



Die Praxis zum landwirtschaftlichen Bodenrecht aus Sicht der Bewilligungsbehörde

**Markus Grossenbacher,
Regierungsstatthalter Verwaltungskreis
Emmental**

Gliederung



❖ Einleitung

- Der Kanton Bern
- Der Verwaltungskreis Emmental
- Geschäftszahlen BGGB
- Preisentwicklung Landwirtschaftsland 1999-2013

❖ Fallgestaltungen aus der Praxis

- Abparzellierung und Nichtunterstellung
- Realteilungsverbot
- Verfahrenskoordination Art. 4a VBB
- Baurecht und Pacht
- Erwerb durch ein Gemeinwesen

❖ Allfällige Fragen



Einleitung



- Das BGGB delegiert den Gesetzesvollzug an die Kantone (Art. 90 BGGB)
 - Die Kantone haben die Behörden zu bezeichnen, welche zum Erlass von Bewilligungen, Rechtsmittelentscheiden Anmerkungen im Grundbuch und der Schätzung von Ertragswerten zuständig sind.
 - Unterschiedliche kantonale Lösungen
- Umsetzung des Gesetzgebungsauftrages im Kanton Bern im BPG (Art. 6 Abs. 1 BPG)
 - Zuständig zur Erteilung von Bewilligungen und Anmerkungen im Grundbuch gestützt auf das BGGB ist der oder die RegierungstatthalterIn desjenigen Kreises, in welchem der wertvollere Teil der Sache liegt.

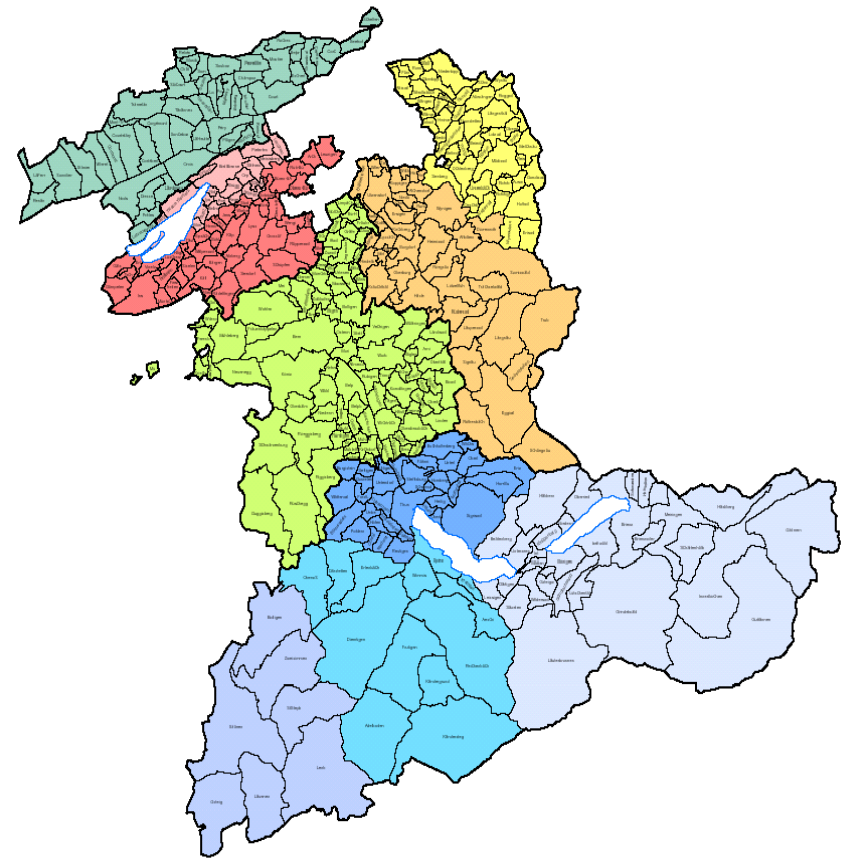
→ Im Kanton Bern werden die Bewilligungen von den 10 dezentralen Verwaltungsträgern erteilt.



