



Überblick agrarrechtliche Entwicklung

Weiterbildungsveranstaltung vom 24.2.2010

Ulrich Ryser





**Landwirtschaft ist dem Bauern klar,
Juristen streiten sich trotzdem wunderbar.**



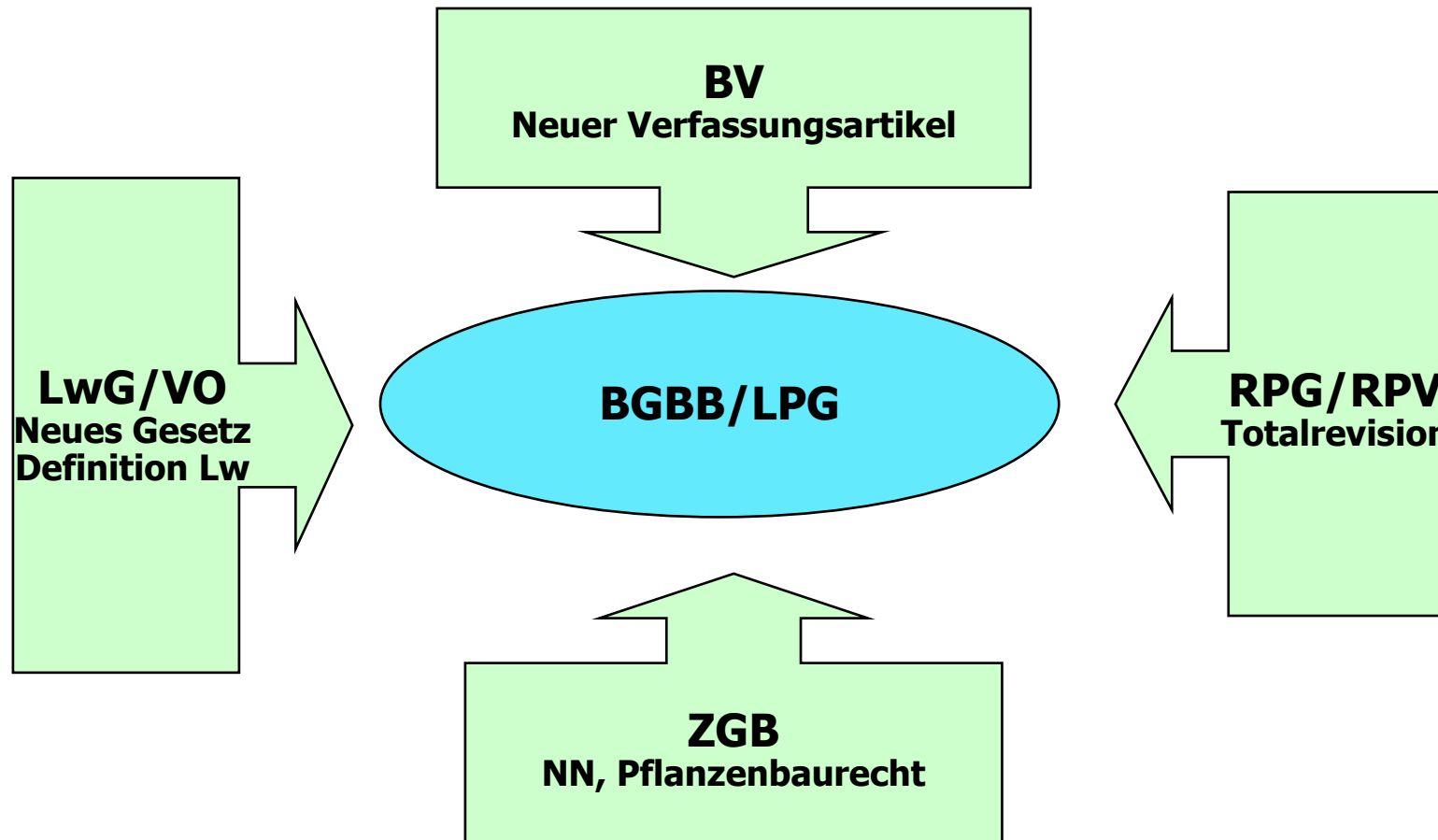


Inhalt

- **Agrarrechtliches Umfeld**
- **Allgemeiner Geltungsbereich**
- **Was ist Landwirtschaft? (LwG/RPG)**
- **Gerichtssentscheide**
- **Fazit**



BGBB und LPG in dynamischem Umfeld ...





Auswirkungen dieser Änderungen auf den Geltungsbereich?





Prüfung des Geltungsbereiches

- **Allgemeiner Geltungsbereich**
 1. **Handelt es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück?**
 - Sachlicher Geltungsbereich
 2. **Ausserhalb der Bauzone?**
 - Örtlicher Geltungsbereich
 3. **Ist der Boden der landwirtschaftlichen Nutzung gewidmet?**
 - Ausscheidung von **baurechtlichen Sonderfällen** (Art. 24 RPG)
 4. **Liegt ein Ausnahmetatbestand vor?**
 - Erweiterter Geltungsbereich
- **Besonderer Geltungsbereich**
- **Vorbehalte des kantonalen Rechts**
- **Fragen 1-3 können anhand des LWG und des RPG beantwortet werden**



Und als Umkehrschluss,
was ist Nichtlandwirtschaft?



Geltungsbereich Landwirtschaft? (Basis LwG und RPG)





LwG Art. 3

Art. 3 Begriff und Geltungsbereich

1 Die Landwirtschaft umfasst:

- a. die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung;
- b. die Aufbereitung, die Lagerung und den Verkauf der entsprechenden Erzeugnisse auf den Produktionsbetrieben;
- c. die Bewirtschaftung von naturnahen Flächen.

2 Für den produzierenden Gartenbau gelten die Massnahmen im 1. Kapitel des 2. Titels sowie jene des 5. bis 7. Titels.1

3 Für Berufsfischerei und Fischzucht gelten die Massnahmen im 1. Kapitel des 2. Titels, im 5. Titel und im 2. Kapitel des 7. Titels.

4 Für die Bienenzucht und die Bienenhaltung gelten die Massnahmen im 1. Kapitel des 2. Titels, im 6. Titel und im 2. Kapitel des 7. Titels.2



Produktmodell - Produktionsmodell

- **Produktmodell (neu):**
Landwirtschaft wird aufgrund der Art der hergestellten Produkte von anderen Tätigkeiten abgegrenzt (Art. 3 Abs. 1 LwG)
- **Produktionsmodell (alt):**
Landwirtschaft wird über die Produktionsweise definiert, die den Ertrag des Bodens unmittelbar und im wesentlichen unter natürlichen Bedingungen erzielt wird (BG-Praxis)



Zonenkonforme Bauten LWZ oder Intensiv-LWZ

Bauten und Anlagen (B+A)

- » Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung
- » Bewirtschaftung naturnaher Flächen
- » Wohnraum
- » Aufbereitung, Lagerung und Verkauf landwirtschaftlichen Produkten
- » Gemeinschaftliche Stallbauten
- » Innere Aufstockungen
- » *Energiegewinnung aus Biomasse und Sonneneinstrahlung*







Geltungsbereich: Nichtlandwirtschaft als Ausnahme ausserhalb Bauzone?



