



  
 Kanton Zug

# Infoveranstaltung BGBB 2011

Montag, 28. Februar 2011, KBZ Zug

1. Kontaktpersonen & Zuständigkeiten
2. Zielsetzung & Geltungsbereich
3. Realteilungs- & Zerstückelungsverbot
4. EW & Belastungsgrenze & Grundpfandrechte
5. Errichtung von Grundpfandrechten zonenübergreifende GS
6. LWA als Gläubiger
7. Fallbeispiele, Fragen / Diskussion



## Zuständigkeiten beim Vollzug

Landwirtschaftsamt

Bewilligungen aller Art

Direktion des Innern

Aufsichtsbehörde

Volkswirtschaftsdirektion

Beschwerdeinstanz

Grundbuch- & Vermessungsamt

Vollzug im Grundbuch

Kant. Schätzungskommission

amtliche Schätzungen

Amt für Raumplanung

Mitbericht bei Entlassung

## Ansprechpersonen



Roger Bisig  
Amtsleiter LWA Zug  
[roger.bisig@zg.ch](mailto:roger.bisig@zg.ch)  
041'728'55'51  
BGBB / LPG



Martin Hollenweger  
Leiter Rechtsdienst GVA Zug  
[martin.hollenweger@zg.ch](mailto:martin.hollenweger@zg.ch)  
041'728'56'00  
Rechtsdienst



Stefan Frey  
Sachbearbeiter  
[stefan.frey@zg.ch](mailto:stefan.frey@zg.ch)  
041'728'55'57  
BGBB / LPG

Guido Arnold  
Sachbearbeiter  
[guido.arnold@zg.ch](mailto:guido.arnold@zg.ch)  
041'728'55'58  
IK / SVV

## 2. Zielsetzung des BGBB

- Förderung des bäuerlichen Grundeigentums v.a. Familienbetriebe
- Verbesserung der Struktur der Familienbetriebe
- Stärkung des Selbstbewirtschafters beim Erwerb
- Bekämpfung übersetzter Preise für Landwirtschaftsland
- Verhütung der Überschuldung

## 2. Geltungsbereich BGGB (Art. 2 – 5)

- GS ausserhalb der Bauzone -> gilt (fast) immer
- vollständig innerhalb der Bauzone -> gilt für Grundstücksteile mit landw. Anlagen sofern sie zu einem landw. Gewerbe gehören
- GS teilweise innerhalb der Bauzone -> gilt (fast) immer GS
- Wald -> nur falls er zu einem landw. Gewerbe gehört