Der Kanton Bern



- Gliederung des Kantons Bern:
Zentrale- und dezentrale
Verwaltung
- Dezentrale Verwaltung: 5
Verwaltungsregionen welche z.T.
unterteilt sind in folgende
Verwaltungskreise:
 - Berner Jura, Biel/Bienne,
Seeland, Emmental, Oberaargau,
Bern-Mittelland, Thun,
Obersimmental-Saanen, Frutigen
Niedersimmental und Interlaken-
Oberhasli





Der Verwaltungskreis Emmental

- Gehört zur Verwaltungsregion Emmental-Oberaargau
- Besteht aus 42 Gemeinden
- Die einzige Stadt: Burgdorf
- Alle Gemeinden sind ländlich geprägt
- Geografisch: Entlang dem Lauf der Emme vom Briener Rothorn bis beinahe an den Jura-Südfuss

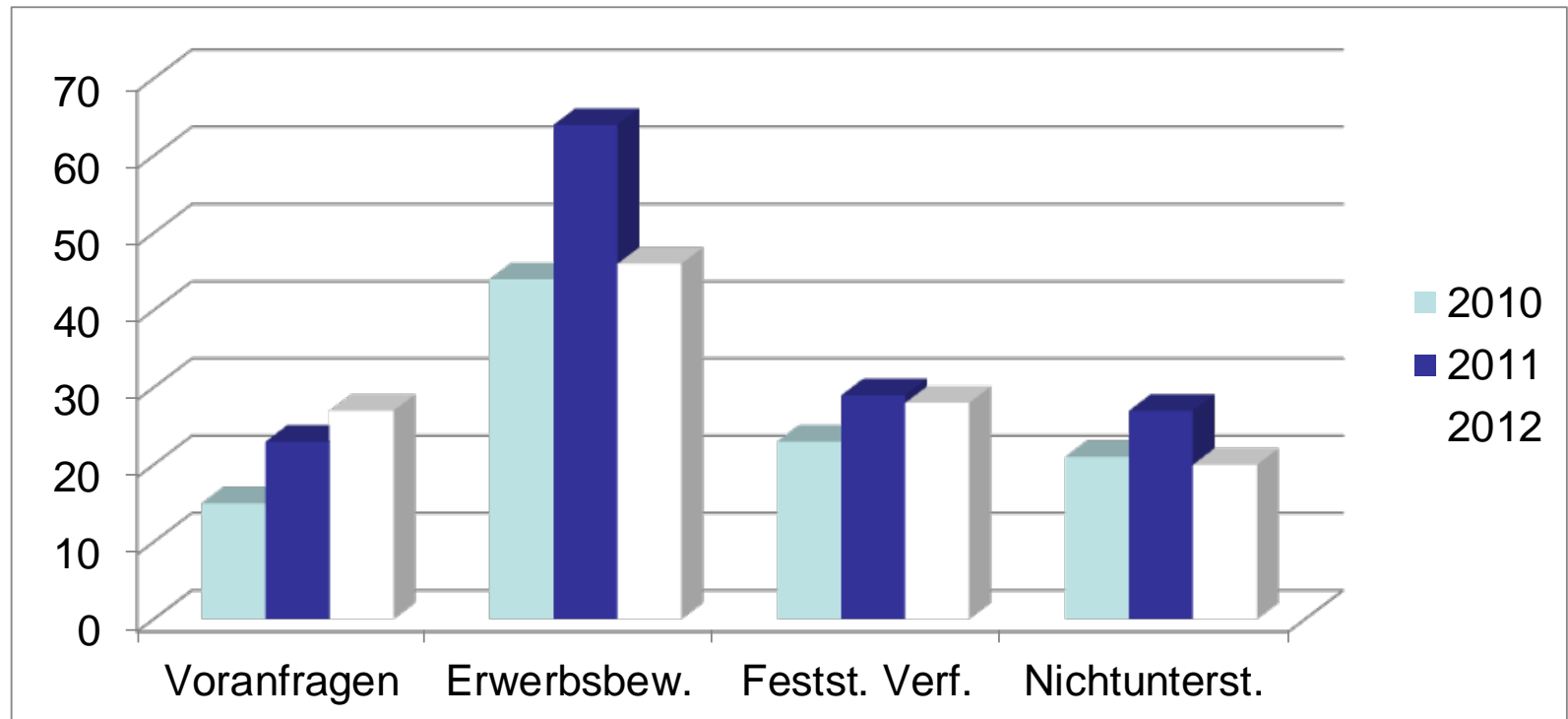


Der Verwaltungskreis Emmental II

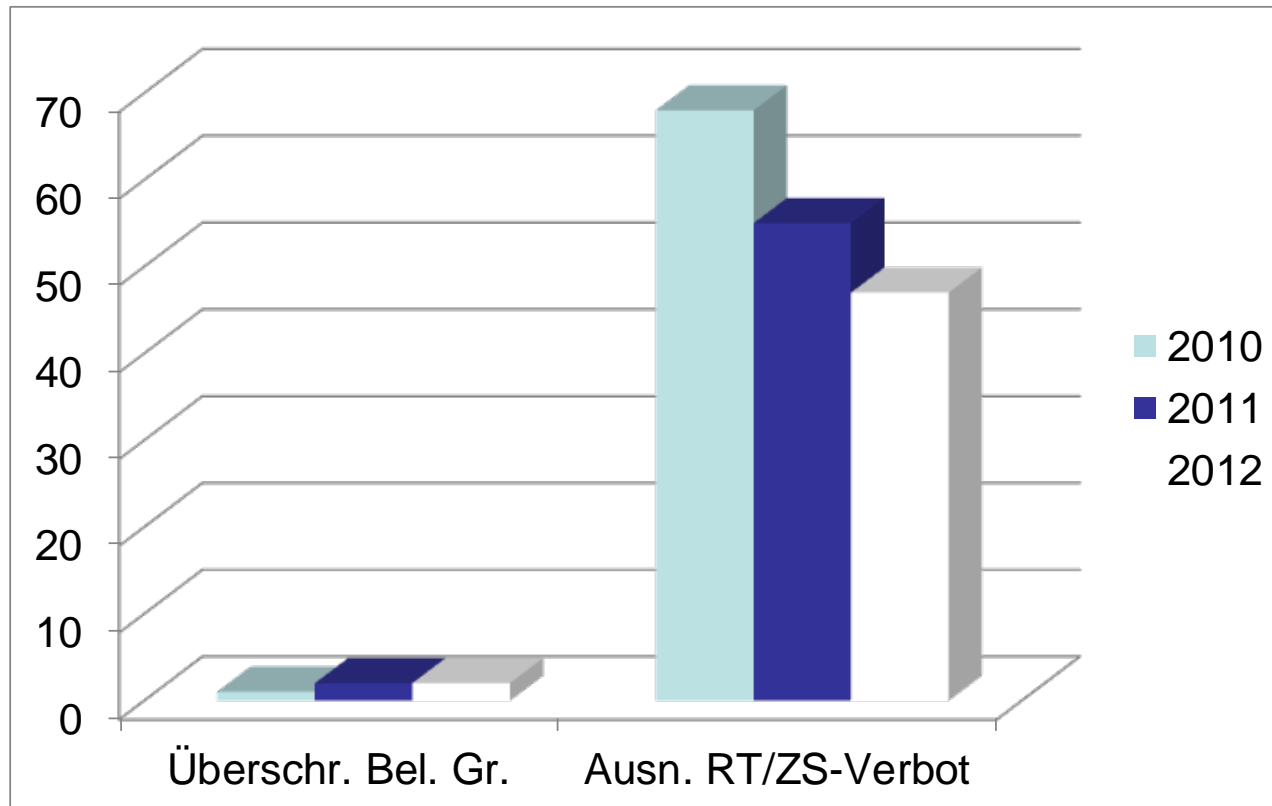
- Berggebiet im oberen Emmental
- Hügellandschaft mittleres Emmental
- Ebenen des Mittellandes im unteren Emmental, Region Lyssach, Fraubrunnen, Bätterkinden, Utzenstorf



Geschäftszahlen BGGB



Geschäftszahlen BGBB II



Fazit Geschäftszahlen 2010-2012:



Erwerbsbewilligungen:

Platz 1; 155

Ausnahmen vom
Zerstückerungsverbot: Platz 2; 95

Feststellungsverfügungen:
Platz 3; 80



Preisentwicklung Land



- Medianwert für
- Landwirtschaftsland 1999-2006
 - Region Burgdorf: 5.53/m²
 - Oberes Emmental: 3.35/m²
- Landwirtschaftsland 2004-2008:
 - Region Burgdorf: Fr. 4.90/m²
 - Oberes Emmental: 1.80/m² (?)

Quelle: Handänderungsstatistik
Landwirtschaftsland der Steuerverwaltung
des Kantons Bern, Abteilung amtliche
Bewertung

