

Studer Anwälte und Notare AG

Kann ein Nichtlandwirt landwirtschaftliche Grundstücke erwerben?



Dr. Benno Studer, Fürsprecher und Notar

I. Einleitung

Das Ziel des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) ist die Förderung und Erhaltung von Familienbetrieben, die Stärkung der rechtlichen Stellung des Selbstbewirtschafters und des Pächters beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke sowie die Bekämpfung von übersetzten Preisen für landwirtschaftlichen Boden. Um diese Ziele zu erreichen, enthält das BGBB Bestimmungen über den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben, die Verpfändung von landwirtschaftlichen Grundstücken sowie die Teilung landwirtschaftlicher Gewerbe und die Zerstückelung landwirtschaftlicher Grundstücke. Mit diesen Bestimmungen wird die Verfügungsfreiheit des landwirtschaftlichen Grundeigentümers eingeschränkt. Als Grundsatz gilt, dass es für den Kauf von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken eine kantonale Bewilligung braucht.

II. Geltungsbereich

Ob für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks eine Erwerbsbewilligung

benötigt wird, hängt davon ab, ob das Grundstück unter den Geltungsbereich des BGBB fällt. Das BGBB gilt für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, welche ausserhalb einer Bauzone liegen und für welche die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung zulässig ist.

Innerhalb der Landwirtschaftszone finden sich jedoch auch immer wieder nichtlandwirtschaftliche Grundstücke, so z.B. Ausflugsrestaurants, welche nicht als Teil des landwirtschaftlichen Betriebes gelten. Diese Grundstücke unterstehen grundsätzlich keiner Erwerbsbewilligung. Anders ist es bei der Beurteilung von ehemaligen bäuerlichen Wohnliegenschaften, welche nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Grundsätzlich gilt für diese Liegenschaften das BGBB und es ist somit eine Erwerbsbewilligung erforderlich. Es besteht jedoch die Möglichkeit, solche Gebäude zusammen mit einer Fläche von circa 1'000 m² (je nach topographischer Lage mehr) von einem landwirtschaftlichen Grundstück abzutrennen und aus dem Geltungsbereich des BGBB zu entlassen. Durch die Entlassung aus dem BGBB unterstehen die Grundstücke keiner Beschränkung mehr und können ohne Bewilligung übertragen werden.

Das Gesetz gilt nicht für Grundstücke von weniger als 15 Aren Rebland oder 25 Aren anderem Land sowie Waldgrundstücke, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören.

III. Bewilligungspflicht des Erwerbs und Ausnahmen

Wer ein landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück erwerben will, braucht dazu eine Bewilligung. Als Erwerb gilt die Eigentumsübertragung sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommt. Somit bedarf beispielsweise nebst dem Kauf auch der Tausch oder die Schenkung einer Erwerbsbewilligung.

Keine Erwerbsbewilligung bedürfen der Erwerb durch Erbgang oder erbrechtliche

Zuweisung sowie der Erwerb durch einen Nachkommen, den Ehegatten, die Eltern, ein Geschwister oder Geschwisterkind des Veräusserers. Neben weiteren (unbedeutenden) Ausnahmen ist die familieninterne Eigentumsübertragung der Hauptanwendungsfall. Es gilt weder eine Preisgrenze noch die Pflicht zur Selbstbewirtschaftung. Auch das Pächtervorkaufsrecht spielt nicht.

Eine Erwerbsbewilligung darf nur verweigert werden, wenn der Erwerber nicht Selbstbewirtschaftler ist, wenn ein übersetzter Preis vereinbart wurde oder wenn das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers liegt.

IV. Preisgrenze

Wenn ein landwirtschaftliches Grundstück oder Gewerbe dem BGBB unterstellt ist und eine Erwerbsbewilligung notwendig ist, gilt die Preisgrenze absolut und ihre Überschreitung hat die Verweigerung der Bewilligung zur Folge. Der Erwerbspreis ist übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Durchschnitt der letzten fünf Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigt. Keine Anwendung findet die Preisgrenze wenn ein landwirtschaftliches Grundstück oder Gewerbe im Zwangsvollstreckungsverfahren erworben wird.

In der Gegend von Möhlin liegen die Preise – ja nach Bodenqualität – zwischen 6 bis 10 Franken pro m². Die Höchstgrenze bei landwirtschaftlichen Gewerben liegt bei circa Faktor 4.5 des Ertragswertes.

V. Selbstbewirtschaftungsprinzip

Als Selbstbewirtschaftler gilt, wer den landwirtschaftlichen Boden selber bearbeitet und, wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses zudem persönlich leitet. Für die Selbstbewirtschaftung geeignet ist, wer die Fähigkeiten besitzt, die nach landesüblicher Vorstellung notwendig sind, um den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten und ein

landwirtschaftliches Gewerbe persönlich zu leiten.

