

Landwirtschaftliches Gewerbe – erhaltungswürdig oder nicht?



Felix Peter

■ Die Frage, ob es sich bei einem Landwirtschaftsbetrieb um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des bürgerlichen Bodenrechts handelt, wird nicht allein anhand des Arbeitsaufwandes – ausgedrückt in SAK Faktoren – bestimmt. Es ist ebenfalls zu prüfen, ob die vorliegenden Betriebsstrukturen erhaltungswürdig sind.

In bürgerlichen Kreisen wird das landwirtschaftliche Gewerbe, so wie es im Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) definiert ist, häufig auf den SAK-Wert der aktuellen Bewirtschaftung reduziert. Die vertiefte Analyse des Gesetzes zeigt aber, dass die erforderliche Beurteilung weit komplexer ist. Die Beurteilung hat nach objektiven Kriterien zu erfolgen und kann daher durchaus von der aktuellen Bewirtschaftung abweichen. Dies kann insbesondere in Fällen festgestellt werden, bei denen nicht das gesamte Potenzial der vorhandenen Betriebsstrukturen genutzt wird. Markante Unterschiede lassen sich bei der Stallkapazität im Vergleich zu den aktuell gehaltenen Tieren feststellen.

Auf der anderen Seite ist bei der Landbewirtschaftung Vorsicht geboten, wenn plötzlich Betriebszweige wie Spezialkulturen (Gemüse, Obst, Reben, Beeren) auf dem Betrieb auftauchen und bislang solche Aktivitäten nicht feststellbar waren und ein solcher Anbau im fraglichen Gebiet auch nicht üblich ist. Es ist deshalb stets auch der Zweck einer solchen Beurteilung, dies in Erfahrung zu bringen. Das ist nicht zuletzt deshalb wichtig, weil das

Ergebnis dieser Beurteilung für Betroffene weitreichende Folgen hat.

Zusätzliches Beurteilungskriterium

Der Gesetzgeber hat per 1. Januar 1999 ein zusätzliches Kriterium in die Gewerbebeurteilung aufgenommen, welchem bisher nur wenig Beachtung geschenkt wurde. Die Umsetzung dieses Kriteriums ist allerdings auch nicht ganz einfach. So wird einem Landwirtschaftsbetrieb, der zwar den erforderlichen Arbeitsaufwand von 1.0 SAK erreicht, der Status als landwirtschaftliches Gewerbe abgesprochen, wenn er ungeachtet seiner Grösse als nicht erhaltungswürdig beurteilt wird (Art. 8 lit. b BGBB). Es stellt sich hier sofort die Frage nach den massgebenden Kriterien für die Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit.

Standort und Gebäudeverhältnisse

Eine zentrale Rolle spielt der Standort des Betriebszentrums, weil sich dieser ja auch nicht verändern lässt. Befinden sich die Gebäude in der Bauzone oder am Zonenrand, umgeben von Wohnliegenschaften, so muss dies insbesondere bezüglich der Tierhaltung (Immissionsabstände) im heutigen Umfeld als ungünstig und in zahlreichen Fällen wohl als nicht erhaltungswürdig beurteilt werden. Beim Zustand der Gebäude lässt sich durch eine entsprechende Investition eine Verbesserung erzielen. Diese

muss für den Betrieb jedoch auch tragbar sein. Unbestritten und sicher in den meisten Fällen erhaltungswürdig sind Standorte in der Landwirtschaftszone, abseits von bewohntem Gebiet.

Landverhältnisse

Weiter sind die Landverhältnisse (Eigenland / Pachtland) sowie die Parzellenstruktur wichtige Kriterien. Ein kleiner Eigenlandanteil, viel ungesichertes Pachtland und kleinstrukturierte Bewirtschaftungsverhältnisse wirken sich auf die Gewerbebeurteilung unter vorgenanntem Titel negativ aus. In vielen Gemeinden wurden aber Güterzusammenlegungen durchgeführt, die zu grossen und gut bewirtschaftbaren Einheiten führten.

Wirtschaftlichkeit

Letztlich sollte mit der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes auch ein Ein-

kommen erzielt werden, wenn das bäuerliche Erbrecht dem selbstbewirtschaftenden Hofnachfolger die Übernahme zu Vorzugsbedingungen zusteht. Unbestritten ist indessen auch, dass ein Betrieb im Umfang von 1.0 SAK nach aktuellen Berechnungsgrundlagen in der Regel nicht in der Lage sein dürfte, allein aus dem landwirtschaftlichen Einkommen all seinen Verpflichtungen nachzukommen.

Deshalb ist es sicher auch zulässig und erforderlich, dass ein zusätzliches nicht landwirtschaftliches Einkommen generiert wird. Auf die Bestimmung einer genauen Zahl wurde bis anhin zu Gunsten einer Gesamtbeurteilung des Betriebs verzichtet. Wirft der Betrieb jedoch gar kein Einkommen ab, so fehlt ihm jegliche Wirtschaftlichkeit.

Weitreichende Folgen

Die Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, ist unter Beachtung der bisherigen Ausführungen eine komplexe Angelegenheit, insbesondere wenn sich der Betrieb im Grenzbereich befindet. Ein Anspruch auf eine Hofübernahme zum Ertragswert (bzw. zu den Schulden) besteht nur dann, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt.

Auch das Raumplanungsgesetz verlangt für etliche bauliche Massnahmen diesen Status. Ob letztlich ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, entscheidet im Kanton Aargau die Abteilung LWAG als bodenrechtliche Bewilligungsbehörde.



Der Gebäudezustand spielt eine wichtige Rolle bei der Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit.