



Agrarrechtstagung 2024: Die Bedeutung des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereiches OBB im BGGB

Inhalt



- Übersicht Bestimmungen OBB im BGGB
- Zweck der Bestimmungen OBB im BGGB
- Festlegung des OBB
- Beispiele aus Urteilen
- Einbezug von Transportkosten
- Behandlung in Agrarpolitik
- Hinweis auf Bestimmungen in anderen Gesetzen
- Fazit

- Art. 21, Anspruch auf Zuweisung eines landwirtschaftlichen Grundstückes

¹ Befindet sich in der Erbschaft ein landwirtschaftliches Grundstück, das nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört, so kann ein Erbe dessen Zuweisung zum doppelten Ertragswert verlangen, wenn er Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder über ein solches wirtschaftlich verfügt und **das Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes** liegt.

(Hinweis: keine Erwerbsbewilligung nötig, Erbrecht)

- Art. 36, Aufhebung von vertraglich begründetem gemeinschaftlichem Eigentum
- ² Wird vertraglich begründetes Gesamteigentum oder Miteigentum an einem landwirtschaftlichen Grundstück aufgelöst, so kann jeder Mit- oder Gesamteigentümer dessen Zuweisung verlangen, wenn:
- a. er Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder über ein solches wirtschaftlich verfügt;
 - b. **das Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt.**

(Hinweis: keine Erwerbsbewilligung, Art. 62 lit. c)

- Art. 42, Vorkaufsrecht der Verwandten

² Wird ein landwirtschaftliches Grundstück veräussert, so hat jeder Nachkomme des Veräusserers ein Vorkaufsrecht daran, wenn er Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das Grundstück **im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes** liegt.

(Hinweis: keine Erwerbsbewilligung nötig)

- Art. 47, Vorkaufsrecht des Pächters

² Wird ein landwirtschaftliches Grundstück veräussert, so hat der Pächter am Pachtgegenstand ein Vorkaufsrecht, wenn:

- a. die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht abgelaufen ist und
- b. der Pächter Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das gepachtete Grundstück **im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes** liegt.

(Hinweis: Pächter muss als Erwerber auch Art. 63 Abs. 1 lit. d erfüllen)

- Art. 49, Vorkaufsrecht an Miteigentumsanteilen

² Wird ein Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Grundstück veräussert, so haben daran in folgender Rangordnung ein Vorkaufsrecht:

1. jeder Miteigentümer, der bereits Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder über ein solches wirtschaftlich verfügt und **das Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes** liegt;
2. jeder Nachkomme und der Pächter, unter den Voraussetzungen, zu den Bedingungen und in der Rangfolge, die für das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Grundstück gelten;
3. jeder andere Miteigentümer nach Artikel 682 ZGB.

...

- Art. 49, Vorkaufsrecht an Miteigentumsanteilen

...

³ Der Miteigentümer, der ein landwirtschaftliches Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung oder ein **landwirtschaftliches Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich des Gewerbes** beansprucht, kann das Vorkaufsrecht geltend machen an einem landwirtschaftlichen Gewerbe zum Ertragswert und an einem landwirtschaftlichen Grundstück zum doppelten Ertragswert.

(Hinweis: keine Erwerbsbewilligung, Art. 62 lit. c)

- Art. 63, Verweigerungsgründe zu Erwerbsbewilligung

¹ Die Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks wird verweigert, wenn:

- a. der Erwerber nicht Selbstbewirtschafter ist;
- b. ein übersetzter Preis vereinbart wurde;
- c. ...
- d. das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des **ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers** liegt.

- Art. 7, Landwirtschaftliches Gewerbe

¹ Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft nötig ist. ...

...

⁴ Zudem sind zu berücksichtigen:

- a. die örtlichen Verhältnisse;

...

- Art. 7, Landwirtschaftliches Gewerbe
 - Anforderung "Gesamtheit" (eigentumsmäßige funktionale und räumliche Einheit)
 - Anforderung "landesübliche Bewirtschaftung"
 - Anforderung "örtliche Verhältnisse"
- Grundstücke im OBB gehören in jedem Fall zur räumlichen Einheit

- Bestandteil des strukturpolitischen Konzeptes des BGGB:
 - Botschaft BGGB, 1001: Verhinderung von ökologisch und wirtschaftlich fragwürdigen Betriebsstrukturen, ohne aber traditionelle Strukturen wie Stufenbetriebe zu verhindern
 - entspricht Art. 1 Abs. 1 lit. a BGGB (auf leistungsfähige und nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichtet, Verbesserung der Struktur)
 - besonderer Schutz und Förderung von landwirtschaftlichen Gewerben
 - Vorrechte bei Zuweisungsansprüchen in der Erbteilung und bei Vorkaufsrechten
 - Verweigerung der Erwerbsbewilligung, wenn Anforderung nicht erfüllt (bei Handwechsel einzelner Grundstücke steht Arrondierung im Vordergrund)

- keine Definition im BGGB
- Fragen zur Festlegung:
 - was wird gemessen?
 - wie wird Ortsüblichkeit festgelegt?
 - was ist weiter zu berücksichtigen?

