

# DOMUS ANTIQUA HELVETICA

SCHWEIZERISCHE VEREINIGUNG DER EIGENTÜMER HISTORISCHER WOHNBAUTEN  
ASSOCIATION SUISSE DES PROPRIETAIRES DE DEMEURES HISTORIQUES  
ASSOCIAZIONE SVIZZERA DEI PROPRIETARI DI DIMORE STORICHE

## Wohnbauten ausserhalb der Bauzone

### Strategiepapier

#### Ausgangslage

Viele unserer Mitglieder besitzen Wohnbauten mit Umschwung ausserhalb der Bauzone. Den Umschwung bewirtschaften sie teils selbst, teils haben sie ihn verpachtet. Daraus sowie bei einer Veräusserung dieser Liegenschaften ergeben sich verschiedene besondere Probleme. In diesem Papier wird die Haltung von Domus formuliert und es werden Forderungen gegenüber dem Gesetzgeber und der Verwaltung aufgestellt.

Aus Platz- und aus Gründen der Übersichtlichkeit wird die Rechtslage stark verkürzt dargestellt.

#### A. Bodenrecht und Erbrecht

##### 1. Worum geht es?

Die Möglichkeiten der Veräusserung landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke ist nach dem Gesetz über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11) in verschiedener Hinsicht beschränkt.

Die Übertragung landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke ist, von Ausnahmen abgesehen (Art. 62), bewilligungspflichtig, Art. 61. Die Bewilligung wird verweigert, wenn der Erwerber nicht Selbstbewirtschaftler ist oder wenn ein übersetzter Preis vereinbart wurde, Art. 63. Vom Selbstbewirtschaftungsprinzip kann unter anderem dann abgewichen werden, wenn mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll, Art. 64 Abs. 1 lit. e. Der Erwerbspreis ist dann übersetzt, wenn er Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigt, Art. 66.

Landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe können nach Art. 60 BGBB über eine Ausnahmbewilligung in einen landwirtschaftlichen und einen nicht landwirtschaftlichen Teil aufgeteilt werden. Die Praxis der Kantone ist sehr restriktiv. Sie nimmt – ohne dass das vom Gesetz so vorgesehen wäre – oft Bezug auf das Zerstückelungsverbot, wonach landwirtschaftliche Parzellen nicht in Teilstücke von unter 2500m<sup>2</sup> aufgeteilt werden dürfen, Art. 58.

Die Veräusserungsmöglichkeiten sind auch privatrechtlich beschränkt. Im Erbrecht hat der Erbe, der das landwirtschaftliche Gewerbe selbst bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint, den Vorrang gegenüber den anderen Erben, Art. 11. Bei einer Veräusserung eines landwirtschaftlichen Gewerbes haben Nachkommen wie auch Geschwister und Geschwisterkinder ein Vorkaufsrecht, sofern sie das Gewerbe selbst bewirtschaften wollen und dafür geeignet erscheinen, Art. 42. Dasselbe Vorkaufsrecht steht auch dem Pächter zu, Art. 47.

## **2. Wie sind Eigentümer historischer Wohnbauten betroffen?**

Die restriktive Praxis bei der Trennung landwirtschaftlicher Liegenschaften in einen landwirtschaftlichen und einen nicht landwirtschaftlichen Teil kann dazu führen, dass Wohnbauten nur wenig Umschwung (z.B. keine Alleen, nur wenig Garten, usw.) erhalten. Ähnliches gilt bei der Arrondierung solcher Wohnbauten.

Die Regelung der Vorkaufsberechtigung passt schlecht auf Fälle, in denen mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe eine historische Wohnbaute veräussert wird. Der Selbstbewirtschafter ist nicht notwendigerweise derjenige, der Gewähr für den sachgerechten Unterhalt und Pflege der Wohnbaute bietet.

## **3. Was will Domus erreichen**

Die Trennung von Landwirtschaftlichen Liegenschaften muss flexibler gehandhabt werden können. Die Praxis in den Kantonen ist zu überdenken.

Für historische Wohnbauten im Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder einem landwirtschaftlichen Grundstück soll das Selbstbewirtschaftungsprinzip nicht gelten.

## **B. Landwirtschaftsgesetz**

### **1. Worum geht es?**

Nach Art. 70 Abs. 5 lit. f des Landwirtschaftsgesetzes (LwG, SR 910.1) legt der Bundesrat in Bezug auf die Direktzahlungen Grenzwerte fest bezüglich steuerbarem Einkommen und Vermögen der Bewirtschafter oder Bewirtschafterinnen, ab denen die Summe der Beiträge gekürzt wird oder keine Beiträge ausgerichtet werden. Der Bundesrat hat dies in Art. 22 und 23 der Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13) getan. Die differenzierte Regelung wird hier nicht wiedergegeben. Die Kürzung beginnt bei einem massgeblichen Einkommen von 80'000 Franken. Bei einem massgeblichen Vermögen von über 1 Mio. Franken werden keine Direktzahlungen mehr ausgerichtet.

### **2. Wie sind Eigentümer historischer Wohnbauten betroffen?**

Insbesondere die Vermögensgrenze kann zur absurden Situation führen, dass ein Eigentümer wegen des Wertes seiner historischen Wohnbaute (in deren Nutzung er überdies eingeschränkt ist und die ihn viel Unterhalt kostet) keine Direktzahlungen erhält.

### **3. Was will Domus erreichen**

Die Einkommens- und Vermögensgrenze muss fallen, entweder allgemein oder dann zumindest für Eigentümer historischer Wohnbauten. Denkbar ist auch eine Regelung, welche den Wert und den Ertrag der historischen Wohnbaute bei der Berechnung des massgeblichen Vermögens ausser Acht lässt.

## **C. Raumplanung**

### **1. Worum geht es?**

Nach Art. 24d Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) kann das kantonale Recht die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen zulassen, wenn diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind und ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann.

## **2. Wie sind Eigentümer historischer Wohnbauten betroffen?**

Inhaltlich ist diese vernünftige Regelung ganz im Sinne der Eigentümer historischer Wohnbauten.

## **3. Was will Domus erreichen**

Die geltende Regelung ist in möglichst vielen Kantonen einzuführen und in der Praxis grosszügig umzusetzen. Langfristig strebt Domus eine schweizweit einheitliche Bestimmung an.

## **D. Steuerrecht/Gebäudeversicherung**

### **1. Worum geht es?**

Bei historischen Wohnbauten (nicht nur bei denjenigen ausserhalb der Bauzone) klaffen der Gebäudeversicherungs- und der Steuerwert oft weit auseinander.

### **2. Wie sind Eigentümer historischer Wohnbauten betroffen?**

Eine einseitige Liegenschaftsschätzung kann dazu führen, dass das Wohnhaus entweder zu hoch besteuert wird oder dass es untersichert ist.

### **3. Was will Domus erreichen**

Die Schätzung des Gebäudeversicherungswerts und des Steuerwerts sind getrennt vorzunehmen.

Bei der Bewertung landwirtschaftlicher Grundstücke mit einem historischen Wohnhaus ist voll auf den Ertragswert abzustellen.

Vom Vorstand an der Sitzung vom 12. März 2007 genehmigt