## Kleine Grundstücke (< 25 Aren)

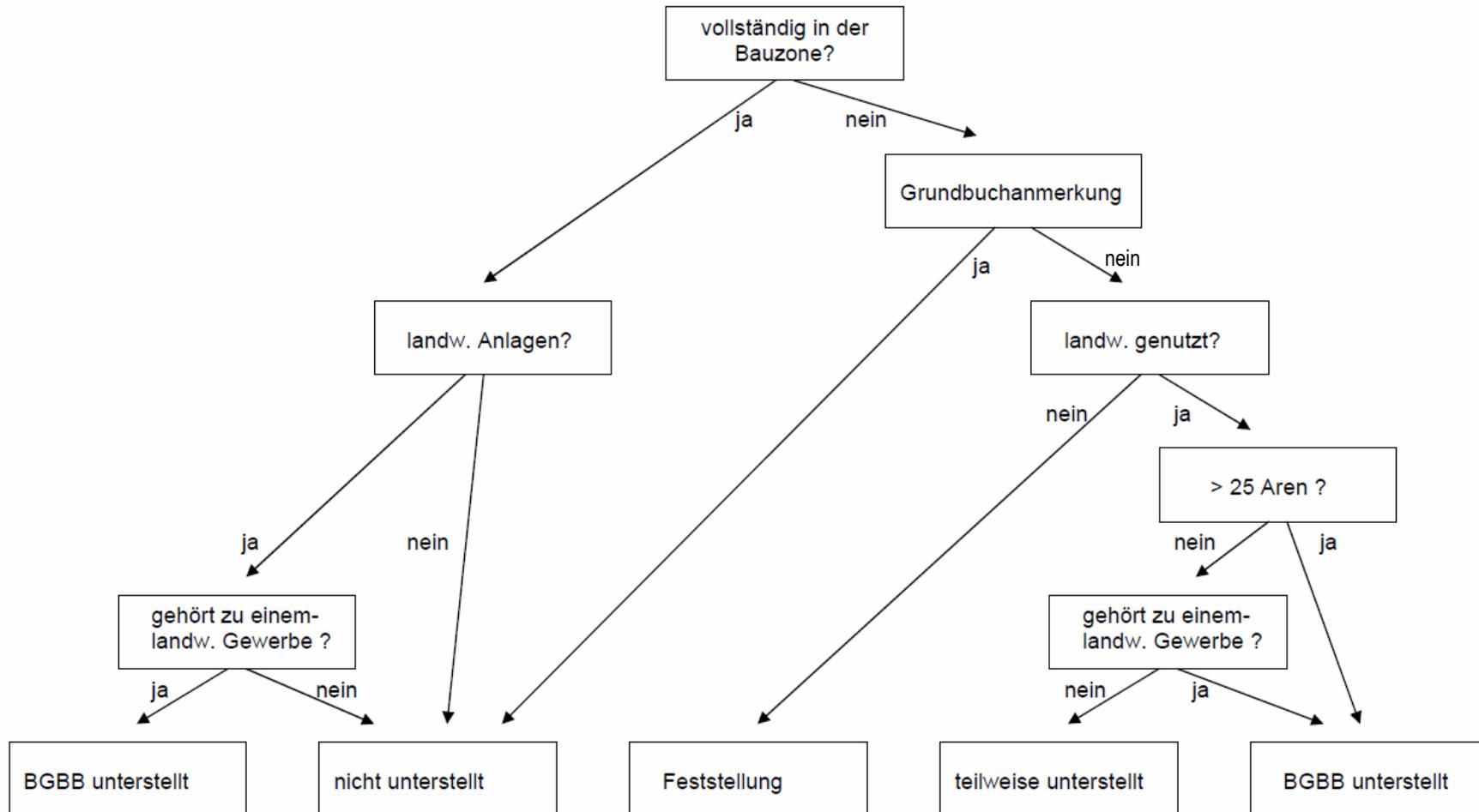
- landw. Gewerbe -> BGGB gilt auch für kleine GS
- kleines landw. Grundstück -> es gelten nur die Bestimmungen über die Grenzverbesserungen und die Verhütung der Überschuldung

im Zweifelsfall:

- LwA fragen und Anmerkung im GB beachten



# Ist mein Grundstück dem BGBB unterstellt?



## Unterschied Grundstück / Gewerbe

Landwirtschaftliche Grundstücke (Art. 6 BGG):

- Für landwirtschaftliche / gartenbauliche Nutzung geeignet
- Auch Anteils- und Nutzungsrechte

Landwirtschaftliches Gewerbe (Art. 7 BGG):

- Gesamtheit von landw. GS, Bauten und Anlagen
- Grundlage zur landw. Produktion
- mindestens 1 Standardarbeitskraft (SAK)

### 3. Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, Betriebsauflösung



## Realteilungs- und Zerstückelungsverbot (Art. 58 ff)

Landw. Gewerbe dürfen nicht verkleinert werden

- Realteilungsverbot

Landw. GS dürfen nicht unter 25 Aren zerstückelt werden

- Zerstückelungsverbot



## Ausnahmen werden u.a. bewilligt bei:

- Abparzellierung der Bauzone (Art. 60 Abs. 1 Bst. a)
- einmaliger Arrondierung bis 1'000 m<sup>2</sup> (Art. 60 Abs. 1 Bst. d)
- Baurecht für Pächter (Art. 60 Abs. 1 Bst. f)
- finanzieller Notlage (Art. 60 Abs. 1 Bst. g)
- Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Art. 60 Abs. 1 Bst. h)



