

Referate an der Tagung «Bäuerliches Bodenrecht» von SGAR/BLW

Aufteilung von grossen Landwirtschaftsbetrieben: Aktuelle Rechtslage und Revisionsvorschläge

Pius Koller, lic. iur., dipl. Ing. Agr. FH, Rechtsanwalt Fachanwalt SAV Erbrecht Ritter Koller AG, Möhlin

Inhalt

1. Aktuelle Rechtslage	
20	
1.1. Das Realteilungs- und Zerstückelungsverbot (Art. 58 BGG)	
20	
1.2. Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot (Art. 59 BGG)	
20	
1.3. Weitere Bestimmungen zum Realteilungs- und Zerstückelungsverbot	
21	
1.4. Bewilligung von Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot (Art. 60 BGG)	
21	
2. Ausgewählte Rechtsprechung	
22	
2.1. BGE 125 III 175 (Appenzell I.Rh.)	
22	
2.2. BGE 127 III 90 (Schwyz)	
22	
2.3. Urteil BGer 2C_931/2014 (Thurgau)	
23	
2.4. Urteil Verwaltungsrekurskommission St. Gallen vom 9. Mai 2011	
23	
3. Revisionsvorschlag: Aufteilung von grossen Landwirtschaftsbetrieben	
24	
3.1. Gründe für den Revisionsvorschlag	
24	
3.2. Art. 29b LBV als Ausgangslage für die Revisionsbestimmung?	
24	
3.3. Fragen im Zusammenhang mit der Revisionsbestimmung	
25	
3.4. Möglicher Wortlaut der Revisionsbestimmung	
26	

In der Motion WAK-S 22.4253 wird der Bundesrat beauftragt, bis spätestens 2025 unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGG)¹ auszuarbeiten. Mit der Vorlage sollen namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie das Unternehmertum gestärkt werden. Das Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) schlägt im

Das Dokument "Aufteilung von grossen Landwirtschaftsbetrieben: Aktuelle Rechtslage und Revisionsvorschläge" wurde von Ritter Koller AG, Möhlin am 02.08.2024 auf der Website blar.recht.ch erstellt. | © Staempfli Verlag AG, Bern - 2024

Rahmen dieser Motion zur Stärkung des Unternehmertums vor, dass grosse oder arbeitsintensive Landwirtschaftsbetriebe geteilt (Realteilung) werden können, wenn durch die Teilung mehrere neue voneinander unabhängige landwirtschaftliche Gewerbe entstehen. Der Autor hat sich anlässlich

der Agrarrechtstagung der SGAR und des BLW vom 5. März 2024 mit diesem Revisionsvorschlag befasst. Der vorliegende Aufsatz basiert auf diesem Referat.

1. Aktuelle Rechtslage

1.1. Das Realteilungs- und Zerstückelungsverbot ([Art. 58 BGG](#))

Diese Bestimmung verbietet einerseits die Realteilung von landwirtschaftlichen Gewerben und andererseits die Zerstückelung von landwirtschaftlichen Grundstücken unter 25 Aren. Für Rebgrundstücke beträgt die Mindestfläche 25 Aren. Die Kantone können grössere Mindestflächen festlegen.² Weiter verbietet diese Bestimmung die Aufteilung von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken in Miteigentumsanteile von weniger als einem Zwölftel.

1.2. Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot ([Art. 59 BGG](#))

Die Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot sind in [Art. 59 BGG](#) abschliessend geregelt. Dieses Verbot gelangt bei folgenden Tatbeständen nicht zur Anwendung:

- Bst. a: bei einer Bodenverbesserung, bei der eine Behörde mitwirkt;
- Bst. b: bei einer Grenzverbesserung gemäss [Art. 57 BGG](#) (Landabtausch);
- Bst. c: bei einer Grenzberreinigung zur Erstellung eines Werks (bspw. Wasserbauprojekt, Strasse, Eisenbahnlinie);
- Bst. d: bei einer Zwangsvollstreckung.³

Bei den in [Art. 59 BGG](#) aufgezählten Tatbeständen gelangt das Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nicht zur Anwendung, ohne dass eine Ausnahmegewilligung nötig ist. Es handelt sich somit um eine negative Abgrenzung des Anwendungsbereichs des Realteilungs- und Zerstückelungsverbots.

