

# **Agrarrechtstagung SGAR/BLW**

---

**Aufteilung von grossen  
Landwirtschaftsbetrieben:**

**Aktuelle Rechtslage und  
Revisionsvorschläge**

**Zollikofen, 5. März 2024**

# Heutige Agenda

---

1. Aktuelle Rechtslage
2. Ausgewählte Rechtsprechung
3. Revisionsvorschläge
4. Fragen/Diskussion

# 1. Aktuelle Rechtslage

---

## **A. Art. 58 BGBB Realteilung- und Zerstückelungsverbot**

- Verbot der Realteilung von landw. Gewerben
- Verbot der Zerstückelung von landw. Grundstücken (15 a bei Rebland, 25 a bei Kulturland, Kantone können Mindestflächen vergrössern)
- Verbot der Aufteilung von landw. Gewerben und Grundstücken in Miteigentumsanteile von weniger als 1/12

# 1. Aktuelle Rechtslage

---

## **B. Art. 59 BGG Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückerungsverbot (abschliessend)**

- Bei einer Bodenverbesserung, bei der eine Behörde mitwirkt (bspw. Melioration)
- Bei einer Grenzverbesserung gemäss Art. 57 BGG (Landabtausch)
- Bei einer Grenzbereinigung zur Erstellung eines Werks (bspw. Wasserbauprojekt, Strasse, Eisenbahnlinie)
- Bei einer Zwangsvollstreckung (BGG-Kommentar Art. 59 N 12: Zerstückerungsverbot bleibt anwendbar)

# 1. Aktuelle Rechtslage

---

## **C. Art. 60 BGG Bewilligung von Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot (1/2)**

- Abtrennung des nicht dem BGG unterliegenden Teils
- Teilung/Abtrennung, wenn danach landw. Gewerbe bäuerlicher Familie noch gute Existenz bot (aufgehoben per 31.12.2003)
- Tausch gegen Land, Gebäude oder Anlagen
- Arrondierung eines nicht landw. Grundstücks ausserhalb Bauzone
- Zonenkonforme Weiterverwendung landw. Gebäude durch benachbarte Betriebe

# 1. Aktuelle Rechtslage

---

## **C. Art. 60 BGBB Bewilligung von Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot (2/2)**

- Baurecht zu Gunsten des Gewerbecpächters
- Abwendung einer drohenden Zwangsverwertung
- Erfüllung einer öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Aufgabe
- Erstellung einer Baute für den gemeinschaftlichen Betrieb
- Verkleinerung oder Auflösung von landw. Gewerben (nur Realteilung; eingefügt per 01.01.1999)
- Ausnahmetatbestände sind abschliessend!

# 1. Aktuelle Rechtslage

---

## **D. Art. 60 Abs. 2 BGBB: Ausnahme vom Realteilungsverbot (nicht Zerstückelung), wenn (kumulativ):**

- Realteilung überwiegend dazu dient, andere landw. Gewerbe strukturell zu verbessern
- keine vorkaufs- oder zuweisungsberechtigte Person das Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung (Art. 11 Abs. 1, 42 Abs. 1 BGBB) oder Verpachtung (Art. 11 Abs. 2) übernehmen will
- der Ehegatte, der das Gewerbe zusammen mit dem Eigentümer bewirtschaftet hat, zustimmt

# 1. Aktuelle Rechtslage

---

## **E. Weitere Bestimmungen zum Realteilungs- und Zerstückelungsverbot**

- Anmerkung im Grundbuch gemäss Art. 44 RPV (bspw. Abtrennungsverbot eines Gebäudes oder eines nicht landw. Nebenbetriebs)
- Zerstückelungsverbot gemäss Art. 102 LwG zufolge einer Güterzusammenlegung
- Verfahrenskoordination BGBB/RPG gemäss Art. 4a VBB und 49 RPV
- Anerkennung von Betriebsteilungen gemäss Art. 29b LBV

## 2. Ausgewählte Rechtsprechung

---

### A. BGE 125 III 175

- Art. 60 Abs. 1 lit. a BGG (Abparzellierung von Gebäuden)
- Landwirtschaftliche Grundstücke, die nicht mehr zweckentsprechend genutzt werden, sind aus dem Geltungsbereich des BGG zu entlassen, wenn sie auf Grund einer zukunftsgerichteten Beurteilung als für eine rentable und existenzsichernde landwirtschaftliche Nutzung entbehrlich erscheinen.
- Koordination RPG und BGG