## Die Realteilung wird auch bewilligt wenn:

Andere landw. Gewerbe strukturell verbessert werden, keine berechnigte Person übernehmen will **und** der Ehepartner zustimmt



# Betriebsauflösung / parzellenweise Verpachtung

- Braucht eine Bewilligung vom LWA
- in Art. 31 LPG geregelt



## Betriebsauflösung / Abparzellierung der Gebäude

- Braucht eine Bewilligung / Feststellung vom LWA + ARP
- möglich, wenn keine landw. Nutzung der Gebäude
- LWA bestimmt die Grenzen, dient als Vorlage für die Grundbuchmutation



# Beispiel Abparzellierung Wohnhaus & Remise



## Gut zu wissen...

- Falls Landwirtschaftsland nicht verkauft wird,  
->Baubeschränkung
- Verfahrenskoordination mit ARP / DI ist Kontrollinstanz
- Gebäude sind zwar frei belehn- und handelbar, liegen aber  
nach wie vor in der Landwirtschaftszone!
- verlorene Schuldbriefe vorher kraftlos erklären lassen



## 4. Ertragswert und Belastungsgrenze



## Definition Ertragswert

Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landw. Gewerbes oder Grundstückes bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann (Art. 10 BGBB)



# Definition Belastungsgrenze

Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 35 % erhöhten landw. Ertragswerts und des Ertragswerts der nichtlandwirtschaftlichen Teile.



# Die Belastungsgrenze

Wird von der Schätzungskommission berechnet und eingetragen

Anmeldung bei der Schätzungskommission des Kantons Zug,  
Artherstrasse 25, 6300 Zug, Tel. 041'728'38'80



# Fallbeispiel

Landwirt plant einen Stöcklineubau

- Bestehende Schulden CHF 250'000.-
- Ertragswert CHF 430'000.-
- Belastungsgrenze CHF 580'500.-
- Projektkosten CHF 800'000.-



# Vorgehen

- Besprechung mit Bank -> Finanzierung denkbar?
- Gesuch um Investitionshilfen stellen
- provisorische Schätzung durch das LWA
- Falls bestehende BG überschritten wird, oder keine BG vorhanden, Gesuch um Höherbelehnung stellen



# Höherbelehnungsgesuch I

Wer, wo, was?

- Bauer XY baut Stöckli, Grundstück XY in der Gemeinde XY  
Bauplan & Kostenvoranschlag beilegen, Gesuch von Bank  
und Landwirt unterschreiben lassen



# Höherbelehnungsgesuch II

aktuelle Finanzlage

- eingetragene Pfandrechte und deren Belehnung



## Höherbelehnungsgesuch III

Summe aus

- bestehenden Schulden
- der Wiederbelehnung nicht voll belehnter Schuldbriefe
- der beantragten neuen Grundpfandverschreibung
- den in Aussicht gestellten Investitionshilfen
- Eigenmitteln / eigene Arbeit

ergibt den Finanzbedarf

## LWA gibt grünes Licht wenn:

- Die Bankfinanzierung unter der provisorischen BG liegt, oder
- die Bankfinanzierung die provisorische BG übersteigt, das Vorhaben aber dem **Betrieb dient und tragbar** ist



# Tragbarkeit

- Auf Stufe Gesamtbetrieb
- Private Einnahmen / Löhne / Mietzinse sind einzurechnen
- Bei IK wird Tragbarkeit durch das LWA so oder so geprüft
- Nicht alle Buchhaltungen sind brauchbar...



