



Realteilungs- und Zerstückelungsverbot

Art. 58 – 60 BGBB

Weiterbildungsveranstaltung zum bäuerlichen Bodenrecht
Windisch, 24. Februar 2010

Margret Herrenschwand



Inhaltsübersicht

1. Funktion und Entwicklung des Realteilungs- und Zerstückelungsverbots
2. Drei Schwerpunkte
 - 2.1 Entflechtung des Geltungsbereichs
 - 2.2 Baurechte
 - 2.3 Verkleinerung und Auflösung von landwirtschaftlichen Gewerben



Inhaltsübersicht

- 1. Funktion und Entwicklung des Realteilungs- und Zerstückelungsverbots**
2. Drei Schwerpunkte
 - 2.1 Entflechtung des Geltungsbereichs
 - 2.2 Baurechte
 - 2.3 Verkleinerung und Auflösung von landwirtschaftlichen Gewerben

Art. 58 Realteilungs- und Zerstückelungsverbot

¹ Von landwirtschaftlichen Gewerben dürfen nicht einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile abgetrennt werden (Realteilungsverbot).

² Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen nicht in Teilstücke unter 25 Aren aufgeteilt werden (Zerstückelungsverbot). Für Rebgrundstücke beträgt diese Mindestfläche 15 Aren. Die Kantone können grössere Mindestflächen festlegen.

³ Landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke dürfen zudem nicht in Miteigentumsanteile von weniger als einem Zwölftel aufgeteilt werden.

Zur Erinnerung: Die ursprünglichen Ausnahmemöglichkeiten

Art. 60 Bewilligung von Ausnahmen

- a. Aufteilung zur Entflechtung des Geltungsbereichs
- b. Gewerbeteilung
- c. Tausch von ertragsmässig annähernd gleichwertigen Grundstücken oder Grundstücksteilen
- d. einmalige Arrondierung eines nichtlandwirtschaftlichen Grundstücks ausserhalb der Bauzone um höchstens 1000 m²

➔ Strukturerhaltung

RPG-Revision 1998, AP 2002 und AP 2007

- ¹a. Aufteilung zur Entflechtung des Geltungsbereichs
 - b. Gewerbeteilung → aufgehoben
 - c. Erweiterter Tausch zur strukturellen Verbesserung eines landwirtschaftlichen Gewerbes
 - d. einmalige Arrondierung eines nichtlandwirtschaftlichen Grundstücks ausserhalb der Bauzone um höchstens 1000 m²
 - e. Übernahme zur zonenkonformen Weiterverwendung
 - f. Baurecht zugunsten des Pächters → angepasst
 - g. Abwendung einer drohenden Zwangsverwertung
 - h. Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe
 - i. Errichtung von gemeinschaftlichen Anlagen
- ²Realteilung zur strukturellen Verbesserung eines andern Gewerbes unter Zustimmung der vorkaufs- und zuweisungsberechtigten Verwandten sowie des Ehegatten bzw. des eingetragenen Partners
- ➔ Strukturwandel



