

Franz A. Wolf

## **Die parzellenweise Verpachtung landwirtschaftlicher Gewerbe**

### **Eine Auslegeordnung zum Stand von Rechtsprechung und Lehre**

---

Bei fehlender familieninterner Hofnachfolge im bäuerlichen Betrieb erfolgt nicht selten zunächst eine parzellenweise Verpachtung des landwirtschaftlichen Gewerbes. Diese unterliegt der behördlichen Bewilligungspflicht. Eine bewilligte parzellenweise Verpachtung eines Gewerbes führt in gewissen Fällen zum Verlust der Gewerbeeigenschaft. Diese Rechtsfolge ergibt sich nicht aus dem landwirtschaftlichen Pachtrecht, sondern aus dem bäuerlichen Bodenrecht. Das Gesetz lässt die Frage offen, was die Rechtsfolgen einer ohne Bewilligungsverfahren erfolgten parzellenweisen Verpachtung sind; diese Frage ist inzwischen durch die Rechtsprechung geklärt.

---

Beitragsart: Beiträge

Rechtsgebiete: Miet- und Pachtrecht, Land- und Forstwirtschaft

Zitiervorschlag: Franz A. Wolf, Die parzellenweise Verpachtung landwirtschaftlicher Gewerbe, in: Jusletter 19. Juni 2023

## Inhaltsübersicht

1. Die parzellenweise Verpachtung landwirtschaftlicher Gewerbe
  - 1.1. Das landwirtschaftliche Gewerbe als Ausgangslage
  - 1.2. Motive für die parzellenweise Verpachtung eines Gewerbes
  - 1.3. Zum Schutzzweck der Bewilligungspflicht
  - 1.4. Nicht bewilligungspflichtige Tatbestände der parzellenweisen Verpachtung
    - 1.4.1. Im Besonderen: Vermietung von Wohnraum
    - 1.4.2. Kündigung von Zupachtverträgen
  - 1.5. Die einzelnen Bewilligungstatbestände (Art. 31 Abs. 2 LPG)
    - 1.5.1. Nicht mehr erhaltungswürdiges Gewerbe
    - 1.5.2. Ganz oder überwiegend in der Bauzone liegendes Gewerbe
    - 1.5.3. Nur vorübergehende parzellenweise Verpachtung des Gewerbes
    - 1.5.4. Teilweise Weiterbewirtschaftung des Gewerbes durch den Verpächter
    - 1.5.5. Zupacht günstiger liegender oder geeigneterer Pachtgrundstücke
  - 1.6. Parzellenweise Verpachtung zur strukturellen Verbesserung anderer Gewerbe
    - 1.6.1. Überwiegende strukturelle Verbesserung anderer Gewerbe
    - 1.6.2. Zustimmung der vorkaufs- und zuweisungsberechtigten Verwandten und Erben
    - 1.6.3. Zustimmung von Miteigentümern
    - 1.6.4. Zustimmung von Gesamteigentümern
    - 1.6.5. Zustimmung des Nichteigentümer-Ehegatten/eingetragener Partner
    - 1.6.6. (Keine) Übernahme des Gewerbes erforderlich?
2. Auflösung des Gewerbes als Rechtsfolge der parzellenweisen Verpachtung
3. Verfahrensfragen
  - 3.1. Bewilligungsverfahren
  - 3.2. Sanktionen bei fehlender behördlicher Bewilligung
  - 3.3. Befugnisse der Behörde
4. Zusammenfassung

## 1. Die parzellenweise Verpachtung landwirtschaftlicher Gewerbe

### 1.1. Das landwirtschaftliche Gewerbe als Ausgangslage

[1] Das bürgerliche Bodenrecht unterscheidet zwischen landwirtschaftlichen Grundstücken und landwirtschaftlichen Gewerben. Die Rechtsfolgen hinsichtlich dieser beiden Rechtsobjekte sind gänzlich unterschiedlich.<sup>1</sup> Ein landwirtschaftliches Grundstück kann für sich allein oder zusammen mit anderen Grundstücken ein landwirtschaftliches Gewerbe bilden (Art. 4 Abs. 1 BGG). Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt gemäss Legaldefinition in Art. 7 Abs. 1 BGG «eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft nötig ist.» Die Kantone können diese Grenze auf mindestens 0.6 Standardarbeitskräfte (SAK) herabsetzen (Art. 5 lit. a BGG).

[2] Dem landwirtschaftlichen Gewerbe kommt in der Rechtsordnung in vielerlei Hinsicht eine wichtige Schlüsselfunktion zu, namentlich im bürgerlichen Erbrecht, im landwirtschaftlichen Pachtrecht, aber auch im Raumplanungsrecht und im Ehegüterrecht.<sup>2</sup> In der (agronomischen)

---

<sup>1</sup> Vgl. Art. 4 Abs. 1 BGG oder Art. 11 und 21 BGG im bürgerlichen Erbrecht.

<sup>2</sup> Zur Bedeutung des Gewerbebegriffs in der Rechtsordnung: FRANZ A. WOLF, Der Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, in: successio: Zeitschrift für Erbrecht: Nachlassplanung und -abwicklung, Zürich, Jg. 6 (2012), Nr. 4.