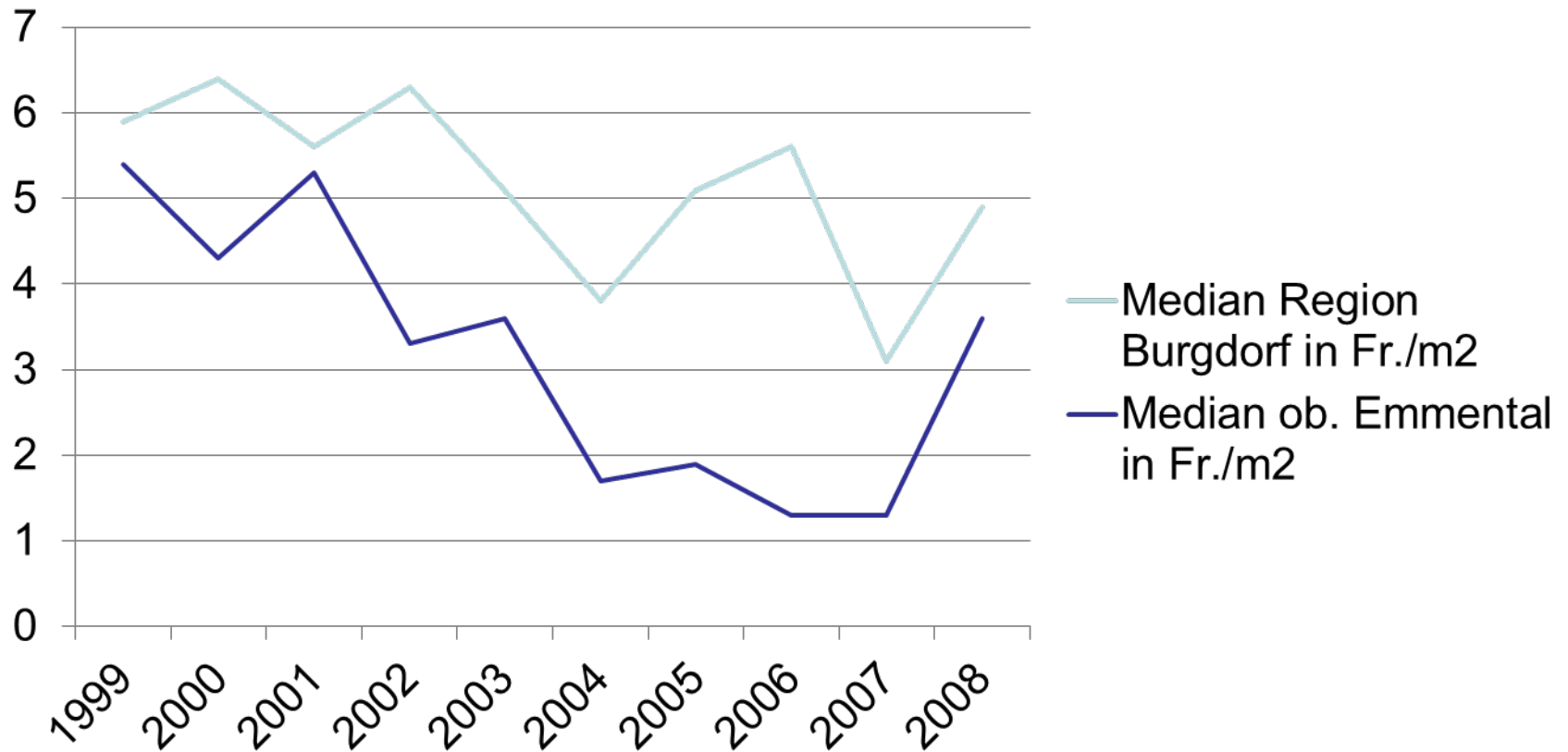
→ Es gibt bisher keine aktuelleren Zahlen

- Durchschnittswerte gem. Statistik
RSA Emmental 2010-2013:
 - Unteres Emmental: Fr. 6.00/m²
 - Oberes Emmental: Fr. 3.42/m²