1.3. Weitere Bestimmungen zum Realteilungs- und Zerstückelungsverbot

Das Realteilungs- und Zerstückelungsverbot findet seinen Niederschlag nicht nur im BGG, sondern auch in anderen Gesetzen. Namentlich finden sich in den nachfolgend aufgeführten Bestimmungen Regelungen zum Realteilungs- und Zerstückelungsverbot:

- Verfahrenskoordination BGG/RPG gemäss Art. 4a und Art. 49 RPV;
- Anmerkung im Grundbuch gemäss Art. 44 RPV (bspw. Abtrennungsverbot eines Gebäudes oder eines nicht landwirtschaftlichen Nebenbetriebs gemäss Art. 24b RPG);
- Zerstückelungsverbot gemäss Art. 102 LwG zufolge einer Güterzusammenlegung;
- Anerkennung von Betriebsteilungen gemäss Art. 29b LBV.

1.4. Bewilligung von Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot (Art. 60 BGG)

Art. 60 BGG regelt abschliessend die möglichen Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, welche von der kantonalen Bewilligungsbehörde gemäss Art. 90 Abs. 1 Bst. a BGG bewilligt werden können. Eine Ausnahmbewilligung ist bei folgenden Tatbeständen zu erteilen:

- Abs. 1 (Realteilung und Zerstückelung):
 - Bst. a: Abtrennung des nicht dem BGG unterliegenden Teils;
 - Bst. b: Teilung/Abtrennung, wenn danach das landwirtschaftliche Gewerbe der bäuerlichen Familie noch eine gute Existenz bietet (aufgehoben per 31. Dezember 2003);
 - Bst. c: Tausch gegen Land, Gebäude oder Anlagen;
 - Bst. d: Arrondierung eines nicht landwirtschaftlichen Grundstücks ausserhalb der Bauzone;
 - Bst. e: zonenkonforme Weiterverwendung eines landwirtschaftlichen Gebäudes durch benachbarte Betriebe;
 - Bst. f: Baurecht zu Gunsten des Gewerbepächters;
 - Bst. g: Abwendung einer drohenden Zwangsverwertung;
 - Bst. h: Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe oder im öffentlichen Interesse liegenden Aufgabe;
 - Bst. i: Erstellung einer Baute für den gemeinschaftlichen Betrieb.
- Abs. 2 (nur Realteilung):
 - Verkleinerung oder Auflösung von landwirtschaftlichen Gewerben (eingefügt per 1. Januar 1999).

2. Ausgewählte Rechtsprechung

2.1. BGE 125 III 175 (Appenzell I.Rh.)

Dieses Urteil erging im Anwendungsbereich von Art. 60 Abs. 1 Bst. a BGG (Abparzellierung von Gebäuden samt Umschwung). Das Bundesgericht führte in diesem Grundsatzurteil aus, dass landwirtschaftliche Grundstücke, die nicht mehr zweckentsprechend genutzt werden, aus dem Geltungsbereich des BGG zu entlassen seien, wenn sie aufgrund einer zukunftsgerichteten Beurteilung als für eine rentable und existenzsichernde landwirtschaftliche Nutzung entbehrlich erscheinen. Die Bewilligungsbehörden hätten sich in erster Linie an den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes (RPG)⁴ zu orientieren. Das bodenrechtliche Verfahren sei mit jenem des raumplanungsrechtlichen Verfahrens zu koordinieren. Dieses Urteil war quasi die Geburtsstunde der

Koordinationspflicht zwischen dem BGG und dem RPG, welche mit Art. 4a der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB)⁵ und Art. 49 der Raumplanungsverordnung (RPV)⁶ kodifiziert und per 1. September 2000 in Kraft getreten ist.

