

Weiterbildungsveranstaltung  
Windisch 24. Februar 2010

# DAS BÄUERLICHE BODENRECHT

## 2. Kapitel: Begriffe

Eduard Hofer

Die hier vertretenen Ansichten sind im Autorenteam nicht konsolidiert, es handelt sich um persönliche Meinungen des Autors.

# Inhalt

- **Vorbemerkungen zu Art. 6-10**
  - **Begriff Landwirtschaft, Art. 3 LwG**
  - **Strukturpolitik**
  - **Landwirtschaftlicher Betrieb**
- **Art. 6 Landwirtschaftliches Grundstück**
  - **Geltungsbereich für Gebäude**
  - **Allgemeiner Geltungsbereich**
- **Art. 7 Landwirtschaftliches Gewerbe**
  - **Erhöhung der Gewerbegrenze**
  - **Wirtschaftliche Einheit?**
  - **Zugepachtetes Land, Art. 7 Abs. 4 Bst. c**
  - **Gemischtes Gewerbe, Nebenbetrieb, etc.**
- **Art. 8 Landwirtschaftliches Gewerbe; besondere Fälle**
  - **Strukturpolitik, neues Ziel, neue Wirkung**
  - **Nicht erhaltungswürdiges Gewerbe**
- **Art. 9 Selbstbewirtschafter**
  - **Selbstbewirtschafter von Grundstücken**
  - **Ausbildung nach DZV**
- **Art. 10 Ertragswert**
  - **Nichtlandwirtsch. Bestandteile, Abs. 3**

# Landwirtschaft

**LwG**

**+ RPG + BGBB + LPG**

## Art. 3 Begriff und Geltungsbereich

### **<sup>1</sup> Die Landwirtschaft umfasst:**

- a. die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung;** *(N. 37 Vorbemerkungen zu Art. 6-10)*
- b. die Aufbereitung, die Lagerung und den Verkauf der entsprechenden Erzeugnisse auf den Produktionsbetrieben;**
- c. die Bewirtschaftung von naturnahen Flächen.**

**<sup>2</sup> Gartenbau:** 1. Kapitel des 2. Titels sowie 5. bis 7. Titel.

**<sup>3</sup> Fischerei und Fischzucht:** 1. Kap. d. 2. Titels, 5. Titel, 2. Kap. d. 7. Titels.

**<sup>4</sup> Bienenhaltung:** 1. Kapitel des 2. Titels, 6. Titel, 2. Kapitel des 7. Titels.

# Strukturpolitisches Konzept

## **Bodenbewirtschaftender bäuerlicher Betrieb, LWG**

**0.25-0.74 SAK:** Nur Direktzahlungen, keine Investitionshilfen

**0.75-1.24 SAK:** Investitionshilfen nur in gefährdeten Gebieten

**1.25-1.74 SAK:** Investitionsh. o. Kuh- und Mutterschw. (B&H bis 1.5 SAK)

**Ab 1.75 SAK:** Investitionsh. f. Kuh- und Mutterschw. (B&H ab 1.5 SAK)

## **Landwirtschaftliches Gewerbe : BGBB, LPG, RPG**

**Ab 1 SAK: Gewerbe, Art. 7 BGBB**

**0.75-0.99 SAK: Kantonalrechtliche Gewerbe, Art. 5 Bst. a BGBB**

**Gewerbe allein mit Eigenland (Art. 7 Abs. 4 Bst. c)**

## **Aufgehoben**

**~~Gute landwirtschaftliche Existenz & überdurchschnittlich gute  
landwirtschaftliche Existenz~~**

# Landwirtschaftlicher Betrieb

## Art. 3 LwG

<sup>1</sup>Die Landwirtschaft umfasst:

a. ...

b. Die Aufbereitung, die Lagerung und den Verkauf der entsprechenden Erzeugnisse **auf den Produktionsbetrieben**

*Tierhaltung ohne Produktion verwertbarer Erzeugnisse **auf Futter produzierenden Betrieben.***

## Art. 16a RPG

<sup>1bis</sup>Bauten und Anlagen zur Gewinnung von Energie aus Biomasse können **auf einem Landwirtschaftsbetrieb** als zonenkonform bewilligt werden, wenn die verarbeitete Biomasse einen engen Bezug zur Landwirtschaft sowie **zum Standortbetrieb** hat ...

Details in der Raumplanungsverordnung

# Betrieb nach Begriffsverordnung

## Art. 6 Betrieb

### <sup>1</sup> Landwirtschaftlicher Betrieb:

- a. Pflanzenbau oder Nutztierhaltung
- b. Eine oder mehrere **Produktionsstätten**
- c. Rechtlich u. wirtschaftlich **selbständig, unabhängig** von anderen Betrieben
- d. Eigenes Betriebsergebnis
- e. Während des **ganzen Jahres** bewirtschaftet.

- <sup>2</sup> Als Produktionsstätte gilt eine **Einheit von Land, Gebäuden** und Einrichtungen, die **räumlich als solche erkennbar** und getrennt von anderen Produktionsstätten ist, und auf der eine oder mehrere Personen tätig sind.

### ***Abgrenzung vom Grundstück***

# Geltungsbereich für Gebäude

Gebäudekategorie	In- und ausserhalb Bauzone	Ausserhalb Bauzone	
	Bestandteil Gewerbe	Bestandteil Betrieb	Einzelgrundst.
Ökonomiegebäude spezialisiert, z. B. Ställe, Gewächshäuser ...	Ja	Ja	Ja
Ökonomiegebäude nichtlandw. nutzbar, z. B. Hallen, Garagen ...	Ja	Ja	Je nach dem
Gebäude für Aufbereitung, Lagerung und Verkauf	Ja	Ja	Nein
Gde. f. Energieproduktion aus Biomasse	Ja	Ja	Nein
Gebäude f. Sport- und Pensionspferde	Ja	Ja	Nein
Gebäude auf kleinen Grundstücken	Ja	Nein	Nein
Wohnhäuser und Autogaragen	Ja	Nein	Nein
Gebäude v. nichtlandw. Nebenbetrieben	Ja	Nein	Nein
Gebäude v. nichtlandw. Nebengewerben	Art. 15.2 u. 51.2	Nein	Nein

**Ausserhalb des örtlichen Geltgb.**

**Allgemeiner Geltungsbereich**

**Ausserhalb d. sachlichen Geltgb.**

*In Bauzone  
(2.1.a)*

*Landw. Nutzung  
nicht zulässig  
(2.1.b)*

*nicht Gewerbe  
< 15a Reben  
< 25a and. Land  
(2.3)*

**Ausserhalb Bauzone n. Art. 15 RPG**

**Landw. Nutzung zulässig**

**Landw. Nutzung möglich**

**>15a Reben  
>25a and. Land**

**+  
Anteils- u. Nutzungsrechte**

**Ausnahmen n. Art. 2 Abs. 2:**

**a. Gebäude i. Bauzone**

**b. Wald zu Gewerbe**

**c. Teils i. Bauzone**

**d. gemischte Nutzung**

*Landw. Nutzung  
nicht möglich  
(6.1)*

*nicht land- od.  
forstwirtschaft-  
lich nutzbar  
(6.2)*

**Ausserhalb des territorialen Geltungsbereichs**

**:  
Grundstücke  
im Ausland**

# Erhöhung der Gewerbebegrenze

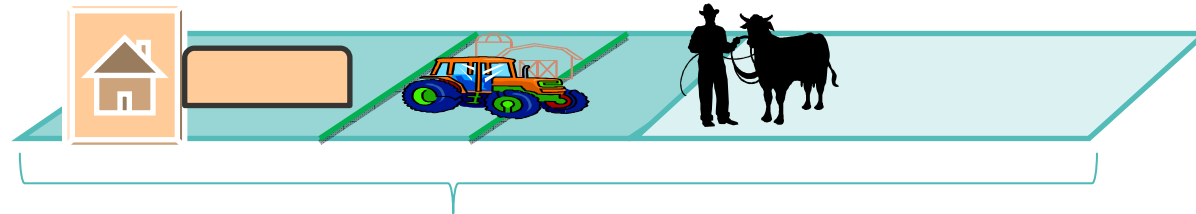
	> = 0,75 SAK <sup>1</sup> heutiger Wert	> = <b>1,0 SAK</b> <b>Beschluss</b>	> = 1,25 SAK Antrag BR	> = 1,5 SAK
Anzahl Betriebe <sup>2</sup>	44 159	<b>38 236</b>	31 853	25 410
Differenz		<b>-5 923</b>	-12 306	-18 749
Nach Senkung der Gewerbe- grenze durch Kantone		<b>-5 200</b>		