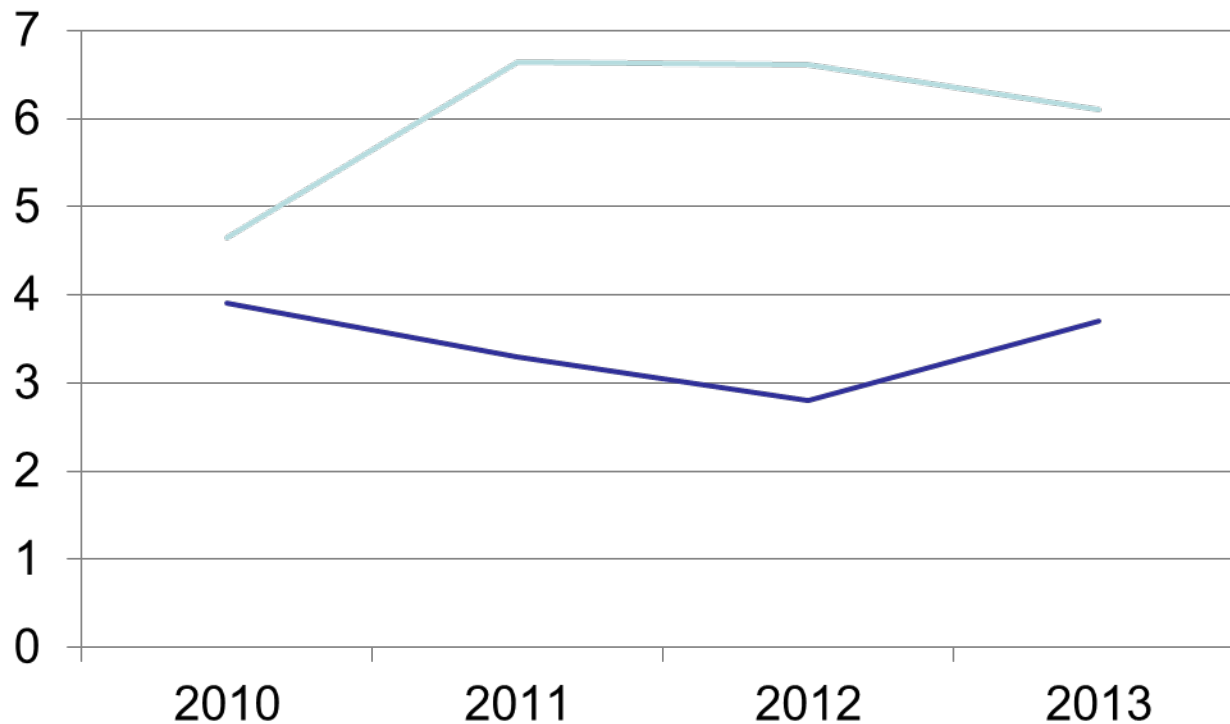
Quelle: Preisstatistik RSA Emmental



Entwicklung Median im Überblick



Durchschnittswerte der Landpreise im Überblick



— Durchschn. unt. Emment. in Fr.
— Durchschn. ob. Emment. in Fr.

Fazit:



Preisschwankungen in beiden Statistiken vorhanden

Der Median 99-08 zeigt klar einen Abwärtstrend in den Bodenpreisen.
ABER: Im Einzelnen auch deutlich höhere Preise

+/- Stagnation gemäss der Statistik des RSA Emmental 2010-2013,
unt. Emment. leichter Anstieg, ob. Emment. leichter Rückgang



Einige Fallgestaltungen aus der Praxis

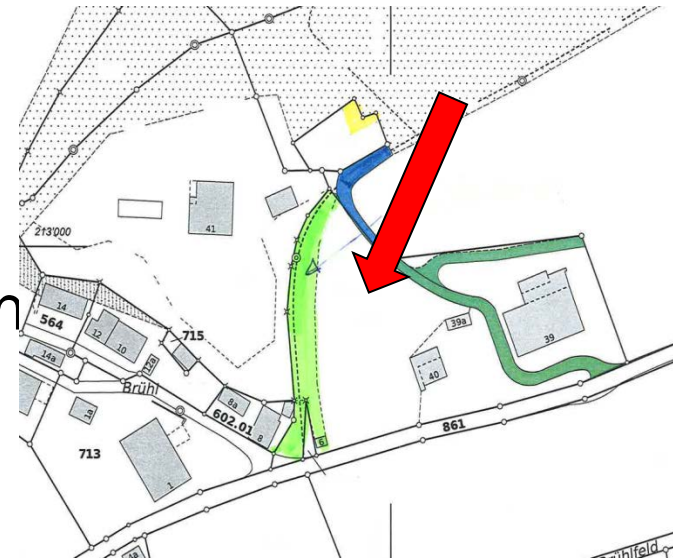


- Diverse Praxisfälle wurden bereits im schriftlichen Beitrag dargestellt
- Nachfolgend einige Fälle aus der jüngsten Praxis

Abparzellierungen und Nichtunterstellungen



- Abparzellierung und Nichtunterstellungsgesuch für Bauernhaus und Nebengebäude, da keine landwirtschaftliche Nutzung mehr, Wohnteil seit vielen Jahren landwirtschaftsfremd genutzt
- Grundstücksfläche: 43.83 Aren
- Stall vorderhand noch genutzt, 6 Rinder
- *Nichtunterstellung möglich?*



Abparzellierung und Nichtunterstellung II



Erwägungen:

- *Grenzverlauf:*
 - Respektiert topographische Gegebenheiten:
Flurweg mit Bäumen und Sträuchern gesäumt,
geschützte Hecke entlang der Zonengrenze,
Strassenverlauf
- *Grundstücksfläche:*
 - Streusiedlungscharakter, Spickel am Hang das für
die Landwirtschaft uninteressant
- *Stallnutzung durch Pächter*
 - Stallnutzung nur für 6 Rinder, genügend
Ökonomiegebäude im Betriebszentrum am
Wohnsitz des Pächters
 - Nutzung auf Zeit, Eigentümer wollen das ganze
Gebäude verkaufen