→ Urteil 5A-626/2022 vom 17. Juli 2023, E. 3.2

- Frage: **was wird gemessen?**
 - Distanz Zufahrts- und Transportwege vom Betriebszentrum zum Grundstück
 - gemessen ab Zentrum des landwirtschaftlichen Gewerbes, wo sich normalerweise Gebäude und Installationen befinden

- Frage: **wie wird Ortsüblichkeit festgelegt?**
 - statistische Analyse der Betriebe nach Bewirtschaftungsart im massgeblichen Einzugsgebiet
 - Ortsüblichkeit ergibt sich aus Distanzen bei einer repräsentativen Anzahl vergleichbarer Betriebe im selben Dorf oder Nachbardörfern
 - Ermittlung eines Durchschnittswertes oder gewichteten Wertes, aber repräsentativ
 - von Behörden als zulässig bezeichnete Wegstrecken stellen keine absoluten Werte dar
 - Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles

- Frage: **was ist weiter zu berücksichtigen?**
 - Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles, örtlichen Gegebenheiten und Bewirtschaftungsformen
 - wenn kein Vergleich möglich, dann Einbezug von mutmasslichen Transportkosten (im Sinn eines Hilfskonstruktes)
 - wenn Kosten 25-30 % des Ertrages übersteigen, dann nicht mehr wirtschaftlich (Kommentar BGGB, N 32 zu Art. 63)

- BGer 5A_107/2013, Vorkaufsrecht nach Art. 42, Bern:
 - OBB einheitlich zu behandeln (Art. 42 Abs. 2 wie in Art. 63 Abs. 1 lit. d)
 - Fahrdistanz über 20 km entspricht nicht mehr "räumlicher Einheit"

- BGer 2C_432/2015, Verweigerung Erwerbsbewilligung, Kanton Jura:
 - ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich der Ortschaft: unter 6 km
 - im Kanton Jura im allgemeinen 6 km ortsüblich, Behörde berücksichtigt Anzahl Betriebe innerhalb und ausserhalb 6 km
 - nur 6 Betriebe von 78 haben Fahrdistanz mehr als 6 km
 - Transportkosten betragen 27.5% bis 29% des Nettoertrages
 - Fahrdistanz 7.5 km ist nicht ortsüblich

- Obergericht AR O4V 19 42 vom 27.08.2020, Verweigerung Erwerbsbew.:
 - von 75 Gewerben beträgt durchschnittlicher OBB 3.9 km
 - nur 6 Gewerbe weisen grössere Distanz als 8 km auf
 - Fahrdistanz 8 km ist nicht ortsüblich

- Obergericht ZH, LB170041-O/U vom 15.03.2019, Erbteilung:
 - Betriebsteil liegt in 8.6 km Distanz
 - Zürcher Praxis zu Art. 63: Futterbau bis ca. 6 km, Acker bis ca. 8 km
 - ALN erachtet OBB in der betr. Gegend bis 10 km als möglich
 - nicht klar, dass räumliche Einheit für Gewerbe gegeben, aber wirtschaftliche Bewirtschaftung möglich
 - → Zuweisungskläger erfüllt Selbstbewirtschaftung nicht

- VGer TG, VG.2020.59/E, Verweigerung Erwerbsbewilligung:
 - von insgesamt 1597 bewilligten Verkäufen zw. 2003 und 2017 betrug die durchschnittliche Fahrdistanz genau 1 km
 - höchste Fahrdistanz: ca. 1.5 km im Jahr 2008
 - Fahrdistanz mehr als 10 km ist nicht ortsüblich

- BGer 5A 626/2022, Vorkaufsrecht nach Art. 42, Luzerner Hinterland:
 - Fahrdistanz aller Landwirte: rund 1.36 km
 - bei 5% der Flächen war Fahrdistanz über 5.9 km
 - Fahrdistanz von 5.9 km ist nicht ortsüblich

- Kommentar BGG 1995: i.d.R. um 3 bis 4 km, max. ca. 10 km
- Strukturwandel und fortschreitende Technisierung führen zu differenzierter und teilweise erheblicher Erweiterung
- massgebliche Kriterien:
 - Grösse und Lage des zu erwerbenden Grundstückes
 - vorgesehene Nutzung
 - Anzahl Fahrten zum Grundstück
- keine Distanzbeschränkungen:
 - Zuerwerb im Rahmen eines ortsüblichen zweiten Betriebsstandortes (Maiensäss, Alp)
 - keine Gefährdung von Stufenbetrieben

Einbezug Transportkosten

▪ Anteil Transportkosten am Deckungsbeitrag:

	Fruchtfolge			Naturwiese 4 Schnitte
Distanz	6 Jahre mit Kunstwiese u. Kartoffeln	4 Jahre ohne Kunstwiese mit Raps und Kartoffeln	4 Jahre ohne Kunstwiese mit Raps und Zuckerrüben	
3 km	9.7%	4.5%	5.1%	14.9%
4 km	14.5%	6.8%	7.6%	22.0%
5 km	19.4%	9.1%	10.1%	29.2%
10 km	43.6%	20.4%	22.8%	66.8%

Quelle: Detailbericht 2018 zur Revision der Schätzungsanleitung Ertragswert, Teil III Boden, Kap. 2.4.4

- Umfrage zu Postulat 15.3284 Vogler:
 - Umfrage zu Vorschlag "Festlegung durch Bundesrat" bei Kantonen
 - kant. Behörden BGBB/LPG lehnen mit 65% den Vorschlag ab
- Vernehmlassungsvorlage AP22+ 14.11.2018:
 - Abgleich mit SVV und LBV und einheitliche Festlegung bei 15 km
 - Ziel: administrative Vereinfachung
- Botschaft AP22+ 13.02.2020:
 - keine Änderungen beim OBB

■ LPG:

□ bis 01.09.2008:

Art. 33: ¹ Gegen die Zupacht eines Grundstücks, das ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Zupächters liegt, kann Einsprache erhoben werden.

□ Art. 34: Die Einsprache ist abzuweisen, wenn der Zupächter besondere Gründe für den Abschluss des Pachtvertrags nachweist oder wenn nach dem Pachtgegenstand keine andere Nachfrage besteht.

■ Begründungen für Aufhebung:

□ mehr Handlungsspielraum für Pächter

□ von den Kantonen kaum angewendet → Aufhebung Einsprachebehörde

■ Landwirtschaftliche Begriffsverordnung (LBV):

- Art. 10 LBV: Als Betriebsgemeinschaft gilt der Zusammenschluss von zwei oder mehr Betrieben zu einem einzigen Betrieb, wenn:

...

- d. die Betriebszentren der beteiligten Betriebe innerhalb einer Fahrdistanz von höchstens 15 km liegen; und

...

- Art. 12 LBV: Eine Betriebszweiggemeinschaft besteht, wenn:

...

- d. die Betriebszentren der beteiligten Betriebe innerhalb einer Fahrdistanz von höchstens 15 km liegen; und

...

- **Direktzahlungsverordnung (DZV):**
 - Art. 14 DZV: Angemessener Anteil an Biodiversitätsförderflächen ... Fahrdistanz von höchstens 15 km zum Betriebszentrum oder zu einer Produktionsstätte ...
 - Art. 22: Überbetriebliche Erfüllung des ÖLN ... Betriebszentren der beteiligten Betriebe innerhalb einer Fahrdistanz von höchstens 15 km ...

- **Strukturverbesserungsverordnung (SVV):**
 - Art. 34: Zusätzliche Voraussetzungen für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude ... langfristig gesicherten landwirtschaftlichen Nutzflächen berücksichtigt, die in einer Fahrdistanz von weniger als 15 km vom Betriebszentrum ...

■ Gewässerschutzgesetz (GSchG):

- Art. 14: Betriebe mit Nutztierhaltung

...

⁴ Auf 1 ha Nutzfläche darf der Dünger von höchstens drei Düngergrossvieheinheiten ausgebracht werden. Wird ein Teil des im Betrieb anfallenden Hofdüngers ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs verwertet, so dürfen nur so viele Nutztiere gehalten werden, dass mindestens die Hälfte des im Betrieb anfallenden Hofdüngers auf der eigenen oder gepachteten Nutzfläche verwertet werden kann.

...

■ Gewässerschutzverordnung (GSch):

□ Art. 24: Ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich

¹ Der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich (Art. 14 Abs. 4 GSchG) umfasst die Nutzflächen in einer Fahrdistanz von maximal 6 km um das Stallgebäude, in dem der Hofdünger anfällt.

² Die kantonale Behörde kann diese Begrenzung unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bewirtschaftungsverhältnisse herabsetzen oder um höchstens 2 km erhöhen.

- Motion 14.3095 verlangte ersatzlose Aufhebung von Art. 24 GSchV
- Vorschlag in Vernehmlassung AP22+ wurde abgelehnt
- Botschaft AP22+: Motion ohne Anpassung GSchG abschreiben

Ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich:

- ist ein wichtiger Bestandteil zur strukturellen Verbesserung von landwirtschaftlichen Gewerben;
- muss in vielen Fällen nicht bewilligt werden;
- ist geringer als oft vermutet wird;
- muss aufgrund des Einzelfalles beurteilt werden;
- ist stark unterschiedlich, wenn Anteil Transportkosten am Nettoertrag einbezogen wird;
- ist für das BGGB nicht bestritten;
- unterscheidet sich aber zu Distanzen in anderen Gesetzen.