

Das bäuerliche Bodenrecht

Fragen im Zusammenhang mit der Erwerbsbewilligung

Weiterbildungsveranstaltung vom 24.2.2010

Dr. Beat Stalder



1. Das Bewilligungsverfahren als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

- Rechtliche Einordnung
- Eigentums-, struktur- und familienpolitische Zielsetzungen
- Rechtswirkungen

2. Verhältnis zum Realteilungs- und Zerstückelungsverbot

3. Verhältnis zum Raumplanungsrecht

vgl. BGer 2C_855/2008 vom 11.12.2009, E. 3.2



4. Bewilligungspflichtige Vorgänge (Art. 61 BGBB)

- **Quantitative Bedeutung**
- **Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe oder Grundstücke**
- **Anspruch auf Bewilligungserteilung, wenn kein Verweigerungsgrund vorliegt (Abs. 3 1. Halbsatz)**
- **Eigentumsübertragung (Abs. 3, 1. Halbsatz; vgl. BGE 127 III 90)**
- **Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommen (Abs. 3, 2. Halbsatz)**



Frage zur Bewilligungspflicht:

Ist der Eintrag von Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit dem Kiesabbau u.ä. ausserhalb des bezeichneten Richtplanperimeters bewilligungspflichtig?

Wenn ja: Was ist mit Zahlungen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses?



5. Bewilligungsfreie Vorgänge

- **Abschliessende Aufzählung in Art. 62 BGBB**
- **Bewilligungsfreiheit bei entgeltlichen Vermächtnissen?**
- **Hinweis auf Änderung vom 5.10.2007 (AP 2011) betreffend Bst. f (Grenzverbesserung)**
- **Hinweis auf Änderung vom 3.10.2003 betreffend Bst. g (Erwerb durch Fusion und Spaltung)**
- **Hinweis auf Gesetzesänderung vom 11.12.2009 betreffend Bst. h (Erwerb zwecks Hochwasserschutz u.dgl.)**



6. Verweigerungsgründe (Art. 63)

- **Fehlende Selbstbewirtschaftereigenschaft (Bst. a);
Gegenausnahmen in Art. 64**
- **Übersetzter Preis (Abs. 1 Bst. b); Nichtanwendung bei
Erwerb in Zwangsvollstreckung (Abs. 2)**
- **Hinweis auf Wegfall des Güteraufkaufs (Bst. c)**
- **Lage ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungs-
bereichs (Bst. d)**



Frage zum Selbstbewirtschafterprinzip (Art. 63 Bst. a):

1. Kann einem 65-jährigen Selbstbewirtschafter grundsätzlich eine Erwerbsbewilligung erteilt werden?
2. Können Pferdehalter und Hundezüchter Landwirtschaftsboden erwerben?
3. Als Rebbaier bewirtschaftete ich seit 40 Jahren ein Rebgrundstück unter 15 Aren. Jetzt hätte ich die Gelegenheit, ein Rebgrundstück von 20 Aren zu erwerben. Die fachlichen Voraussetzungen erfülle ich sehr gut, aber ich bin nur Hobbywinzer. Unter welchen Voraussetzungen kann ich das Rebgrundstück von 20 Aren erwerben?



Frage zum ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich (Art. 63 Bst. d):

Es wird als störend empfunden, dass für einen Hobby- oder Nebenerwerbsbewirtschafter die Distanzvorschriften nicht gelten. Entwickelt er sich weiter und erreicht 1 SAK, darf er plötzlich nicht mehr zuerwerben. Die Schlechterstellung der Landwirte ist seltsam.



7. Ausnahmen vom Erfordernis der Selbstbewirtschaftung (Art. 64)

- Generalklausel des wichtigen Grundes;
nicht abschliessende Aufzählung einzelner Tatbestände
- Praxishinweise :
BGE 122 III 287 und 133 III 562 zur Generalklausel
BGE 132 III 658 und 135 II 123 zu Abs. 1 Bst. f
- Hinweis auf Bst. g: Erwerb durch einen Pfandgläubiger im Zwangsvollstreckungsverfahren; vgl. BGE 132 III 212



Frage zur Ausnahme vom Selbstbewirtschafterprinzip (Art. 64 Abs. 1 Bst. f)

Bei der Ausschreibung nach Art. 64 Abs. 1 Bst. f meldet sich ein Selbstbewirtschafter ausserhalb und ein Nichtselbstbewirtschafter innerhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs.

Wem kann die Bewilligung in Aussicht gestellt werden?



8. Erwerb durch das Gemeinwesen (Art. 65)

- Verhältnis zu Art. 64
- Begriff des Gemeinwesens
- Erwerb zur unmittelbaren Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe (Abs. 1 Bst. a)
- Erwerb zum Zweck des Realersatzes (Abs. 1 Bst. b; vgl. BGer 5A.33/2004 vom 9.5.2005, Umfahrung Bulle)
- Kein Erwerb zum Zweck strategischer Landreserven vgl. etwa VVGE [OW] 2003/2004 Nr. 46 S. 157
- Bewilligungsfreier Erwerb zum Zweck des Hochwasserschutzes u.dgl. (Art. 62 Bst. h in der Fassung vom 11.12.2009, noch nicht in Kraft)



8. Erwerb in der Zwangsversteigerung (Art. 67 und 69)

- Begriff der Zwangsversteigerung
- Unzulässigkeit freiwilliger Versteigerung (Art. 69)
- Wegfall der Preisgrenze (Art. 68)
- Zusammenhang mit Art. 64 Bst. f und g
- Praxishinweise: BGE 132 III 212, 129 III 583, 128 III 339, 123 III 406



9. Zivil- und verwaltungsrechtliche Folgen (Art. 70 - 72)

- **Nichtigkeit von Rechtsgeschäften (Art. 70)**
- **Widerruf der Bewilligung (Art. 71)**
- **Berichtigung des Grundbuchs (Art. 72)**



10. Verfahrensrechtliche Fragen

- **Bewilligungsbehörde (Art. 80)**
- **Behandlung durch den Grundbuchverwalter (Art. 81)**
- **Hinweis auf die Aufhebung von Art. 82 (Gerichtsstand)**
- **Bewilligungsverfahren und Beschwerdebefugnis (Art. 83)**
vgl. BGE 133 III 562, 132 III 658, 129 III 583, 126 III 274;
5A.35/2008 vom 10.6.2008, 5A.21/2006 vom 9.11.2006
- **Feststellungsverfügung (Art. 84)**
- **Beschwerde an die kantonale Beschwerdebehörde (Art. 88).**
- **Beschwerde an das Bundesgericht (Art. 89)**