© SBV/USP Folie 12



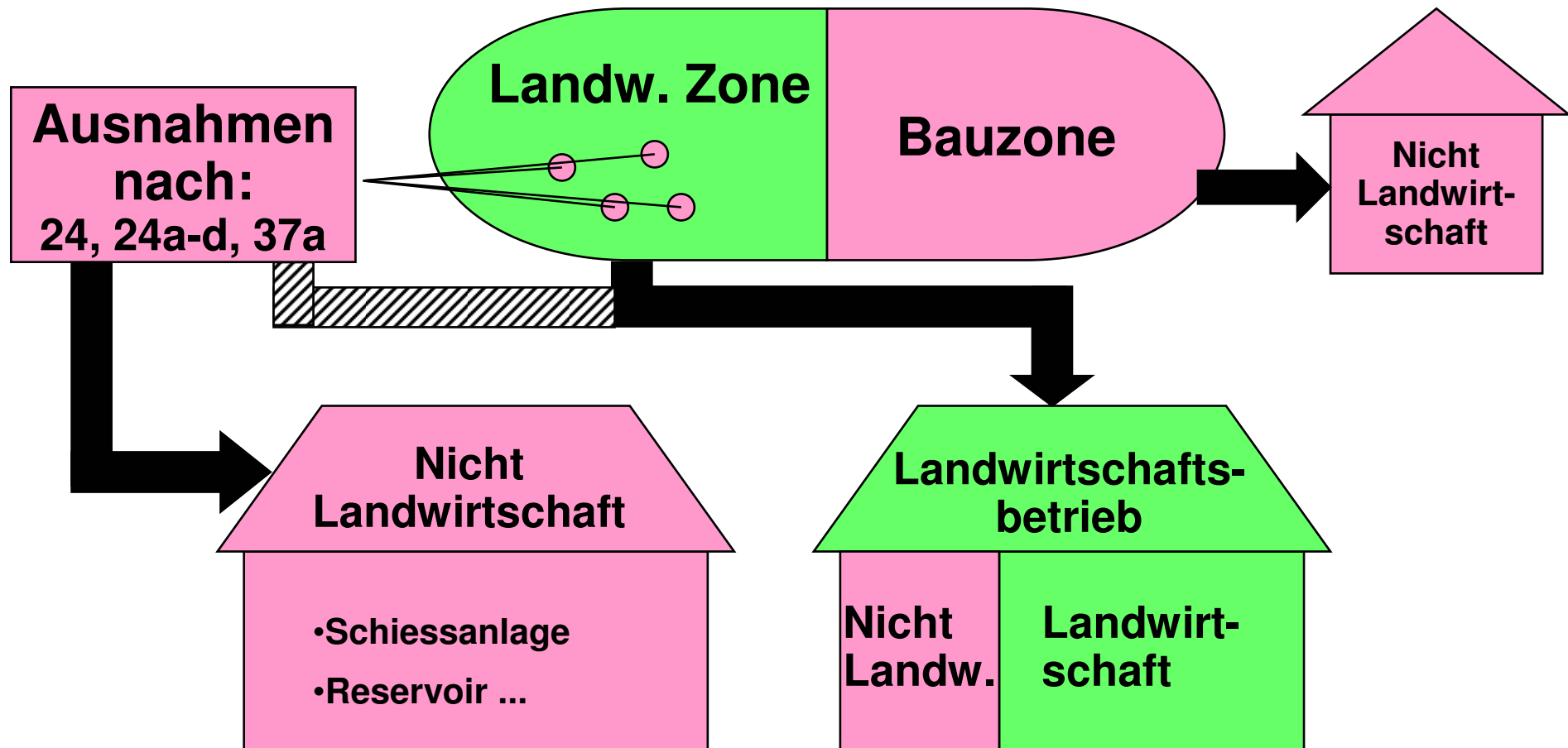
Eine Dienstle



(SV)



Landwirtschaftszone / Bauzone





Zonenkonform
16/16a/18a

Nein

24b RPG
 4 Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe **bilden Bestandteile des landwirtschaftlichen Gewerbes und unterstehen dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot** nach den Artikeln 58–60 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht.
 5 Die Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht betreffend die **nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerbe** finden auf die Nebenbetriebe **keine Anwendung**.

Ja

ohne bau-
Massnahme
24a

Paraland-
wirtschaft
24b^{1bis}

temporäre
Paralandwirtschaft
24b^{1ter}

Wohnen bleibt W.
24d 1

schützensw. Baute
24d 2

Ja

Nein





Verbindung BGBB - RPG





Art. 4a VBB Koordinationspflicht

- **Koordination bei:
Bewilligung von Ausnahmen bei Realteilung,
Zerstückelung und Entlassung aus dem BGGB, wenn
Bauten oder Anlagen ausserhalb der Bauzone**
- **vorgesehener Entscheid über Entlassung muss der
zuständigen Behörde für Baugesuche ausserhalb der
Bauzone unterbreitet werden.**
- **Definitiver Entscheid nach raumplanerischem
Entscheid**