<sup>1</sup> SAK-Werte nach Art. 3 LBV, zuzüglich Zuschläge nach Art. 2a VBB für Kartoffeln, Beeren, Heil- und Gewürzpflanzen, Christbaumkulturen und Wald; jedoch ohne Sömmerung, Rebbau mit eigener Kelterei, Verarbeitung in der Region üblicher Produkte und Tätigkeit in Gewächshäusern.

<sup>2</sup> Betriebsregister AGIS 2004: rund 56 000 Betriebe mit Direktzahlungen.

# Rechtliche und wirtschaftliche Einheit

Landwirtschaftlicher Betrieb



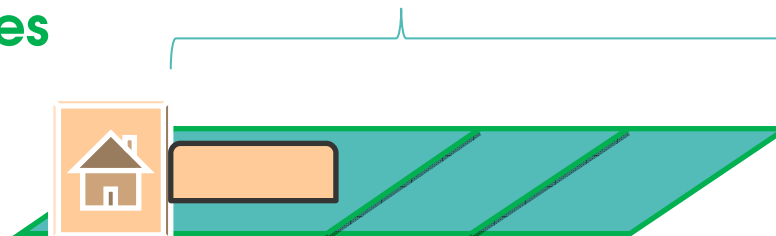
1SAK (Kt. 0.75 - <1)  
Wirtschaftliche Einheit

Gesamtheit

~~Wirtschaftliche Einheit~~  
 Funktionale Einheit  
 Räumliche Einheit  
 Rechtliche Einheit

Grundlage für einen Betrieb

Landwirtschaftliches Gewerbe



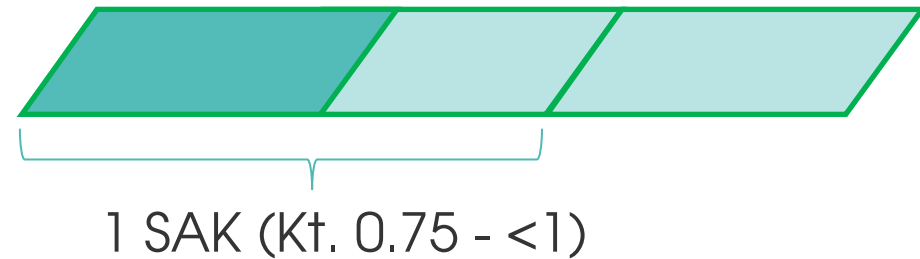
Grundstücke  
Bauten und Anlagen

**Im Autorenteam nicht besprochen**

# Gewerbe mit und ohne Zupacht

## Landwirtschaftliches Gewerbe

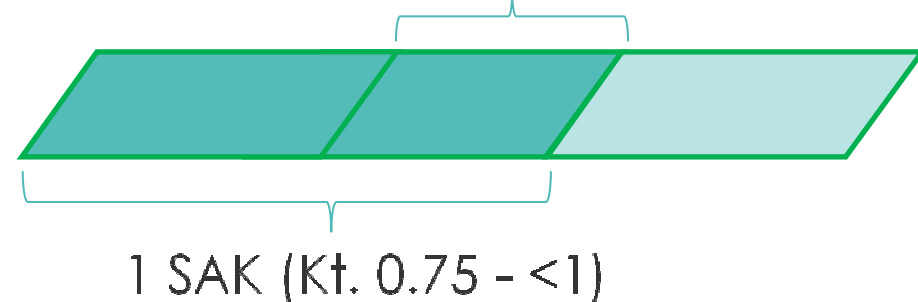
- Übernahme als Ganzes (Art. 11, 14, 24, 25, sowie Abs. 1 von Art. 36, 42, 47 und 49)
- Öffentliches Recht (Art. 58 und 63)



## Gewerbe allein mit dem Eigenland

- Übernahme von Grundstücken (Art. 21 sowie Abs. 2 von 36, 42, 47 und 49)

