abs. 2 BGBB)

- Baulandgrundstücke mit betriebsnotwendigen Gebäuden eines landw. Gewerbes
- Grundstücke < 25 Aren, Teil eines landw. Gewerbes
- Wald, Teil eines landw. Gewerbes

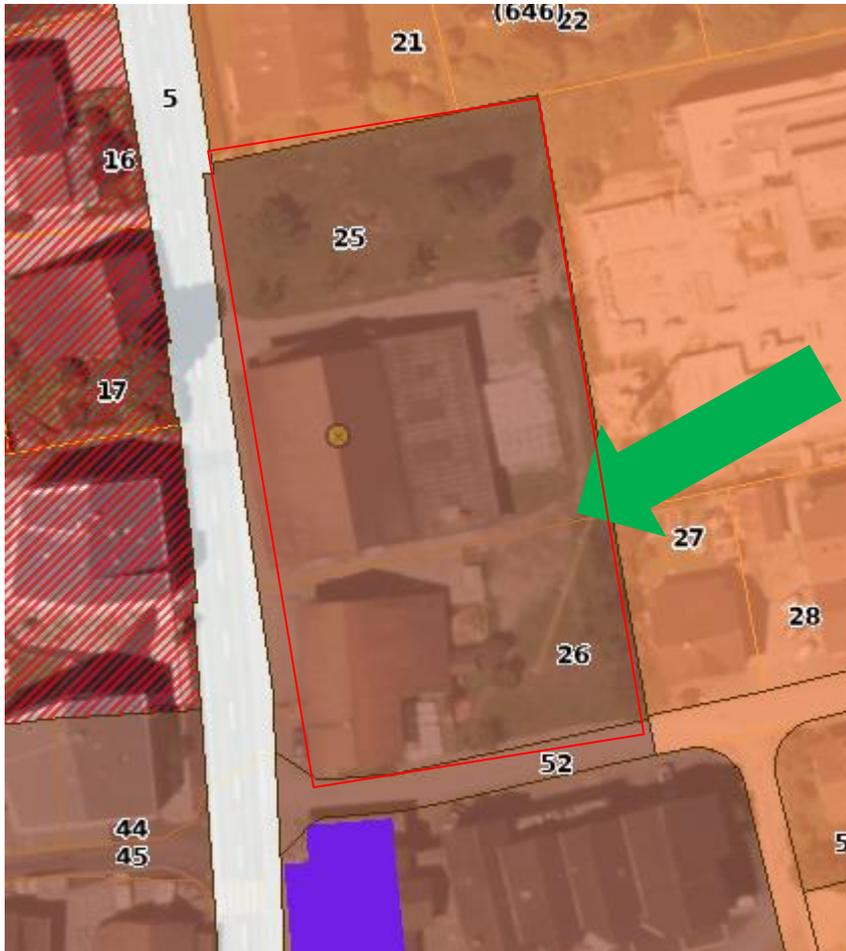


Baulandgrundstücke

- Baulandgrundstücke ohne Bauten
 - **NIE** BGGB unterstellt
- Baulandgrundstücke mit Bauten
 - Baulandgrundstücke mit **nicht**betriebsnotwendigen Bauten
 - Nicht BGGB unterstellt
 - Baulandgrundstücke mit betriebsnotwendigen Bauten
 - BGGB unterstellt



Baulandgrundstücke überbaut



- Landwirtschaftliches Gewerbe
 - Bauzone
 - Betriebsnotwendige Bauten
- **BGGB** unterstellt



