

Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2000)

Heft: 2

Artikel: Bäuerliches Bodenrecht und RPG-Revision : kein nahtloser Übergang zu erwarten

Autor: Muggli, Rudolf

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-957309>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 24.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Bäuerliches Bodenrecht und RPG-Revision: Kein nahtloser Übergang zu erwarten

Bodenrecht und Raumplanung sind siamesische Zwillinge

Das Bodenrecht bestimmt die Eigentümerschaft an Grundstücken, die Voraussetzungen über Erwerb, Veräusserung und Pfandbelastung des Bodens, über die zulässige Nutzung bestimmter Bodenflächen, über den Bodenschutz sowie über die steuerliche Behandlung des Bodeneigentums. Dass sich die Raumplanung seit jeher für das Bodenrecht interessiert hat, erstaunt deshalb kaum. In der Landwirtschaftszone zeigt sich das Zusammenspiel beispielhaft: Das (bäuerliche) Bodenrecht regelt, wer landwirtschaftlichen Boden erwerben und veräussern kann, das Raumplanungsrecht hingegen, welcher Boden landwirtschaftlich genutzt werden soll und demzufolge der Überbauung entzogen ist.

Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht wollte – eng abgestimmt auf den raumplanerischen Grundsatz der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet – den Bodenmarkt in der Landwirtschaftszone beruhigen. Ferner sollte der bäuerliche Grundbesitz gefestigt werden. Der Grund liegt auf der Hand: Wenn ständig mit der Einzonung spekuliert wird, erreichen die landwirtschaftlichen Bodenpreise nie ein Niveau, das sich ein produzierender Bauer wirklich leisten kann. Der landwirtschaftliche Boden würde in der Folge immer mehr in nichtbäuerliche, intensiv an einer Einzonung interessierte Hände geraten. Die angestrebte Beruhigung war anscheinend erfolgreich¹: Die landwirtschaftlichen Bodenpreise sind vielenorts gesunken, u.a. weil das BGGB der Spekulation den Riegel geschoben hat. Die Bevorzugung des Boden-Selbstbewirtschafters schränkte die Kapitalanlage in Landwirtschaftsland stark ein. Wesentliche Verdienste an diesem Erfolg hatte natürlich auch die allmähliche Durchsetzung des Raumplanungsauftrages Ende der achtziger Jahre: Je mehr Gemeinden in der Schweiz über eine einigermaßen bundesrechtskonforme Bauzone und damit über eine feste Bauzonengrenze verfügten, desto weniger Anreiz bot sich für eine Spekulation mit dem Landwirtschaftsland.

Was ändert die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 7. Februar 1999?

Das gute Zusammenpassen des Raumplanungsgesetzes und des bäuerlichen Bodenrechts liess

eigentlich erwarten, dass die Modifikationen, die die StimmbürgerInnen mit den revidierten Art. 16 und 16a RPG vorgenommen haben, keine Probleme bieten würden. Das revidierte Gesetz unterteilt bekanntlich die Landwirtschaftszone neu in zwei Kategorien: In die traditionelle, wo wie bisher die Bodenbewirtschaftung und zusätzlich die bekannte «innere Aufstockung» zonenkonform sind sowie die «Intensivlandwirtschaftszone», die auch für die bodenunabhängige Landwirtschaft «freigegeben» ist². Dennoch hatte bereits die Expertenkommission Durrer im Vorbereitungsstadium der Teilrevision darauf hingewiesen, dass der Einfluss dieser Neuerung auf das bäuerliche Bodenrecht noch näherer Überprüfung bedürfe. Die Frage gab dann im Parlament und in der Volksabstimmung jedoch kaum zu Reden. Um sicher zu gehen, liess die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung nach der Volksabstimmung im Jahr 1999 beim unabhängigen Experten Prof. Dr. Reinhold Hotz, St. Gallen (Präsident der Schweizerischen Vereinigung für Agrarrecht) ein Gutachten zu dieser Frage erstellen. Dieser kam nicht ganz überraschend zum Schluss, dass das Sonderrecht des BGGB kaum unbedenken auf die «Intensivlandwirtschaftszone» angewandt werden kann. Für jene Betriebe, die ganz oder überwiegend bodenunabhängig produzieren, gilt ihm zufolge also das Sonderrecht mit seiner strukturellen Bevorzugung des Eigentümers eines «landwirtschaftlichen Gewerbes» nicht³. Dieser Befund wird allerdings in einem Gegengutachten im Auftrag des Bundesamtes für Raumplanung bestritten⁴.