## Gut zu wissen...

- Der Kauf einer Hektare Landwirtschaftsland (CHF 100'000.-) erhöht die BG nur um rund CHF 5'000.-
- Bei landw. Anlagen erhöht sich die BG um ca. 20 bis 40 % der Anlagekosten (sehr grobe Schätzung)
- Schätzungen vor 1995 sind ungültig
- Geschätzt wird, was vorhanden ist ->BL hat keinen Einfluss



## Gut zu wissen...

- Eine schöne Wohnlage mit Seesicht hat keinen Einfluss auf den Ertragswert
- Bei Wohnraum über Normalbedarf wird von einem auf längere Sicht erzielbaren Mietzins ausgegangen
- Der Gläubiger ist für die Einhaltung der BG zuständig
- IK fallen nicht unter die Belastungsgrenze



## 5. Errichtung von Grundpfandrechten auf zonenübergreifenden Grundstücken



## Beispiel EFH an Zonengrenze (< 25 Aren)

### Art. 2 Abs. 2 Bst. c BGBB

- BGBB gilt für GS die teilweise innerhalb und teilweise ausserhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht (...) aufgeteilt sind.

### Art. 2 Abs. 3

- BGBB gilt nicht für GS von weniger als (...) 25 Aren anderem Land

### Art. 3 Abs. 4 BGBB

- Die Bestimmungen über (...) und die Massnahmen zur Verhütung der Überschuldung gelten auch für kleine GS

# Massnahmen zur Verhütung der Überschuldung

- Einhaltung der Belastungsgrenze
- Verbot von Gesamtpfandrechten (unterstellt / nicht unterstellt)

Kann bei Wohnhäusern auf Zonengrenze zu komplizierten Situationen führen.



# Beispiel Neuheim, Neuhofstrasse



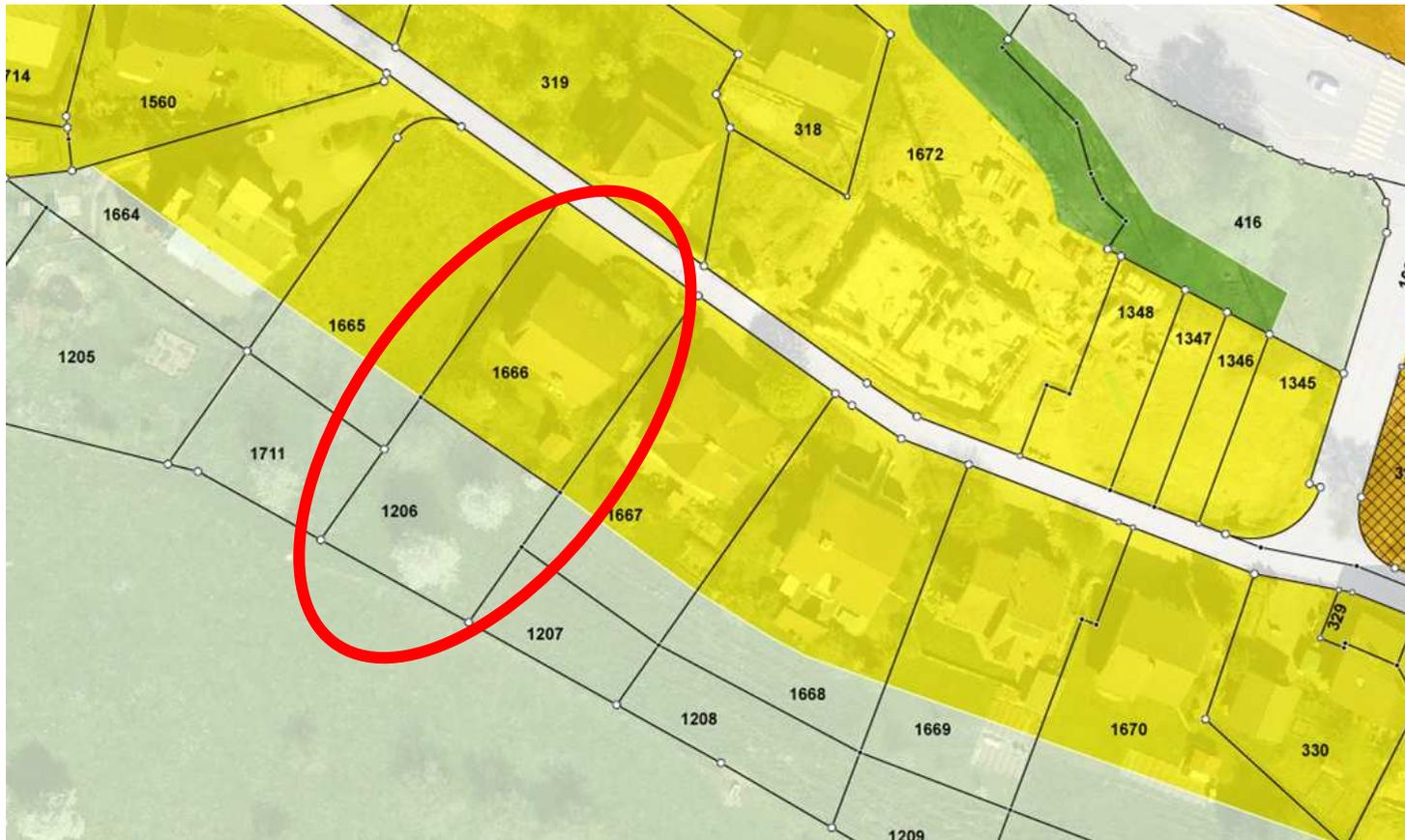
## Lösung 1: Abparzellierung; Ausnahme vom Zerstückelungsverbot nach Art. 60 Abs. 1 Bst. a