Landwirtschaftliche Grundstücke >25 Aren

– Teil eines Landwirtschaftlichen Gewerbes

→ **BGBB unterstellt**



Wald

- Teil eines Landwirtschaftlichen Gewerbes

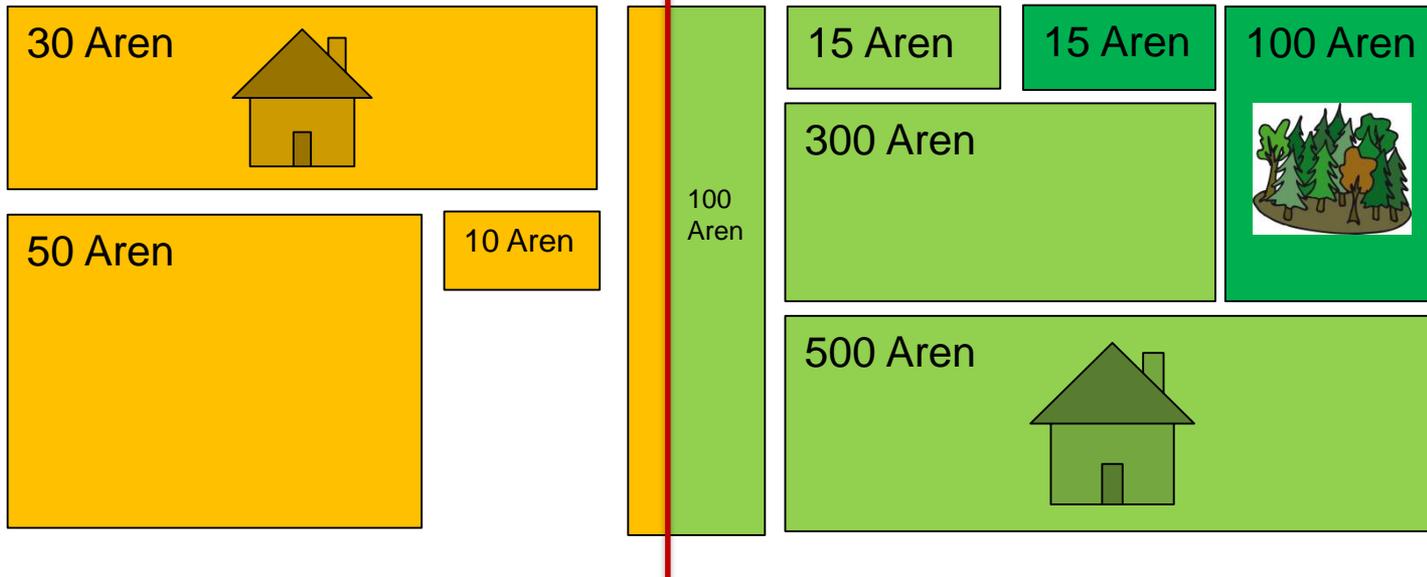
→ **BGGB unterstellt**

- Ausnahmen (Vollzugspraxis Aargau)
 - Kleine, wertmässig unbedeutende, Grundstücke
 - Arrondierungsverkauf
 - Abtausch gegen Land / Gebäude



Landwirtschaftliches Gewerbe

Bauzonengrenze





Realteilungsverbot (Art. 58 BGG)

Von landwirtschaftlichen Gewerben dürfen nicht einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile abgetrennt werden.

Achtung:

Raumplanungsrechtliches Realteilungsverbot

ist stärker!

Zuständigkeit: Abteilung für Baubewilligungen, BVU



Zerstückelungsverbot

Bodenrecht (Art. 58 BGG)

- Grundstücke dürfen nicht in Teilstücke < 25 Aren (im Aargau < 36 Aren) aufgeteilt werden
- Reben nicht < 15 Aren
- Landw. Gewerbe und Grundstücke dürfen nicht in Miteigentumsanteile von weniger als $1/12$ aufgeteilt werden

Eidgenössisches und kantonales Landwirtschaftsgesetz (LwG)

- Bei Güterzusammenlegungen gilt ein nicht verjährendes Zerstückelungsverbot



Realteilungs- und Zerstückelungsverbot

Ausnahmen

Häufigste Fälle:

- gemäss Art. 59 BGBB
 - Grenzbereinigung
 - Zwangsvollstreckung
- gemäss Art. 60 BGBB
 - Abtrennung eines nicht landwirtschaftlichen Teils



Bestimmungen zum Erwerb (Art. 61 BGBB)

- Der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes oder Gewerbes bedarf einer Bewilligung.
- Weitere Rechtsgeschäfte die wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommen (Aktienhandel)
- Ausnahme: Keine Erwerbsbewilligung erforderlich (Art. 62 BGBB)