Auswahl an Gerichtssentscheiden zum Geltungsbereich





Gerichtssentscheide zum Geltungsbereich

- **Kleingrundstücke (BGE 123 III 233)**
 - » die Grundstücke nicht zusammenzählen bei Erwerb
- **Kiesabbau (BGE 128 III 229)**
 - » Bei landw. Grundstücken dem Geltungsbereich nur entzogen, während des Abbaus
 - » Selbständige und dauernde Kiesabbaurechte unterstehen hingegen nicht dem BGGB, da Kiesabbau eine nichtlandwirtschaftliche Tätigkeit ist



Gerichtssentscheide zum Geltungsbereich II

- **langjährige landwirtschaftsfremde Nutzung (BGE 5A.2/2007 vom 15.6.2007)**
 - » **Auch wenn über 20 Jahre vermietet, ist die landw. Nutzung nicht abzusprechen. Vielmehr braucht es eine objektive zukunftsgerichtete Betrachtung, um die landwirtschaftliche Eignung zu prüfen und eine Freistellung zu beurteilen.**
- **Grundstücke mit landw. Gebäuden in Bauzone (VG Kt. Bern, 23.6.1999)**
 - » **Hofparzelle mit Gebäuden in Bauzone untersteht nicht BGBB, wenn es kein landw. Gewerbe ist, die Verpachtung mehr als 6 Jahre dauerte und zwar weder aus persönlichen Gründen noch vorübergehend**



Frage Teilnehmer

- **Frage:**

- » **Wie weit darf sich die Steuergesetzgebung über die Grundsätze des Geltungsbereiches hinwegsetzen?**
- » **Geltungsbereich bodenunabhängige Landwirtschaft**



Fazit

- **Das rechtliche Umfeld des BGBB hat grundsätzlich geändert**
- **Das BGBB ist davon massgeblich betroffen, z.B. durch die Definition Landwirtschaft in Art. 3 LwG**
- **Bei der Prüfung des Geltungsbereiches müssen die Änderungen der anderen Gesetze beachtet werden, z.B. das RPG für die Abgrenzung der Landwirtschaft von der Nichtlandwirtschaft**
- **Der erste Schritt einer bodenrechtlichen Beurteilung ist immer die Frage der Unterstellung aufgrund des Geltungsbereiches**

