



Der Druck auf das Landwirtschaftsland hat in den letzten Jahren im Mittelland massiv zugenommen. Das macht sich im Vollzug des Boden- und Pachtrechts bemerkbar.



Boden- und Pachtrecht in den letzten 15 Jahren

Interview Felix Peter, Verantwortlicher für den Bodenrechts- und Pachtrechtsvollzug bei Landwirtschaft Aargau berichtet im dlz-Interview über die Entwicklungen in der Bewilligungspraxis der letzten Jahre.

Felix Peter, im Bereich Bodenrecht übt Landwirtschaft Aargau zahlreiche Funktionen aus. Wie viele Fälle aus welchen Bereichen bearbeiten Sie pro Jahr?

Peter: Landwirtschaft Aargau publiziert diese Zahlen im Jahresbericht. Wir können die Daten der Jahre 2014 und 2015 nehmen, denn die Zahlen bewegen sich seit Jahren in ähnlichen Grössenordnungen. Erwerbe von landwirtschaftlichen Grundstücken inklusive Gebäuden haben wir rund 200 pro Jahr. Dabei wird eine Fläche von rund 300 bis 400 ha gehandelt. Erwerbe von Gewerben sind viel seltener, dies sind weniger als zehn

Fälle pro Jahr. Fälle zur Entlassung aus dem bäuerlichen Bodenrecht (BGBB) behandeln wir 100 pro Jahr oder weniger. Bei der Frage der Zerstückelung gibt es rund 150 Fälle und Genehmigungen für Pfandverträge erlassen wir 200 bis 300 mal pro Jahr. Weniger als 100 mal legen wir die Belehnungsgrenzen fest. Konstant ist auch die Zahl von Beschwerden in Sachen Bodenrecht: Sie beträgt faktisch 0, datiert doch die letzte Beschwerde aus dem Jahr 2009.

Wie ist diese ausserordentlich geringe Zahl von Beschwerden zu erklären?

Peter: Das hat sicherlich auch damit zu tun, dass wir vor dem Erlass einer Verfügung mit den Gesuchstellern meist in einem intensiven Austausch sind. Bevor wir verfügen, legen wir unsere Sicht der Dinge in einem schriftlichen Bericht dar, den wir den Gesuchstellern zur Stellungnahme übermitteln.

Wie verbindlich ist ein solcher Bericht?

Peter: Wenn wir den Bericht schreiben, haben wir alle Informationen und Abklärungen beieinander, die wir auch für den Erlass einer Verfügung benötigen. Für uns ist dieser Bericht verbindlich.

Wie läuft ein Bewilligungsverfahren im Bereich Bodenrecht denn konkret ab?

Peter: Im Bodenrecht sind unsere Bewilligungen eine Bedingung dafür, dass Einträge ins Grundbuch vorgenommen werden können. Meistens ist es deshalb so, dass die Gesuchsteller oder die Notarinnen und Notare uns kontaktieren, bevor Verträge unterzeichnet werden. In der Folge klären wir die Fragen also vorab, meist indem wir die erwähnten Berichte schreiben und den Parteien zur Stellungnahme zukommen lassen. Es kommt vor, dass die Parteien mit unserer Stellungnahme nicht zufrieden sind. Dann prüfen wir die Argumente und ändern unseren Bericht oder wir bleiben bei unserer Einschätzung.

Wann wird in diesen Fällen verfügt?

Peter: Wenn ein Geschäft nicht bewilligungsfähig ist, erlassen wir eine negative Verfügung. Wir verfügen also beispielsweise, dass der Preis in einem Erwerbsfall übersetzt ist. Wenn die Parteien einen definitiven Bescheid haben möchten, bevor sie zum Notar gehen, erlassen wir eine Feststellungsverfügung. Darin steht dann zum Beispiel, dass ein Grundstück dem Realteilungsverbot nicht unterliegt oder dass der Erwerb eines Grundstücks bewilligt werden kann. Die dritte Variante ist, dass wir erst verfügen, wenn alle Dokumente für das Geschäft bereits erstellt worden sind. Dann erfolgt die Verfügung in Form einer Bewilligung. Die Fälle, in denen wir erst Kon-

Wenn die Bewilligungsbehörde von Schwarzgeld-Zahlungen gesicherte Kenntnis erhält, kann sie die Rückübertragung des Grundeigentums verfügen.