Praxis wird der Gewerbebegriff des Bodenrechts bisweilen auf das rein arbeitswirtschaftliche Kriterium, bzw. den abstrakten SAK-Wert reduziert. Das ist jedoch eine unzulässige Vereinfachung. Der Gewerbebegriff umfasst nämlich weit mehr: Die Bewirtschaftung muss «landesüblich» sein und den natürlichen Voraussetzungen am betreffenden Standort angepasst sein.<sup>3</sup> Gewerbezugehörigkeit von Grundstücken ist schliesslich (nur) dann gegeben, wenn nebst dem arbeitswirtschaftlichen Kriterium die Grundstücke auch eine rechtliche, funktionale und räumliche Einheit mit dem Gewerbe bilden.<sup>4</sup>

[3] Wer von einem landwirtschaftlichen Gewerbe einzelne Grundstücke oder Teile von einzelnen Grundstücken verpachtet (parzellenweise Verpachtung), bedarf einer Bewilligung (Art. 30 ff. LPG). Eine parzellenweise Verpachtung eines Gewerbes kann nur dann vorliegen, wenn überhaupt ein Gewerbe besteht.

## 1.2. Motive für die parzellenweise Verpachtung eines Gewerbes

[4] Mit Eintritt des Bewirtschafters in sein ordentliches Rentenalter geht der Verlust der Direktzahlungsberechtigung einher (Art. 70 Abs. 1 lit. g LWG, Art. 3 Abs. 1 lit. b DZV). Die enorme wirtschaftliche Bedeutung der Direktzahlungen für den einzelnen Betrieb führt spätestens in diesem Zeitpunkt oft zu einer Betriebsübergabe oder Betriebsaufgabe. Findet sich in der Familie (noch) keine geeignete Hofnachfolge, so erfolgt häufig eine parzellenweise Verpachtung des landwirtschaftlichen Gewerbes. Neben diesem Motiv sind auch Fälle anzutreffen, in denen der Betriebsleiter vorübergehend (z.B. aus gesundheitlichen oder beruflichen Gründen) nicht in der Lage ist, das Gewerbe wie bis anhin selber zu bewirtschaften und eine langfristige Verpachtung des ganzen Gewerbes nicht als sinnvoll erscheint.<sup>5</sup>

## 1.3. Zum Schutzzweck der Bewilligungspflicht

[5] Die Bewilligungspflicht der parzellenweisen Verpachtung hat zwei Ziele im Blick: Zum einen dient diese in erster Linie dem Schutz der vorkaufsberechtigten Verwandten und der zuweisungsberechtigten Erben des Gewerbeeigentümers. Ist ein landwirtschaftliches Gewerbe seit mehr als sechs Jahren ganz oder teilweise rechtmässig verpachtet, und hat diese Verpachtung weder vorübergehenden Charakter (Art. 31 Abs. 2 lit. e LPG) noch ist sie aus persönlichen Gründen erfolgt (Art. 31 Abs. 2 lit. f LPG), so finden die Bestimmungen über die einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücke Anwendung (Art. 4 Abs. 3 lit. a BGG).<sup>6</sup> Mit anderen Worten verliert dann das parzellenweise verpachtete Gewerbe seine Gewerbeeigenschaft (Art. 8 lit. a BGG). Als Folge davon verlieren die Verwandten ihre gesetzlichen Vorkaufsrechte und die Erben ihre erbrechtlichen Zuweisungsrechte am Gewerbe. Das LPG sieht für die Kantone die Möglichkeit vor, ein Vorpach-

---

<sup>3</sup> FRANZ A. WOLF, Der Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, in: *successio: Zeitschrift für Erbrecht: Nachlassplanung und -abwicklung*, Zürich, Jg. 6 (2012), Nr. 4, Ziff. 2.5.2.

<sup>4</sup> CHRISTINA SCHMID-TSCHIRREN/CHRISTOPH BANDLI, Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGG, 2. Aufl., Brugg 2011, N. 29 zu Art. 2 BGG (nachfolgend zit. als: AUTOR/IN, in: Kommentar BGG, N. x zu Art. x BGG).

<sup>5</sup> Das Gesetz sieht für landwirtschaftliche Gewerbe eine erstmalige Pachtdauer von 9 Jahren und eine Fortsetzungsdauer von 6 Jahren vor. Mit behördlicher Bewilligung kann eine kürzere Dauer vereinbart werden (Art. 7 und 8 LPG).

<sup>6</sup> Urteil BGer 2C\_342/2014 vom 17. April 2015, E. 3.3.

trecht für Nachkommen des Verpächters am landwirtschaftlichen Gewerbe einzuführen (Art. 5 LPG).<sup>7</sup> Auch dieses Recht geht mit dem Verlust der Gewerbeeigenschaft verloren.

[6] Zum anderen verfolgt der Gesetzgeber mit der Möglichkeit der parzellenweisen Verpachtung auch eine strukturpolitische Stossrichtung, indem die parzellenweise Verpachtung eines Gewerbes überwiegend der strukturellen Verbesserung (d.h. flächenmässigen Vergrösserung) anderer landwirtschaftlicher Gewerbe dienen soll (Art. 31 Abs. 2<sup>bis</sup> LPG).<sup>8</sup> Nicht mehr gesetzlich vorgesehen und unzulässig ist daher eine parzellenweise Verpachtung eines landwirtschaftlichen Gewerbes unter Schaffung von zwei (oder mehreren) neuer und nicht vorbestehender landwirtschaftlicher Gewerbe (Gewerbeteilung).<sup>9</sup>

[7] Im Gesetzgebungsprozess zu Art. 31 LPG übergangen, und in der Literatur bisher nicht thematisiert, wurde die Schutzbedürftigkeit der nichtverwandten Mit- oder Gesamteigentümer am landwirtschaftlichen Gewerbe. Auch dieser Personenkreis kann mit der Gewerbeauflösung seine Vorkaufs- und Zuweisungsrechte einbüßen (vgl. hinten, Ziff. 1.6.2).

