



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Landwirtschaft BLW
Fachbereich Recht und Verfahren

SGAR – BLW



Entlassung von Grundstücken bzw.
Grundstücksteilen aus dem Geltungsbereich
des BGG

Carmen Bohren und Virginie Mertenat
5. März 2024



Inhalt der Präsentation

1. Geltungsbereich des BGGB
2. Möglichkeiten der Entlassung aus dem Geltungsbereich
 - a) «Direkte» Entlassung
 - b) Entlassung nach Abtrennung
3. Verfahrenskoordination



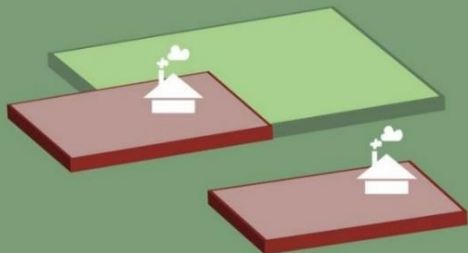


1. Geltungsbereich BGBB

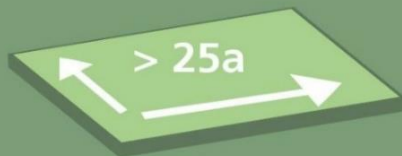
Für welche Grundstücke gilt das bürgerliche Bodenrecht (BGBB)?

Es gilt für Grundstücke,

- die sich vollständig oder teilweise ausserhalb der Bauzone befinden



- die grösser als 25 Aren sind



- und die landwirtschaftlich nutzbar sind.



Rebgrundstücke fallen bereits ab einer Grösse von 15 Aren darunter.



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Landwirtschaft BLW
Office fédéral de l'agriculture OFAG
Ufficio federale dell'agricoltura UFAg
Ufficio federal d'agricoltura UFAg



Landwirtschaftliches Grundstück

Definition gemäss Art. 6 Abs. 1 BGG:



*Beispiele: Wiesen, Felder,
Kulturflächen, Obstanlagen,
Weiden, Flächen mit geringem
Produktionspotenzial.*

«Abgesehen von Waldarealen sind alle nicht bewaldeten Bodenflächen, die eine für die Vegetation genügende Erdschicht aufweisen, zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignet.» (vgl. *Entscheidung BGer 2C_14/2020 vom 18. Juni 2020*)



Landwirtschaftliche Nutzung

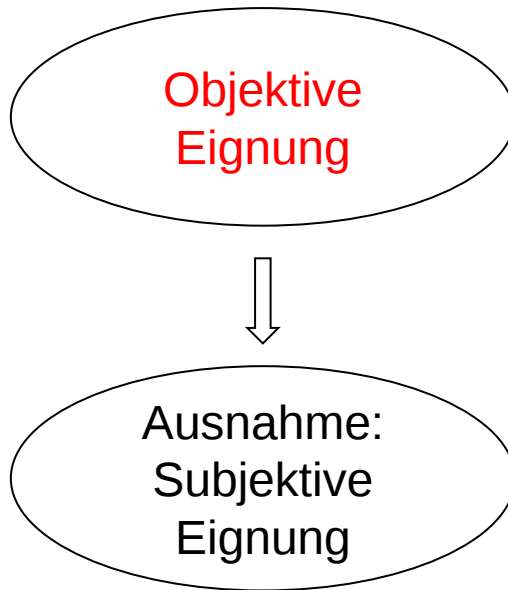
1.
Geltungsbereich
BGBB

Bodenflächen

Praktisch alle nicht bewaldeten Bodenflächen, die eine für die Vegetation genügende Erdschicht aufweisen.