Anders als die Preisgrenze gilt das Selbstbewirtschaftungsprinzip nicht in jedem Fall, sondern es gibt Ausnahmen, nach welchen auch einem Nichtselbstbewirtschafter eine Erwerbsbewilligung zu erteilen ist. Unter anderem ist bei fehlender Selbstbewirtschaftung eine Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerb dazu dient, ein Gewerbe, das seit langem als Ganzes verpachtet ist, als Pachtbetrieb zu erhalten oder strukturell zu verbessern. Mit dieser Bestimmung sollen bestehenden Pachtbetriebe erhalten, arrondiert und aufgestockt werden können. Die Schaffung von neuen

Pachtbetrieben ist dagegen nicht zulässig. Ebenso ist einem Nichtselbstbewirtschafter eine Erwerbsbewilligung zu erteilen, wenn trotz öffentlicher Ausschreibung zu einem nicht übersetzten Preis kein Angebot eines Selbstbewirtschafters vorliegt. Der Selbstbewirtschafter muss ernsthaft und verbindlich offerieren und zwar zum selben oder einem höheren zulässigen Preis, als vom Nichtselbstbewirtschafter geboten. Liegt das Konkurrenzangebot des Selbstbewirtschafters unter dem mit dem Nichtselbstbewirtschafter vereinbarten Preis, so ist letzterem die Erwerbsbewilligung zu erteilen. Beispiel: Wenn der höchstzulässige Preis bei 10 Franken pro

m² liegt und der Landwirt offeriert 8 Franken pro m² bekommt der Nichtselbstbewirtschafter den Zuschlag, wenn er mehr als 8. Franken pro m² bietet.

Für Fragen und persönliche Auskünfte steht Ihnen das Büro Studer Anwälte und Notare AG gerne zur Verfügung.

Kontaktmöglichkeiten:

Studer Anwälte und Notare AG

Hintere Bahnhofstrasse 11A

5080 Laufenburg

Tel: 062 869 40 69

Fax: 062 869 40 60

Mail: office@studer-law.com

Baugesuch einreichen mit eBau Aargau

Die Aufgaben im Baubewilligungsverfahren werden heute primär in Papierform bewältigt. Deshalb wird der Kanton Aargau mit den Aargauer Gemeinden im Rahmen der E-Government Strategie Aargau den Baubewilligungsprozess vom Antragstellenden über die Gemeinde bis zum Kanton in Zukunft durchgehend elektronisch abwickeln. Ziel ist eine benutzerfreundliche, möglichst medienbruchfreie elektronische Dienstleistung, welche sowohl dem Gesuchsteller, als auch den Gemeinden und dem Kanton einen Mehrwert bringt.

Die elektronische Baubewilligungslösung eBau Aargau wird seit September 2014 mit Unterstützung von Fachpersonen der drei Pilotgemeinden Möhlin, Aarburg und der Bauverwaltung Surbtal (Endingen, Lengnau, Tegerfelden) entwickelt. Das Projektteam besteht aus Vertretern des Kantons sowie der Bauverwaltungen der Pilotgemeinden.

Die Gemeinde Möhlin als Pilotgemeinde führt neu die Baugesucheingabe und Bewirtschaftung digital ein. Bauherrschaft und Projektverfasser/in können ihr Baugesuch im Online-Schalter erfassen und mit sämtlichen Unterlagen, Plänen und Nachweisen, elektronisch hochladen.

Die Kommunikation zwischen Gesuchstellenden und Gemeinde bzw. Kanton erfolgt grundsätzlich auf digitalem Weg. Ausnahmen sind fristauslösende Verfügungen

und fristgebundene Eingaben wie Einwendungen, die weiterhin auf dem Postweg versendet werden.

Weitere Information und Einreichung unter www.moehlin.ch unter der Dienstleistung ‚Baugesuch – einreichen‘.

Gesuch für Baubewilligung



Gemeinde

Standortgemeinde*

Bitte auswählen...

Weitere betroffene Gemeinde(n)

Bitte wählen (Mehrfachwahl möglich)...

Art des Gesuchs

Art des Gesuchs*

- ☐ Anfrage
- ☐ Baugesuch für Bauten und Anlagen
- ☐ mit Umwelträglichkeitsprüfung (UVP)
[Informationen](#)
- ☐ Umnutzungsgesuch
- ☐ Vorentscheid
- ☐ (mit) Rodungsgesuch [Informationen](#)
- ☐ Reklamegesuch [Informationen](#)
- ☐ (Teil-)Abbruchgesuch
- ☐ Plangenehmigungsverfahren (PGV) [Informationen](#)

Bauvorhaben