#### **1.4. Nicht bewilligungspflichtige Tatbestände der parzellenweisen Verpachtung**

[8] Eine der Bewilligungspflicht gemäss Art. 30 LPG unterstehende parzellenweise Verpachtung liegt vor, wenn von einem landwirtschaftlichen Gewerbe Grundstücke oder Grundstücksteile verpachtet werden. Die parzellenweise Verpachtung kann bewilligungsfrei erfolgen, wenn insgesamt nicht mehr als zehn Prozent der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzfläche des Gewerbes verpachtet werden und der Pachtgegenstand keine Gebäude umfasst (Art. 30 Abs. 2 LPG). Ungeklärt ist, ob zur ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzfläche nur die im Eigentum des Verpächters stehenden Grundstücke<sup>10</sup> oder aber auch die Fläche von Zupachtgrundstücken zählt.<sup>11</sup>

[9] Fraglich ist, ob jede Art der Gebrauchsüberlassung an Dritte unter die Bewilligungspflicht der parzellenweisen Verpachtung fällt oder nicht. In der Rechtsprechung nicht geklärt ist, ob die Gebrauchsüberlassung (Art. 305 ff. OR) der Bewilligungspflicht untersteht. Nach der hier vertretenen Auffassung und nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes ist dies zu verneinen (Art. 30 LPG, Art. 8 lit. a BGG). Dies gilt m.E. selbst für eine längerfristige Gebrauchsleihe. Selbstverständlich führt folglich eine Gebrauchsleihe auch nicht zur Auflösung des Gewerbes.

---

<sup>7</sup> So z.B. der Kanton Luzern in § 60 LwG LU, (SRL 902); Urteil BGer 4A\_201/2022 vom 14. April 2023, E. 3.

<sup>8</sup> Urteil VGER FR Nr. 603 2022 1 vom 10. März 2023, E. 2.3; Urteil BGer 2C\_342/2014 vom 17. April 2015, E. 3.2; Botschaft des Bundesrates vom 26. Juni 1996 zur Reform der Agrarpolitik: Zweite Etappe (Agrarpolitik 2002), BBl 1996 IV, S. 374.

<sup>9</sup> Siehe dazu die aufgehobenen aArt. 31 Abs. 2 lit. a und b LPG, sowie aArt. 22 BGG.

<sup>10</sup> So jedenfalls BENNO STUDER/EDUARD HOFER, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2. Auflage, Brugg 2014, N. 651 und 653, (nachfolgend zit. als: Kommentar LPG, N. x).

<sup>11</sup> Die Frage beschlägt den Geltungsbereich des LPG: für eine landwirtschaftliche Gewerbepacht werden Drittpächten (Art. 7 Abs. 4 lit. c BGG) nicht berücksichtigt (Art. 1 Abs. 1 lit. b LPG); Kommentar LPG, N. 651 und N. 653; Urteil KGer SG BZ.2009.101 vom 22. März 2010, E. 4b.

#### 1.4.1. Im Besonderen: Vermietung von Wohnraum

[10] Eine weitere Frage ist, ob auch die Vermietung von zum Gewerbe gehörendem Wohnraum (Art. 253a ff. OR) unter die Bewilligungspflicht fällt. Auf vielen landwirtschaftlichen Gewerben sind heute mehrere Wohnungen vorhanden, von denen einzelne zumindest zeitweise an Dritte vermietet werden. Die Frage hat daher grosse praktische Relevanz. In Rechtsprechung und Lehre wird dazu folgendes vorgebracht: «Wird ein Gebäude von einem landwirtschaftlichen Gewerbe abgetrennt, anderweitig genutzt, verpachtet oder vermietet, so kommt dies immer einer parzellenweisen Verpachtung gleich und bedarf einer Bewilligung. Auch die separate Vermietung oder Nutzung einer auf dem Gewerbe vorhandenen Wohnung ist daher bewilligungspflichtig».<sup>12</sup> Das soll selbst dann gelten, wenn eine Wohnung vom bisherigen Betriebsinhaber als Altenteil genutzt werde und das übrige Gewerbe verpachtet wird.<sup>13</sup>

[11] Dass bereits eine «anderweitige Nutzung» eines Gebäudes unter die parzellenweise Verpachtung fallen soll, ist m.E. mit Blick auf den Schutzzweck (siehe Ziff. 1.3) systemwidrig und abzulehnen. Zumindest eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung durch den Gewerbeeigentümer selber fällt nicht unter Art. 30 ff. LPG. Auch eine «Abtrennung» von Bauten, verstanden als grundbuchliche Parzellierung, ist kein Tatbestand von Art. 30 ff. LPG, sondern nach dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot des BGG zu beurteilen (Art. 58 BGG).