Gebäude

1. Unentbehrlichkeit
2. Wirtschaftlichkeit





Sonderfall einer vorübergehenden Entlassung aus dem Geltungsbereich

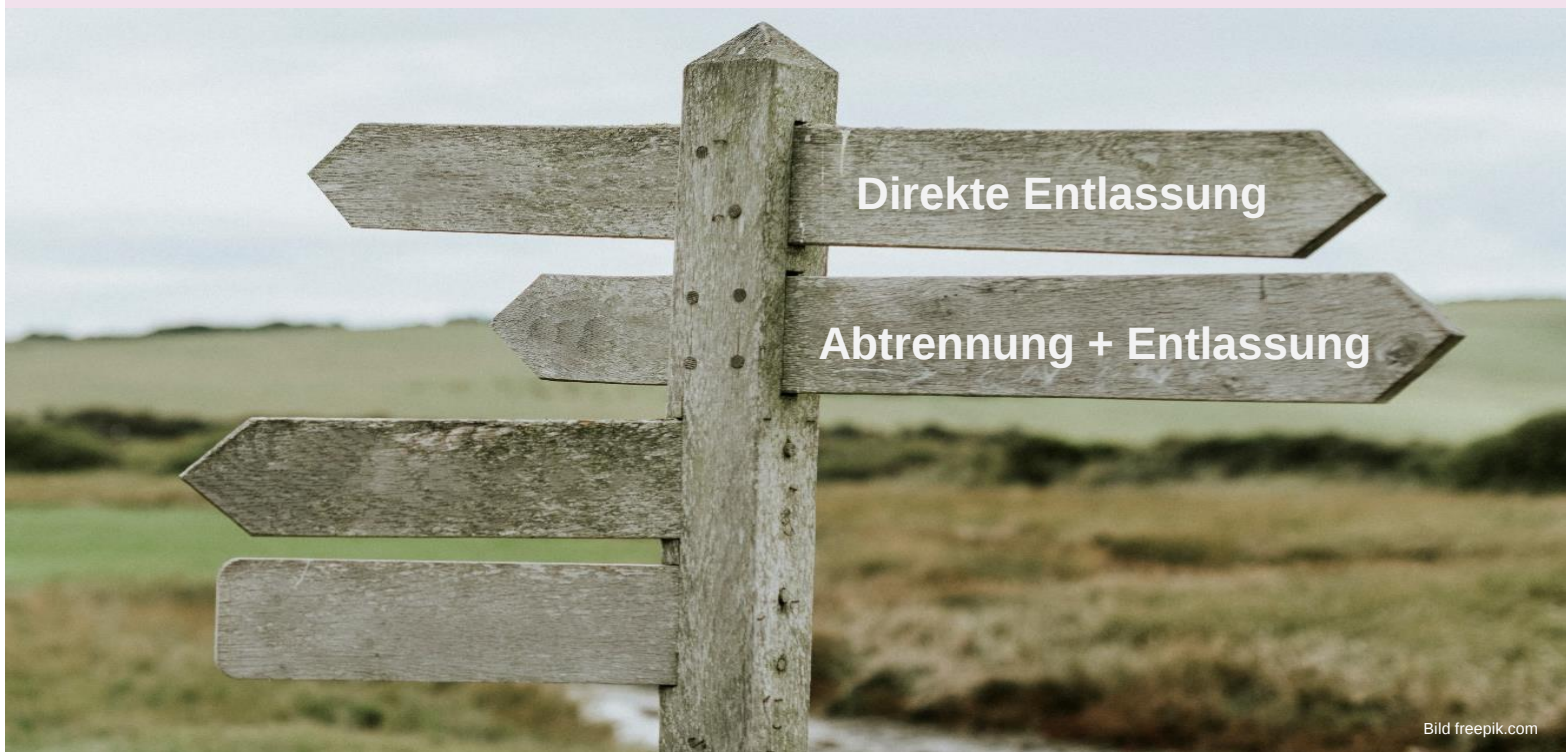
1.
Geltungsbereich
BGBB



Gesuch: Entlassung, sobald der Plan für den Kiesabbau feststeht. **Entscheid:** Provisorische Entlassung während des Kiesabbaus (*Kiesgrubengebiet, Urteil des Bundesgerichts 2C_255/2022 vom 7. Februar 2023, publiziert in BGE 149 II 237*)