→ *Feststellung und Anmerkung gemacht*





Realteilungsverbot



- Gesuchsteller ist Alleineigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes, das er an zwei Söhne übertragen will (grosses Gewerbe im Berggebiet)
- Die Ehegatten erwarben 2006 ein kleines Gehöft (Miteigentum zu je $\frac{1}{2}$) mit einer landw. Nutzfläche von 340.81 Aren als Alterssitz, bewirtschaften dieses jedoch vorläufig mit dem landw. Gewerbe
- *Frage: Unterliegt die Trennung dieser beiden Standorte dem Realteilungsverbot?*



Realteilungsverbot II



- Erwägungen:
 - Unterschiedliche Eigentumsverhältnisse am Gewerbe und dem Alterssitz (Allein- und Miteigentum), der nicht zum urspr. Gewerbe gehörte; die eigentumsmäßige Einheit fehlt
 - Gemeinsame Bewirtschaftung, jedoch gemäss Mitbericht Inforama weder räumliche noch funktionale Einheit
 - Erhebliche Investitionen im Alterssitz getätigt, bauliche Veränderungen, welche bewilligt worden sind (Ausnahme RPG 24 ff.)
 - Den beiden Söhnen fehlen die finanziellen Mittel, um auch das Land und Gebäude des Alterssitzes dazu zu erwerben. Die Familienmitglieder sind sich einig, dass der Alterssitz mit Wald und Land zurückbehalten werden soll (spätere erbrechtliche Auseinandersetzung)
 - Zwei Standorte, die räumlich 9.5 km auseinander liegen und weder räumlich noch funktional eine Einheit bilden.
 - Bewirtschaftung des Landes auf dem Alterssitz nach wie vor durch die Söhne (Pachtvertrag)
- *Feststellung, dass das Realteilungsverbot nicht betroffen ist*



Verfahrenskoordination

Art. 4a VBB

Im Verfahren um Bewilligung von Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot und im Verfahren um Erlass einer entsprechenden Feststellungsverfügung oder einer solchen über die Nicht-Anwendbarkeit des BGGB stellt die Bewilligungsbehörde nach diesem Gesetz der kantonalen Behörde, die für den Entscheid über Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen zuständig ist (Art. 25 Abs. 2 RPG17), die Akten zum Erlass einer Verfügung zu, wenn auf einem betroffenen Grundstück eine Baute oder Anlage besteht und sich diese ausserhalb einer Bauzone im Sinne des Raumplanungsrechts befindet.



Verfahrenskoordination II

Die Bewilligungsbehörde entscheidet in diesen Fällen erst, wenn eine rechtskräftige raumplanungsrechtliche Verfügung vorliegt, in der die Rechtmässigkeit der Nutzung der betreffenden Baute oder Anlage festgestellt wird.

Die Verfahrenskoordination erübrigt sich, wenn offensichtlich ist, dass:

- a) keine Ausnahmegewilligung nach dem BGBB erteilt werden kann; oder
- b) das betroffene Grundstück dem BGBB unterstellt bleiben muss.