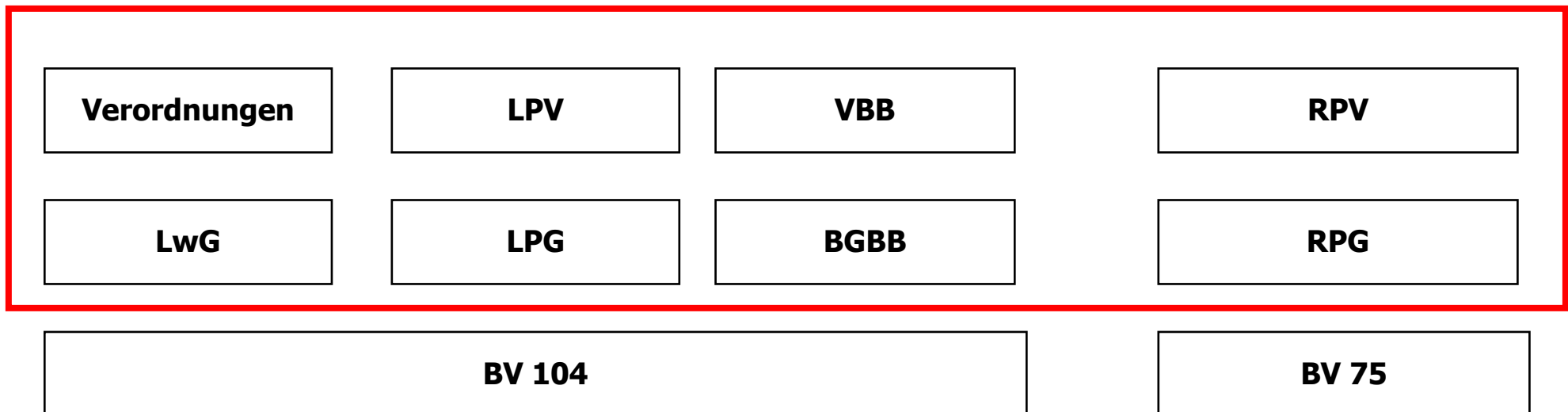


Ergänzende Folie





Interaktionen zwischen den Erlassen





Querverbindungen: Bsp. Gewerbebedefinition

- **BGGB:** Zuweisung Gewerbe zum Ertragswert
 - » Nur wenn Gewerbe
- **BGGB:** Zuweisung Grundstück
 - » Nur wenn Gewerbe vorhanden
- **RPG:** Zonenkonformität Wohnhaus
 - » Nur bei Gewerben ist Wohnhaus zonenkonform
- **RPG:** Nebenbetrieb
 - » Nur für Gewerbe ist nichtlandw. Nebenbetrieb möglich
- **LPG:** Pachtzins
 - » Gewerbepachten mit bewilligungspflichtigem, tieferem Pachtzins
- **Steuerrecht:** Eigenmietwert
 - » Nur bei Gewerben Vorzugsmietwert