Warum ist die Frage der Anwendbarkeit des BGGB in den Intensivlandwirtschaftszonen wichtig?

Was da als Gelehrtenstreit daherkommt, ist für die Raumplanung und damit für die Gemeinden von einiger Bedeutung: Das Bundesparlament hat bekanntlich vorgesehen, dass in den «Intensivlandwirtschaftszonen» nach Art. 16a Abs. 3 des neuen RPG alle Bauten und Anlagen zonenkonform sind, die der Herstellung eines Landwirtschaftsproduktes dienen. Das kann also z.B. eine grosse Halle für die Champignonzucht sein – eine Anlage der industriellen Landwirtschaft also. Wer ist nun der «Selbstbewirtschafters» dieses

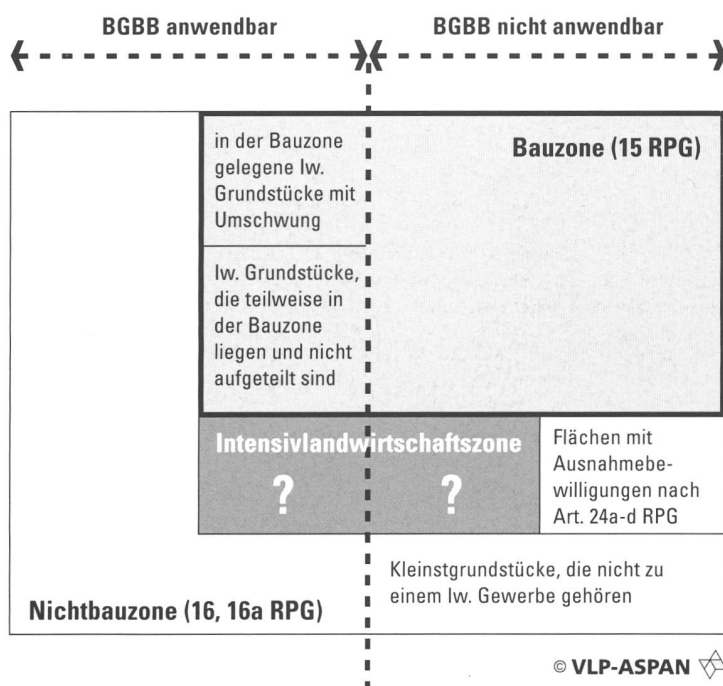
Le droit foncier rural et la révision de la loi sur l'aménagement du territoire

Le droit foncier rural et l'aménagement du territoire sont comme des frères siamois. La loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural n'est pas applicable sans autre à certains articles de la LAT révisée le 7 février 1999. Une expertise controversée stipule que les dispositions spéciales du droit foncier rural, qui privilégient le propriétaire d'une entreprise agricole, ne sont pas valables pour les entreprises qui produisent entièrement ou essentiellement hors sol. Dans les zones agricoles intensives, au terme de l'art 16a, al.3 de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire, toutes les constructions et installations servant à la

► Rudolf Muggli,
Fürsprecher, Direktor der
Schweizerischen
Vereinigung für
Landesplanung (VLP),
Bern

