

Referate an der Weiterbildungsveranstaltung der SGAR

# Die sachenrechtliche Qualifikation von Photovoltaikanlagen mit Berücksichtigung des bäuerlichen Bodenrechts<sup>1</sup>

MLawMichael Ritter, Rechtsanwalt Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Ritter Koller AG, Möhlin

## Inhalt

### I. Ausgangslage

215

### II. Grundlagen

216

#### 1. Arten von PV-Anlagen

216

#### 2. Indach- und Aufdachanlagen

216

#### 3. Agri-PV-Anlagen

216

### III. Sachenrechtliche Grundprinzipien

217

#### 1. Akzessionsprinzip

217

#### 2. Bestandteil / Zugehör

217

#### 3. Fahrnisbauten / Dauerbauten

218

#### 4. Auswirkungen auf Photovoltaikanlagen

218

### IV. Gestaltungsmöglichkeiten

219

#### 1. Finanzierung

219

#### 2. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten

220

#### 3. Sicherungsmöglichkeiten

220

### V. Schranken des bäuerlichen Bodenrechts

220

#### 1. Zerstückelungs- und Realteilungsverbot

220

#### 2. Baurecht und Realteilungs- und Zerstückelungsverbot

Das Dokument "Die sachenrechtliche Qualifikation von Photovoltaikanlagen mit Berücksichtigung des bäuerlichen Bodenrechts" wurde von Ritter Koller AG, Möhlin am 22.01.2025 auf der Website [blar.recht.ch](http://blar.recht.ch) erstellt. | © Staempfli Verlag AG, Bern - 2025

## I. Ausgangslage

Betrachtet man die Grunddefinition des landwirtschaftlichen Gewerbes nach Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)<sup>2</sup> näher, so erhellt bereits daraus, dass das Potenzial für Photovoltaikanlagen in der Landwirtschaft

sehr gross ist. Gemäss [Art. 7 Abs. 1 BGBB](#) beinhaltet ein landwirtschaftliches Gewerbe nämlich eine Gesamtheit aus landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen. Diese landwirtschaftlichen Grundstücke, aber vor allem auch die Bauten und Anlagen, kommen für die Erstellung von Photovoltaikanlagen in Frage.

## II. Grundlagen

### 1. Arten von PV-Anlagen

Damit die sachenrechtlichen Grundlagen überhaupt nachvollzogen werden können, müssen die unterschiedlichen Arten von Photovoltaikanlagen dargelegt und nachvollzogen werden können. Unterschieden wird primär zwischen den Anlagen, welche auf Gebäuden oder Anlagen errichtet werden (In- oder Aufdachanlagen) und denjenigen, welche auf der freien Fläche errichtet werden (Agri-PV-Anlagen).

### 2. Indach- und Aufdachanlagen

Auf Gebäuden und Anlagen werden PV-Anlagen in der Regel auf das Dach oder die Gebäudehülle montiert. Dabei ist zwischen Indachanlagen (Integrierte Solaranlagen) und Aufdachanlagen (Additive Solaranlagen) zu unterscheiden. Bei den Indachanlagen ersetzen die Module einen Teil der Gebäudehülle, sie bilden eine Einheit mit dem Gebäude und werden in der Regel als Solarziegel oder Solarplatten ausgestaltet. Bei den Aufdachanlagen erfolgt die Montage auf die bereits bestehenden Gebäude oder Anlagen, wobei die Befestigung mittels Unterkonstruktion erfolgt.

*Bsp. einer Indachanlage*



Quelle: [www.clevergie.ch](http://www.clevergie.ch) (Wädenswil/ZH)

*Bsp. einer Aufdachanlage*



Quelle: [edelfalter-solar.ch](http://edelfalter-solar.ch) (Hof Weber, Vorderwald)

### 3. Agri-PV-Anlagen

Im Gegensatz zu den im Zusammenhang mit Gebäuden und Anlagen stehenden PV-Anlagen werden die sogenannten Agri-PV-Anlagen auf der freien Fläche errichtet, sie sind direkt mit dem Boden verbunden, und eine landwirtschaftliche Nutzung ist weiterhin möglich.