## 2. Ausgewählte Rechtsprechung

---

### **B. BGE 127 III 90**

- Art. 58 Abs. 3 BGG (Miteigentumsanteile)
- Zu den Rechtsgeschäften, die unter das Realteilungsverbot fallen, gehören nicht nur Kauf, Tausch und Schenkung, sondern alle Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommen.
- Bejahung dieser Eigenschaft im vorliegenden Fall, wo die Aufhebung des Miteigentums an Gewerbeparzellen dazu führt, dass die Grundstücke parzelliert und den einzelnen Miteigentümern zu Eigentum überschrieben werden.

## 2. Ausgewählte Rechtsprechung

---

### C. Urteil BGer 2C\_931/2014

- Art. 102 Abs. 1 LwG (Zerstückelungsverbot)
- Das Zerstückelungsverbot stellt in diesem Zusammenhang sicher, dass die mit Beiträgen der öffentlichen Hand durchgeführte Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nicht vereitelt wird. Eine zeitliche Limitierung des Zerstückelungsverbots würde dieser durch den Gesetzgeber beabsichtigten Sicherung der mit öffentlichen Geldern erreichten Verbesserungen und damit dem Gesetzeszweck zuwiderlaufen.

## 2. Ausgewählte Rechtsprechung

---

### **D. Urteil Verwaltungsrekurskommission St. Gallen vom 9. Mai 2011**

- Ausnahme vom Realteilungsverbot gemäss Art. 60 Abs. 2 BGG
- Abtrennung eines landw. Grundstücks von einem landw. Gewerbe
- Ausnahme vom Realteilungsverbot gilt nicht nur dann, wenn das landw. Gewerbe vollständig aufgelöst wird, sondern auch dann, wenn nach der Abtrennung noch ein landw. Gewerbe vorliegt

### 3. Revisionsvorschläge

---

#### A. Motion WAK-S 22.4253

- Der Bundesrat wird beauftragt, bis spätestens 2025 unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des BGGB auszuarbeiten.
- Mit der Vorlage sollen namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie das **Unternehmertum** gestärkt werden.

### 3. Revisionsvorschläge

---

#### **B. Vorschläge der GL BLW an den Bundesrat**

- Baurecht (Pflanzen und Gebäude) für Pächter/Pächterin auf gepachteten Grundstücken erweitern
- Realteilung für "grosse" landwirtschaftliche Gewerbe, wenn mehrere neue landwirtschaftliche Gewerbe unabhängig voneinander entstehen

### 3. Revisionsvorschläge

---

#### **C. Baurecht für Pächter/Pächterin auf Grundstücke erweitern (1/2)**

- Gemäss Art. 60 Abs. 1 lit. f BGBB ist heute ein Baurecht nur bei Gewerbepacht möglich
- Baurecht soll neu auch Pächter/Pächterin von landw. Grundstücken zur Verfügung stehen

### 3. Revisionsvorschläge

---

#### **C. Baurecht für Pächter/Pächterin auf Grundstücke erweitern (2/2)**

- Vorschlag war bereits im Gutachten von RA Franz A. Wolf vom 17.08.2016 betr. administrative Entlastung im Vollzug des BGGB und des LPG enthalten
- Mindestdauer von Pachtvertrag von 30 Jahren nötig, damit das Baurecht als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen und belastet werden kann
- Lange Bindung ist seitens Verpächter und Pächter zu bedenken ("Heirat")

### 3. Revisionsvorschläge

---

#### **D. Aufteilung von landw. Gewerben (1/5)**

- Vorschlag stellt eine Trendwende dar: Strukturwandel würde gebremst
- Möglichkeit, landw. Gewerbe mit einer überdurchschnittlichen Existenzgrundlage aufzuteilen, wurde per 31.12.2003 aufgehoben (60 Abs. 1 lit. b BGG)
- Was ist ein "grosses" landw. Gewerbe?
- Art. 29b LBV als Ausgangslage der Bestimmung?

