

WENGER PLATTNER



Die öffentlich-rechtlichen Verfügungsbeschränkungen

Landwirtschaftliches Bodenrecht – eine
Standortbestimmung aus Sicht des Praktikers

Weiterbildungstagung des VBN und des Instituts für
Notariatsrecht und Notarielle Praxis der Universität Bern
vom 30./31. Oktober 2013

Dr. Beat Stalder, Rechtsanwalt WENGER PLATTNER



Von der Strukturhaltung zum Strukturwandel

- Die Verfügungsbeschränkungen des EGG
 - Güteraufkauf, Güterschlächtereie, offensichtliche Spekulation
- BGGB vom 4. Oktober 1991
 - Vorentwurf Zimmerli von 1985
 - Agrarpolitische Grundlage: 6. Landwirtschaftsbericht von 1984 mit Optik auf Strukturhaltung
 - 11 Gesetzesrevisionen seit Erlass



Von der Strukturhaltung zum Strukturwandel

- Anpassungen der Gewerbedefinition
 - Kein Gewerbe bei ungünstiger Betriebsstruktur (Art. 8 Bst. b; 1998)
 - Ersatz der «halben Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie» durch 0,75 SAK (Art. 7; 2003)
 - Erhöhung der bundesrechtlichen Gewerbegrenze auf 1 SAK (2007)

- Anpassung des Realteilungsverbots
 - Zulässige Realteilung bei struktureller Verbesserung anderer Gewerbe (Art. 60 Abs. 2; 1998)
 - Streichung der Voraussetzung des Verbleibs einer «guten Existenz» (Art. 60 Bst. b; 2003)



Von der Strukturhaltung zum Strukturwandel

- Anpassungen der Verweigerungsgründe
 - Aufhebung des Verweigerungsgrunds des Güteraufkaufs (Art. 63 Abs. 1 Bst. c; 1998)
 - Ausnahme vom Selbstbewirtschafterprinzip beim Erwerb durch einen Pfandgläubiger in der Zwangsvollstreckung (Art. 64 Abs. 1 Bst. g; 1998)
 - Kantonale Befugnis zur Anhebung der Preisgrenze (Art. 66 Abs. 2; 2007)



Von der Strukturhaltung zum Strukturwandel

- Ausblick auf die Agrarpolitik 2014-2017
 - Überarbeitung der SAK-Berechnungsgrundlagen
 - Kantonaler Spielraum für Gewerbe neu 0,6 statt 0,75 SAK (Art. 5 Bst. a)
 - Einheitliche Definition des Gewerbebegriffs generell unter Berücksichtigung des Pachtlands (Art. 7 Abs. 4 Bst. c; BGE 129 III 693, 134 III 1)



Grundlagen und Begriffe

- Geltungsbereich
 - in sachlicher Hinsicht:
 - Landwirtschaftliches Grundstück (Art. 6)
 - Landwirtschaftliches Gewerbe (Art. 7 + 5 Bst. a)
 - in örtlicher Hinsicht:
 - Grundsatz: LW Gewerbe und Grundstücke ausserhalb der Bauzone (Art. 2 Abs. 1)
 - Ausnahmen (Art. 2 Abs. 2):
 - Gewerbeteile mit Gebäuden in Bauzone
 - Waldgrundstücke von Gewerben
 - Teilweise innerhalb Bauzone liegende Grundstücke sind vollumfänglich erfasst



Grundlagen und Begriffe

- Begriffe
 - LW Grundstück (Art. 6)
 - Grundstück mit Eignung zur lw. Nutzung
 - LW Gewerbe (Art. 7 f., 5 Bst. a)
 - Gesamtheit von lw Grundstücken, Bauten und Anlagen als Grundlage der lw Produktion mit Arbeitsbedarf von mindestens 1 SAK nach LBV
 - Kantonaler Spielraum. BE: Gewerbe im Berg- und Hügellgebiet ab 0,75 SAK
 - Kein Gewerbe wenn seit über 6 Jahren rechtmässig parzellenweise verpachtet oder aufgrund ungünstiger Betriebsstruktur nicht erhaltenswürdig (Art. 8)



Grundlagen und Begriffe

- Begriffe
 - Selbstbewirtschafter (Art. 9)
 - Bei Gewerben: Eignung, persönliche Bearbeitung des Bodens und Leitung des Gewerbes
 - Bei Grundstücken: Eignung, persönliche Bearbeitung des Bodens



Die öffentlich-rechtlichen Verfügungsbeschränkungen

- Gegenstand
 - Realteilungs- und Zerstückelungsverbot
 - Erwerbsbewilligungsverfahren
 - Belastungsgrenze

- Umsetzung im Bewilligungsverfahren
 - Privatrechtsgestaltende Verwaltungsverfügung
 - Setzt beurkundetes Privatrechtsgeschäft voraus
 - Überführung des «hinkenden» Rechtsgeschäfts in Vollgültigkeit oder Ungültigkeit
 - Anspruch auf Erteilung bei erfüllten Voraussetzungen



Realteilungs- und Zerstückelungs- verbot

- Gegenstand des Realteilungs- und Zerstückelungsverbots
 - Abtrennung im Sinn von Veräusserung (RTV) oder Abparzellierung (ZV)
 - Problematik der Begründung von Baurechten
 - Selbst. + dauerndes Baurecht/Abbaurecht = Realteilungstatbestand
 - Zu unterscheiden von Frage, ob das Baurecht/Abbaurecht weiterhin dem BGGB untersteht
 - Nichtanwendungstatbestände (Art. 59)
 - Gesetzliche Ausnahmen; Beurteilung grundsätzlich durch das Grundbuchamt
 - Bei Zweifelsfällen Vorgehen nach Art. 81 Abs. 3



Realteilungs- und Zerstückelungsverbot

- Gegenstand des Realteilungs- und Zerstückelungsverbots
 - Ausnahmetatbestände (Art. 60)
 - Abschliessende Aufzählung, u.a.
 - Aufteilung eines Iw Gewerbes oder Grundstücks entlang Zonengrenze oder Geltungsbereich einer Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG (Freistellung)
 - Errichtung Baurecht z.G. des Pächters
 - Abwendung einer drohenden Zwangsvollstreckung
 - Abtrennung zur strukturellen Verbesserung anderer Gewerbe unter best. Voraussetzungen



Realteilungs- und Zerstückelungs- verbot

- Koordinationsrechtliche Hinweise
 - Verhältnis zum Erwerbsbewilligungsverfahren
 - Vorfrageweise Überprüfung der Gewerbe-eigenschaft beim Erwerb eines lw Grundstücks
 - Verhältnis zur Ausnahmebewilligung Art. 24 RPG
 - AB auf Grundstücksteil führt zu gemischtem Grundstück (Art. 2 Abs. 1 Bst. a)
 - Entflechtung via Art. 60 Bst. a
 - Voraussetzungen für die Freistellung (Art. 4a VBB, Art. 49 RPV)



Erwerbsbewilligungsverfahren

- Grundsatz der Bewilligungspflicht (Art. 61)
 - Rechtsanspruch, wenn kein Verweigerungsgrund
 - Erwerbsdefinition

- Ausnahmen von der Bewilligungspflicht u.a.
 - Erbgang und erbrechtliche Zuweisung
 - Familieninterne Handänderungen
 - Unter best. Voraussetzungen Fusion und Spaltung
 - Erwerb zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung, des Baus von Pumpwerkspeicherbecken und für Realersatz hierfür



Erwerbsbewilligungsverfahren

- Verweigerungsgründe (Art. 63)
 - Fehlende Selbstbewirtschaftung; Gegenausnahmen nach Art. 64 u.a.
 - Erhaltung eines Pachtbetriebs
 - Vorliegen einer Bewilligung nach Art. 24 RPG
 - Erwerb zwecks Abbau von Bodenschätzen
 - Erwerb zwecks Erfüllung eines Schutzzwecks
 - Kein Angebot eines SB trotz öffentlicher Ausschreibung zum zulässigen Preis
 - Erwerb durch Pfandrechtsgläubiger im Zwangsvollstreckungsverfahren



Erwerbsbewilligungsverfahren

- Verweigerungsgründe (Art. 63)
 - Übersetzter Preis nach Art. 66
 - Durchschnittspreis der Vergleichsobjekte + 5 %
 - Kantonale Befugnis auf Erhöhung auf + 15 %
 - Nichtanwendung bei Zwangsvollstreckung
 - Minderungsrecht der Bewilligungsbehörde?
 - Lage ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers («Arrondierungsprinzip»)



Erwerbsbewilligungsverfahren

- Erwerb durch das Gemeinwesen
 - Erwerb im Finanzvermögen
 - keine Privilegierung; fehlende Selbstbewirtschaftereigenschaft
 - Erwerb zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben
 - Bund, Kantone, Gemeinden und Private
 - Öffentliche Aufgabe muss raumplanungsrechtlich vorgesehen sein
 - Unmittelbare Erfüllung und Realersatz
 - Strategische Landreserve als öffentliche Aufgabe?
 - «Fehlkonstruktion» von Art. 65 Abs. 2



Erwerbsbewilligungsverfahren

- Koordinationsrechtliche Hinweise
 - Bereinigung des Geltungsbereichs durch Art. 2 Abs. 2 Bst. a und 60 Bst. a
 - Gesetzliche Koordinationsvorgaben, z.B. Art. 64 Abs. 1 Bst. b
 - Verweigerungsgründe sind abschliessend; keine Anwendung von Art. 4a VBB im Erwerbsbewilligungsverfahren



Rechtsfolgen bei Verletzung der öffentlich-rechtl. Verfügungsbeschränkungen

- Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts (Art. 70)
 - Wirkung ex nunc, Auslösung von Vorkaufsrechten (Art. 216d OR)

- Widerruf der Bewilligung (Art. 71)
 - Bei Erschleichung durch falsche Angaben
 - ≠ von berechtigten Annahmen abweichende Entwicklung des Sachverhalts
 - Führt zur Berichtigung des Grundbuchs
 - Verwirkung nach 10 Jahren
 - Schutz gutgläubiger Dritter (Art. 973 ZGB)



Feststellungsverfügung

- Feststellungsverfügung nach Art. 84
 - Verbindliche Klärung wesentlicher Parameter des Rechtsgeschäfts wie z.B. Gewerbeeigenschaft, zulässiger Preis vor der Beurkundung
 - Klärung öffentlich-rechtlicher Parameter via Feststellungsverfügung auch dann, wenn Grundlage eines Zivilprozesses
 - Feststellungsverfügung ersetzt förmliche Bewilligung nach Beurkundung nicht
 - Bindung der Bewilligungsbehörde an Feststellungsverfügung bei unverändertem Sachverhalt



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