[12] Nach der hier vertretenen Auffassung drängt sich für die Vermietung von Wohnraum eine differenzierte und einschränkende Beurteilung auf. Wird die Bewilligungspflicht für die Gebrauchsleihe mit Blick auf den Wortlaut der Norm verneint, so müsste diese an sich auch für die Vermietung verneint werden. Jedenfalls kann nur jener Wohnraum unter Art. 30 ff. LPG fallen, der als betriebsnotwendig überhaupt zum Gewerbe gehört. Betriebsnotwendig ist Wohnraum, der auf dem betreffenden Gewerbe zonenkonform bewilligt werden kann (Art. 16a RPG i.V.m. Art. 34 Abs. 3 RPV).<sup>14</sup> Nach der hier vertretenen Auffassung ist die Anwendung von Art. 30 ff. LPG auf jene Fälle zu beschränken, in denen die Betriebsleiterwohnung<sup>15</sup> oder der gesamte betriebsnotwendige Wohnraum vermietet wird.

#### 1.4.2. Kündigung von Zupachtverträgen

[13] Die Bewilligungspflicht erfasst nur Grundstücke, die zur rechtlichen Einheit des Gewerbes gehören, also mit dem Gewerbe eine eigentumsrässige Einheit bilden.<sup>16</sup> Nach Art. 7 Abs. 4 lit. c BGG sind für die Gewerbebeurteilung auch die längerfristig zugepachteten Grundstücke zu berücksichtigen.<sup>17</sup> Erforderlich ist hierfür, dass der Betrieb tatsächlich längerfristig als Pächter über das Zupachtland verfügen kann. Die Anrechnung eines rein hypothetischen, in der betreffenden

---

<sup>12</sup> Urteil VGER AG WBE 2020.422/2020.429 vom 9. August 2021, E. 2.4.2, unter Verweis auf Kommentar LPG, N. 639 und N. 656.

<sup>13</sup> Kommentar LPG, N. 672.

<sup>14</sup> Urteil BGER 1C\_647/2012 vom 3. September 2014, E. 3 bis 6.

<sup>15</sup> Vgl. Art. 2 Abs. 1 lit. a der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993, Fassung vom 31. Januar 2018 (VBB, SR 211.412.110).

<sup>16</sup> Kommentar LPG, N. 636.

<sup>17</sup> Urteil BGER 5A\_682/2014 und 5A\_692/2014 vom 16. Juli 2015, E. 6.4; FRANZ A. WOLF, Die bundesgerichtliche Rechtsprechung zum bäuerlichen Boden- und Erbrecht, Rechtsprechungsübersicht von 2015 bis 2020, in: Jusletter 21. Juni 2021, Ziff. 2.3.

Gegend üblichen Pachtlandanteils hat das Bundesgericht unter Hinweis auf den Wortlaut («*zugepachtete Grundstücke*») abgelehnt.<sup>18</sup>

[14] Die Kündigung solcher einzelner Pachtverträge mit Dritten stellt folglich keine parzellenweise Verpachtung dar und untersteht nicht der Bewilligungspflicht nach Art. 31 LPG. Dennoch kann der Verlust von Zupachtflächen dazu führen, dass der Betrieb das für ein Gewerbe erforderliche standardisierte Mindestarbeitsaufkommen (SAK) nicht mehr erreicht. Pachtgrundstücke unterstehen, trotz Art. 7 Abs. 4 lit. c BGG, nicht dem Realteilungsverbot des Bodenrechts; dieses umfasst nur Grundstücke, die eigentümlich zum Gewerbe gehören (Art. 58 Abs. 1 BGG).<sup>19</sup> Nicht zu verkennen ist, dass bei der willkürlichen Kündigung von Pachtverträgen durch den Pächter und Gewerbeeigentümer, in der Absicht, die Gewerbeeigenschaft des Betriebes zu verlieren, eine gesetzliche Schutzlücke und ein gewisses Missbrauchspotential besteht.<sup>20</sup>

### **1.5. Die einzelnen Bewilligungstatbestände (Art. 31 Abs. 2 LPG)**

[15] Die gesetzlichen Bewilligungstatbestände, unter denen sich eine parzellenweise Verpachtung bewilligen lässt, sind in zwei Gruppen unterteilt. Zum einen listet Art. 31 Abs. 2 LPG einen abschliessenden Katalog von einzelnen, alternativ zu erfüllenden Bewilligungstatbeständen auf. Zum zweiten sieht Art. 31 Abs. 2<sup>bis</sup> LPG kumulativ zu erfüllende Voraussetzungen für die parzellenweise Verpachtung zur strukturellen Verbesserung anderer Gewerbe vor (hinten, Ziff. 1.6).

[16] Bei den einzelnen Tatbeständen nach Art. 31 Abs. 2 LPG müssen die Voraussetzungen nach Abs. 2<sup>bis</sup> nicht erfüllt sein. Insbesondere müssen die am Gewerbe Vorkaufs- und Zuweisungsberechtigten der parzellenweisen Verpachtung nicht zustimmen und diese muss auch nicht der strukturellen Verbesserung anderer Gewerbe dienen. Zustimmungsbedürftig sind jedoch allfällige Mit- oder Gesamteigentümer (vgl. Ziff. 1.6.3 und 1.6.4).