~~BGE : Art. 7 Abs .4. Bst. c BGBB~~

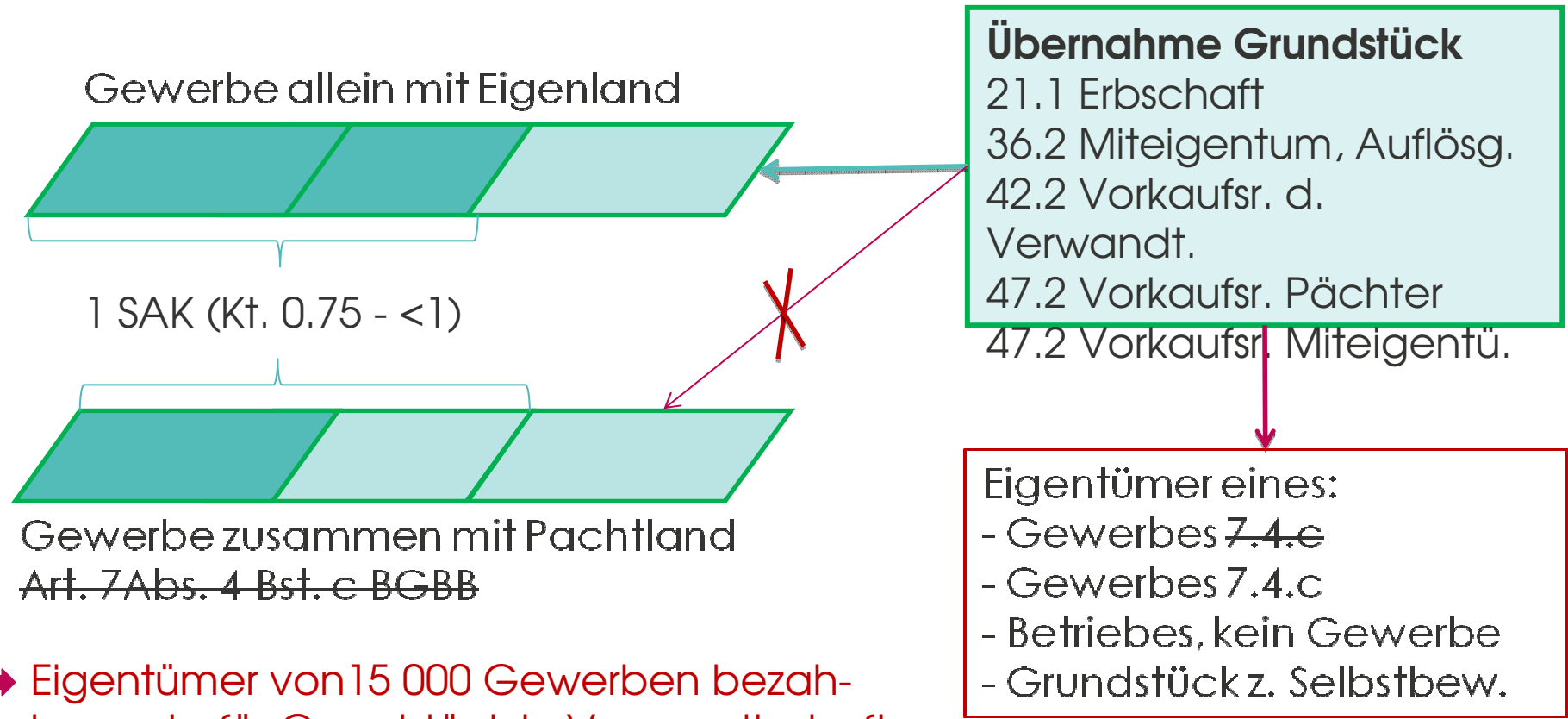


# Gewerbe mit und ohne Zupacht

Landwirtschaftliche Gewerbe	1SAK (13.5 Kant.)	0.75 SAK (8.5 Kant.)
<b>Gewerbe:</b> Übernahme als Ganzes	38 716	44 990
Davon: <b>Gewerbe mit Eigenland allein</b> Übernahme von Grundstücken Art. 21 sowie jeweils Abs. 2 von Art. 36, 42, 47 u. 49	25 564	27 655
<b>Gewerbe</b> nur dank zugepachtetem Land: Nach Bundesgericht nicht „Eigentümer eines Gewerbes“	13 152	17 335
		~15 000

