

Präsentation bei Orion
Rechtsschutz-Versicherung AG
Basel, 12. Januar 2017

Bauernland in Bauernhand?

Einleitung



Traum vom
Leben auf dem
Land

(Bild und Text:
Engel & Völkers)

Agenda

1. Wer ist Selbstbewirtschafter?
2. Wer kann Landwirtschaftsland erwerben?
3. Freistellung vom Geltungsbereich des BGG
4. Was sagt das Raumplanungsrecht?
5. Wie sieht es mit der Pacht aus?
6. Was machen wir (Tätigkeitsgebiete)?

1. Wer ist Selbstbewirtschafter?

□ Art. 9 BGG

¹ Selbstbewirtschafter ist, wer den landwirtschaftlichen Boden **selber bearbeitet** und, wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses zudem persönlich leitet.

² 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.

1. Wer ist Selbstbewirtschafter?

- Bundesgerichtsurteil 2C_855/2008 Erw. 2.1

«Das bäuerliche Bodenrecht schafft **kein ausschliessliches Standesrecht für Landwirte**; auch wer eine landwirtschaftliche Tätigkeit als Freizeitbeschäftigung ausübt, kann als Selbstbewirtschafter gelten, wenn er die Voraussetzungen von Art. 9 BGG erfüllt. (...). Wer Pferde hält und für diese Raufutter produziert, ist deshalb Selbstbewirtschafter, wenn er die anfallenden **Arbeiten für die Futtergewinnung selber ausführt.**»

2. Wer kann Landwirtschaftsland erwerben?

□ Art. 61 BGG

¹ Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben will, braucht dazu eine **Bewilligung**.

² Die Bewilligung wird erteilt, wenn kein Verweigerungsgrund vorliegt.

³ (...)

2. Wer kann Landwirtschaftsland erwerben?

□ Art. 63 BGG

¹ Die Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks wird verweigert, wenn:

a. der Erwerber nicht Selbstbewirtschafter ist;

b. ein übersetzter Preis vereinbart wurde

c. (aufgehoben)

d. das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers liegt.

² (...)

2. Wer kann Landwirtschaftsland erwerben?

□ Art. 64 BGG

¹ Bei **fehlender Selbstbewirtschaftung** ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn:
(...)

f. **trotz öffentlicher Ausschreibung** zu einem nicht übersetzten Preis (Art. 66) kein Angebot eines Selbstbewirtschafters vorliegt;

g. ein Gläubiger, der ein **Pfandrecht am Gewerbe oder am Grundstück hat**, dieses in einem Zwangsvollstreckungsverfahren erwirbt.

2. Wer kann Landwirtschaftsland erwerben?

- Berner Zeitung vom 9. Juli 2009:
«Wie Banker Ospel zu der Alp kam»



Antwort: Über eine öffentliche Ausschreibung gemäss Art. 64 Abs. 1 lit. f BGG.

3. Freistellung vom Geltungsbereich des BGG

□ Art. 2 BGG

¹ Dieses Gesetz gilt für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke:

a. die **ausserhalb einer Bauzone** nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegen; und

b. für welche die **landwirtschaftliche Nutzung** zulässig ist.

² (...)

3. Freistellung vom Geltungsbereich des BGG

□ Art. 60 BGG

¹ Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:

a. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in **einen Teil innerhalb und in einen Teil ausserhalb** des Geltungsbereiches dieses Gesetzes aufgeteilt wird;
(...).

3. Freistellung vom Geltungsbereich des BGG

□ Ergebnis

Für die freigestellte Parzelle (in der Regel < 25 Aren) ist das BGG nicht mehr anwendbar, das heisst:

- Erwerber muss nicht Selbstbewirtschafter sein
- Erwerb muss nicht bewilligt werden
- keine Preisbegrenzung
- keine Belastungsgrenze aus rechtlicher Sicht (jedoch aus Sicht der Bank Liebhaberobjekt)
- aber: Parzelle liegt weiterhin ausserhalb der Bauzonen

4. Was sagt das Raumplanungsrecht?

- Voraussetzungen der Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG
 - die Baute wurde rechtmässig erstellt
 - sie ist altrechtlich, das heisst sie wurde (in der Regel) vor dem 1. Juli 1972 erstellt
 - sie ist bestimmungsgemäss nutzbar (intakte Bausubstanz und betriebstüchtig)



4. Was sagt das Raumplanungsrecht?

- Baumöglichkeiten innerhalb der Besitzstandsgarantie von Art. 24c RPG und Art. 42 RPV
 - Baute kann erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden
 - **Identität der Baute** einschliesslich ihrer Umgebung muss in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben, wobei Verbesserungen gestalterischer Art zulässig sind
 - Erweiterung **innerhalb** des bestehenden Gebäudevolumens um **60 % der aBGF**
 - Erweiterung **ausserhalb** des bestehenden Volumens um **30 %, jedoch max. 100 m² der aBGF und BNF**

4. Was sagt das Raumplanungsrecht?

- Wohnbaute gemäss Art. 24c RPG mit Erweiterung ausserhalb des bestehenden Volumens (Kt. Aargau)



vor Umbau



nach Umbau

5. Wie sieht es bei der Pacht aus?

□ Art. 4 LPG

¹ Durch den landwirtschaftlichen Pachtvertrag verpflichtet sich der Verpächter, dem Pächter ein Gewerbe oder ein Grundstück **zur landwirtschaftlichen Nutzung** zu überlassen, und der Pächter, dafür einen **Zins** zu bezahlen.

² (aufgehoben)

5. Wie sieht es bei der Pacht aus?

- Pächter kann jedermann sein, der in der Lage ist, ein Grundstück landwirtschaftlich zu nutzen
- keine Prüfung der Eignung zur Selbstbewirtschaftung
- nach einer gewissen Dauer (z.B. nach 6 Jahren) hat der Pächter den Tatbeweis erbracht, dass er zur Selbstbewirtschaftung geeignet ist
- Pächter kann mit Bewilligung der Behörde Landwirtschaftsland erwerben

5. Wie sieht es bei der Pacht aus?



Kombination von Kauf und Pacht:

1. Kauf der aus dem BGGB entlassenen Parzelle
2. Pacht BGGB-Parzelle
3. Später Kauf der BGGB-Parzelle (mit Kaufsrecht sichern)

6. Was machen wir (Tätigkeitsgebiete)?

- Erbrecht
- Bäuerliches Bodenrecht
- Raumplanungs- und Baurecht
- Landwirtschaftliches Pachtrecht
- Familienrecht
- Allg. Vertrags- und Gesellschaftsrecht
- Miet- und Arbeitsrecht
- Beratung und Vertretung von Landwirtinnen und Landwirten
- Beratung von landwirtschaftlichen Organisationen
- Steuer- und Abgaberecht
- Strafrecht
- Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Ritter Koller AG
rechtsanwälte.

Bachstrasse 10
4313 Möhlin
mail@ritterkoller.ch
www.ritterkoller.ch