2. Entlassung aus dem Geltungsbereich





«Direkte» Entlassung

- Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks
- Gesuch um Erlass einer Feststellungsverfügung über die Nichtanwendbarkeit des BGBB gemäss Art. 84 BGBB
- Gegebenenfalls Anmerkung im Grundbuch gemäss Art. 86 BGBB

2.
Entlassung aus
Geltungsbereich



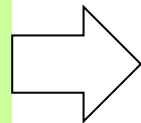
Vorgängige Abtrennung

Realteilungsverbot:

Von landwirtschaftlichen Gewerben dürfen nicht einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile abgetrennt werden.

Zerstückelungsverbot:

Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen nicht in Teilstücke unter 25 Aren aufgeteilt werden (Rebgrundstücke: 15 Aren).



Grundsatz:



2.
Entlassung aus
Geltungsbereich



Abtrennung – Ausnahmebewilligung

Teil innerhalb und ausserhalb Geltungsbereich

Tausch

Arrondierung

Gebäude mit Umschwung

Pächter-Baurecht

Finanzielle Existenz

Öffentliche Aufgabe

Strukturelle Verbesserung

2.
Entlassung aus
Geltungsbereich

Art. 60 BGG



Abtrennung – Sonderfälle

2.
Entlassung aus
Geltungsbereich

Grundstücke und Grundstücksteile mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen, einschliesslich angemessenen Umschwungs, die in einer Bauzone liegen und zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören

Waldgrundstücke, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören

Grundstücke mit gemischter Nutzung, die nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nicht-landwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind

Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind

(Art. 2 Abs. 2
BGBB)



Grundstücke teilweise in der Bauzone – Art. 2 Abs. 2 Bst. c BGG

2.
Entlassung aus
Geltungsbereich



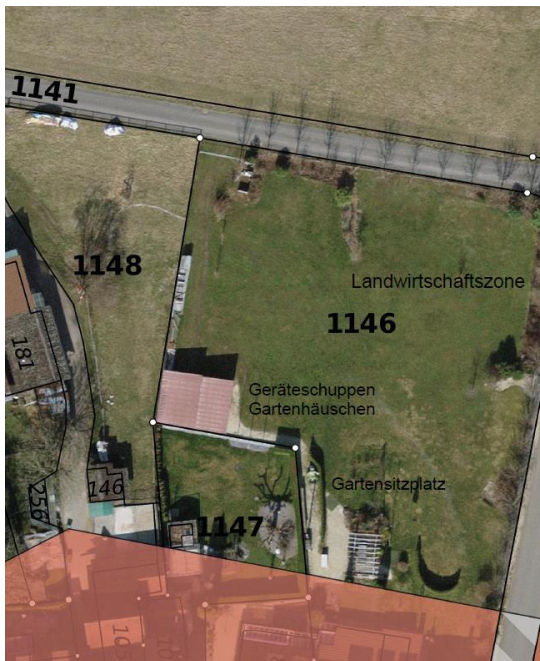
Grundstück, das zwischen zwei Zonen der Raumplanung liegt.

Das Grundstück kann grundsätzlich entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt und vom Geltungsbereich des BGG ausgenommen werden.



Grundstücke teilweise in der Bauzone – Art. 2 Abs. 2 Bst. c BGG

2.
Entlassung aus
Geltungsbereich



Gesuch: Gesamte Parzelle in Bau- und Landwirtschaftszone aus BGG entlassen.
Begründung: Gesamte Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung ungeeignet.

Entscheid: Entlassung entlang der Nutzungszone, wenn nicht die gesamte Parzelle inkl. Gebäude nicht mehr zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignet ist
(*Rekurskommission für Landwirtschaftssachen, Kt. TG, 2021*)



Grundstücke mit gemischter Nutzung – Art. 2 Abs. 2 Bst. d BGBB

2.
Entlassung aus
Geltungsbereich



Ursprünglich landwirtschaftlich gebrauchte Wohn- und Ökonomiegebäude werden für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt und stehen leer.