Inhaltsübersicht

1. Funktion und Entwicklung des Realteilungs- und Zerstückelungsverbots

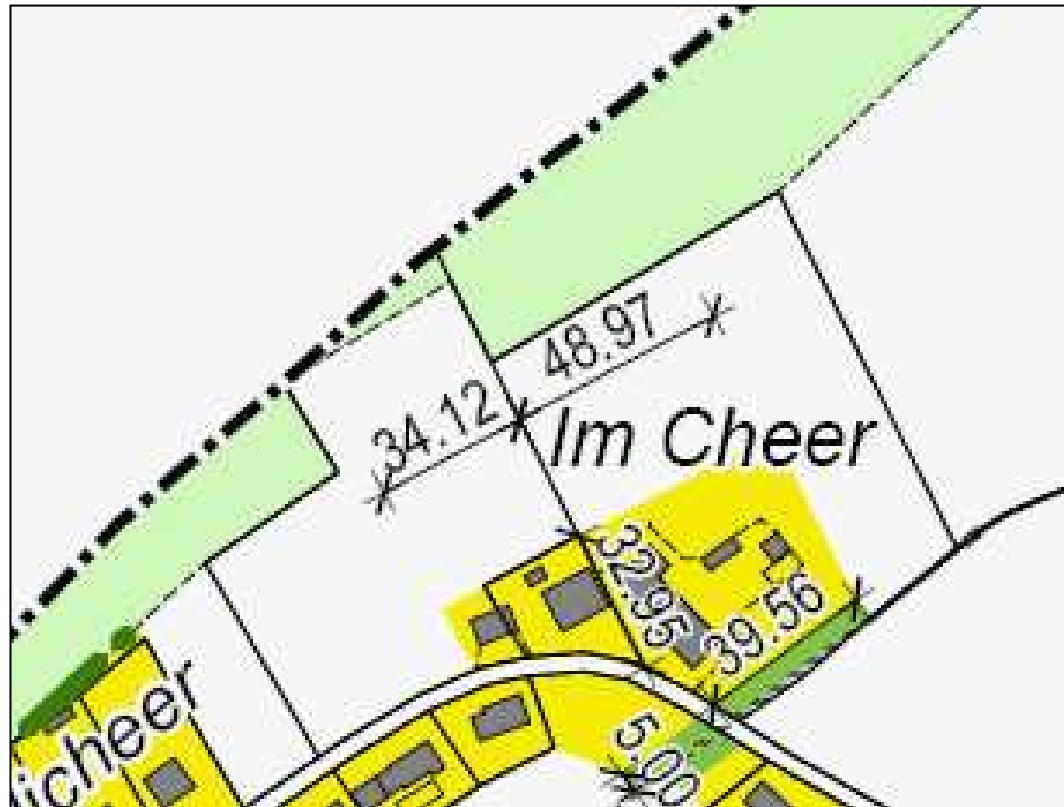
2. Drei Schwerpunkte

2.1 Entflechtung des Geltungsbereichs

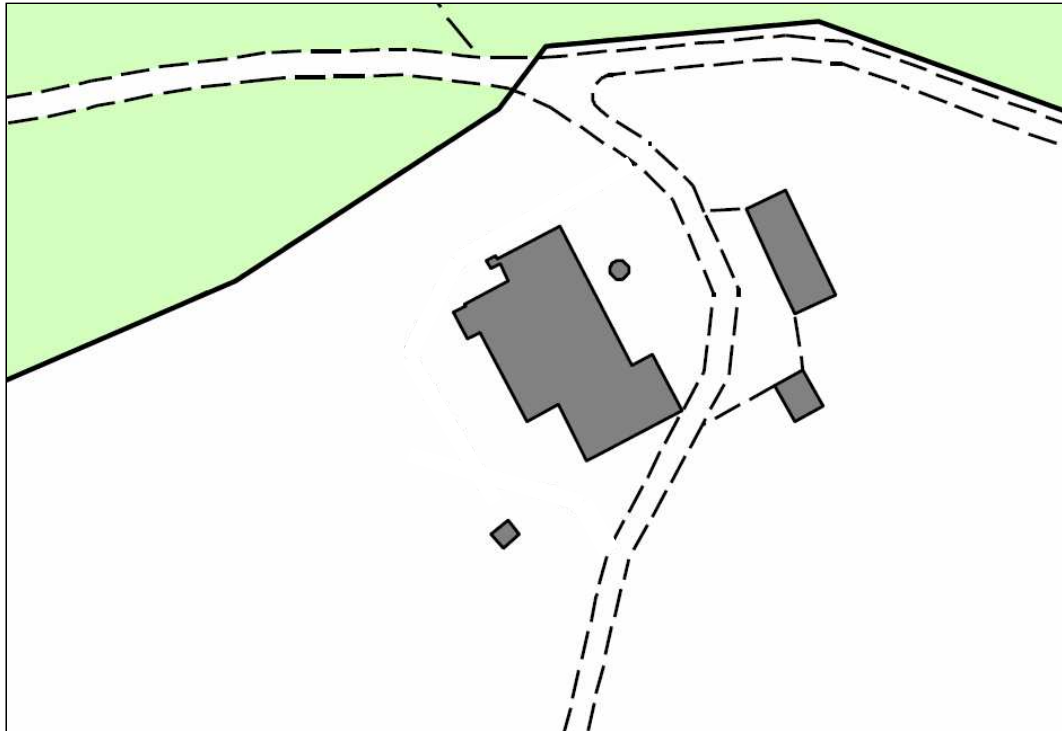
2.2 Baurechte

2.3 Verkleinerung und Auflösung von landwirtschaftlichen Gewerben

Zonenrechtlich gemischtes Grundstück



Gemischt genutztes Grundstück



- Objektive Betrachtung nach raumplanungsrechtlichen Gesichtspunkten (BGE 125 III 175)
 - Unentbehrlichkeit
 - Wirtschaftlichkeit

- Klarheit über künftige Verwendung
 - ➔ Koordination zwischen BGBB- und RPG-Behörden (Art. 4a VBB und Art. 49 RPV)



Inhaltsübersicht

1. Funktion und Entwicklung des Realteilungs- und Zerstückelungsverbots
- 2. Drei Schwerpunkte**
 - 2.1 Entflechtung des Geltungsbereichs
 - 2.2 Baurechte**
 - 2.3 Verkleinerung und Auflösung von landwirtschaftlichen Gewerben