Ausnahmen

Keine Erwerbsbewilligung erforderlich

– Häufigste Fälle

- Erbgang, erbrechtliche Zuweisung
- Nachkommen, Ehegatten, Eltern, Geschwister, Geschwisterkinder
 - Praxis Aargau: wenn in 2 bewilligungsfreien Schritten möglich, dann "Direktverkauf" bewilligungsfrei
- Mit- oder Gesamteigentümer



Anforderungen zum Erwerb eines landw. Grundstückes oder Gewerbes (Art. 63 BGG)

- Selbstbewirtschaftung
- Kaufpreis nicht übersetzt
- Ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich





Selbstbewirtschaftung (Art. 9 BGG)

Den Boden selber bearbeiten und über die dazu erforderlichen Fähigkeiten verfügen; das landw. Gewerbe persönlich leiten
z.B. als Landwirt oder



Winzer

Pferdehalter



Kleintierhalter



Erwerbspreis (Art. 66 BGG)

Gilt als übersetzt, wenn für vergleichbare Grundstücke oder Gewerbe in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten 5 Jahre um mehr als 5 % übersteigt.

Seit 1.9.2008: Kantonale Kompetenz bis 15 %

Seit 1.8.2012: Im Aargau geregelt im Kantonalen Landwirtschaftsgesetz

Gewerbe: immer + 15 %

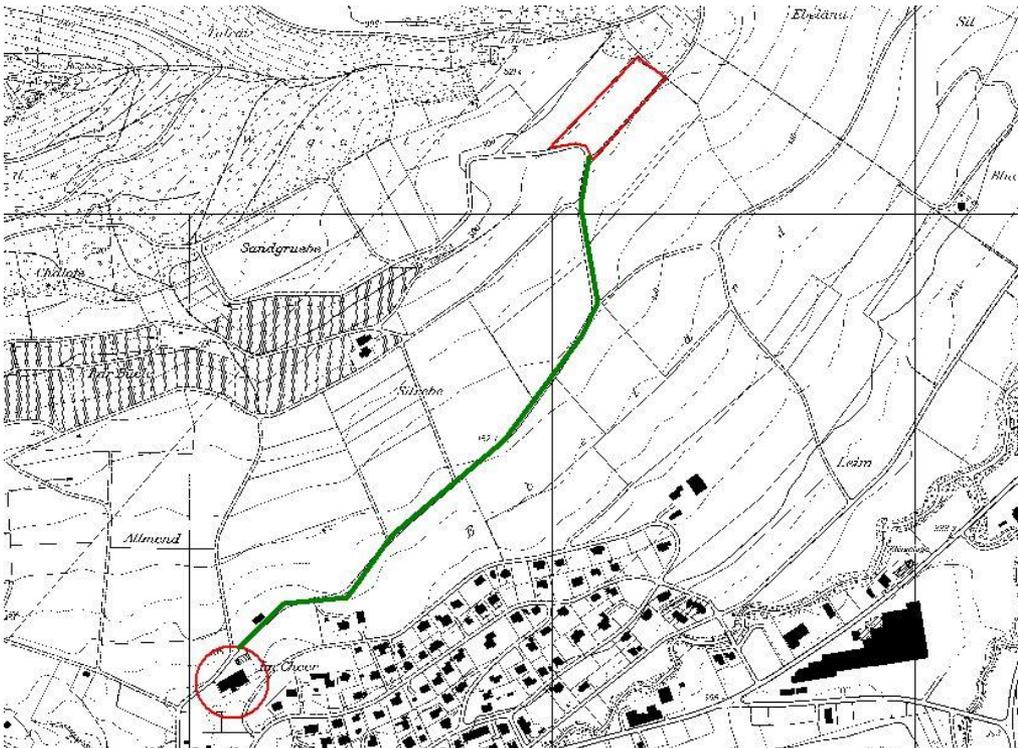
Grundstücke: 5 – 15 %, je nach Arrondierung

Preisstatistik auf Webseite: www.ag.ch/landwirtschaft



Ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich

Das Grundstück darf nicht mehr als 5 bis 8 km vom Betriebszentrum des Käufers entfernt sein.
(Praxis Kanton AG)