2.2. [BGE 127 III 90](#) (Schwyz)

In diesem Grundsatzurteil hat sich das Bundesgericht mit der Aufteilung von Miteigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe befasst. Es hat zum einen festgehalten, dass über die körperliche Aufteilung eines landwirtschaftlichen Gewerbes unter dem Gesichtswinkel des Realteilungsverbots zu entscheiden sei, wenn der Miteigentumsanteil des Selbstbewirtschafters zusammen mit den von ihm gepachteten Anteilen der übrigen Miteigentümer ein landwirtschaftliches Gewerbe bilde. Zum anderen hat es statuiert, dass zu den Rechtsgeschäften, die unter das Realteilungsverbot fallen, nicht nur Kauf, Tausch und Schenkung fallen, sondern alle Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommen, so auch die Aufhebung von Miteigentum an Gewerbeparzellen, die dazu führt, dass die Grundstücke parzelliert und den einzelnen Miteigentümern zu Alleineigentum überschrieben werden. Dieses Urteil ist vorliegend insbesondere deshalb von Interesse, weil das Bundesgericht sich darin auch zum damals noch in Kraft stehenden Art. 60 Abs. 1 Bst. b aBGG geäußert und festgehalten hat, dass bei der Prüfung, ob eine gute landwirtschaftliche Existenz im Sinne dieser Bestimmung vorliege, die für längere Zeit zugepachteten Grundstücke nicht zu berücksichtigen seien.

BIAR 01/2024 | S. 19–26 23 | ↑

2.3. Urteil BGer [2C_931/2014](#) (Thurgau)

Dem Sachverhalt dieses Urteils lag das Pächtervorkaufsrecht an einem Teil eines landwirtschaftlichen Grundstücks zu Grunde.⁷ Es war strittig, ob infolge der Ausübung und Durchsetzung des Pächtervorkaufsrechts das betroffene Grundstück parzelliert werden dürfe oder nicht. Das Grundstück war aufgrund einer in den Jahren 1970-1987 durchgeführten Güterzusammenlegung entstanden, und im Grundbuch war das regulierungsrechtliche Zerstückelungsverbot gemäss Art 102 Abs. 1 des Landwirtschaftsgesetzes (LwG)⁸ angemerkt. Fraglich war die zeitliche Limitierung des Zerstückelungsverbots. Das Bundesgericht urteilte, das Zerstückelungsverbot stelle in diesem Zusammenhang sicher, dass die mit Beiträgen der öffentlichen Hand durchgeführte Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nicht vereitelt werde. Eine zeitliche Limitierung des Zerstückelungsverbots würde dieser beabsichtigten Sicherung und damit dem Gesetzeszweck zuwiderlaufen.

2.4. Urteil Verwaltungsrekurskommission St. Gallen vom 9. Mai 2011

Die Verwaltungsrekurskommission (Abteilung II/1) des Kantons St. Gallen befasste sich im Urteil vom 9. Mai 2011 mit der Ausnahme vom Realteilungsverbot gemäss [Art. 60 Abs. 2 BGG](#), also mit der Abtrennung eines oder mehrerer landwirtschaftlicher Grundstücke von einem landwirtschaftlichen Gewerbe zur strukturellen Verbesserung anderer landwirtschaftlicher Gewerbe. Die Kommission urteilte, dass ein zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörendes landwirtschaftliches Grundstück ausnahmsweise abgetrennt und veräussert werden könne, wenn die Realteilung überwiegend dazu diene, ein anderes landwirtschaftliches Gewerbe strukturell zu verbessern, keine von Gesetzes wegen Berechtigten das Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung oder Verpachtung als Ganzes übernehmen wollten und der Ehegatte, der das Gewerbe zusammen mit dem Eigentümer bewirtschaftet habe, der Realteilung zustimme. Dies gelte nicht nur dann, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe vollständig aufgelöst werde, sondern selbst dann, wenn nach dem Verkauf eines einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücks noch ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliege. Diesem Urteil

Das Dokument "Aufteilung von grossen Landwirtschaftsbetrieben: Aktuelle Rechtslage und Revisionsvorschläge" wurde von Ritter Koller AG, Möhlin am 02.08.2024 auf der Website blar.recht.ch erstellt. | © Staempfli Verlag AG, Bern - 2024

ist nach Meinung des Autors aufgrund des Wortlauts von [Art. 60 Abs. 2 BGG](#) beizupflichten.