#### **1.5.1. Nicht mehr erhaltungswürdiges Gewerbe**

[17] Die parzellenweise Verpachtung wird bewilligt, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe nicht mehr erhaltungswürdig ist (Art. 31 Abs. 2 lit. c LPG). Die Erhaltungswürdigkeit des Gewerbes wird nach den gleichen Kriterien beurteilt, welche der Richter in Art. 27 Abs. 2 lit. d LPG bei der Pächterstreckung oder bei Art. 8 lit. b BGG (nicht erhaltungswürdiges Gewerbe im Bodenrecht) anzuwenden hat. Im Hinblick auf die Tragweite und die Endgültigkeit des Entscheides ist eine objektivierte und längerfristige Betrachtungsweise gefordert. Der Schluss, dass das Gewerbe keine Zukunft hat, darf nicht leichtfertig gezogen werden; es müssen ernsthafte und schwerwiegende Gründe vorliegen.<sup>21</sup> Liegt zum Beispiel ein landwirtschaftliches Gewerbe vor, bei dem die für die Sanierung von Gebäuden erforderlichen Investitionen durch den Betrieb nicht tragbar sind, kann dies dazu führen, dass das Gewerbe in Anwendung von Art. 8 lit. b BGG nicht mehr erhaltungswürdig ist. Rechtsprechung und Lehre zu Art. 8 lit. b BGG gelten auch für die parzel-

---

<sup>18</sup> BGE 137 II 182 (191), E. 3.3.

<sup>19</sup> Urteil VGER VD FO.2022.0008 vom 4. Mai 2023, E. 2a.

<sup>20</sup> Kommentar LPG, N. 636a.

<sup>21</sup> Kommentar LPG, N. 666.

lenweise Verpachtung nach Art. 31 Abs. 2 lit. c LPG.<sup>22</sup> Das Gewerbe verliert damit nach Ablauf einer sechsjährigen Verpachtung seinen Gewerbestatus (Art. 4 lit. a BGG e contrario).<sup>23</sup>

[18] Erfolgt die Auflösung des nicht mehr erhaltungswürdigen Gewerbes über den Weg der parzellenweisen Verpachtung, so tritt die Rechtsfolge der Gewerbeauflösung erst nach Ablauf einer erstmaligen sechsjährigen Pachtdauer ein (Art. 31 Abs. 2 lit. c LPG i.V.m. Art. 8 lit. a BGG). Während dieser Pachtdauer sind somit die Bestimmungen des BGG über die landwirtschaftlichen Gewerbe (insbesondere Realteilungsverbot, Art. 58 BGG, erbrechtliche Zuweisungsrechte, Art. 11 BGG und Vorkaufsrechte, Art. 42 Abs. 1 BGG) nach wie vor anwendbar. Soll dies verhindert werden bzw. soll die Gewerbeeigenschaft bereits im Zeitpunkt der parzellenweisen Verpachtung wegfallen, so ist m.E. gleichzeitig mit dem Gesuch um parzellenweise Verpachtung auch ein behördliches Feststellungsbegehren nach Art. 8 lit. b BGG i.V.m. Art. 84 BGG zu stellen.

### 1.5.2. Ganz oder überwiegend in der Bauzone liegendes Gewerbe

[19] Die parzellenweise Verpachtung wird auch bewilligt, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe ganz oder überwiegend in einer Bauzone nach Art. 15 RPG liegt (Art. 31 Abs. 2 lit. d LPG). Es genügt hierzu ein einziges objektiv feststellbares Kriterium: das landwirtschaftliche Gewerbe muss ganz oder überwiegend rechtskräftig in einer Bauzone liegen. Das Erfordernis einer Überbauung in naher Zukunft ist nicht erforderlich.<sup>24</sup> Mit der Einfügung von Art. 2a LPG per 1. September 2008 sind die Bestimmungen des LPG auf Grundstücke, die vollständig in der Bauzone liegen, nicht (mehr) anwendbar.<sup>25</sup> Liegt ein Gewerbe somit bereits bei Vertragsabschluss vollständig in einer rechtskräftigen Bauzone, so entfällt mangels Anwendbarkeit des LPG auch die Bewilligungspflicht für eine parzellenweise Verpachtung. Die Bedeutung dieses Bewilligungstatbestandes dürfte somit aufgrund des Geltungsbereiches weiter abnehmen.

### 1.5.3. Nur vorübergehende parzellenweise Verpachtung des Gewerbes

[20] Die parzellenweise Verpachtung kann auch bewilligt werden, wenn das Gewerbe nur vorübergehend parzellenweise verpachtet und später wieder als Ganzes bewirtschaftet werden soll (Art. 31 Abs. 2 lit. e LPG).<sup>26</sup> Eine nur vorübergehende parzellenweise Verpachtung liegt vor, wenn diese nicht dauernd erfolgen soll. Die bewilligende Behörde muss verhindern, dass aus der vorübergehenden Verpachtung eine dauernde wird. Es sind die Umstände des Einzelfalles zu würdigen. Der Zeitraum der vorübergehenden Verpachtung muss eher kurz und deren Ende absehbar sein.<sup>27</sup> Es müssen konkrete Anhaltspunkte vorliegen, dass das Gewerbe in einem absehbaren Zeitraum wieder als Ganzes bewirtschaftet wird.<sup>28</sup> In der Rechtsprechung wird dazu als Beispiel angeführt, dass der zum Betriebsnachfolger bestimmte Nachkomme noch zu jung ist, um den

---

<sup>22</sup> Kommentar LPG, N. 665.

<sup>23</sup> Urteil BGer 2C\_200/2009 vom 14. September 2009, E. 2.2; Urteil BGer 2C\_534/2007 vom 29. Februar 2008, E. 4.3.

<sup>24</sup> Kommentar LPG, N. 667.

<sup>25</sup> Botschaft des Bundesrates vom 17. Mai 2006 zur Weiterentwicklung der (Agrarpolitik 2011) BBl 2006 6337.

<sup>26</sup> BGE 125 V 69 (71), E. 2a.

<sup>27</sup> Urteil BGer 2C\_896/2011 vom 7. Februar 2012, E. 4.3: «L'affermage temporaire par parcelle constitue généralement une solution transitoire, d'une durée relativement brève».

<sup>28</sup> Kommentar LPG, N. 670.

Hof zu übernehmen.<sup>29</sup> Was die zulässige Dauer der vorübergehenden parzellenweisen Verpachtung betrifft, hält die Rechtsprechung fest, eine seit zwanzig Jahren andauernde parzellenweise Verpachtung sei in zeitlicher Hinsicht nicht mehr vorübergehend.<sup>30</sup> Mit einer bewilligten Verpachtung gemäss diesem Tatbestand wird der Gewerbecharakter des Betriebes nicht aufgehoben (Art. 8 lit. a BGG).<sup>31</sup>

#### 1.5.4. Teilweise Weiterbewirtschaftung des Gewerbes durch den Verpächter

[21] Die parzellenweise Verpachtung wird ferner bewilligt, wenn der Eigentümer/Verpächter das Gewerbe bisher selber bewirtschaftet hat, dazu jedoch aus persönlichen Gründen, wie schwere Krankheit oder vorgerücktes Alter, nur noch teilweise in der Lage ist (Art. 31 Abs. 2 lit. f LPG). Anders als bei lit. e muss hierzu die Dauer der parzellenweisen Verpachtung nicht absehbar sein. Dieser Tatbestand setzt voraus, dass der Verpächter weiterhin selber einen Teil des Gewerbes bewirtschaftet. Der Gesundheitszustand, persönliche Gründe oder das Alter müssen ausschlaggebend sein für die Reduktion der Arbeitskraft.<sup>32</sup> Nach m.E. zutreffender Auffassung wird in der Rechtsprechung betont, diese Ausnahme sei nicht restriktiv anzuwenden. Es könne etwa nicht Sinn der Bestimmung von Art. 31 Abs. 2 LPG sein, den ehemaligen alten Bauern aus seiner Wohnung zu «vertreiben». In der Regel dürfte er Anspruch haben auf Bewilligung der Nichtverpachtung der Wohnung.<sup>33</sup> Mit einer bewilligten Verpachtung gemäss diesem Tatbestand wird der Gewerbecharakter des Betriebes nicht aufgehoben (Art. 8 lit. a BGG).

#### 1.5.5. Zupacht günstiger liegender oder geeigneterer Pachtgrundstücke

[22] Werden anstelle der parzellenweise verpachteten Grundstücke oder Grundstücksteile andere Pachtgegenstände zugepachtet, die für den Betrieb des Gewerbes günstiger liegen oder geeigneter sind, so kann eine parzellenweise Verpachtung ebenfalls bewilligt werden (Art. 31 Abs. 2 lit. g LPG). Es geht dabei um die pachtweise Abgabe von Grundstücken, die eigentümlich zu einem Gewerbe gehören an einen anderen Betrieb, wobei das Gewerbe an deren Stelle andere günstiger liegende oder geeignetere Grundstücke hinzupachtet. Diese Bestimmung korrespondiert mit Art. 60 Abs. 1 lit. c BGG (Grundstücktausch als Ausnahmebestimmung zum Realteilungsverbot). Mit «günstiger liegen» ist die räumliche Distanz gemeint; der Begriff «geeigneter» meint die Beschaffenheit des Grundstückes.<sup>34</sup> Bezüglich räumlicher Distanz ist zu beachten, dass das LPG seit der Aufhebung der Bestimmungen zur sogenannten «Distanzpacht» (aArt. 33 bis 35 LPG) kein gesetzliches Distanzkriterium für die Zupacht von Grundstücken mehr kennt. Nach der hier vertretenen Auffassung muss das zugepachtete Grundstück räumlich näher liegen als das abzutrennende Grundstück. Ob hilfsweise der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich des BGG (ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich, OBB, Art. 63 Abs. 1 lit. d BGG) eine absolute Distanzobergrenze darstellen soll, ist in Rechtsprechung und Lehre nicht geklärt. Nach der hier

---

<sup>29</sup> Urteil BGer 5A.31/2005 vom 29. März 2006, E. 2.2.

<sup>30</sup> Urteil BGer 5A.31/2005 vom 29. März 2006, E. 2.2.1.

<sup>31</sup> Urteil BGer 5A.31/2005 vom 29. März 2006, E. 2.2.

<sup>32</sup> Urteil BGer 5A.31/2005 vom 29. März 2006, E. 2.2.1.

<sup>33</sup> Urteil VGER AG WBE 2020.422/2020.429 vom 9. August 2021, E. 2.5, S. 19; Kommentar LPG, N. 672.

<sup>34</sup> Kommentar LPG, N. 685 ff.; z.B. klimatische Eignung, Topographie, Bodeneigenschaften, Grundstückform etc.



vertretenen Auffassung kann bei einem ausserhalb des OBB liegenden Zupachtgrundstück kaum mehr davon ausgegangen werden, dass dieses im Sinne der Norm «günstiger liegt».<sup>35</sup> Die Überlegungen zur zulässigen Distanz sind dann unbeachtlich, wenn der alternative Tatbestand des «geeigneteren» Grundstücks angerufen wird.

[23] Mit einer behördlich bewilligten Verpachtung gemäss diesen beiden Tatbeständen wird der Gewerbecharakter nicht aufgehoben. Dies geht zwar nicht explizit aus dem Wortlaut von Art. 8 lit. a BGBB hervor, ergibt sich aber aus dem Zweck und Wortlaut von Art. 31 Abs. 2 lit. g LPG, welcher von einem Weiterbetrieb des Gewerbes ausgeht. Die praktische Bedeutung dieser Ausnahmebestimmung ist eher gering.

## **1.6. Parzellenweise Verpachtung zur strukturellen Verbesserung anderer Gewerbe**

[24] Die Behörde bewilligt ferner die parzellenweise Verpachtung eines landwirtschaftlichen Gewerbes, wenn (Art. 31 Abs. 2<sup>bis</sup> LPG) die parzellenweise Verpachtung überwiegend dazu dient, andere landwirtschaftliche Gewerbe strukturell zu verbessern und keine vorkaufs- oder zuweisungsberechtigte Person innerhalb der Verwandtschaft das Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung übernehmen will, oder keine andere Person, die in der Erbteilung die Zuweisung verlangen könnte (Art. 11 Abs. 2 BGBB), das Gewerbe zur Verpachtung als Ganzes übernehmen will und der Ehegatte, die eingetragene Partnerin oder der eingetragene Partner, der oder die das Gewerbe zusammen mit dem Eigentümer bewirtschaftet hat, der parzellenweisen Verpachtung zustimmt. Der mit der Gesetzesrevision per 1. Januar 1999 in das Gesetz aufgenommene Absatz 2<sup>bis</sup> von Art. 31 LPG schützt die erb- und vorkaufsrechtlichen Ansprüche von Verwandten und Erben des Verpächters des Gewerbes. Die Bewilligungsgründe sind analog jenen in Art. 60 Abs. 2 BGBB formuliert. Die drei Voraussetzungen nach lit. b bis d von Abs. 2<sup>bis</sup> LPG müssen für das Erteilen einer Bewilligung kumulativ erfüllt sein. Sind die kumulativ zu erfüllenden Voraussetzungen für Abs. 2<sup>bis</sup> LPG nicht erfüllt, so ist zu prüfen, ob die parzellenweise Verpachtung aufgrund eines der einzelnen Tatbestände nach Art. 31 Abs. 2 LPG bewilligt werden kann.<sup>36</sup>

### **1.6.1. Überwiegende strukturelle Verbesserung anderer Gewerbe**

[25] Die angebehrte parzellenweise Verpachtung muss überwiegend dazu dienen, andere landwirtschaftliche Gewerbe strukturell zu verbessern (Art. 31 Abs. 2<sup>bis</sup> lit. b LPG). Nach der in der Lehre vertretenen Auffassung ist nicht vorausgesetzt, dass der künftige Pächter der Grundstücke bereits vor der Zupacht über ein Gewerbe verfügen muss.<sup>37</sup> Aufgrund des Wortlautes der Norm liesse sich allerdings durchaus auch die gegenteilige Meinung vertreten. Hingegen muss nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes der Parzellenpächter zusammen mit der zusätzlichen Zupacht über ein Gewerbe verfügen. Die Wendung «überwiegend» ist im Hinblick auf die strukturelle Verbesserung anderer Gewerbe zu verstehen. Die vom ursprünglichen Gewerbe pachtweise abgetrennten Grundstücke müssen flächenmässig überwiegend an andere landwirtschaftliche

---

<sup>35</sup> Gleicher Meinung zu Art. 7 Abs. 4 lit. c BGBB: EDUARD HOFER, in: Kommentar BGBB, N. 94 zu Art. 7 BGBB.

<sup>36</sup> Kommentar LPG, N. 661.

<sup>37</sup> Kommentar LPG, N. 693.

Gewerbe verpachtet werden.<sup>38</sup> Diese Einschränkung gilt für den «überwiegenden» Teil, also für mindestens fünfzig Prozent der zur Verpachtung vorgesehenen Fläche.<sup>39</sup> Als parzellenweise verpachtet gilt ein Gewerbe auch dann, wenn es als Ganzes durch ein anderes Gewerbe zugepachtet wird.<sup>40</sup>

[26] Zu Art. 60 Abs. 2 BGGb hält die Rechtsprechung fest, eine Realteilung könne nicht nur dann bewilligt werden, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe vollständig aufgelöst wird, sondern bereits dann, wenn nach der Abtrennung einzelner Grundstücke nach wie vor ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt.<sup>41</sup> Nach der hier vertretenen Auffassung muss dies auch für die parzellenweise Verpachtung gelten. Ein Gewerbe kann daher einzelne Grundstücke zur strukturellen Verbesserung an andere Gewerbe verpachten und selber die Gewerbeeigenschaft beibehalten.