Abtrennung der nichtlandwirtschaftlichen Teile entlang der Nutzungsgrenze



Grundstücke mit gemischter Nutzung — Art. 2 Abs. 2 Bst. d BGG

2.
Entlassung aus
Geltungsbereich



Bild Agrarbericht 2017

Gesuch: Entlassung einer Parzelle in der Landwirtschaftszone von rund 50'000 m² wegen angeblich fehlender landwirtschaftlicher Tätigkeit seit 2017.

Entscheid: Ein abgelegenes Grundstück mit gemischter Nutzung, das ausserhalb einer Bauzone liegt, untersteht vollumfänglich dem BGG, ungeachtet der Grösse der zur landwirtschaftlichen Nutzung geeigneten Fläche. Der nichtlandwirtschaftliche Teil untersteht nur bis zu dem Tag dem Geltungsbereich des BGG, an dem er durch die Bewilligung einer Ausnahme vom Zerstückelungsverbot ausgenommen wird (*Urteil des Waadtlander Kantonsgerichts FO.2021.0013 vom 30.06.2022*).



Grundstücke mit gemischter Nutzung – Art. 2 Abs. 2 Bst. d BGG

2.
Entlassung aus
Geltungsbereich



Gesamtparzelle 1075 Aren in Landwirtschaftszone

Gesuch: Entlassung von 80 Aren

Entscheid: Entlassung entlang Nutzungsgrenze (*Rekurskommission für Landwirtschaftssachen, Kt. TG, 2023*)



Wohnhaus und Umschwung

2.
Entlassung aus
Geltungsbereich

nicht-
landwirtschaftliches
Wohnhaus



angemessener
Umschwung



Richtgrösse 1000 m²



Wohnhaus und Umschwung

2.
Entlassung aus
Geltungsbereich



Gesuch: Entlassung eines Gebäudes mit einer Fläche von ca. 24'000 m², das vollständig in der Landwirtschaftszone liegt. Vorher traditioneller Bauernhof, der in eine Villa mit Pool, Reitzentrum, Stallungen, Freizeitgarten, Reitzzone und Wiese umgewandelt wurde.

Entscheid: Abgelehnt. Gemäss BGer Umschwung von höchstens 1000 m² gegenüber 11 000 m² wie von der kantonalen Behörde bewilligt (*Entscheid BGer 5A.4/2000 vom 1. September 2000*).



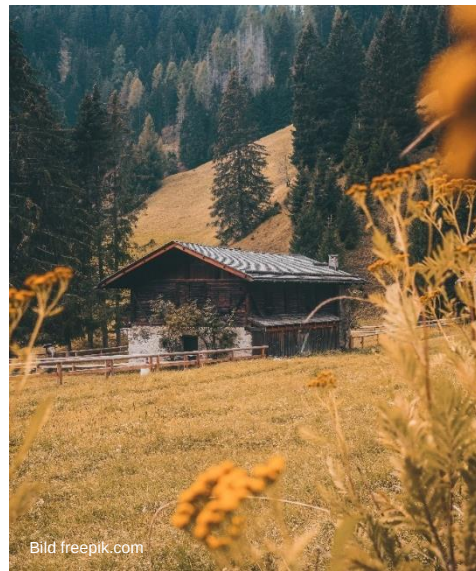
Wohnhaus und Umschwung

2.
Entlassung aus
Geltungsbereich

A ist Eigentümer eines landwirtschaftlichen Grundstücks mit einer Fläche von 1100 Aren. Darauf ein Wohnhaus, drei Garagen und ein Schopf.

Gesuch: Abtrennung von rund 100 Aren. Ziel: Neues Grundstück an den bisherigen Pächter verkaufen.