Erwerb durch juristische Personen

BGE Urteil 2C_212/2013 vom 18. März 2014

- Mehrheit der Gesellschafter ist Selbstbewirtschafter (90%)
- Nur Namenaktien
- Keine Holdingstruktur
- Zweck der Gesellschaft ist landwirtschaftlich*
- Hauptaktivum ist und bleibt landwirtschaftlich*
- Handänderung der Aktien ist bewilligungspflichtig*
- Änderung der Statuten ist bewilligungspflichtig*

* geregelt in den Statuten



Dienstbarkeit / Erwerb für Materialabbau

BGE 2c_1028/2014 vom 20. Juli 2015

Ein Dienstbarkeitsvertrag über Materialabbau kommt einer wirtschaftlichen Handänderung gleich und ist bewilligungspflichtig.

Rechtskräftige Materialabbauzone (Stufe kommunaler Nutzungsplan)

Keine BGBB-Unterstellung. Erwerb/Dienstbarkeit bedarf keiner Bewilligung.

Im Richtplan festgesetzt (Grossratsbeschluss)

BGBB unterstellt. Erwerb/Dienstbarkeit ist bewilligungspflichtig und lösen Pächtervorkaufsrecht aus (Verzicht einholen). Bewilligung gem. Art. 64 Abs. 1 lit c BGBB. Kiesabbau innert 15 Jahren.

Keine Festsetzung im Richtplan

Nur Dienstbarkeitsverträge, unter Voraussetzung einer Festsetzung im Richtplan innerhalb 10 Jahre. Keine Festsetzung → Löschung Dienstbarkeit im Grundbuch. Nach Festsetzung, Kiesabbau innert 15 Jahren. Bewilligung gem. Art. 64 Abs. 1 lit c BGBB und Abs. 2 (Auflage Löschung).



Öffentliche Ausschreibung gemäss Art. 64 Abs. 1 lit. f BGG

- Inserat 2 x in lokalen Zeitungen publizieren (Urkundsperson), unter Chiffre zulässig
- Preisangabe (darf kein übersetzter Preis sein)
- Angabe, dass es sich um eine öffentliche Ausschreibung handelt

Beispiel für ein Zeitungsinserat

Zuzgen

In Zuzgen sind folgende landw. Grundstücke, welche dem bürgerlichen Bodenrecht (BGBB) unterstehen, einzeln zu verkaufen

- GB Zuzgen Nr. X, Plan Y, Parzelle Z
50.63 Aren Ackerland, Ortsteil
Preis: CHF
- GB Zuzgen Nr. X, Plan Y, Parzelle Z
42.75 Aren Wies- und Weideland, Ortsteil
Preis: CHF

Bemerkungen:

Diese Publikation gilt als öffentliche Ausschreibung im Sinne von Art. 64 Abs. 1 lit. f BGBB. Liegt bis am (*Frist mind. 14 Tage*) kein schriftliches Angebot eines Selbstbewirtschafters aus dem ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich zu den obgenannten Preisen vor, können die Grundstücke an einen Nichtselbstbewirtschaftler oder an einen Bewirtschaftler ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereiches verkauft werden.

Schriftliche Angebote sind bis am zu richten an: Notariat



Meldet sich kein Selbstbewirtschafter, der den ausgeschriebenen Preis für das Grundstück bezahlen würde, kann das Grundstück an einen Nichtselbstbewirtschafter verkauft werden.

Meldet sich ein Selbstbewirtschafter, so kann das Grundstück nicht einem Nichtselbstbewirtschafter veräussert werden!



Bei der Zwangsversteigerung findet die Preisbeschränkung keine Anwendung (Art. 63 Abs. 2 BGGB)





Vorkaufsrechte BGGB

Vorkaufsfall

- Regulärer Verkauf ist abgeschlossen

Kein Vorkaufsfall

- Schenkung
- Erbgang
- Tausch
- Veräußerung innerhalb der Verwandtschaft (Art. 62 lit. b BGGB)
- Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe (Art. 65 BGGB)



Arten von Vorkaufsrechten im BGGB

An landw. Grundstücken und landw. Gewerben

- Miteigentümergegenstandsrecht (Art. 49ff BGGB)
- Verwandten (Art. 42ff BGGB)
- Pächter (Art. 47ff BGGB)



Miteigentümergebotsrechte

an einem landwirtschaftlichen Grundstück

- Jeder Miteigentümer, der bereits Eigentümer eines landw. Gewerbes im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich ist oder über ein solches wirtschaftlich verfügt **zum doppelten Ertragswert.**

Achtung:

- **Regelung Kaufpreis beim Erwerb durch Miteigentümer**
- **Verkauf Miteigentumsanteil an landw. Gewerbe**



Pächtervorkaufsrecht

- Wenn die gesetzliche Mindestpachtdauer von 6 Jahren (Grundstück) / 9 Jahre (Gewerbe) abgelaufen ist
- Der Pächter ist **Eigentümer** eines landw. Gewerbes im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich (bei einzelnen Grundstücken)
- Vorzeitiger Verzicht Vorkaufsrecht des Pächters nur gültig mit öffentlicher Beurkundung. Gültigkeitsdauer 6 Monate

Achtung:

Vorkaufsrecht kann auch an Teilflächen eines Grundstückes geltend gemacht werden, wenn die Zerstückelung möglich ist.



Belastungsgrenze

Grundlage

- Ertragswertschätzung (Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 01.04.2018)
- Wer schätzt ? Im Aargau weitgehend private Beratungsbüros

Bewilligungspflicht

- Damit die ermittelten Werte der Ertragswertschätzung verbindlich sind, ist eine Genehmigung durch die Abteilung Landwirtschaft Aargau nötig. Erst dann haben die ermittelten Werte Gültigkeit! (Art. 87 BGG)

Bedeutung

- Hofübergabe (Übernahmepreis zum Ertragswert)
- Ehescheidung
- Pfandverträge / Schuldbriefe (Hypotheken)



Gesamtpfandrechte I

Art. 74 Abs. 2 BGGB

Die Errichtung (oder Erhöhung) eines Gesamtpfandrechtes auf Grundstücken, die dem BGGB unterstehen, und solchen, die dem BGGB nicht unterstehen, ist **nicht zulässig**.



Gesamtpfandrechte II

- keine Belastungsgrenze für Grundstücke < 25 Aren (Änderung 1.1.2014) sowie Waldgrundstücke, die nicht Teil eines landw. Gewerbes sind
- Besitzstand für bestehende Gesamtpfandrechte
- Neue Schuldbriefe für Gebäudegrundstücke im Einzelpfand oder Pfandentlassung für landw. bzw. nichtlandw. Grundstücke bei Erhöhung der bestehenden Schuldbriefe
- Bei Aufteilung eines gemischten Grundstückes mit Einzelpfandrecht ist eine Pfandentlassung zwingend notwendig



Überschreitung der Belastungsgrenze gemäss Art. 76 BGG

- Wird nur gewährt um ein landw. Gewerbe / Grundstück zu erwerben, erweitern, erhalten oder verbessern
- Voraussetzung, dass anerkannte Körperschaft (z.B. ALK) Darlehen gewährt oder verbürgt (Raiffeisenbank, Bürgschaftskasse)
- Zustimmung der Abteilung Landwirtschaft Aargau nötig
- Bewilligung kann erteilt werden, wenn:
 - Tragbarkeit der Überschreitung nachgewiesen
 - Amortisation innert 25 Jahren
- Verkäuferpfandrecht

Pfandrecht mit Schuldbrief möglich!



Ausblick

Agrarpolitik 22+ (Revision BGBB)

- Themen
 - Präzisierung Selbstbewirtschafter (Art. 9)
 - Regelung Kauf durch juristische Person
 - Präzisierung Erhöhung Anrechnung bei Hofübergabe zum Ertragswert (Art. 18)
 - Vorkaufsrecht Ehepartner (Art. 42)
 - Kein bewilligungsfreier Kauf durch Geschwister + Geschwisterkinder (Art. 62 lit. b)
 - Belastungsgrenze (Art. 73)
- sistiert durch Parlament
- Beantwortung des Postulates durch den Bundesrat bis Ende 2022
- Wiederaufnahme der Beratung durch das Parlament frühestens Frühling 2023

Einführung neues EDV-System 2022/23

- Leichte Anpassungen von (internen) Prozessen
- Vermehrte Kommunikation per E-Mail



Diskussion / Fragen