Quelle: [www.schweizerbauer.ch](http://www.schweizerbauer.ch) (Bernd Schumacher)

### III. Sachenrechtliche Grundprinzipien

#### 1. Akzessionsprinzip

Nachdem die Erscheinungsformen der einzelnen PV-Anlagen dargelegt wurden, gilt es den sachenrechtlichen Grundprinzipien nähere Beachtung zu schenken. Im Vordergrund steht dabei das in [Art. 671 Abs. 1 ZGB](#) verankerte Akzessionsprinzip. Nach diesem umfasst das Grundeigentum unter dem Vorbehalt von gesetzlichen Schranken alle darauf befindlichen Bauten, Pflanzen und Quellen. Von diesem Prinzip nicht erfasst werden lediglich die «Fahrbauten», d.h. Bauten, die ohne Absicht dauernden Verbleibens auf einem fremden Grundstück aufgestellt wurden ([Art. 677 ZGB](#)).<sup>3</sup>

#### 2. Bestandteil/Zugehör

Wer Eigentümer eines Grundstücks ist, hat auch Eigentum an deren sog. Bestandteilen, z.B. an den sog. Früchten (zeitlich wiederkehrende Erträge, welche gemäss [Art. 643 ZGB](#) bis zur Trennung Bestandteil des Grundstücks sind). Als Bestandteil einer Sache ganz allgemein gilt gemäss [Art. 642 ZGB](#) das, was nach der ortsüblichen Auffassung zu deren Bestand gehört und ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann.

Im Gegensatz dazu steht die sog. Zugehör, welche dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dient, ihre wirtschaftliche Ausnützung ermöglicht oder erleichtert ([Art. 644/645 ZGB](#)). Die Zugehör stellt eine selbständige Sache dar und kann einen

anderen Eigentümer haben als die Hauptsache. Von Bedeutung sind Bestandteil und Zugehör vor allem bei Bestimmung des Umfanges der Pfandhaft bei Grundpfandrechten.

### 3. Fahrnisbauten/Dauerbauten

In [Art. 677 Abs. 1 ZGB](#) ist vorgesehen, dass Fahrnisbauten, welche ohne Absicht bleibender Verbindung errichtet wurden, nicht zum Grundstück gehören und ihren «besonderen» Eigentümer behalten. Neben der Absicht des Eigentümers ist auch das Element der äusseren Verbindung zu prüfen.<sup>4</sup>

Im Gegensatz zur Fahrnisbaute liegt eine Dauerbaute dann vor, wenn sie mit der Absicht bleibender Verbindung errichtet wird (subjektives Element) und die Baute eine intensive Verbindung mit dem Boden aufweist (objektives Element).<sup>5</sup>

### 4. Auswirkungen auf Photovoltaikanlagen

Die Lehre ist bezüglich der Definition einer Fahrnis- oder Dauerbaute im Zusammenhang mit PV-Anlagen uneinheitlich. Einerseits wird von Bettina Hürlimann-Kaup/Diana Oswald die Meinung vertreten, eine dauerhafte Verbindung fehle (lediglich) dann, wenn die PV-Anlage nur zu einem vorübergehenden Zweck montiert werde. Die Dauerhaftigkeit ist namentlich zu verneinen, wenn der Dienstbarkeitsberechtigte (Recht, Anlage zu erstellen und zu betreiben, vgl. Art. 781 ZGB) die Anlage nach Ablauf der Dienstbarkeit wieder zu entfernen hat (Fahrnis). Dagegen kann sie bejaht werden, wenn die Parteien vereinbaren, dass der Gebäude- bzw. Grundeigentümer sie nach Ablauf des Nutzungsrechts weiterverwenden kann (Bestandteil).<sup>6</sup> Andererseits vertritt Stephanie Hrubesch-Millauer im Zusammenhang mit Aufdachanlagen die Auffassung, dass auch eine einfache Demontage nicht darauf schliessen lässt, dass die Verbindung nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge von vornherein nicht als dauerhaft bezweckt ist. Auch Anlagen dieser Art werden mit der Absicht bleibender Verbindung erstellt, zumal die Anschaffungskosten amortisiert werden müssen.<sup>7</sup>

Folglich wird eine Dauerbaute in der Lehre mit sehr unterschiedlichen Argumenten, d.h. mit der Ausübung des Gestaltungsrechts des Grundeigentümers (Übernahme) und der Amortisation der Anschaffungskosten, definiert.