ZUR PERSON



Felix Peter

Felix Peter (Jahrgang 1967) ist im Kanton Zürich aufgewachsen und hat an der ETH Zürich Agronomie mit Fachrichtung Agrarwirtschaft studiert. Seit dem 1. November 1996 arbeitet er bei der Abteilung Landwirtschaft Aargau, wo er verantwortlich ist für den Vollzug des bürgerlichen Bodensrechts und des Pachtrechts. 2002 schloss er eine Weiterbildung mit dem eidgenössischen Fachausweis für Immobilienbewerter ab. Seit 2002 ist Felix Peter zusätzlich als Experte bei der eidgenössischen Immobilienbewerterprüfung tätig. Seit 2005 bewirtschaftet er einen eigenen Rebberg im Kanton Aargau.

takt mit den Parteien haben, wenn alle Dokumente bereits erstellt sind, sind aber selten. Am ehesten kommt das bei

klaren, einfachen Fällen vor, zum Beispiel bei der Genehmigung von Schuldbriefen. Diese sind ja im Zusammenhang mit der Belastungsgrenze bewilligungspflichtig, wenn Grundpfandrechte auf landwirtschaftlichen Gewerben oder Grundstücken errichtet oder erhöht werden sollen.

Wie gehen Sie vor, wenn Sie vermuten müssen, dass Gesuchsteller versuchen, gesetzliche Regelungen zu umgehen?

Peter: Es gibt immer wieder Gesuchsteller, die die Grenzen ausloten. Wir geben in solchen Fällen zu verstehen, wo bei uns die Schmerzgrenze liegt. Und natürlich schauen wir genauer hin, wenn ein Geschäft nach Umgehung „riecht“. Wenn wir eine Häufung von Anfragen bemerken, geben wir auch bekannt, dass wir gewisse Konstrukte nicht akzeptieren.

Zum Beispiel?

Peter: Eine Zeitlang wurde versucht, die Regeln über die Eigentumsübertragung an Grundstücken zu umgehen, indem weitgehende Benutzungsrechte als Dienstbarkeiten ins Grundbuch eingetragen wurden. Eine Zeitlang haben wir dem zugeschaut, dann haben wir entschieden und auch bekannt gemacht, dass wir diese Art von Dienstbarkeiten gleich betrachten wie Eigentumsübertragungen – dass also auch diese Grundbucheinträge bewilligungspflichtig sind und die gleichen Bedingungen erfüllt sein müssen wie bei einem Kauf.

Über Schwarzgeld beim Erwerb von Grundstücken wird viel geredet. Was wissen die Bewilligungsbehörden über dieses Thema?

Peter: Schwarzgeld ist effektiv ein Thema, über das im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücken viel gesprochen wird. Wenn wir als Bewilligungsbehörde gesicherte Kenntnisse haben, dass bei einem Erwerb ein höherer Preis bezahlt wurde als der von uns bewilligte, dann widerrufen wir unsere Bewilligung und verfügen eine Rückübertragung des Grundeigentums.

Wie kann eine Bewilligungsbehörde gesicherte Kenntnis einer Schwarzgeld-Zahlung erhalten?

Peter: Die Information über solche Zahlungen kann via Steuerbehörde oder andere Behörden zu uns gelangen. Was auch schon vorgekommen ist, ist, dass die Parteien sich zerstritten haben und dann bei uns Anzeigen von Beteiligten eingingen.

Wann könnte Schwarzgeld bei der Bewilligungsbehörde sonst ein Thema sein?

Peter: Beim Pächtervorkaufsrecht weise ich regelmässig darauf hin, dass der Pächter, der das Vorkaufsrecht hat, sich um allfällige Schwarzgeld-Wünsche des Verkäufers nicht kümmern muss. Der Preis ist im Vertrag geregelt, alle anderen Abmachungen sind rechtlich irrelevant. Nicht zuletzt deshalb ist das Pächtervorkaufsrecht von grosser Bedeutung: Es verhindert, dass zusätzliche Schwarzgeldzahlungen zum Normalfall werden.

Inwiefern koordiniert und klärt die Bewilligungsbehörde im Bereich Bodenrecht auch raumplanungsrechtliche Fragen im Voraus ab?

Peter: Wir machen diese Koordination vor allem in den heiklen Fällen, in denen sich die raumplanungsrechtlichen Konflikte schon von vornherein abzeichnen.

Welche Fälle gelten als heikel?

