

Wann ist ein Grundstück ein landwirtschaftliches?

Das Bundesgericht hatte neulich die Gelegenheit, seine Rechtsprechung zum bodenrechtlichen Begriff des landwirtschaftlichen Grundstücks zu bestätigen bzw. zu präzisieren (BGE 139 III 327 ff.). Die Auslegung dieses Begriffs ist von einiger Tragweite. Ist nämlich ein Grundstück ein landwirtschaftliches, so unterliegt es dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) und damit zahlreichen einschränkenden Vorschriften: Ein landwirtschaftliches Grundstück kann privilegierte erbrechtliche Zuweisungsansprüche und Vorkaufsrechte auslösen. Es kann bei Grenzverbesserungen Mitwirkungspflichten begründen. Es unterliegt sodann dem Zerstückelungsverbot. Sein Erwerb unterliegt grundsätzlich der Bewilligungspflicht. Die Erwerbsbewilligung ihrerseits untersteht grundsätzlich dem Selbstbewirt-

schafterprinzip. Schliesslich unterliegt ein landwirtschaftliches Grundstück sog. Belastungsgrenzen. Das sind weitreichende Einschränkungen der verfassungsrechtlich verbürgten Eigentumsgarantie. Ist ein Grundstück dagegen kein landwirtschaftliches, so entfallen diese Fesseln und der Eigentümer ist frei, nach seinen Belieben über das Grundstück zu verfügen.

Das Bundesgericht hatte im vorliegenden Fall zu entscheiden, welche Umstände zur Klärung der Frage heranzuziehen sind, ob ein Grundstück noch zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignet ist. Nach dem Gesetz als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist. Das ist dann der Fall, wenn es über eine ausreichende Humusschicht für die Vegetation verfügt und nicht bewaldet ist. Massgeb-

lich ist also in erster Linie eine objektive Betrachtungsweise. Das bedeutet freilich nicht, dass eine subjektive Betrachtungsweise gänzlich ausser Betracht fällt. So sind besondere Umstände etwa dann zu berücksichtigen, wenn ein in der Landwirtschaftszone gelegenes, durchaus zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignetes Grundstück dauerhaft anders genutzt wird. Im vorliegenden Fall wird das Grundstück seit rund vierzig Jahren als Parkanlage genutzt. Es verfügt über ein Schwimmbad und grenzt an die Parzelle, auf der das Haus steht. Es ist demzufolge nicht mehr zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignet und vom Anwendungsbereich des BGBB ausgeschlossen. Um Rechtsumgehungen zu vermeiden, wird jedoch dreierlei vorausgesetzt: Erstens muss die entsprechende nichtlandwirtschaftliche Nutzung bereits

seit langen Jahren andauern. Zweitens darf aus objektiven Gründen in Zukunft keine landwirtschaftliche Nutzung in Betracht kommen. Und drittens müssen allfällige nichtlandwirtschaftlichen Bauten und Anlagen legal erstellt worden sein. Nur unter diesen strikten Voraussetzungen rechtfertigt es sich, ein zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignetes Grundstück dem Anwendungsbereich des BGBB zu entziehen.

Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann behördlich feststellen lassen, ob ein landwirtschaftliches Grundstück dem Zerstückelungsverbot, dem Bewilligungsverfahren oder der Belastungsgrenze unterliegt oder ob der Erwerb bewilligt werden kann.

Niklaus Rechtsanwälte, Dübendorf
Dr. Jürg Niklaus