Zahlen nach Benno Studer, Drei Urteile, successio 4/90, S. 308

# Wirkung der BGE 129 III 693 und BGE 134 III 1



- ➔ Eigentümer von 15 000 Gewerben bezahlen mehr für Grundstück in Verwandtschaft
- ➔ Verpächter suchen Pächter, die nicht „Eigentümer eines Gewerbes“ sind

# Gewerbe im Pachtrecht

## Landwirtschaftliches Gewerbe

Art. 7 Abs. 1-5 BGGB



1 SAK (Kf. 0.75 - <1)

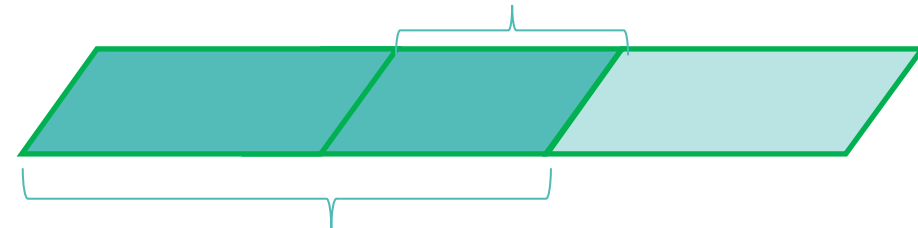
## Gewerbe allein mit dem Eigenland

Art. 1 Abs. 1 Bst. b LPG  
verweist auf

Art. 7 Abs. 1, 2, 3 und 5 BGGB

**Abs. 4**

~~BGE : Art. 7 Abs. 4. Bst. c BGGB~~



1 SAK (Kf. 0.75 - <1)

# Berücksichtigung von Pachtland

Bestimmung	Artikel	BGBB 7. 4. c
Bestandteil v. Gewerbe: Gebäude in Bauzone, Wald, kleine Grundstücke	BGBB 2.2a, 2.2b ,2.3	Ja
Eng verbundenes Nebengewerbe	BGBB 3.2	Ja
Übernahme eines Gewerbes	BGBB 11, 14, 24, 25 sowie jew. Abs. 1 v. 36,42,47,49	Ja
<b>Übernahme eines Grundstücks</b>	<b>BGBB 21 sowie jeweils Abs. 2 v. 36,42,47,49</b>	<b>Nein</b>
Realteilungsverbot	BGBB 58	Ja
Grundstück, muss in OBB liegen	BGBB 63.1.d	Ja
<b>Pacht v. Gewerben</b>	<b>LPG 1.1.b</b>	<b>Nein</b>
Nebenbetrieb	<b>RPG 24b</b>	Ja
Bau von Wohnhaus	<b>RPV 34.3</b>	Ja

# Gemischter Betrieb, Nebenbetrieb u. -gewerbe

Art von Gewerbe/ Betrieb	Landw. Gewerbe	Gemi- schtes Gewerbe	Neben- betrieb	Nichtlandw. Bestandteil, z.B. Woh- nung	Neben- gewerbe eng ver- bunden	Nebenge- werbe nicht eng verbund.
<b>Artikel</b>	<b>RPG</b> <b>BGBB</b> <b>LPG</b>					
	7.1-4 1.1.b	7.5 1.1.c	24b 7 1.1.c	2.2.d 39	3.2 1.1.c	- - -
<b>Voraussetzung</b>	1 SAK (od. Kt.)	1 SAK (od. Kt)	Gewerbe	Landw. Teil n. 6.1 BGBB	Gewerbe	-
<b>Übernahme Art. Wert</b>	17.1 Ew	17.1, 10.3 Ew	17.1, 10.3 Ew	10.3 EW	17.2 Vw	Vw
<b>Realteilungs- verbot</b>	Ja	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein
<b>Behandlung im LPG</b>	Gewer- be	Gewerbe	Gewerbe	Nichtlandw. Mietwert	Gewerbe	-

# Strukturpolitik, Ziel und Wirkungsweise

Regelung	Alt	Neu
<b>Ziele nach Art. 1 Abs. 1 BGG</b>		
Grundeigentum fördern	+	++
Familienbetriebe erhalten	+++	+
Ihre Struktur verbessern	+	++
<b>Regelung</b>		
Parzellenweise Verpachtung alt, Gute Existenz Keine gute Existenz	Nein Ja	
Realteilung, Parzellenweise Verpachtung: alle Gewerbe wenn Strukturverbesserung, kein Übernehmer, Zustimmung Ehegatte		Ja
<b>Wirkung von Art. 8 BGG</b>		
Auflösung nach 6 Jahren, Ventil für Strukturentwicklung	Ja	
a. Auflös. n. 6 J., Anford. n. 31 LPG bei Verpachtung geprüft		Ja
b. Nicht mehr erhaltungswürdige Gewerbe direkt aufteilbar		Ja

# Erhaltungswürdigkeit, Eigenlandbasis, Gebäude

Eigenlandbasis		Klein	Unter lan- des- oder ortsüblich	Landes- od. ortsüblich oder mehr
Gebäude	Sanierung			
Zweckmässig in gutem Zustand		Gewerbe	Gewerbe	Gewerbe
Unzweckmässig in schlechtem Zustand	Tragbar	Nicht erhal- tungswürdig	Gewerbe	Gewerbe
	Nicht tragbar	Nicht erhal- tungswürdig	Nicht erhal- tungswürdig	Gewerbe
Gesetzliche Anforde- rungen nicht erfüllt	Tragbar	Nicht erhal- tungswürdig	Gewerbe	Gewerbe
	Nicht tragbar	Kein Gewerbe	Kein Gewerbe	Kein Gewerbe

**Im Autorenteam  
nicht besprochen**

## Selbstbewirtschaftung: Gewerbe und Grundstücke

Anforderung	Kauf Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung	Kauf Grundstück durch Gewerbe-eigentümer	Kauf Grundstück zur Selbstbewirtschaftung
Eignung	Betriebsleitung	Betriebsleitung	Bewirtschaftung des Grundstücks
Ausbildung	Für betreffenden Betrieb	Erfolgeriche Betriebsführung	Spezifisch für Grundstück
Wille	Glaubhaftes Konzept	Tatbeweis erbracht	Interesse an Landwirtschaft bewiesen
Distanz	Wohnsitznahme auf Betrieb	Ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich	Bewirtschaftung vom Wohnort aus vernünftig

# Ausbildung nach Art. 2 DZV

- Berufsattest Landwirt/Landwirtin, Art. 37 BBG
- Fähigkeitszeugnis Landwirt/Landwirtin nach Art. 38 BBG
- Fachausweis Bäuerin nach Art. 42 BBG
- gleichwertige Ausbildung in landwirtschaftlichem Spezialberuf
- andere berufliche Grundbildung mit Berufsattest nach Art. 37 oder Fähigkeitszeugnis nach Art. 38 BBG, ergänzt mit:
  - a. von den Kantonen einheitlich geregelte landwirtschaftliche Weiterbildung, innerhalb von zwei Jahren nach Übernahme des Betriebes erfolgreich abgeschlossen; oder
  - b. drei Jahre praktische Tätigkeit als BewirtschafterIn, MitbewirtschafterIn, Angestellter oder Angestellte auf einem Landwirtschaftsbetrieb

⇒ **Mindestanforderung an die Ausbildung für Selbstbewirtschafter von Gewerben**

## Bewertung nichtlandwirtschaftlicher Bestandteile

Artikel	Bestandteil des Gewerbes	Bewertung n. Art. 10 Abs. 3
2.2.b BGG	Wald, Normen in Schätzungsanleitung	Ew
2.2.c BGG	Grundstückteil in Bauzone	Ew? → Vw
2.2.d BGG	Grundstückteil nichtlandwirtschaftl. genutzt, z.B. -Wohnung, Normalbed. bis Bedarf v. 3 Generat. -Wohnung über Bedarf 3 Generat. nicht abgetr. -And. nichtlandw. Gebäude, nicht abgetrennt	Ew Ew Ew Ew
7.5 BGG	Nichtlandwirtschaftliche Gebäude des gemischten Betriebes, sofern identifizierbar	Ew
12b RPG	Nichtlandw. Nebenbetrieb	24b RPG Ew
3.2 BGG	Grdst. d. nichtlandw. Nebengew.	17.2 BGG Vw
Ausserhalb Geltungsb.	Wohnhaus über Bedarf von 3 Generationen, auf eigenem Grundstück	ZGB Vw