Nichtbäuerliche verselbstständigte Baurechtsbelastung eines bäuerlichen Grundstücks

Autor(en): **Bernhard, Roberto**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural**

Band (Jahr): **100 (2002)**

Heft 12

PDF erstellt am: **26.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-235950

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Nichtbäuerliche verselbstständigte Baurechtsbelastung eines bäuerlichen Grundstücks

Wird ein unter das bäuerliche Bodenrecht fallendes Grundstück mit einem Baurecht belastet, das seinerseits als eigenständiges Grundstück im Grundbuch eingetragen ist, aber keinerlei landwirtschaftliche Eigenschaften aufweist, so untersteht dieses überlagernde Baurechtsgrundstück dem bäuerlichen Bodenrecht nicht. Wird das Baurechtsgrundstück grundpfandbelastet, so gilt infolgedessen die bäuerliche Belastungsgrenze nicht.

Lorsqu'une parcelle, régie par le droit foncier rural, est grevée d'un droit de superficie qui lui-même est inscrit au registre foncier comme immeuble indépendant, mais ne présente cependant aucune caractéristique agricole, il en résulte que la surface grevée d'un droit de superficie n'est pas soumise au droit foncier rural. Si cette parcelle, grevée d'un droit de superficie, est hypothéquée, la limite de charge agricole, par conséquent, n'existe pas.

Se un terreno sottostante al diritto fondiario agricolo viene gravato da un diritto edile e che, da parte sua, è iscritto nel registro fondiario come terreno indipendente, ma che non presenta nessuna caratteristica agricola, allora tale terreno con diritto edile non sottostà al diritto fondiario agricolo. Se tale terreno con diritto edile è caricato di garanzie immobiliari, di conseguenza non vale il limite di gravame agricolo.

R. Bernhard

Im Kanton Luzern gibt es ein Grundstück, das teils in der Landwirtschafts-, teils in der Kiesabbauzone liegt. Diese Bodenfläche wird im Folgenden als «Stammparzelle» bezeichnet. Deckungsgleich mit dieser Stammparzelle besteht ein selbstständiges, dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 779 des Zivilgesetzbuches (ZGB). Dieses Baurecht ist als Recht zum Abbau von Sand, Kies und anderen verwertbaren Materialien ausgestaltet und dauert bis 2092. Dieses Abbaurecht ist seinerseits rechtlich als Grundstück konzipiert und mit eigener Nummer X im Grundbuch eingetragen, was möglich ist. Man soll sich dadurch nicht verwirren lassen: Das als «Grundstück» gestaltetet Baurecht belastet die mit eigener Grundbuchnummer Y versehene Stammparzelle auf deren gesamter Fläche.

Nun meldete der Eigentümer des Baurechts beim Grundbuchverwalter die Errichtung von 20 Inhaberobligationen mit Grundpfandverschreibung von je 100 000 Fr. auf dem Baurechtsgrundstück X zur Eintragung im Grundbuch an. Der Grundbuchverwalter und nach ihm die Justizkommission des kantonalen Obergerichtes verweigerten aber die Eintragung. Erst die II. Zivilabteilung des Bundesgerichtes ordnete im Verfahren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde die Eintragung an. Sie schloss damit eine Lücke im Rechtssystem.

Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts

Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) gilt nach dessen Artikel 2 für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung (zu der auch die gartenbauliche zählt) zulässig ist. Das BGBB gilt ferner für Grundstücke, die teilweise in der Bauzone liegen sowie für solche mit gemischter Nutzung, so lange sie nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nicht landwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind. Es war hier unumstritten, dass das Stammgrundstück insgesamt dem BGBB unterstellt ist.

Der Grundbuchverwalter hatte die Auffassung, für das Abbaurecht gälten die gleichen gesetzlichen Bestimmungen wie für das Stammgrundstück, also auch das BGBB. Deshalb sei für das Baurechtsgrundstück X die Belastungsgrenze des BGBB zu beachten. Da keine Katasterschatzung vorliege, sei danach keine Belastung mit Pfandrechten möglich. Der Eigentümer des Baurechtsgrundstücks X hielt dem entgegen, das darin verkörperte Abbaurecht lasse ausschliesslich eine gewerbliche, also nicht landwirtschaftliche Nutzung zu. Die Parzelle X unterstehe somit dem BGBB nicht, und die Schätzung ihres landwirtschaftlichen Ertrtagswerts sei dem entsprechend weder möglich noch nötig.

Massgebende Eigenschaften

Das Bundesgericht argumentierte dem gegenüber damit, dass das BGBB in Art. 2 an den Grundstücksbegriff von Art. 655 ZGB anknüpfe. Dieser umfasst in erster Linie Bodenflächen, aber auch Miteigentumsanteile und selbstständige, dauernde Rechte. Dies bedeutet, dass im vorliegenden Fall nicht zu prüfen war, ob die Stammparzelle dem BGB untersteht. Vielmehr galt es zu entscheiden, ob das selbstständige, dauernde Baurecht als eigenständiges Grundstück in den Geltungsbereich dieses Gesetzes fällt. Da dieses sich aber zu den selbstständigen, dauernden Rechten in dieser Hinsicht ausschweigt, muss, wie das Bundesgericht ausführte, in jedem Fall geprüft werden, ob dieses Recht diesem Gesetz unterstellt ist.