Vorteile:

- Klare Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet
- Bewusstsein, dass eine Teilfläche in der LW-Zone liegt



# Beispiel Menzingen, Mühlestrasse / Edlibach



## Lösung 2: Entlassung; Feststellungsverfügung nach Art. 86 Abs. 1 Bst. b

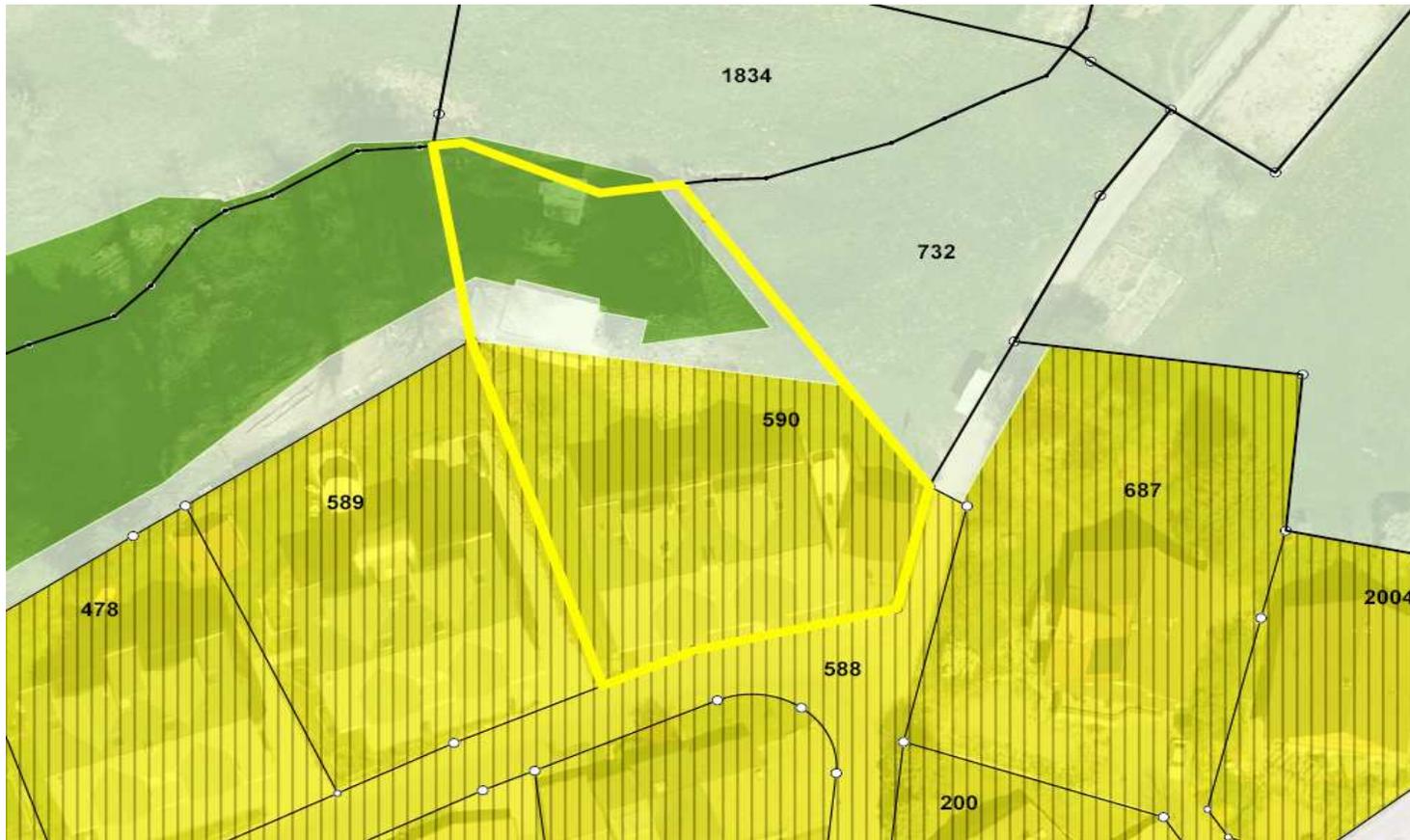
Vorteile:

- Grundstück bleibt ungeteilt, kostengünstig

Nachteile:

- Keine Trennung der Zonen
- oft schwierig zu begründen (da zur landw. Nutzung geeignet)
- Wird nur in Ausnahmefällen bewilligt!

# Beispiel Oberägeri, Mitteldorferberg

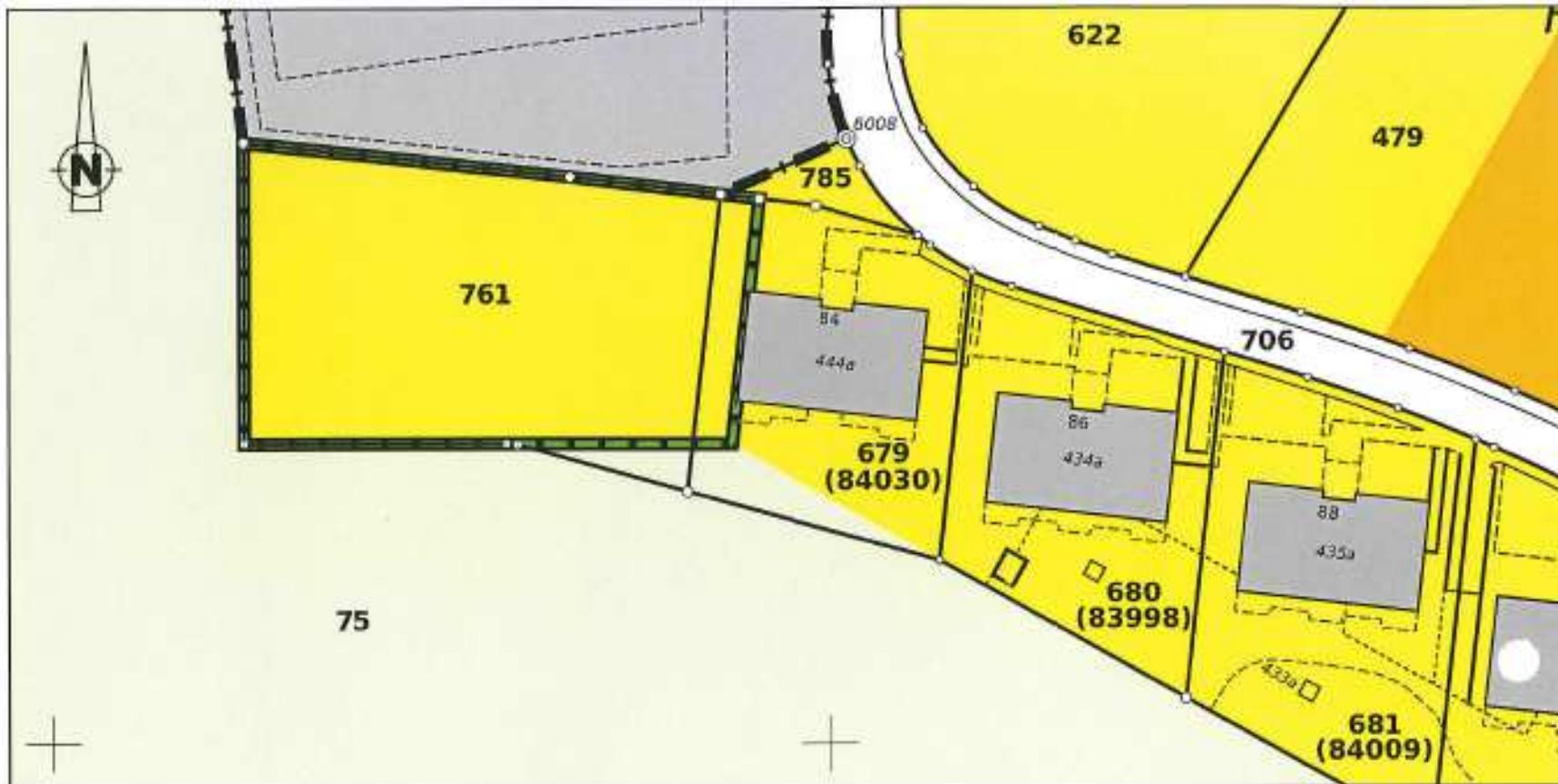


## Ideallösung: Kleine Zonenplanrevision

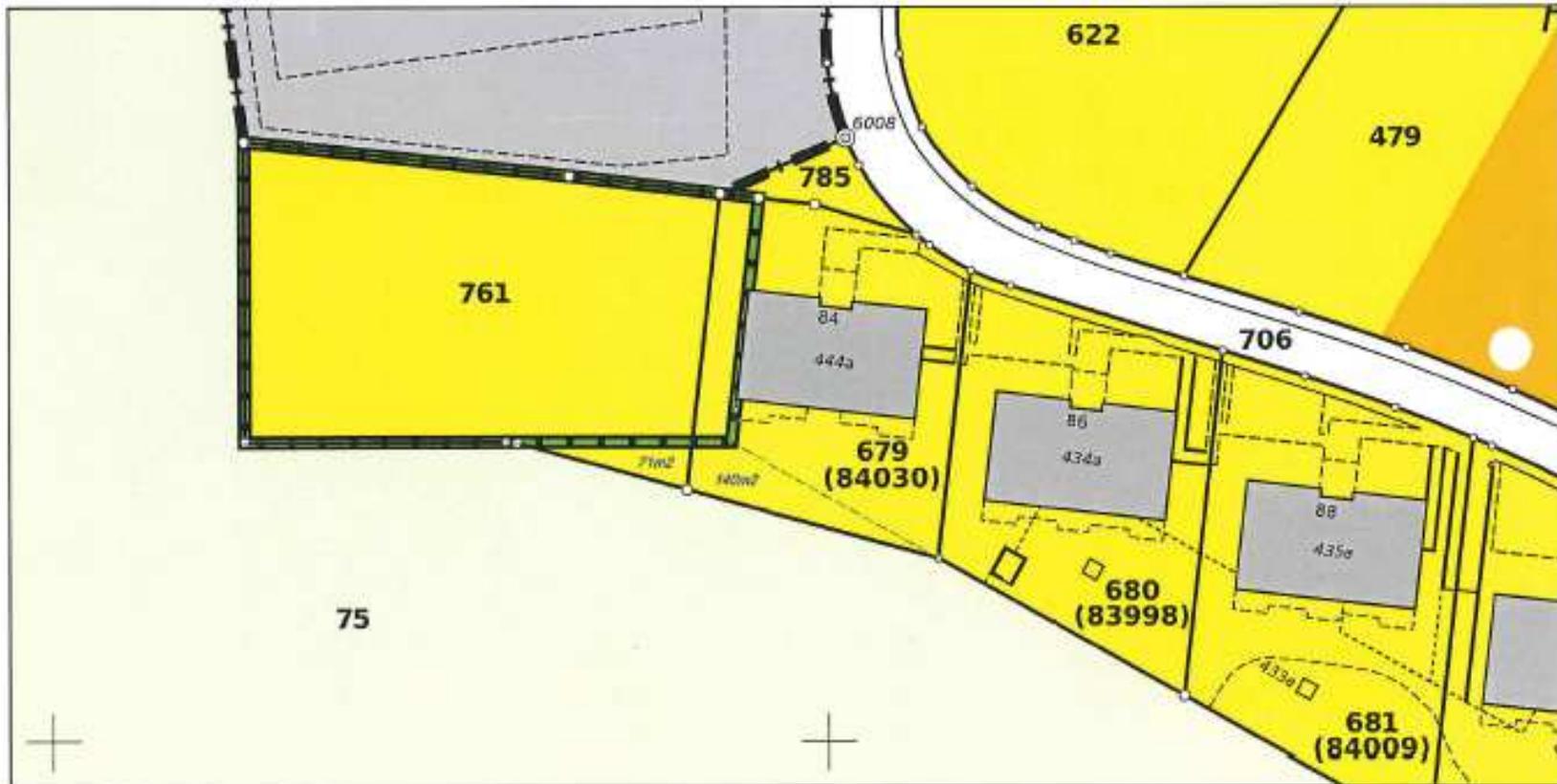
Vorteile:

- Klare Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet
- Macht v.a. Sinn, wenn mehrere GS betroffen sind (1 Verfahren für mehrere GS)