Nach der hier vertretenen Auffassung handelt es sich bei einer Agri-PV-Anlage um eine Dauerbaute und keine Fahrnisbaute aufgrund des gesetzlichen Akzessionsprinzips. Über den Weg eines vertraglich vereinbarten Gestaltungsrechts des Grundeigentümers (Übernahme) kann das gesetzliche Akzessionsprinzip nicht aufgehoben werden. Auch in Bezug auf die Indach- und Aufdachanlagen ist der Autor der Ansicht, dass beide Anlagen Dauerbauten darstellen und somit gestützt auf das Akzessionsprinzip als Bestandteil ins Eigentum des Grundeigentümers übergehen. Zu beachten ist diesbezüglich, dass eine Photovoltaikanlage in der Regel für längere Zeit installiert wird, was für eine Dauerbaute spricht. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass auch bei einer Aufdachanlage Installationen vorgenommen werden müssen, welche zu einer intensiven Verbindung mit dem Gebäude führen, weshalb eine einfache Demontage nicht möglich ist und auch diese als Dauerbaute und Bestandteil zu betrachten ist. In Bezug auf die Aufdachanlagen ist die Lehre jedoch nicht einheitlich, es wird vereinzelt auch die Ansicht vertreten, dass keine dauerhafte Verbindung besteht.<sup>8</sup> Nach dem Dafürhalten des Autors ist festzuhalten, dass sich sämtliche Arten von Photovoltaikanlagen und somit insbesondere auch Aufdachanlagen gestützt auf das Akzessionsprinzip im Eigentum des Grundeigentümers befinden, was, wie nachfolgend aufgezeigt wird, bei der Erstellung und der Finanzierung durch Dritte zwingend beachtet werden muss. Bezugnehmend auf das bäuerliche Bodenrecht ist festzuhalten, dass die PV-Anlagen im Ertragswert eines

landwirtschaftlichen Gewerbes zu berücksichtigen sind.<sup>9</sup>

## IV. Gestaltungsmöglichkeiten

### 1. Finanzierung

Bei der Erstellung von neuen PV-Anlagen stellt sich immer die Frage, wie diese finanziert werden sollen und können. Dabei stehen im Wesentlichen zwei Möglichkeiten zur Verfügung. Entweder werden die Investitionen durch den Eigentümer selbst finanziert oder die Finanzierung wird durch eine Drittperson bzw. Drittunternehmung getätigt. In Bezug auf die Finanzierung durch Dritte gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass das Eigentum an der PV-Anlage gestützt auf das Akzessionsprinzip nicht auf Dritte übertragen werden kann, weshalb nachfolgend mögliche Gestaltungsmöglichkeiten zu prüfen sind.

---

BIAR 03/2024 | S. 215–223 220 | ↑

---

### 2. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten

Investiert eine Drittperson finanzielle Mittel in eine PV-Anlage, so besteht die Möglichkeit, die diesbezügliche Nutzung im Rahmen eines Mietvertrags zu regeln. Der Mietvertrag muss dabei festhalten, welche Fläche genutzt wird und dass Strom bezogen wird, ebenso ist die Entschädigung festzulegen. Der Vermieter (Landwirt als Eigentümer) überlässt dabei dem Nutzer (finanzierende Drittperson) für eine konkrete festzulegende Dauer die Nutzung einer konkreten PV-Anlage. Dieser Mietvertrag kann gemäss [Art. 959 ZGB](#) im Grundbuch vorgemerkt werden.