Anwendungsbereich des BGG

(aus Raum&Umwelt Dezember 1003)



production d'un produit agricole sont conformes à la zone. Or il peut s'agir d'une halle destinée à la production en gros de champignons, exploitée par une société anonyme. Comment appliquer le droit foncier rural à ce type d'entreprise qui n'a rien de familial? En fait, la zone d'agriculture intensive est une zone artisanale particulière au sein même de la zone agricole. Ce n'est plus le sol qui est décisif, mais le capital et les constructions. Jusqu'à preuve du contraire, l'ASPAN reste convaincue que les arguments développés par le professeur R. Hotz de Saint-Gall dans son expertise sont pertinents.

mit Gebäuden, Strassen und anderen Infrastrukturanlagen überbauten Landes – vielleicht eine Aktiengesellschaft? Wie lässt sich da das bürgerliche Bodenrecht anwenden, das den bürgerlichen Familienbetrieb im Auge hat? Im Grunde ist ja die Intensivlandwirtschaftszone eine Sondergewerbezone innerhalb der neudefinierten Landwirtschaftszone. Der Boden ist dort nicht mehr wesentlicher Produktionsfaktor, sondern Kapital und Bauten spielen die entscheidende Rolle – genau wie in der Bauzone. Für die strukturpolitisch motivierten Einschränkungen des Eigentumsverfalls in Form von Zuweisungsansprüchen in der Erbteilung und von Vorkaufsrechten gibt es dort kein öffentliches Interesse und das unveränderte BGG kann nach der detailliert begründeten Auffassung von Prof. Hotz somit keine Anwendung finden.

Auch raumplanerisch gesehen besteht kein Interesse an Erwerbsbeschränkungen in der Intensivlandwirtschaftszone: Damit diese Zonen nicht zu gross bemessen werden, sollte nämlich das

Land auf dem Bodenmarkt möglichst frei verfügbar sein. Staatliche Erwerbsbeschränkungen, Vorkaufsrechte, Realteilungsverbote und dergleichen mehr sind in dieser de-facto-Bauzone kontraproduktiv; denn sie führen dazu, dass jeder Bauer für sich vorsorglich eine eigene Intensivlandwirtschaftszone verlangt. Eine einigermaßen raum- und landschaftsverträgliche Ausscheidung dieser Zonen für die industrielle Landwirtschaft wird jedoch eine strikte Beschränkung der Ausdehnung dieser «Intensivlandwirtschaftszonen» verlangen. Nicht vergessen werden darf, dass eine Intensivlandwirtschaftszone genau gleich aussehen kann wie eine Gewerbezone.

Was gilt nun?

Da zur Frage der Geltung des BGG in der «Intensivlandwirtschaftszone» unterschiedliche Meinungen bestehen, tut man gut daran, bei Entscheidungen über die Ausscheidung von «Intensivlandwirtschaftszonen» daran zu denken, dass die Einschränkungen des bürgerlichen Bodenrechts auf diesen Flächen möglicherweise nicht gelten könnten. Der VLP erscheint die Begründung der Nichtgeltung des BGG in der Intensivlandwirtschaftszone durch Prof. Hotz überzeugend und sie vertritt deshalb bis zu besserer Belehrung diese Linie. Die Kantone und ihre Vollzugsbehörden werden sich ebenfalls entscheiden müssen, welcher Linie sie in der Praxis folgen wollen. Irgend einmal wird dann das Bundesgericht entscheiden, wie es sich verhält. ■

¹ Eine gesamtschweizerische Bodenpreisstatistik gibt es allerdings leider immer noch nicht. Dagegen führt der Kt. Zürich eine solche Statistik. Sie zeigt für die Achtziger Jahre einen starken Preisanstieg, der natürlich für das Landwirtschaftsland ohne Gegenmassnahmen nicht folgenlos sein konnte: <http://www.statistik.zh.ch/themen/b05/bodenpreise.html>.

² vgl. zum Ganzen den Kurzkomentar zur Teilrevision in Raum&Umwelt 1998 S. 56 ff.

³ Das Gutachten ist in leicht gekürzter Form publiziert in Raum&Umwelt 2000 S. 1 ff.

⁴ Die Meinung des Gutachters Dr. Beat Stalder wird in den Blättern für Agrarrecht veröffentlicht werden.