Verfahrenskoordination III

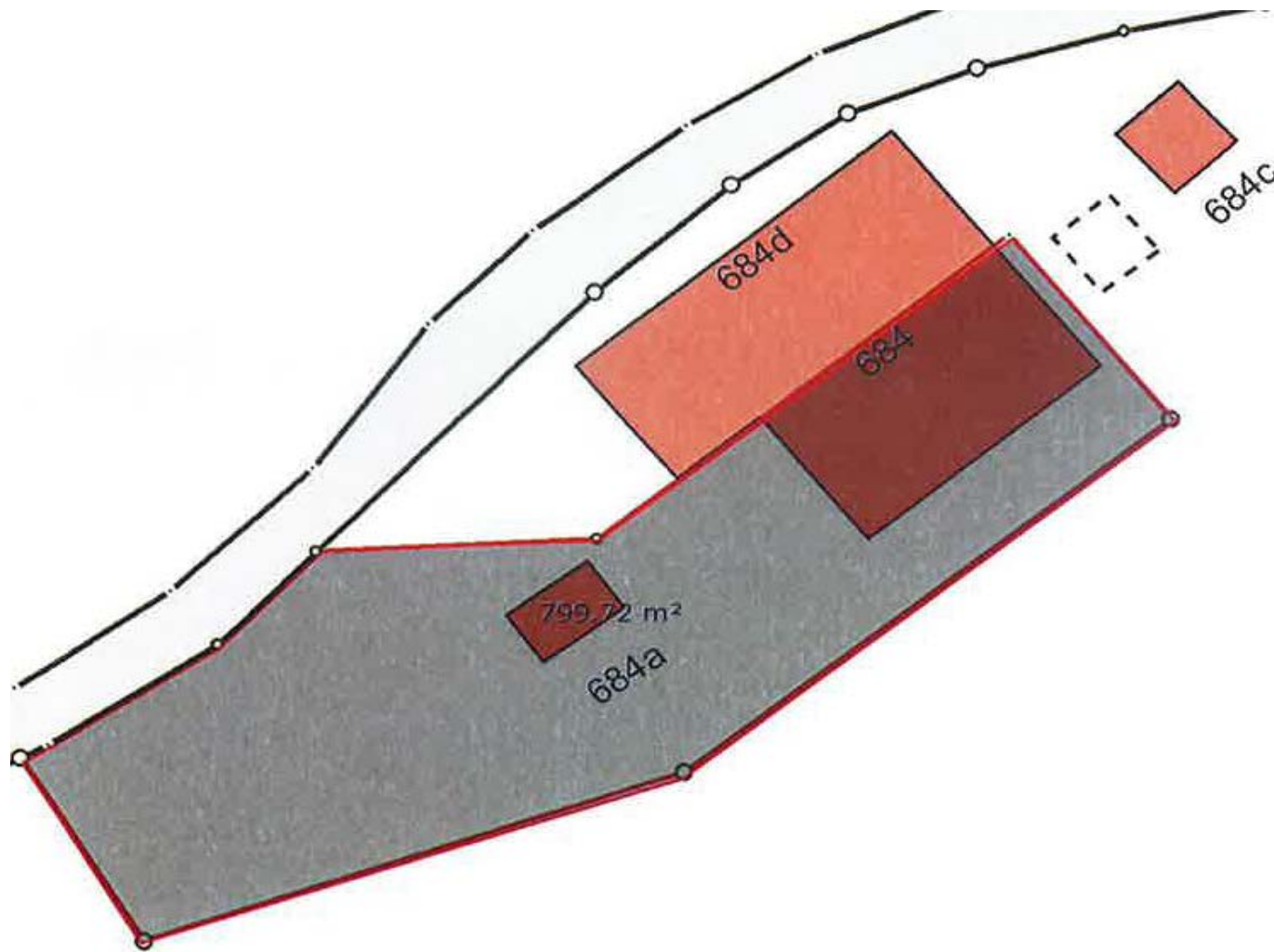
- Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes
- Zupacht eines anderen landw. Betriebes, der vom Bewirtschafter/Pächter erworben wurde
- Zwei Bewirtschaftungsstandorte A und B, wobei das Betriebszentrum am bisherigen Ort A des Bewirtschafters bleibt
- Der Wohnteil am Standort B wird nicht mehr landw. bewohnt und soll abparzelliert, nicht unterstellt und anschliessend verkauft werden
- Ausnahmebewilligung vom Realteilungsverbot?



Verfahrenskoordination IV

- Koordination nach Art. 4a VBB
- Augenschein mit Bauinspektor AGR, Ausnahmebewilligung wird in Aussicht gestellt; im Betriebszentrum ist genügend Wohnraum für den Generationenwechsel vorhanden
- Der Ökonomieteil bleibt dem BGGB unterstellt (Stockwerkeigentum)
- Der Erwerber (Bruder) will den Wohnteil sanieren und ausbauen; Baubewilligungsverfahren abwarten
- Nach Vorlage Gesamtbauentscheid und Ausnahmebewilligung nach Art. 24 ff RPG wurde Ausnahme vom Realteilungsverbot erteilt





Baurecht und Pacht



- Der Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes will dem künftigen Pächter an einer Teilfläche eines seiner Grundstücke ein selbständiges und dauerndes Recht einräumen, um einen Laufstall zu errichten.
- Der Baurechtsbelastete hat mit dem Baurechtsberechtigten über alle Grundstücke des Heimwesens bereits einen längerfristigen Pachtvertrag abgeschlossen (30 Jahre). Der Vater des Baurechtsberechtigten bewirtschaftet zudem ein eigenes «Heimet».
- Es wird um Erteilung einer Ausnahmebewilligung vom Realteilungsverbot sowie einer Erwerbsbewilligung ersucht