Peter: Heikel ist es, wenn einzelne Grundstücke von Selbstbewirtschaftern gekauft werden, die keinen Landwirtschaftsbetrieb bewirtschaften. Dort wird koordiniert, indem die Zustimmung zum Eigentumswechsel an eine gültige Baubewilligung gebunden wird, wenn Installationen oder Bauten geplant sind. Betroffen sind vor allem grössere Vorhaben, bei denen wir sicher sein möchten, dass die Bewirtschaftung umsetzbar ist, etwa wenn es bei Hirschhaltung oder bei einer grösseren Pferdehaltung um die Erstellung von Zäunen geht. Ebenfalls heikel ist der Kauf von abparzellierten Gebäuden, die in einem schlechten baulichen Zustand sind.

Gelten Hobby-Tierhaltungen auch als heikle Fälle im Kanton Aargau?

Peter: Nein, nicht generell. Wer 1 ha Land mit einem Bauernhaus kaufen kann und dort Pferde oder Schafe hält, der benötigt zwar ein Konzept, gilt aber bei uns nicht als heikel. Solche Hobby-Tierhaltungen müssen ihren Platz haben in der Landwirtschaftszone. Heikler ist der Grenzbereich zum Nebenerwerbsbetrieb, wenn also ein Betrieb aufgebaut werden soll, der über einen Hobbybetrieb hinausgeht.

Welche Möglichkeiten haben die Behörden, um die Entstehung von nichtlandwirtschaftlich genutzten Inseln in der Landwirtschaftszone zu verhindern?

Peter: Die Bewilligungsbehörden können bei der Genehmigung der Erwerbspreise von Gewerben auf die Inselbil-

Hobbytierhaltung in der Landwirtschaftszone ist gemäss den bodenrechtlichen Bestimmungen durchaus legitim.

dung Einfluss nehmen. Wenn wir bei der Preisgrenze für Gewerbe die Limiten sehr tief ansetzen, werden die Eigentümer den Betrieb nicht als Ganzes verkaufen wollen, sondern eine Zerschlagung des Betriebs mit Abarzellierung und Einzelverkauf von Grundstücken anstreben. Sind wir restriktiv beim Preis, fördern wir die Bildung solcher Inseln, die raumplanerisch problematisch sind. Im Kanton Aargau haben wir deshalb im kantonalen Landwirtschaftsgesetz festgehalten, dass der Zuschlag zur Preisober-

grenze, die auf dem Durchschnittspreis der letzten fünf Jahre beruht, bei landwirtschaftlichen Gewerben auf bis zu 15 Prozent angesetzt werden kann.

Wie kann die Bewilligungsbehörde verhindern, dass auf Betrieben kurz vor der Auflösung Bauten erstellt werden, die dann innert kürzester Zeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden?

Peter: Im Kanton Aargau nutzen die Behörden das Instrument des Revers. Damit werden die Bauherren verpflich-



Im kantonalen Bodenrechts- und Pachtrechtsvollzug arbeiten vor allem Nichtjuristen mit agronomischer Ausbildung.



Die kantonalen Vollzugsbehörden koordinieren boden- und pachtrechtliche Bewilligungen mit dem Raumplanungsvollzug.

tet, Gebäude, die in der Landwirtschaftszone gebaut wurden, wieder rückzubauen, wenn die Gebäude nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden. Zusätzlich kann ein Realteilungsverbot ins Grundbuch eingetragen werden. Ein solches raumplanungsrechtliches Realteilungsverbot basiert auf der Raumplanungsverordnung und ist wirksamer als die BGBB-Bestimmungen.

Welche Wirkung hatten die verschiedenen Runden der Agrarpolitik auf die Zahl der Bewilligungen im Bereich Bodenrecht?

Peter: Beinahe jede agrarpolitische Runde beinhaltete ja auch Anpassungen im Bodenrecht. Dennoch folgen die Entscheidungen der Bodeneigentümer auch anderen Überlegungen. Die Wirkungen der Agrarpolitik sind nicht unmittelbar spürbar. Die höheren Anforderungen für landwirtschaftliche Gewerbe haben zum Beispiel im Kanton Aargau nicht bewirkt, wie man erwarten könnte, dass sich mehr Familien über die Übergabe zum Ertragswert uneinig geworden sind und bei uns eine Gewerbestellung verlangt haben.

Kommt es vor, dass die Bewilligungsbehörden im Bereich Boden- und Pachtrecht nachträglich Gesuche behandeln müssen?

Peter: Im Bereich Bodenrecht kommt dies kaum vor. Alle bodenrechtlichen Veränderungen bedürfen eines Eintrags im Grundbuch. Und dieser Eintrag ist nur mit unserer Zustimmung möglich. Beim Pachtrecht ist dies eher der Fall.