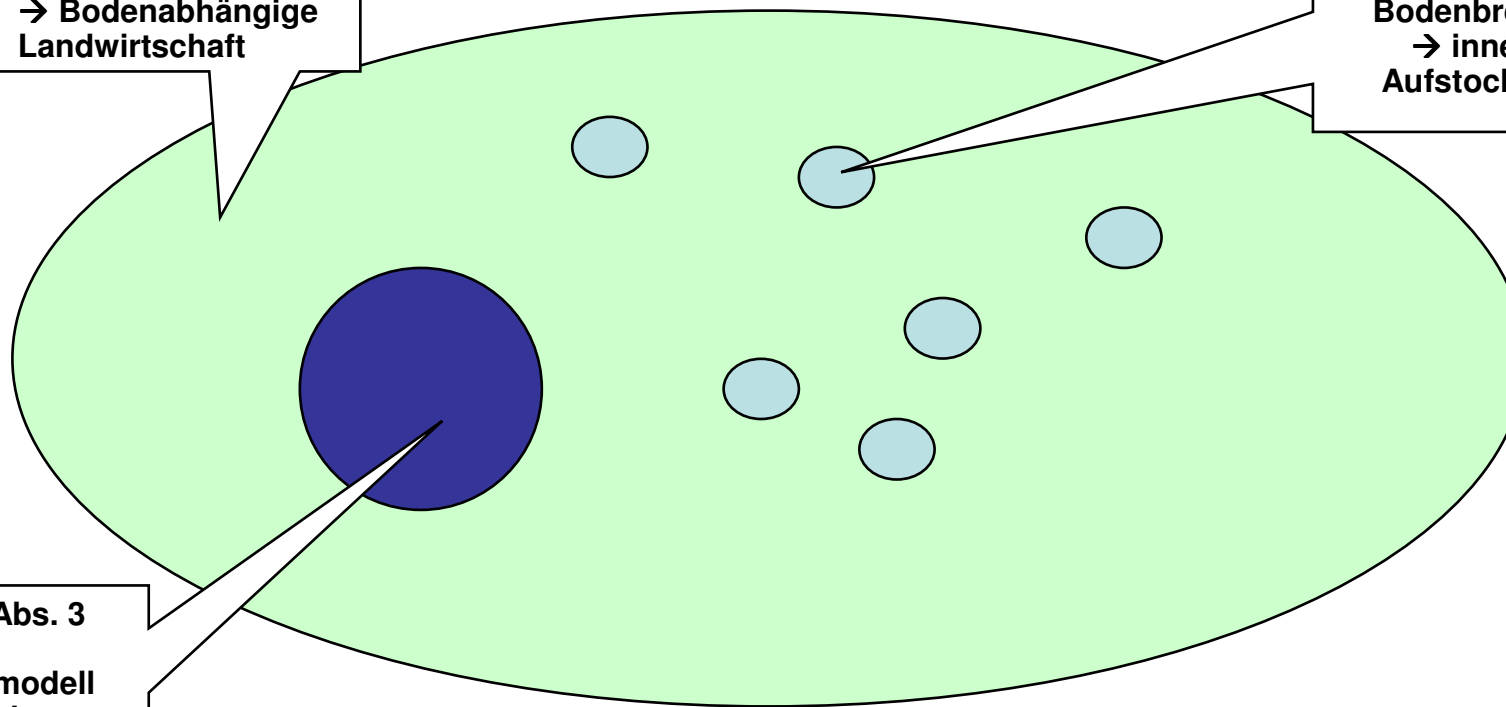
Produktmodell im RPG

Art. 16a Abs. 1

**Produktmodell
mit Bodenbremse
→ Bodenabhängige
Landwirtschaft**

Art. 16a Abs. 2

**Produktmodell
und teilweise
Bodenbremse
→ innere
Aufstockung**



Art. 16a Abs. 3

**Produktmodell
ohne Bodenbremse
→ Intensivlandw.-
Zone**



Bauten für Produktion, Aufbereitung, Lagerung, Verkauf sind zonenkonform, wenn:

- **Produkte aus der Region sind;**
- **zu mehr als 50% auf dem Betrieb erzeugt wurden;**
- **nicht industriell-gewerblich; und**
- **landwirtschaftliche Charakter gewahrt bleibt.**
(Art. 16a Abs. 1 RPG und Art. 34 Abs. 1 und 2 RPV)



Dreiteilung der produzierenden Landwirtschaft

Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone

Art. 16a RPG

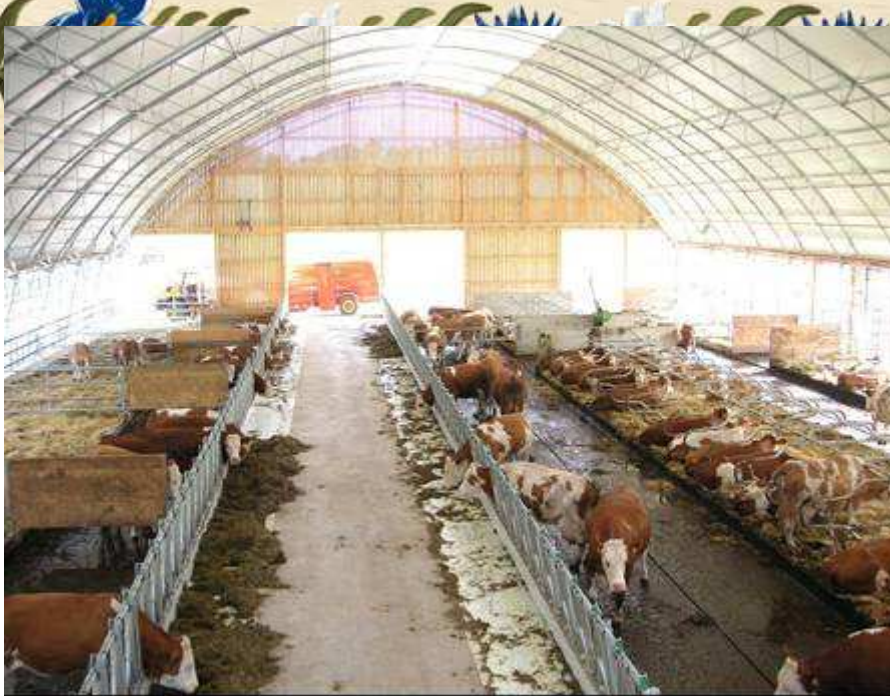
Art. 18a RPG

1. Bauten und Anlagen (B+A) zur
bodenabhängigen Bewirtschaftung

2. B+A zur Aufstockung eines landw.
Betriebes mit bodenunabhängigen
Produktionen

3. B+A für die bodenunabhängige
Produktion in besonderen
Planungszonen

Spezialfälle: Biogasanlagen und Solaranlagen



Bewilligung erteilt, wenn:

- **zur Bewirtschaftung nötig**
- **keine überwiegenden Interessen entgegen stehen**
- **Betrieb längerfristig bestehen kann**



SBV Treuhand und Schätzungen
USP Fiduciaire et Estimations
USC Fiduciaria e Stime

Wohnraum





Wohnraum auf einem Landwirtschaftsbetrieb

- **Landwirtschaftliches Gewerbe nach BGG**
- **für Bewirtschaftung notwendig → Überwachung**
- **Altenteil bei Bedarf zonenkonform**
- **voraussichtlich längerfristiges Bestehen**

- **Angestelltenwohnraum bei ausgewiesenem Bedarf (kantonal verschieden)**