Baurecht und Pacht II



- Erwägungen:
 - Landwirtschaftliches Gewerbe i.S.v. Art. 7 BGG, das bis anhin als ganzes verpachtet war.
 - Ausnahme vom Realteilungsverbot, wenn ein selbständiges dauerndes Recht zu Gunsten des Pächters errichtet wird (Art. 60 Abs. 1 Bst. f BGG); Ausnahmetatbestand im Einklang mit der Landwirtschaftsgesetzgebung.
 - Allerdings muss die funktionale Einheit des Gewerbes gewahrt bleiben:
 - Verknüpfung Baurechtsvertrag und Pachtvertrag: Anrechnung des Baurechtszinses an den höchstzulässigen Pachtzins; Abstimmung der Verträge hinsichtlich Dauer, Übertragungsmöglichkeiten und Auflösungsmodalitäten.
 - Die Verpachtung einzelner Grundstücke eines landw. Gewerbes ist nicht möglich, das Gewerbe muss als Ganzes verpachtet werden.
 - Genehmigung des Pachtzinses durch die VOL, weil eigenständiges landw. Gewerbe (eigenes und gepachtetes), das mit dem Vater in einer Betriebsgemeinschaft bewirtschaftet wird.



Baurecht und Pacht III



- Weitere Erwägungen:
 - Das gepachtete Gewerbe wird auch in Zukunft (und nach dem Bau des Laufstalls insbesondere) ein Gewerbe bleiben (> 0.75 SAK).
 - Falls nur einzelne Grundstücke gepachtet werden (und das bisherige Gewerbe, das gepachtet werden soll, aufgelöst wird) so wäre für die Errichtung des Baurechts keine Ausnahmegewilligung vom Realteilungsverbot erforderlich, da die Baurechtsfläche > als 36 Aren (Einhaltung der Mindestfläche) gem. Art. 3 BPG. Es wäre einzig eine Erwerbsbewilligung nach Art. 61 ff. BGGB nötig.

→ *Die Sache wurde zur Angleichung Baurechts-/Pachtvertrag an den mandatierten Notar zurückgeschickt*

Später hat der Gesuchsteller telefonisch mitgeteilt, die VOL habe den Pachtzins nicht genehmigt und gefragt, ob der **Baurechtszins** angehoben werden könne, um den Pachtzins auszugleichen, der Zins sei ja ohnehin tief.

Antwort: Nein, der Baurechtszins ist an den höchstzulässigen Pachtzins anzurechnen. Schutz des Pächters.





Erwerb durch ein Gemeinwesen

- Eine Miteigentümergeinschaft will zwei landwirtschaftliche Grundstücke (sowie ein nichtlandwirtschaftliches) an eine Burgergemeinde verkaufen.
- Es handelt sich bei den beiden Grundstücken um landwirtschaftliche Grundstücke i.S.v. Art. 6 BGGB wofür eine Erwerbsbewilligung erteilt werden muss.
- *Kann die Burgergemeinde die Grundstücke erwerben?*



Erwerb durch ein Gemeinwesen II



- Erwägungen:
 - Bürgergemeinden gehören zu den Gemeinwesen, im vorliegenden Fall handelt die Bürgergemeinde aber nicht in Erfüllung öffentlichrechtlicher Aufgaben sie tritt vielmehr wie eine Privatperson am Markt auf.
 - Gemeinden und Bürgergemeinden können nach überwiegender Lehrmeinung nicht Selbstbewirtschafter i.S.d. BGG sein. Die Bewilligung wäre von daher zu verweigern.
 - Erteilung einer Erwerbsbewilligung nach Art. 65 BGG aber trotz fehlender Selbstbewirtschaftung möglich, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund aufweist.
 - Ausnahmetatbestand von Art. 64 Abs. 1 Bst. f BGG: Bewilligung ist etwa zu erteilen, wenn trotz öffentlicher Ausschreibung zu einem nicht übersetzten Preis kein Angebot eines Selbstbewirtschafters vorliegt.



Erwerb durch ein Gemeinwesen III



- Erwägungen:
 - Vorliegend wurde eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt. Zwei Interessenten zogen ihre Offerten zurück bzw. konnten keinen Finanzierungsnachweis einer Bank vorlegen. Die Ausnahme vom Erfordernis der Selbstbewirtschaftung war somit anzunehmen.
 - Der Erwerbspreis war bei einem Grundstück im Vergleich zum Median etwas zu hoch, aber mit einer Schätzung belegt und somit nachvollziehbar.
 - Die Erwerberin trat in sämtliche Rechte und Pflichten des bestehenden Pachtvertrages ein. Der Pächter hatte allerdings kein Vorkaufsrecht, da er selber nicht ein Gewerbe bewirtschaftet.
- *Die Erwerbsbewilligung wurde erteilt.*





Darf ich noch Fragen beantworten?





...für Ihre Aufmerksamkeit!