Es ergab sich, dass die gesamte Fläche der teils in der Landwirtschaftszone liegenden Stammparzelle Y belastende Abbaurecht infolgedessen im örtlichen Geltungsbereich des BGBB liegt. Die Frage war aber, ob es sich auch im funktionalen Gel-

tungsbereich dieses Gesetzes befinde. Dafür müsste das Abbaurecht als landwirtschaftliches Grundstück ansprechbar sein, d.h. für landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung (nach Art. 6 BGBB) tatsächlich geeignet sein. Dies fehlte aber zweifach: Gegenstand des Abbaurechts sind vorab Kies und Sand, also für die Landwirtschaft unproduktive Materialien. Deren Abbau ist zudem eine nicht landwirtschaftliche gewerbliche Tätigkeit. Ein Bezug zur Landwirtschaft besteht nur am Rande, nämlich in der Verhinderung landwirtschaftlicher Nutzung während des Abbaus. Infolgedessen konnte das Baurechtsgrundstück X nicht unter das BGBB fallen.

Detailaspekte

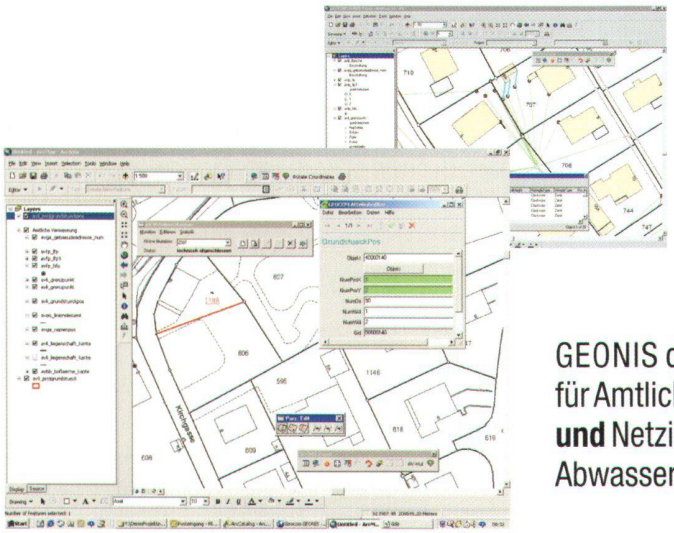
Landwirtschaftliche Liegenschaften, die abbaubare Bodenschätze aufweisen, sind zwar dem BGBB unterstellt und werden dessen Anwendungsbereich lediglich während der Zeit des bewilligten Abbaus entzogen. Wenn aber für das Abbaurecht ein selbstständiges, dauerndes Recht als Grundstück im Grundbuch eingetragen ist, dann eignet sich dieses Grundstück von allem Anfang an nicht für die Landwirtschaft und ist dem BGBB nicht unterworfen. Ein derartiges Grundstück unterliegt somit weder der Bewilligungspflicht noch dem Zerstückelungsverbot oder der Belastungsgrenze. So ergibt sich: Die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks Nr. Y wird trotz des Baurechts Nr. X gewährleistet, und die Belastung des Baurechts mit Grundpfandrechten lässt die landwirtschaftliche Nutzung unberührt. Weil das Baurecht – und nicht die Stammparzelle – grundpfandbelastet werden sollte, kann gegebenenfalls auch nur dieses verwertet werden.

Das Bundesgericht bezeichnete schliesslich eine Lehrmeinung als nicht allgemein zutreffend, derzufolge bei Grundstücken, die mit einem selbstständigen, dauernden Recht belastet sind, die Belastungsgrenze auf die Liegenschaft und das Recht aufzuteilen wäre. Die Belastungsgrenze (der um 35 Prozent erhöhte landwirtschaftliche Ertragswert) gilt für die landwirtschaftliche Liegenschaft. Dabei kann allenfalls der vorübergehenden Beeinträchtigung dieses Ertrags durch den Kiesabbau Rechnung getragen werden. Dem gegenüber besteht für das nicht landwirtschaftliche Abbaurecht keine Belastungsgrenze. (Urteil 5A.20/2001 vom 21. Januar 2002.)

Dr. iur. Roberto Bernhard
Mythenstrasse 56
CH-8400 Winterthur

GEOCOM
INFORMATIK AG

Amtliche Vermessung mit GEONIS



- **GEONIS expert Kataster**
  als flexibler Mutationsmanager
- **Interlis Studio**
  zur Datenkonvertierung von AV93 in DM.01-AV
- **Plot Studio**
  zur perfekten Planausgabe vom Grundbuch- bis zum Übersichtsplan
- **Mobile Feldsysteme**
- **usw.**

GEONIS die starke Software
für Amtliche Vermessung nach DM.01-AV
und Netzinformation (Wasser, Gas, Abwasser / GEP, Elektro, usw.)

Software-Entwicklungen • Geografische Informationssysteme GIS • Hardware/Software/Netzwerke • Beratung/Schulung vor Ort/Support
Bernstrasse 21, 3400 Burgdorf, Telefon 034 428 30 30, Fax 034 428 30 32, info@geocom.ch, www.geocom.ch