Weiter besteht die Möglichkeit, die Nutzung einer PV-Anlage als Nutzungsdienstbarkeit im Sinne von [Art. 781 ZGB](#) auszugestalten. Es handelt sich dabei um eine irreguläre (übertragbare) Personaldienstbarkeit. Diese räumt dem Nutzer das Recht ein, eine PV-Anlage zu erstellen, zu betreiben und zu nutzen. Eigentümer bleibt der Landwirt als Grundeigentümer.

Theoretisch denkbar ist sodann die Errichtung eines Baurechts nach Art. [675](#) und Art. [779](#) ff. ZGB. Mit dem Baurecht kann das Akzessionsprinzip durchbrochen werden. Wie nachfolgend aufgezeigt wird, verhindert das Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nach [Art. 58 ff. BGG](#) die Errichtung eines Baurechts bei landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben.

### 3. Sicherungsmöglichkeiten

Damit die investierende Drittperson über Sicherheit des investierten Kapitals verfügt, ist es denkbar, eine Grundlast nach [Art. 782 ZGB](#) oder ein Grundpfandrecht nach [Art. 793 ZGB](#) zu errichten. Aufgrund des Akzessionsprinzips sind diese Möglichkeiten jedoch kaum zielführend, zumal beim Grundpfandrecht die Belastungsgrenze gemäss [Art. 73 BGG](#) zu beachten ist.

## V. Schranken des bäuerlichen Bodenrechts

### 1. Zerstückelungs- und Realteilungsverbot

Das Dokument "Die sachenrechtliche Qualifikation von Photovoltaikanlagen mit Berücksichtigung des bäuerlichen Bodenrechts" wurde von Ritter Koller AG, Möhlin am 22.01.2025 auf der Website [blar.recht.ch](http://blar.recht.ch) erstellt. | © Staempfli Verlag AG, Bern - 2025

Damit die Gestaltungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit der Errichtung von PV-Anlagen durch Drittpersonen in der Landwirtschaft nachvollzogen werden können, muss dem in [Art. 58 BGG](#) verankerten Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nähere Beachtung geschenkt werden.

Gemäss [Art. 58 Abs. 1 BGG](#) dürfen von einem landwirtschaftlichen Gewerbe nicht einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile abgetrennt werden (Realteilungsverbot). [Art. 58 Abs. 2 BGG](#) sieht vor, dass landwirtschaftliche Grundstücke nicht in Teilstücke unter 25 Aren aufgeteilt werden dürfen.

---

BIAR 03/2024 | S. 215–223 221 | ↑

---

Vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot kann im Sinne von [Art. 60 Abs. 1 BGG](#) eine Ausnahme gemacht werden, wenn die dafür im Gesetz in den Bst a-i festgehaltenen Ausnahmen erfüllt sind. Im Zentrum steht dabei hinsichtlich der Erstellung von PV-Anlagen die Ausnahme im Zusammenhang mit der Erfüllung einer öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Aufgabe (Bst. h).

## 2. Baurecht und Realteilungs- und Zerstückelungsverbot

Das in Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB verankerte Baurecht ermöglicht es grundsätzlich, über eine konkrete Fläche eines Grundstücks ein Nutzungsrecht vorzusehen. Dieses kann selbständig und dauernd ausgestaltet werden und anschliessend als selbständiges Grundstück im Grundbuch eingetragen werden ([Art. 779 Abs. 2 ZGB](#)).

Die Errichtung eines Baurechts auf einem landwirtschaftlichen Grundstück oder Gewerbe stellt eine Veräusserung dar und ist mit dem Realteilungsverbot grundsätzlich nicht zu vereinbaren.<sup>10</sup> Damit ein Baurecht somit begründet werden kann, muss eine Ausnahme nach [Art. 60 BGG](#) bewilligt werden. Im Zusammenhang mit der Errichtung von PV-Anlagen durch Dritte kommen dabei einzig die Ausnahmen nach Art. 60 Abs. 1 Bst. a und Bst. h BGG in Frage. Die herrschende Lehre ist sich diesbezüglich jedoch dahingehend einig, dass die Gewinnung von Energie durch landwirtschaftsfremde Unternehmen keine Ausnahme nach [Art. 60 Abs. 1 Bst. h BGG](#) rechtfertigt.<sup>11</sup>

