

MÖGAZETTE

Herausgeber
Gewerbeverein Möhlin
und Umgebung
www.gmu-moehlin.ch

Gewerbe, Gemeinde-, Kulturinfo

Nr. 2/2023



Möhlin beWegt!

Grundstückserwerb in der Landwirtschaftszone

Das Bauernhaus auf dem Land, umgeben von Natur, die Nachbarn weit weg – das dürfte ein Traum von vielen Personen sein. Aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist der Erwerb eines Grundstücks in der Landwirtschaftszone aber nicht ganz so einfach. Kann dieser Traum trotzdem Realität werden?

Grundsatz: Das Selbstbewirtschaftungsprinzip

Wer ein Grundstück in der Landwirtschaftszone erwerben will, braucht in der Regel eine Bewilligung der kantonalen Bewilligungsbehörde. Dies ist im Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) geregelt. Der Erwerb wird nur bewilligt, wenn die erwerbende Person Selbstbewirtschafter ist, d.h., wenn sie den landwirtschaftlichen Boden selbst bearbeitet und, wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses zudem persönlich leitet. Als Selbstbewirtschafter gelten nicht nur Landwirte, die Selbstbewirtschaftung muss aber ernstlich gewollt und praktisch möglich sein, was berufliche und physische Fähigkeiten voraussetzt. Es gibt jedoch Ausnahmen vom Selbstbewirtschaftungsprinzip.

Kleine Grundstücke

Wer sein Traumobjekt in der Landwirtschaftszone gefunden hat, sollte als Erstes die Grösse der landwirtschaftlichen Fläche des Grundstücks prüfen. Waldgrundstücke sowie Grundstücke von weniger als 15 Aren Rebland oder 25 Aren anderem Land, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, unterstehen nämlich nicht den Bestimmungen des BGBB. Deren Erwerb ist folglich bewilligungsfrei möglich.

Erwerb durch verwandte Personen

Keine Bewilligung für den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken oder Gewerben benötigen der Ehegatte oder Verwandte wie Nachkommen, Eltern, Geschwister oder Geschwisterkinder des Veräusserers. Sofern man also das Glück hat, dass ein Bauernhaus im Familienbesitz ist, kann man dieses übernehmen, ohne dass man die Voraussetzungen der Selbstbewirtschaftung erfüllt. Aufgrund des geltenden Realteilungsverbots dürfen einzelne landwirtschaftliche Grundstücke, welche Bestandteil eines landwirtschaftli-

chen Gewerbes sind, jedoch nur gesamthaft veräussert werden. Beim landwirtschaftlichen Gewerbe gilt somit der Grundsatz: Alles oder nichts erwerben.

Erbgang und erbrechtliche Zuweisung

Ebenfalls bewilligungsfrei ist der Erwerb durch Erbgang oder erbrechtliche Zuweisung. Somit kann mittels letztwilliger Verfügung ein Bauernhaus auch an einen nicht verwandten Nichtselbstbewirtschafter vererbt werden. Heikel wäre eine solche Erbeinsetzung jedoch dann, wenn sie auf einer Gegenleistung des Erbenden beruht. Dies müsste als Gesetzesumgehung klassifiziert werden. Bei einem landwirtschaftlichen Gewerbe ist auch hier das Realteilungsverbot zu beachten.

Öffentliche Ausschreibung

Wer ein Objekt in der Landwirtschaftszone erwerben will, dessen landwirtschaftliche Fläche 25 Aren übersteigt, aber nicht mit dem Eigentümer verwandt ist oder von diesem als Erbe eingesetzt wird, dem bleibt nur die öffentliche Ausschreibung: Ein Erwerb durch einen nicht-landwirtschaftlichen Kaufinteressenten ist nämlich bewilligungsfähig, wenn trotz öffentlicher Ausschreibung in lokalen Zeitungen kein Angebot eines Selbstbewirtschafters im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich eingegangen ist. Der ausgeschriebene Preis darf dabei den durch die Bewilligungsbehörde vorgegebenen zulässigen Höchstpreis nicht überschreiten.

Als Ausschreibung gilt auch eine Ausschreibung einer öffentlichen Versteigerung im Rahmen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens. Erfolgt der Zuschlag an einen Nichtselbstbewirtschafter, so kann ihm die Bewilligung erteilt werden, wenn der höchstzulässige Preis nicht überschritten wird.

Achtung beim Kauf

Landwirtschaftsland ist grundsätzlich Nichtbaugelände. Baubewilligungen sind an strenge Voraussetzungen geknüpft und werden grundsätzlich nur erteilt, wenn ein Gebäude im Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Bewirtschaftung steht. Da die strikte Trennung von Bau- und Nichtbauland in der Schweiz erst seit dem 1. Juli 1972 gilt, unterstehen altrechtliche Wohnbauten in der Landwirtschaftszone jedoch dem Bestan-

desschutz, d.h. Bauten, die rechtmässig erstellt und erst durch eine nachträgliche Gesetzesänderung zonenfremd geworden sind, dürfen erhalten und massvoll erneuert werden. Für unrechtmässig erstellte Bauten gilt der Bestandesschutz jedoch nicht. Wer ein Haus ausserhalb der Bauzonen kauft, sollte sich daher unbedingt vergewissern, dass dieses rechtmässig besteht. Ansonsten drohen unangenehme Folgen.

Fazit

Der Erwerb eines Hauses in der Landwirtschaftszone benötigt grundsätzlich eine Bewilligung und wird durch das Selbstbewirtschaftungsprinzip stark eingeschränkt. Bildet eine Liegenschaft nicht Bestandteil eines landwirtschaftlichen Gewerbes und hat das Grundstück weniger als 25 Aren, so ist dessen Erwerb bewilligungsfrei möglich. Es empfiehlt sich dabei aber zu prüfen, dass die Baute zum Zeitpunkt der Erstellung den geltenden Bauvorschriften genügt.



MLaw Murielle Fischer
Notarin

Studer Anwälte und Notare AG

Bahnhofstrasse 77
4313 Möhlin
Tel. 061 855 70 70
Fax: 061 855 70 77
E-Mail: office@studer-law.com

Studer Anwälte und Notare AG

Hintere Bahnhofstrasse 11A
5080 Laufenburg
Tel. 062 869 40 69
Fax: 062 869 40 60
E-Mail: office@studer-law.com