

## Kauf eines alten Bauernhauses in der Landwirtschaftszone

*Ich bin am Kauf eines alten Bauernhauses mit Umschwung interessiert, das sich in der Landwirtschaftszone befindet. Ich habe keine Ausbildung als Landwirt und möchte mich auch nicht als (Hobby)-Landwirt betätigen. Ist für mich der Kauf eines solchen Grundstückes trotzdem möglich?*

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ausserhalb der Bauzone unterstehen den Regelungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht. Wer ein landwirtschaftliches Grundstück, das mehr als 25 Aren (2'500m<sup>2</sup>) umfasst (Rebland 15 Aren resp. 1'500 m<sup>2</sup>), oder ein landwirtschaftliches Gewerbe kaufen möchte, benötigt dafür eine Bewilligung des Landwirtschaftsamtes des Kantons St. Gallen. Die Bewilligung wird erteilt, wenn folgende Kriterien erfüllt sind: Der Käufer muss das Grundstück selbst bewirtschaften, der Preis darf nicht übersetzt sein und das Grundstück muss im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich liegen (10 km). Als Selbstbewirtschafter gelten nicht nur aktive Landwirte, sondern auch Pferde-, Ziegen-, Schweine- oder Schafhalter. Die Bewilligungspraxis ist in Bezug auf sog. Hobbylandwirte verschieden und gibt immer wieder zu Diskussionen Anlass. Da Sie offensichtlich nicht Selbstbewirtschafter sind, haben sie nur dann eine Chance auf den Kauf dieses Wohnhaus, wenn im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung kein Selbstbewirtschafter sein Interesse am Grundstück anmeldet. Meldet sich kein Selbstbewirtschafter, kann der Verkauf an jeden Interessenten erfolgen. Zu beachten ist sodann noch, dass in der Praxis vielfach ein Pachtverhältnis auf dem zu verkaufenden Grundstück besteht und der Pächter ein Vorkaufsrecht besitzt. Keine Bewilligung zum Erwerb ist unter anderem erforderlich, wenn Sie ein Nachkomme, der Ehegatte, ein Elternteil oder ein Geschwister des Verkäufers sind oder Sie das Grundstück erben.

Ein anderer, in der Praxis oft gewählter Weg, ist die Abparzellierung des Wohnhauses mit etwas Umschwung (zugelassen sind praxismässig ca. 1'000 m<sup>2</sup>) mit Bewilligung des Landwirtschaftsamtes. So kann das Grundstück aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts entlassen werden. Die Abparzellierung ist aufgrund des Zerstückerungsverbots nur dann möglich, wenn das Wohnhaus zu keinem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört und hinreichend erschlossen ist. Dann kann es ohne Bewilligung einer beliebigen Person verkauft werden. Der Verkaufspreis ist zudem frei verhandelbar und untersteht keiner behördlichen Kontrolle.

Dr. Martin E. Looser, Rechtsanwalt und Notar  
Küng Rechtsanwälte & Notare AG, Gossau  
[www.kuenglaw-sg.ch](http://www.kuenglaw-sg.ch)

19. April 2018 / Dr. Martin E. Looser