Immerhin erwähnt ein Autor einen Fall, der vom Regierungsstatthalteramt Emmental entschieden wurde, in dem gestützt auf [Art. 60 Abs. 1 Bst. a BGG](#) eine Ausnahmegewilligung vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot erteilt wurde. Es ging um ein unselbständiges Baurecht für 50 Jahre, das dem Eigentümer eines Grundstückes für eine Solaranlage auf dem Dach eines benachbarten Bauernhauses als Bestandteil eines landwirtschaftlichen Gewerbes in der Landwirtschaftszone erteilt wurde. Das Argument für die Bewilligung lautete, dass die Erzeugung von Solarenergie keine landwirtschaftliche Nutzung sei, weil es sich bei der Gewinnung von Sonnenenergie - anders als z.B. bei der Verwendung von Biomasse zur Energiegewinnung - nicht um die Erzeugung eines verwertbaren Erzeugnisses aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung handle.<sup>12</sup>

---

BIAR 03/2024 | S. 215–223 222 | ↑

---

Meines Erachtens ist gegen diese Argumentation indessen Folgendes einzuwenden: Die Bewilligung nach [Art. 60 Abs. 1 Bst. a BGG](#) setzt voraus, dass die landwirtschaftliche und die nichtlandwirtschaftliche Nutzung unterteilt werden können. Dies ist bei Agri-PV-Anlagen kaum möglich, da die Bewilligung einer Agri-PV-Anlage die weiterführende landwirtschaftliche Nutzung voraussetzt. Auch muss vor Augen gehalten werden, dass ein Dach eines Bauernhauses wohl nach wie vor dazu dient, das sich darunter befindende Gebäude zu schützen. Wird dieses nach wie vor landwirtschaftlich genutzt, ist meines Erachtens eine Bewilligung für ein unselbständiges

Das Dokument "Die sachenrechtliche Qualifikation von Photovoltaikanlagen mit Berücksichtigung des bäuerlichen Bodenrechts" wurde von Ritter Koller AG, Möhlin am 22.01.2025 auf der Website [blar.recht.ch](http://blar.recht.ch) erstellt. | © Staempfli Verlag AG, Bern - 2025

Baurecht nach [Art. 60 Abs. 1 Bst. a BGG](#) nicht möglich, da die Solaranlage auf dem Dach als Bestandteil zum Dach gehört und das Dach nach wie vor landwirtschaftlich genutzt wird. Einzig dann, wenn das gesamte Gebäude nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, kann eine Bewilligung nach [Art. 60 Abs. 1 Bst. a BGG](#) erteilt werden.

### 3. Schlussfolgerung

Aus Sicht von Energieunternehmen, welche in eine (grosse) Agri-PV-Anlage investieren wollen, steht die Einräumung eines Baurechts nach dem Dafürhalten des Autors nicht zur Verfügung. Will eine Drittperson in eine PV-Anlage auf einem Landwirtschaftsbetrieb investieren, so kann dies nicht über ein Baurecht erfolgen. Wie in Ziffer 2 hievor festgestellt, können kantonale unselbständige Baurechte für Solaranlagen begründet werden. Nach dem Dafürhalten des Autors verbleibt jedoch einzig der Abschluss eines Mietvertrags oder der Abschluss einer Nutzungsdienstbarkeit. Die Möglichkeit, der Drittperson Eigentum an der PV-Anlage zu verschaffen, besteht im Geltungsbereich des BGG nicht. In Bezug auf das Baurecht ist sodann zu beachten, dass die PV-Anlage in jedem Falle aus öffentlich-rechtlichen Gründen eine landwirtschaftliche Nutzung zulassen muss, weshalb auch deshalb eine strikte Abtrennung gar nicht möglich erscheint. Gestützt auf die Ausführungen von Grossenbacher ist es offenbar möglich, dass einzelne (kantonale) Bewilligungsbehörden Baurechte im Zusammenhang mit PV-Anlagen in der Landwirtschaft bewilligen.<sup>13</sup>

## VI. Fazit

In den letzten Jahren war ein regelrechter Bauboom von PV-Anlagen zu verzeichnen. In Bezug auf die Erstellung von PV-Anlagen auf Landwirtschaftsbetrieben besteht diesbezüglich ein sehr grosses Potenzial, da zahlreiche Gebäude und Flächen vorhanden sind.

Soll jedoch auf einem Landwirtschaftsbetrieb eine PV-Anlage errichtet werden, so verbieten die heutigen rechtlichen Grundlagen eine Übertragung des Eigentums

an den PV-Anlagen auf einen potenziellen Investor. Der Grundeigentümer des Gewerbes bleibt infolge des Akzessionsprinzips, welches nach dem Dafürhalten des Autors bei sämtlichen PV-Anlage-Typen zur Eigentumsübertragung auf den Grundeigentümer führt, auch Eigentümer der PV-Anlage. Das Eigentum an einer einzelnen Anlage kann nicht auf einen Investor übertragen werden. Auch verbietet es das Realteilungs- und Zerstückerungsverbot, Baurechte irgendwelcher Art an PV-Anlagen zu errichten. Die Erstellung einer PV-Anlage durch eine Drittunternehmung stellt auch keine öffentliche Aufgabe nach [Art. 60 Abs. 1 Bst. h BGG](#) dar, weshalb eine Ausnahme nicht bewilligt werden kann.

Investierenden Unternehmen verbleibt somit einzig die Möglichkeit, die investierten Mittel und die Nutzung auf eine andere Art und Weise vertraglich festzulegen. Dies mag aus Sicht von nichtlandwirtschaftlichen Kreisen verwundern, ist jedoch im Lichte des Sinns und Zwecks des bäuerlichen Bodenrechts und insbesondere des in [Art. 58 BGG](#) verankerten Realteilungs- und Zerstückerungsverbots stringent und korrekt.

---

<sup>1</sup> Der vorliegende Aufsatz stellt eine schriftliche Abhandlung des vom Autor anlässlich der Tagung der Schweizerischen Gesellschaft für Agrarrecht mündlich gehaltenen Vortrags dar und orientiert sich am Aufbau und Inhalt dieses Referats.

2 [SR 211.412.11](#).

3 BGer [1C\\_427/2010](#), vom 22. Dezember 2010, E. 3.1.

4 [BGE 105 II 264](#), E. 1a.

5 BGer [5D\\_77/2017](#), vom 25. Oktober 2017, E. 3.3.1.

6 Die Fotovoltaikdienstbarkeit - ausgewählte sachenrechtliche Fragen, ZBJV 150/2014, S. 695.

7 Die sachenrechtliche Einordnung von (gebäudeintegrierten und additiven) Solarenergieanlagen, AJP 2015, S. 359.

8 Natalie Siegenthaler, Dingliche Sicherung von Photovoltaikanlagen durch selbständige und dauernde Baurechte, in: Jusletter 30. November 2015, S. 3, mit Verweis auf andere Lehrmeinungen.

9 Martin Goldenberger/Martin Würsch, UFA-Revue vom 4. Juni 2020.

10 Margret Herrenschwand/Christoph Bandli, BGGB-Kommentar, 2. Aufl., N 4 und N 13 zu Art. 58.

11 Herrenschwand/Bandli (Fn. 10), N 15 zu Art. 60.

12 Siehe den Nachweis bei Markus Grossenbacher, Die Praxis zum landwirtschaftlichen Bodenrecht aus der Sicht der Bewilligungsbehörde, in: Landwirtschaftliches Bodenrecht - eine Standortbestimmung aus der Sicht des Praktikers nach 20 Jahren BGGB, Bern 2013, S. 135 ff.

13 Vgl. Grossenbacher (Fn. 12), S. 135 ff.