Unselbstständiges Baurecht

Zugunsten einer bestimmten Person

Nicht übertragbar und unvererblich

Einfache Schriftlichkeit

Kann nicht als Grundstück ins Grundbuch aufgenommen werden

Kann ohne Einwilligung des Grundeigentümers nicht belastet werden

Selbstständiges und dauerndes Baurecht

Grundsätzlich übertragbar und vererblich

Öffentliche Beurkundung

Aufnahme ins Grundbuch als Grundstück (wenn mind. 30 Jahre)

Kann mit Grundpfandrechten und Dienstbarkeiten belastet werden

Vorteile eines Baurechts für den Verpächter...

- Pflicht zur Vornahme der Hauptreparaturen
- Werkeigentümerhaftung und Haftung für Störungen aus dem Eigentum
- öffentlich-rechtliche Verpflichtungen für Gebäude

entfallen

...und für den Pächter...

- Anpassung von Bauten und Anlagen nach eigenen betrieblichen Bedürfnissen
- Belastung des Baurechtsgrundstücks mit Grundpfandrechten zur Finanzierung von Investitionen (bei selbstständigem und dauerndem Baurecht)
- längerfristige betriebliche Planung und Entwicklung
- gegebenenfalls Möglichkeit für landwirtschaftliche Strukturverbesserungsbeiträge oder Investitionskredite

Wichtige Punkte

- Wahrung der wirtschaftlichen Einheit von Land, Gebäuden und Anlagen
 - ➔ Verknüpfung von Baurechts- und Pachtvertrag
 - ➔ Vormerkung des Pachtvertrags im Grundbuch
 - ➔ Baurechtszins ist an den höchstzulässigen Pachtzins anzurechnen, wenn der Pachtvertrag mit dem Baurechtsvertrag eng verknüpft ist (VPB 65.45)

- Sicherstellung, dass bei Ende der Vertragsdauer die rechtliche Einheit von Land, Gebäuden und Anlagen wiederhergestellt wird
 - ➔ übereinstimmende Vertragsdauer
 - ➔ übereinstimmende Kündigungsmodalitäten

- Heimfallregelung

Baurechte an Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse

- Vorgaben der Raumplanung
(Art. 16a Abs. 1^{bis} RPG, Art. 34 Abs. 4 und 34a RPV)
 - Anlage befindet sich auf einem Landwirtschaftsbetrieb und ist diesem untergeordnet
 - Herkunft der verarbeiteten Substrate (Fahrdistanzen)
 - (...)

- Vorgaben des BGGBB
 - Ausnahmemöglichkeit Art. 60 Abs. 1 Bst. i BGGBB
 - ➔ Beschränkung auf gemeinschaftliche Anlagen von Landwirtinnen und Landwirten



Inhaltsübersicht

1. Funktion und Entwicklung des Realteilungs- und Zerstückelungsverbots
- 2. Drei Schwerpunkte**
 - 2.1 Entflechtung des Geltungsbereichs
 - 2.2 Baurechte
 - 2.3 Verkleinerung und Auflösung von landwirtschaftlichen Gewerben**

Verkleinerung und Auflösung von landwirtschaftlichen Gewerben (Art. 60 Abs. 2 BGGB)

Normzweck:

- Erleichterung der strukturellen Entwicklung hin zu grösseren Betrieben
- Stärkung der unternehmerischen Freiheit der Landwirtinnen und Landwirte

Wirkung:

- Erhaltungszwang → Auflösungsbewilligungspflicht

Bewilligungsvoraussetzungen (kumulativ)

objektive:

- Realteilung dient überwiegend der strukturellen Verbesserung anderer landwirtschaftlicher Gewerbe

subjektive:

- Verzicht der zuweisungs- und vorkaufsberechtigten Verwandten
- Zustimmung des mitbewirtschaftenden Ehegatten oder eingetragenen Partners

Knackpunkte

- Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt
 - Verhältnis zu Art. 8 Bst. a und b BGG
 - Berücksichtigung von Zupachtland?

- Strukturelle Verbesserung
 - Konkretes Geschäft als Beurteilungsgrundlage
 - Überwiegend zur **eigentumsmässigen Aufstockung** eines andern landwirtschaftlichen Gewerbes
 - Kreis potenzieller Erwerber beschränkt

- Identifikation der vorzugsberechtigten Verwandten
 - Hypothetischer Vorkaufs- oder Erbfall massgebend (Urteil 5A.19/1999 vom 13. März 2000 E.3.a)



Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!