Entscheid: Einzelfallbewertung.
Umschwung angemessen (*Entscheid Verwaltungsrekurskommission, Kt. SG, II-1-2010-10 vom 2. März 2011*)





Wichtigste Punkte zur Abtrennung

2.
Entlassung aus
Geltungsbereich

Realteilungs- und
Zerstückelungsverbot

- Gesetzliche Ausnahmen (Art. 58 BGG)
- Ausnahmegewilligung (Art. 59 BGG)

Grundstücke teilweise in
Bauzone

- Trennung entlang Nutzungszone

Gemischte Grundstücke

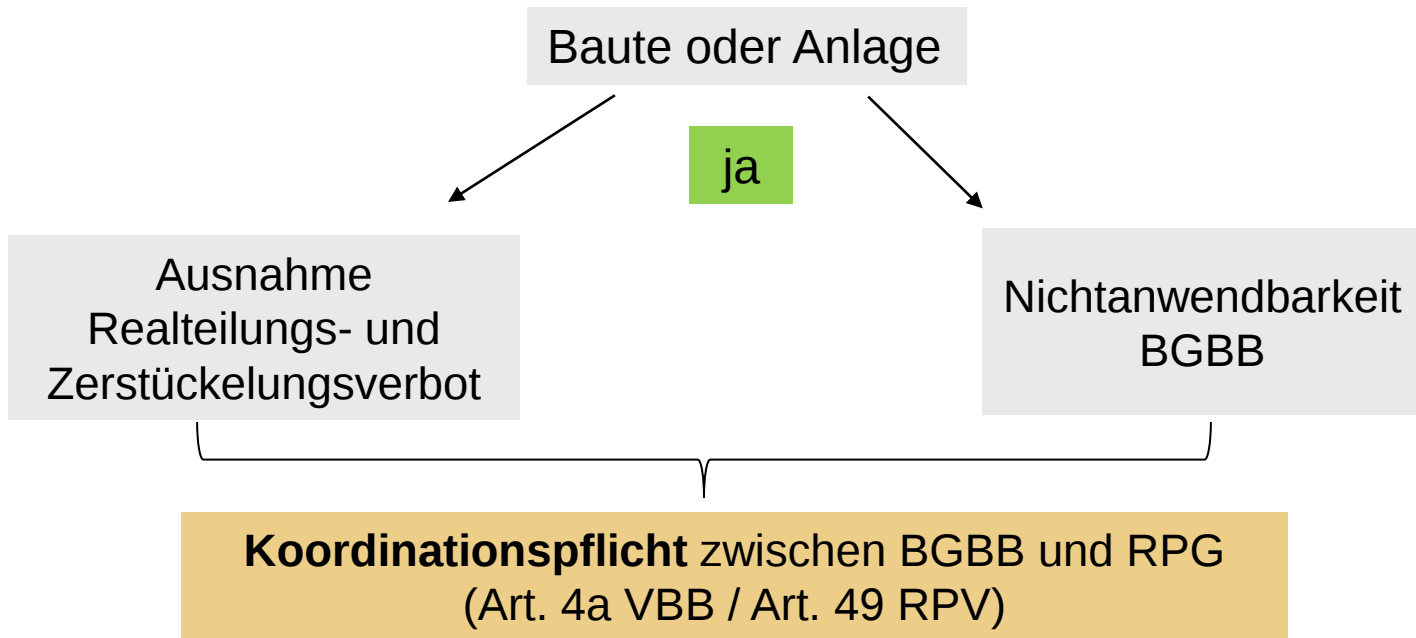
- Trennung entlang Nutzungsgrenze

Wohnhaus

- Richtgrösse Umschwung: 1000 m²



3. Verfahrenskoordination





Verfahrenskoordination

3.
Verfahrens-
koordination

- Entscheid BGer 2C_458/2021 vom 2. Dezember 2021
- Notwendigkeit eines rechtskräftigen Entscheids im Bereich Raumplanung, bevor die für das bürgerliche Bodenrecht zuständige Behörde einen eigenen Entscheid erlässt;
- Der Entscheid im Bereich Raumplanung muss unabhängig angefochten werden können.



Danke für die Aufmerksamkeit!

Merci de votre attention!