### 3. Revisionsvorschläge

---

## D. Aufteilung von landw. Gewerben (2/5): Art. 29b LBV als Ausgangslage?

### - Art. 29b<sup>72</sup> Anerkennung bei Betriebsteilungen

Betriebe, die aus der Aufteilung eines bestehenden Betriebes hervorgehen, können anerkannt werden, wenn:

- a. der aufgeteilte Betrieb:
  1. bisher mehrere Gewerbe nach BGBB<sup>73</sup> umfasste und entsprechend dieser Gewerbe aufgeteilt wird, oder
  2. ein Gewerbe umfasste, das mit Zustimmung der zuständigen Stelle definitiv in mehrere Gewerbe aufgeteilt wird; und
  
- b. während mindestens fünf Jahren:
  1. die Bewirtschafter nicht Gesamteigentümer, Miteigentümer oder gemeinsam Pächter von Land, Gebäuden oder Einrichtungen des aufgeteilten Betriebes sind, und
  2. jeder Bewirtschafter alleine Eigentümer seines Pächtervermögens ist und den Betrieb als Selbstbewirtschafter führt.

### 3. Revisionsvorschläge

---

#### **D. Aufteilung von landw. Gewerben (3/5)**

- Es kämen mehr landw. Gewerbe auf den Markt
- Landw. Gewerbe würden finanziell erschwinglicher
- Mehr Flexibilität bei Hofübergaben innerhalb der Familie, wenn mehrere Bewerber vorhanden sind
- Evtl. mehr Flexibilität bei Scheidungen

### 3. Revisionsvorschläge

---

#### **D. Aufteilung von landw. Gewerben (4/5): Fragen**

- Gewerbegrenze gemäss Art. 5 und 7 BGG (0.6-1.0 SAK)?
- Zupachtland berücksichtigen/mehrmals verwertbar?
- Möglichkeit, fehlende betriebsnotwendige Gebäude zu erstellen?
- Aufteilung erzwingbar (von Nachkommen, Ehegatten, Erben)?
- Zustimmung von Ehegatten, Zuweisungs- und Vorkaufsberechtigten nötig?
- Zerstückelungsverbot gilt weiterhin (Melioration)?

### 3. Revisionsvorschläge

---

#### **D. Aufteilung von landw. Gewerben (5/5): Fragen**

- Anspruch auf Feststellungsverfügung?
- Übergangsrecht?
- Auch bei einer Umstrukturierung möglich (Einbringung in juristische Person)?
- Aufteilung von Pachtland auf die neuen Gewerbe?
- Betriebsanerkennung?
- Direktzahlungen?
- Koordination mit RPG?
- Steuerfolgen?

### 3. Revisionsvorschläge

---

#### E. Möglicher Wortlaut (1/2): Version 1 (restriktiv)

- Art. 60 Abs. 3 nBGBB

Die Behörde bewilligt sodann eine Ausnahme vom Realteilungsverbot, **wenn ein bestehendes landwirtschaftliches Gewerbe mehrere solche Gewerbe umfasst und es entsprechend dieser Gewerbe aufgeteilt wird.**

### 3. Revisionsvorschläge

---

#### E. Möglicher Wortlaut (2/2): Version 2 (extensiv)

- Art. 60 Abs. 3 nBGBB

Die Behörde bewilligt sodann eine Ausnahme vom Realteilungsverbot, **wenn ein bestehendes landwirtschaftliches Gewerbe mindestens das Zweifache der erforderlichen Anzahl SAK gemäss Art. 5 und 7 aufweist und ohne Erstellung von neuen betriebsnotwendigen Gebäuden und Anlagen in zwei oder mehrere solche Gewerbe aufgeteilt werden kann und die Aufteilung nach keinem anderen Bundeserlass ausgeschlossen ist.**

## 4. Fragen/Diskussion

---



Quelle: [www.amiba-shop.ch](http://www.amiba-shop.ch)



Quelle: [www.amiba-shop.ch](http://www.amiba-shop.ch)

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

---



Pius Koller  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt SAV Erbrecht  
dipl. Ing. Agr. FH

Ritter Koller AG  
**rechtsanwälte.**  
[www.ritterkoller.ch](http://www.ritterkoller.ch)