



Bäuerliches Bodenrecht

FRAGE: Herr K. ist Eigentümer einer Liegenschaft am Dorfrand von B. In der Liegenschaft hat er seinen Gewerbebetrieb. Der Geschäftsgang im Betrieb von Herrn K. ist erfreulich. Deshalb möchte er seine Anlagen und Einrichtungen ausbauen. Auf seinem Grundstück ist das nicht mehr möglich. Familie P., die in B. einen Landwirtschaftsbetrieb ihr Eigen nennt, ist aber bereit, Herrn K. einen Teil einer ihr gehörenden Parzelle, die an das Grundstück von Herrn K. grenzt, zu verkaufen.

Allgemein kann man davon ausgehen, dass der Handel mit Grund und Boden keinen Restriktionen unterliegt, also frei ist. Hinlänglich bekannt ist aber bestimmt, dass Handänderungen landwirtschaftlicher Grundstücke sehr vielen Einschränkungen unterworfen sind. Fast alle diesbezüglichen Vorschriften finden sich im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht. Dieses gliedert sich im Wesentlichen in drei Teile: die privatrechtlichen Beschränkungen des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken, die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Gewerben und die Massnahmen zur Verhütung der Überschuldung. Die privatrechtlichen Beschränkungen betreffen familien-interne Geschäfte, die öffentlich-rechtlichen treffen familien-externe Geschäfte. Im eingangs angeführten Beispiel geht es offensichtlich um ein familien-externes Geschäft, somit kommen die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen zum Tragen. Diese gliedern sich in zwei Teile: Realteilung und Zerstückelung sowie Erwerb.

Realteilung und Zerstückelung

Das Realteilungsverbot soll verhindern, dass ein landwirtschaftliches Gewerbe so stark verkleinert wird, dass es letztlich kein solches Gewerbe mehr ist. Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dienen und die mindestens die 0.75 Standardarbeitskräfte einer bäuerlichen Familie beansprucht. Zu beachten ist, dass der Kanton Bern von der Freiheit, die das Bundesrecht den Kantonen lässt, Gebrauch gemacht hat, und Realteilungen solange nicht zulässt, als ein Gewerbe im Berg- und Hügellgebiet wenigstens 0.55 Standardarbeitskräfte beansprucht.

Das Zerstückelungsverbot bezweckt, dass einzelne, landwirtschaftliche Grundstücke nicht mehr weiter geteilt werden. Damit werden zwei Ziele verfolgt: Einerseits sind grosse Grundstücke rationeller bewirtschaftbar und andererseits wird mit den bundesrechtlichen Mindestmassen von 15 Aren Rebland und 25 Aren anderem Land dafür gesorgt, dass Grundstücke nicht in kleine Grundstücke aufgeteilt und so dem Geltungsbereich des Gesetzes entzogen werden können.

Auch hier hat der Kanton Bern von der Freiheit, die das Bundesrecht ihm lässt, Gebrauch gemacht, und Zerstückelungen anderen Landes unter 36 Aren verboten.

Sowohl vom Realteilungs- wie vom Zerstückelungsverbot gibt es Ausnahmen; hierfür ist das Regierungsstatthalteramt zuständig.



Erwerb

Für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes braucht es eine Bewilligung.

Bewilligungsinstanz ist der Regierungsstatthalter. Die Bewilligung wird immer dann nicht erteilt, wenn der Erwerber nicht Selbstbewirtschafter ist. Grundsätzlich kann der Landerwerb durch Herrn K. von der Familie P. also nicht bewilligt werden. Vom Grundsatz der Selbstbewirtschaftung gibt es aber auch Ausnahmen. Sie liegt etwa dann vor, wenn der Erwerber über eine Bewilligung gemäss Raumplanungsgesetz für eine nicht landwirtschaftliche Nutzung des Bodens verfügt. Für die Arrondierung eines Gewerbebetriebes ist das in sehr engen Grenzen denkbar.

Privatrechtliche Beschränkungen

Wie bereits ausgeführt, kommt den privatrechtlichen Beschränkungen des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken vor allem bei familien-internen Geschäften Bedeutung zu.

Das Bundesgesetz regelt in 24 Artikeln das Schicksal eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes, das sich in einem Nachlass befindet. Grundregel ist, dass jeder Erbe, der selbst bewirtschaften will und dazu geeignet ist, die Zuweisung verlangen kann. Da die Zuweisung in aller Regel unter dem Verkehrswert erfolgt, haben die nicht berücksichtigten Erben, bei einem allfällig späteren Verkauf zum Verkehrswert, einen gesetzlichen Anspruch auf Teilhabe am dannzumal erzielten Gewinn.

Eine zweite Gruppe privatrechtlicher Beschränkungen umfasst in erster Linie Vorkaufsrechte. Ein Vorkaufsrecht haben einmal Nachkommen, Geschwister, Neffen und Nichten des Veräusserers.

Ein Vorkaufsrecht hat auch der Pächter. Geltend machen können es aber Verwandte und Pächter nur, wenn sie selbst bewirtschaften wollen und dazu geeignet sind.

Massnahmen zur Verhütung der Überschuldung

Wichtigste Massnahme ist, dass landwirtschaftliche Grundstücke nur bis zu einer bestimmten Grenze mit Pfandrechten belastet werden dürfen. Diese Grenze, Belastungsgrenze genannt, entspricht dem um 35 Prozent erhöhten Ertragswert.

Geht es um die Sicherung bestimmter Darlehen, zum Beispiel im Zusammenhang mit Meliorationen, muss sie allerdings nicht beachtet werden. In weiteren Fällen ist mit Bewilligung eine Überschreitung der Belastungsgrenze möglich. Bewilligungsbehörde ist auch hier der Regierungsstatthalter.

Bäuerliches Bodenrecht und Raumplanung

Auch wenn jemand unter Beachtung aller Bestimmungen des bäuerlichen Bodenrechts Land erwerben kann, heisst das noch lange nicht, dass er in der Nutzung dieses Bodens frei ist. Die Nutzung hat auf jeden Fall zonenkonform, d. h. in erster Linie gemäss Zonenplan und Baureglement der Gemeinde, zu erfolgen. Liegt das erworbene Grundstück in der Landwirtschaftszone, sind Ausnahmen von der baurechtlichen Grundordnung nur in engen Grenzen möglich. Ausnahmebewilligungen kann unabhängig der baupolizeilichen Kompetenzen der Gemeinde nur der Regierungsstatthalter gestatten.

Karl Blumer, Notar und Fürsprecher, Betriebsökonom FH, Bern
Notariat Gubler von May & Partner, Bern und Ittigen