

# Bäuerliches Bodenrecht (BGBB)

## Ausgangslage

- Immobilienblase 1985/90
- Sehr hohe Landwirtschaftspreise (bis Fr. 50.--/m<sup>2</sup>)
- Spekulationskäufe

## Zweck

- Förderung des bäuerlichen Grundeigentums (Familienbetriebe)
- Stärkt die Stellung des Selbstbewirtschafters und des Pächters beim Erwerb
- Bekämpft übersetzte Preise für landwirtschaftlichen Boden
- In Kraft seit 01.01.1994

## Umsetzung

Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB) regelt Handänderungen, Zerstückelungen und hypothekarische Belehnungen von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben.

## Zuständigkeit

Zu unterscheiden sind privatrechtliche Bestimmungen, die innerhalb der Familie zur Anwendung gelangen und öffentlich-rechtliche Aspekte, die bei den obgenannten Transaktionen beachtet werden müssen. Die Zuständigkeit liegt bei der Bewilligungsbehörde des entsprechenden Kantons, im Aargau bei der Abteilung Landwirtschaft Aargau.



Das BGBB trat am 1. Januar 1994 nach einer Volksabstimmung im Jahr 1991 in Kraft.

## Geltungsbereich

Das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) gilt für:

- Grundstücke ausserhalb Bauzone mit landwirtschaftlicher Nutzung über 25 Aren resp. 15 Aren Rebland
- Baulandgrundstücke mit betriebsnotwendigen Bauten, Grundstücke unter 25 Aren und Wald, wenn sie zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören
- Grundstücke unter 25 Aren im Perimeter einer laufenden Landumlegung
- Gemischte Grundstücke (Bauzone/Landwirtschaftszone), wenn die landwirtschaftlich nutzbare Fläche ausserhalb Bauzone grösser als 25 Aren ist



Landwirtschaftliches Grundstück



Landwirtschaftliches Gewerbe  
(Landwirtschaftsbetrieb mit mind. 1.0 SAK)

## Kauf und Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben

### Erwerbsbewilligung

Wer ein landwirtschaftliches Grundstück über 25 Aren oder ein landwirtschaftliches Gewerbe kaufen möchte, braucht eine Bewilligung der Abteilung Landwirtschaft Aargau. Diese kann erteilt werden, wenn der Käufer ein Selbstbewirtschafter im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich ist und der Kaufpreis nicht übersetzt ist.

Keine Bewilligung ist erforderlich beim Erwerb eines Grundstückes durch Erben, Nachkommen, Ehegatten, Eltern, Geschwister oder Geschwisterkinder des Verkäufers.

### Selbstbewirtschafter

Selbstbewirtschafter ist, wer den landwirtschaftlichen Boden selber bearbeitet, das landwirtschaftliche Gewerbe selber führt und die Fähigkeiten dazu besitzt. Eine landwirtschaftliche Ausbildung ist nicht zwingend erforderlich. Je grösser die Fläche, desto höher die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung.

## Kauf und Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben

### Höchstpreis

Massgebend für die Preisbestimmung für die Grundstücke ist die Bonität (Bodenqualität, Hangneigung, Form, Erschliessung, Bewirtschaftungseinschränkungen). Zum durchschnittlichen Vergleichspreis der letzten fünf Jahre kann ein Zuschlag von 5 bis 15 %, je nach Arrondierung, gemacht werden.

Bei den landwirtschaftlichen Gewerben wird der Vergleichspreis vom Verkehrswert abgeleitet. Es kann ein Zuschlag von 15 % gemacht werden.

### Vorkaufsrechte

Beachtet werden müssen Vorkaufsrechte unter bestimmten Voraussetzungen für Nachkommen (Eigentümer eines landw. Gewerbes) und Pächter (mindestens sechs Jahre gepachtet, Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich).

Pro Jahr werden durchschnittlich 250 Handänderungen bewilligt. Es werden durchschnittlich 350 ha landwirtschaftliche Grundstücke (einzelne Grundstücke) und 6 bis 10 landwirtschaftliche Gewerbe ausserhalb der Verwandtschaft veräussert.

Die Preise für Landwirtschaftsland sind regional unterschiedlich und liegen zwischen Fr. 3.-- bis Fr. 13.--/m<sup>2</sup>.

## Ertragswert und Belastungsgrenze

### Definition

Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann. Die Belastungsgrenze entspricht des um 35 % erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswerts und des Ertragswerts der nichtlandwirtschaftlichen Teile.

### Berechnung

Als Schätzungsgrundlage gilt die gültige Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (1. April 2018). Gutachten werden durch private Beratungsbüros oder durch das Landwirtschaftliche Zentrum Liebegg erstellt.

### Bedeutung

- Übernahmepreis Hofübergabe
- Belastungsgrenze
- Pachtzinsberechnung

Jährlich werden 90 Ertragswertschätzungen und 240 Pfandverträge genehmigt.

### **Parzellierung (Zerstückerungsverbot)**

- Grundstücke dürfen nicht in Teilstücke unter 25 Aren (im AG unter 36 Aren), aufgeteilt werden, Reben nicht unter 15 Aren
- Landw. Gewerbe und Grundstücke dürfen nicht in Miteigentumsanteile von weniger als 1/12 aufgeteilt werden
- Bei Güterzusammenlegung gilt ein nicht verjährbares Zerstückerungsverbot

### **Realteilungsverbot**

Ein landwirtschaftliches Gewerbe (Landwirtschaftsbetrieb mit einer Grösse von mehr als 1.0 Standartarbeitskraft (SAK) unterliegt dem Realteilungsverbot. Das bedeutet, dass einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile des landwirtschaftlichen Gewerbes nicht veräussert werden dürfen.

Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückerungsverbot können unter anderem bewilligt werden, wenn

- eine Aufteilung nach Nutzungsart (landwirtschaftlich/nichtlandwirtschaftlich z.B. Abtrennung Bauzone ohne betriebsnotwendigen Bauten) statt findet
- ein Abtausch erfolgt mit oder ohne Aufpreis gegen Land, Gebäude oder Anlagen, die für den Betrieb des Gewerbes günstiger liegen oder geeigneter sind

Bei der Abtrennung von Gebäuden eines landwirtschaftlichen Gewerbes gibt es eine Koordinationspflicht mit der Raumplanung, im Kanton Aargau ist das die Abteilung für Baubewilligungen.



Pro Jahr werden durchschnittlich 140 Realteilungs- und Zerstückerungen bewilligt.

## Landwirtschaft Aargau als Dienstleister

Landwirtschaft Aargau ist nicht nur eine Bewilligungsbehörde, sondern auch die Schnittstelle zwischen Landwirten und privaten Grundeigentümern, Banken, Schätzern und Treuhändern, Notaren und Grundbuchämtern. Wir fördern die interne Zusammenarbeit mit anderen Ämtern (Baubewilligungsbehörde, Abteilung Wald, Landwirtschaftliche Kreditkasse, Grundbuchämter) für einfache und effiziente Abläufe innerhalb der Verwaltung. Wir geben verlässliche und kompetente Auskünfte, begleiten die verschiedensten Fälle, beraten in schwierigen oder emotionalen Situationen und suchen für alle Beteiligten sowie für die Landwirtschaft eine gute Lösung.

Landwirtschaft Aargau bearbeitet jährlich **1'200 bis 1'400 Bodenrechtsgeschäfte**