

Kauf eines ehemaligen Bauernhauses als Nichtlandwirt

«Ich bin am Kauf eines alten Bauernhauses mit Umschwung interessiert, das sich in der Landwirtschaftszone befindet. Ich habe keine landwirtschaftliche Ausbildung und ich möchte diese landwirtschaftliche Parzelle ausschliesslich für Wohnzwecke nutzen. Ist für mich der Kauf eines solchen Grundstückes möglich?»

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ausserhalb der Bauzone unterstehen den speziellen Regelungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht. Wer ein landwirtschaftliches Grundstück, das grösser als 25 Aren resp. 2'500 m² (Rebland 15 Aren resp. 1'500 m²) ist, oder ein landwirtschaftliches Gewerbe kaufen möchte, benötigt eine Bewilligung des kantonalen Landwirtschaftsamtes. Eine Ausnahme von dieser Bewilligungspflicht besteht unter anderem bei der Übertragung an die Erben, an die Nachkommen, an den Ehegatten, an die Eltern oder Geschwister (samt Geschwisterkinder).

Für die Erlangung der Bewilligung müssen folgende Kriterien eingehalten sein: Der Käufer muss das Grundstück selbst bewirtschaften, der Preis darf nicht übersetzt sein und das Grundstück muss im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich liegen. 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 Diskus-

sionen Anlass. Da Sie nicht Selbstbewirtschafter sind, können Sie das Bauernhaus unter anderem nur dann kaufen, wenn im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung kein Selbstbewirtschafter sein Interesse am Grundstück anmeldet oder wenn Sie eine rechtskräftige Bewilligung nach Art. 24 RPG für eine zulässige nichtlandwirtschaftliche Nutzung des Bodens besitzen. Falls sich das Bauernhaus in einer Schutzzone liegt, können Sie das Grundstück erwerben, sofern Sie das Grundstück zum Zwecke des Schutzes kaufen. Die Gründe für den Erwerb einer landwirtschaftlichen Parzelle durch einen Nichtlandwirt sind also beschränkt.

Ein anderer, in der Praxis oft gewählter Weg, ist die Abparzellierung des Wohnhauses mit etwas Umschwung (zugelassen sind praxismässig ca. 1'000 m²) mit Bewilligung des Landwirtschaftsamtes. So kann das Grundstück mit dem Wohnhaus aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts entlassen werden. Die Abparzellierung ist indessen aufgrund des grundsätzlich geltenden Zerstückelungsverbots nur

dann möglich, wenn das Wohnhaus für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr benötigt wird 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. Sprechen Sie also mit dem Verkäufer, ob für ihn eine solche Abparzellierung denkbar ist, da er das Restgrundstück (ohne Wohnhaus) in der Folge an einen Landwirt weiterverpachten könnte.



**Dr. Martin E. Looser,
Rechtsanwalt und Notar**

**Küng Rechtsanwälte &
Notare AG, Gossau SG
Haldenstrasse 10
9200 Gossau**

www.kuenglaw-sg.ch

8. November 2022
Dr. Martin E. Looser