Welche Bedeutung haben die pachtrechtlichen Fälle in Ihrer Behörde?

Peter: Das Pachtrecht ist ein Nebenschauplatz. Die Genehmigung von verkürzten Pachtdauern beschäftigt uns am meisten.

Führen Fruchtfolge-Gemeinschaften und Landabtausche zu mehr Gesuchen für parzellenweise Verpachtung?

Peter: Nein, meist erfahren wir davon gar nichts, wir rennen diesen Fällen auch nicht nach. Flächenabtausche und Fruchtfolgegemeinschaften führen ja meist nur zu einem temporären Bewirtschafteterwechsel. Aufmerksam sind wir hingegen, wenn sich Konflikte mit der Raumplanung abzeichnen.

Kann man aus der Tatsache, dass Landwirtschaft Aargau diesen Fällen nicht nachrennt, schliessen, dass Sie untätig geblieben, wenn sie Kenntnis von bewilligungspflichtigen Sachverhalten in Sachen Pachtrecht erhalten würden?

Peter: Nein, diese Schlussfolgerung wäre falsch. Wenn wir involviert werden, sei es, weil wir aus dem Direktzahlungs-, dem Raumplanungs- oder dem Gewässerschutzvollzug Hinweise erhalten, gehen wir diesen Fällen nach.

Welche Informationen werden zwischen diesen Vollzugsstellen ausgetauscht?

Peter: Mit dem Direktzahlungsvollzug tauschen wir Informationen über Betriebsleiterwechsel aus. Informationen über Bewirtschafteterwechsel von Parzellen werden nicht systematisch ausgetauscht, weil sie zu zahlreich sind. Aller-

dings hat im Kanton Aargau der Bodenrechts- und Pachtrechtsvollzug Zugriff auf die Direktzahlungsdaten. Wir können also nachschauen, ob ein Konzept, das uns vorgelegt wurde im Bewilligungsverfahren effektiv umgesetzt wird, und sind dazu nicht auf Informationen unserer Kollegen angewiesen. Manchmal schauen wir auch die Betriebs-Webseiten an, um uns ein Bild zu machen, wie es auf einem Betrieb nach der Erteilung einer Bewilligung weitergeht.

Im Bodenrechts- und Pachtrechts-Vollzug in den Kantonen sind viele Nicht-Juristen tätig. Es gibt nicht viele Rechtsgebiete, in denen Nicht-Juristen so einflussreich sind. Zeichnet sich ab, dass vermehrt Juristen angestellt werden, die nicht über landwirtschaftliche Kenntnisse verfügen?

Peter: Nach meinem Wissen sind sogar ausschliesslich Nicht-Juristen in den Bodenrechts- und Pachtrechtsbehörden in den Kantonen tätig. Daran hat sich in den letzten 20 Jahren nichts geändert und es zeichnet sich diesbezüglich auch keine Änderung ab. Ich halte den Status quo für sehr gut. Man muss in diesem Bereich ein Verständnis der landwirtschaftlichen Produktion haben und sich zusätzlich fundierte juristische Kenntnisse erarbeiten, um mitreden und einen guten Vollzug machen zu können. Andererseits stützen wir uns im Vollzug auch auf die Rechtsdienste ab, wenn es um anspruchsvollere Verfahrensfragen geht.

Die Boden- und Pacht-Vollzugsbehörden veröffentlichen kaum anonymisierte Entscheide. Gleichzeitig werden auch kaum Entscheide weitergezogen. Wie kann sichergestellt werden, dass dieses Wissen öffentlich zugänglich und die kantonale Praxis nachvollziehbar wird?

Peter: Unter den Kantonen funktioniert der Austausch sehr gut. Die im kantonalen Vollzug tätigen Personen treffen sich regelmässig und tauschen sich laufend zu aktuellen Fragen aus. Es gibt wenige personelle Wechsel in diesen Vollzugsstellen. Das führt auch dazu, dass die kantonalen Praktiken einander angeglichen werden können. Aber öffentlich zugänglich ist in der Tat sehr wenig Material aus unserem Vollzug. Wer konkrete Fragen hat, bekommt die Antworten meist durch den direkten Kontakt mit uns. Wir sind auch zurückhaltend mit allgemeinen Angaben, weil jeder Fall auf irgendeine Weise meist ein Einzelfall ist.

Die Fragen stellte Claudia Schreiber.