3. Revisionsvorschlag: Aufteilung von grossen Landwirtschaftsbetrieben

3.1. Gründe für den Revisionsvorschlag

Der Vorschlag stellt eine Trendwende in der Agrarpolitik dar. Der in den letzten rund 20 Jahren auch vom BGG geförderte Strukturwandel würde gebremst. Zu erinnern ist daran, dass die Möglichkeit gemäss Art. 60 Abs. 1 Bst. b aBGG, landwirtschaftliche Gewerbe mit einer überdurchschnittlichen Existenzgrundlage aufzuteilen, per 31. Dezember 2003 aufgehoben worden ist. Gemäss BLW soll der Vorschlag, wie von der Motion WAK-S 22.4253 gefordert, das Unternehmertum fördern.⁹ Durch die Möglichkeit, grosse Landwirtschaftsbetriebe aufzuteilen, würden gemäss BLW mehr landwirtschaftliche Gewerbe auf den Markt kommen. Zudem könnten grosse oder arbeitsintensive Landwirtschaftsbetriebe bei der Übergabe an die nächste Generation zwischen Geschwistern aufgeteilt werden. Landwirtschaftliche Gewerbe würden mithin finanziell erschwinglicher und man hätte bei Hofübergaben ausserhalb oder innerhalb der Familie mehr Flexibilität.

3.2. [Art. 29b LBV](#) als Ausgangslage für die Revisionsbestimmung?

[Art. 29b LBV](#), welcher die Betriebsanerkennung bei Betriebsteilungen regelt, lautet wie folgt:

Betriebe, die aus der Aufteilung eines bestehenden Betriebes hervorgehen, können anerkannt werden, wenn:

- a. der aufgeteilte Betrieb:
 1. bisher mehrere Gewerbe nach BGG umfasste und entsprechend dieser Gewerbe aufgeteilt wird, oder
 2. ein Gewerbe umfasste, das mit Zustimmung der zuständigen Stelle definitiv in mehrere Gewerbe aufgeteilt wird; und
- b. während mindestens fünf Jahren:
 1. die Bewirtschafter nicht Gesamteigentümer, Miteigentümer oder gemeinsam Pächter von Land, Gebäuden oder Einrichtungen des aufgeteilten Betriebes sind, und
 2. jeder Bewirtschafter alleine Eigentümer seines Pächtervermögens ist und den Betrieb als Selbstbewirtschafter führt.

Nach Bst. a dieser Bestimmung werden somit Betriebe, die aus einer Aufteilung eines bestehenden Betriebs hervorgehen, anerkannt, wenn der Betrieb bisher mehrere Gewerbe nach BGG umfasste und entsprechend dieser Gewerbe aufgeteilt wird, oder ein Gewerbe umfasste, das mit Zustimmung der zuständigen Stelle definitiv in mehrere Gewerbe aufgeteilt wird. Diese Regelung kann nach Meinung des Autors als Basis für die Revisionsbestimmung betrachtet werden, weil ein aufgeteilter Betrieb eine Betriebsanerkennung nach Art. 29b

der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (LBV)¹⁰ benötigt, um bspw. zum Bezug von Direktzahlungen berechtigt zu sein. Im Rahmen der Revision ist diese Bestimmung zu beachten und falls nötig anzupassen, damit nicht widersprüchliche Regelungen entstehen.

3.3. Fragen im Zusammenhang mit der Revisionsbestimmung

Wie ausgeführt, soll gemäss Vorschlag des BLW die Möglichkeit geschaffen werden, grosse oder arbeitsintensive Landwirtschaftsbetriebe aufzuteilen. Somit entstünde eine weitere Ausnahme vom Realteilungsverbot. Der Autor mahnt bei der Formulierung der neuen Bestimmung zur Vorsicht und wirft folgende Fragen auf, die dabei zu beachten sind:

- Gewerbegrenze gemäss Art. 5 und 7 BGG (0.6-1.0 SAK)?
- Zupachtland berücksichtigen/mehrmals verwertbar?
- Möglichkeit, fehlende betriebsnotwendige Gebäude zu erstellen?
- Auch bei einer Umstrukturierung möglich (Einbringung in eine juristische Person)?
- Aufteilung der bestehenden Pachtverträge auf die neuen Gewerbe (Mitsprache Verpächter)?
- Zustimmung von Ehegatten, Zuweisungs- und Vorkaufsberechtigten nötig?
- Koordination mit dem Zerstückelungsverbot gemäss Art. 102 LwG?
- Koordination mit der LBV (Betriebsanerkennung)?
- Koordination mit dem RPG?
- Auswirkungen auf die Direktzahlungen?
- Steuerfolgen?
- Übergangsrecht?
- Anspruch auf Feststellungsverfügung, ob die Voraussetzungen einer Aufteilung erfüllt sind?

3.4. Möglicher Wortlaut der Revisionsbestimmung

Aus Sicht des Autors könnte die neue Bestimmung durch Schaffung eines neuen Abs. 3 bei [Art. 60 BGG](#) erfolgen und wie folgt lauten:

- Version 1 von Art. 60 Abs. 3 nBGG (restriktiv):
 - a. Die Behörde bewilligt sodann eine Ausnahme vom Realteilungsverbot, wenn ein bestehendes landwirtschaftliches Gewerbe mehrere solche Gewerbe umfasst und es entsprechende dieser Gewerbe aufgeteilt wird.
- Version 2 von Art. 60 Abs. 2 nBGG (extensiv):
 - a. Die Behörde bewilligt sodann eine Ausnahme vom Realteilungsverbot, wenn ein bestehendes landwirtschaftliches Gewerbe mindestens das Zweifache der erforderlichen Anzahl SAK gemäss Art. 5 und 7 aufweist und ohne Erstellung von neuen betriebsnotwendigen Gebäuden und Anlagen in zwei oder mehrere solche Gewerbe aufgeteilt werden kann und die Aufteilung nach keinem anderen Bundeserlass ausgeschlossen ist.

Analog zum bestehenden [Art. 60 Abs. 2 BGG](#) wäre für die Realteilung nach Art. 60 Abs. 3 nBGG die Zustimmung der zuweisungs- und vorkaufsberechtigten Personen und jene des mitbewirtschaftenden Ehegatten nötig. Dies wäre in Bst. b und c der neuen Bestimmung festzuhalten.

1 [SR 211.412.11](#).

2 So hat bspw. der Kanton Solothurn von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht und die Mindestfläche von landwirtschaftlichen Grundstücken in § 21 des kantonalen Landwirtschaftsgesetzes auf 50 Aren festgelegt.

3 Im BGBB-Kommentar (Herrenschwand/Bandli, 2. Aufl. 2011, Art. 59 N 12) wird aus verständlichen Gründen ausgeführt, dass das Zerstückerungsverbot bei einer Zwangsvollstreckung anwendbar bleibe und die Miterwähnung des Zerstückerungsverbots in Art. 59 Bst. d BGBB auf eine gesetzgeberische Unachtsamkeit zurückzuführen sei. In seinem Urteil [BGE 124 III 167](#) hat jedoch das Bundesgericht festgehalten, dass das Realteilungs- und Zerstückerungsverbot bei einer Zwangsvollstreckung nicht zur Anwendung gelangen würde.

4 [SR 700](#).

5 [SR 211.412.10](#).

6 [SR 700.1](#).

7 Gemäss [Art. 47 Abs. 2 BGBB](#) hat der Pächter bei der Veräusserung eines landwirtschaftlichen Grundstücks unter den genannten Voraussetzungen ein Vorkaufsrecht am Pachtgegenstand. Stimmt der Pachtgegenstand nicht mit dem sachenrechtlichen Grundstück überein, führt die Ausübung und Durchsetzung des Pächtervorkaufsrechts zu einer Zerstückerung.

8 [SR 910.1](#).

9 Vgl. Handout BLW zur Agrarrechtstagung SGAR/BLW vom 5. März 2024, Folie 16 ff.

10 [SR 910.91](#).