# Beispiel Neuheim, vorher



# Beispiel Neuheim, nachher



## Fazit

- Pendente Fälle frühzeitig bereinigen
- Kunde auf die Problematik aufmerksam machen
- ARP hat alle GS gesucht, erstellt Dossier zu Händen der Gemeinden



## 6. Das LWA als Gläubiger, IK / Starthilfe



## Investitionskredite = zinslose Darlehen

- geregelt in der Strukturverbesserungsverordnung (SVV)
- Fallen nicht unter die Belastungsgrenze
- Tragbarkeit wird in jedem Fall geprüft



# Investitionskredite

## Killerkriterien

- Tragbarkeit auf Ebene Gesamtbetrieb
- SAK -> kleine Betriebe, Hobbylandwirtschaft
- Baubeginn -> noch nicht begonnen



## Starthilfe = besondere Form von IK

- bis zum 35 Altersjahr möglich
- kann zur Inventarübernahme verwendet werden



# Koordination

- Finanzierung (Bank, Investitionshilfen)
- Baugesuch

Eine frühzeitige Anfrage lohnt sich



## Das LWA als Gläubiger

Normalerweise stimmt das LWA einer Rangrückversetzung zu. Es besteht aber kein rechtlicher Anspruch, dass das LWA hinter die Pfandrechte der Banken gehen muss...

-> Keine Rangrückversetzung wenn

- Tragbarkeit kritisch
- Pfandrechte auf Vorrat errichtet werden



# Fragen / Diskussion