### 1.6.2. Zustimmung der vorkaufs- und zuweisungsberechtigten Verwandten und Erben

[27] Ferner wird die Bewilligung nur dann erteilt, wenn keine vorkaufs- oder zuweisungsberechtigte Person innerhalb der Verwandtschaft das Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung übernehmen will, oder keine andere Person, die in der Erbteilung die Zuweisung verlangen könnte (Art. 11 Abs. 2 BGGb) das Gewerbe zur Verpachtung als Ganzes übernehmen will (Art. 31 Abs. 2<sup>bis</sup> lit. c LPG).

[28] Bezüglich des zustimmungspflichtigen Personenkreises ist Art. 31 Abs. 2<sup>bis</sup> lit. c LPG identisch mit jenem in Art. 60 Abs. 2 lit. b BGGb. Beide Bestimmungen wurden am 1. Januar 1999 in Kraft gesetzt und dienen dem zivilrechtlichen Schutz von Verwandten. Der Kreis der am Gewerbe vorkaufsberechtigten Verwandten ergibt sich aus Art. 42 Abs. 1 BGGb. Es sind nicht nur die selbstbewirtschaftenden Nachkommen des Gewerbeeigentümers, sondern auch die selbstbewirtschaftenden Geschwister und Geschwisterkinder, wenn das Gewerbe vor weniger als 25 Jahren ganz oder zum grössten Teil von den Eltern oder aus deren Nachlass erworben wurde.<sup>42</sup>

[29] Nicht nur selbstbewirtschaftende Pflichtteilserben des Gewerbeeigentümers (Art. 11 Abs. 1 BGGb), sondern auch nichtselbstbewirtschaftende Pflichtteilserben, welche das Gewerbe in der Erbteilung zur Verpachtung übernehmen wollen (Art. 11 Abs. 2 BGGb), müssen nach dem klaren Wortlaut der Bestimmung der parzellenweisen Verpachtung zustimmen. Es reicht also nicht, lediglich die Zustimmung von selbstbewirtschaftenden Erben einzuholen.<sup>43</sup> Die Zustimmung der Vorkaufs- und Zuweisungsberechtigten ist zudem eine Bewilligungsvoraussetzung. Mit der Revision des Erbrechts und deren Inkrafttreten per 1. Januar 2023 wurde das Pflichtteilsrecht der Eltern des Erblassers abgeschafft (aArt. 471 Ziff. 2 ZGB). Auch ein gesetzliches Vorkaufsrecht ist für die Eltern nicht vorgesehen (Art. 42 Abs. 1 BGGb). Die Zustimmung der Eltern des Gewerbeeigentümers zur parzellenweisen Verpachtung ist aufgrund ihres erbrechtlichen Zuweisungs-

---

<sup>38</sup> Kommentar LPG, N. 693; Entscheid Verwaltungsrekurskommission SG II/1-2010/11 vom 9. Mai 2011, E. 4c zu Art. 60 Abs. 2 lit. a BGGb.

<sup>39</sup> Kommentar LPG, N. 693 ff.

<sup>40</sup> LGVE 2005 II Nr. 11, E. 2a; EDUARD HOFER, in: Kommentar BGGb, N. 7 zu Art. 8 BGGb.

<sup>41</sup> Entscheid Verwaltungsrekurskommission SG II/1-2010/11 vom 9. Mai 2011, E. 4.

<sup>42</sup> Urteil VGER LU V 06 56 vom 24. November 2010, E. 4.

<sup>43</sup> Die gegenteilige, in der Literatur vertretene Auffassung (HERRENSCHWAND/BANDLI, in: Kommentar BGGb, N. 23 zu Art. 60 BGGb), wonach die Zustimmung von nichtselbstbewirtschaftenden Nachkommen nicht erforderlich sei, orientiert sich an der Botschaft und am Entwurf zum BGGb und lässt dabei ausser Acht, dass die Norm im Gesetzgebungsverfahren geändert und der Kreis der Zustimmungsbedürftigen erweitert wurde.

rechts nach Art. 11 Abs. 2 BGGb dann erforderlich, wenn keine selbstbewirtschaftenden Nachkommen vorhanden sind.

[30] Das BGGb kennt ein gesetzliches Kaufrecht am landwirtschaftlichen Gewerbe für selbstbewirtschaftende Verwandte, die nicht zugleich Erben sind (Art. 25 ff. BGGb).<sup>44</sup> Die in der Literatur vertretene Auffassung, wonach auch die Kaufrechtsberechtigten ihre Zustimmung zur parzellenweisen Verpachtung erteilen müssten,<sup>45</sup> lässt sich m.E. dem Gesetz weder aus Art. 31 Abs. 2<sup>bis</sup> LPG noch aus Art. 60 Abs. 2 BGGb entnehmen.

### 1.6.3. Zustimmung von Miteigentümern

[31] Das Gesetz beschränkt die Zustimmungspflichtigkeit dem Wortlaut nach auf die Verwandtenvorkaufsrechte («innerhalb der Verwandtschaft», Art. 31 Abs. 2<sup>bis</sup> lit. c LPG). Ungeklärt ist das Zustimmungserfordernis zur parzellenweisen Verpachtung von Miteigentümern am Gewerbe. Vorbehaltlich einer abweichenden Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Art. 647 ZGB) bedarf der Abschluss von Miet- und Pachtverträgen die Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertreten (wichtige Verwaltungshandlungen, Art. 647b ZGB). Die fehlende Zustimmung der Miteigentümer hat nach der Rechtsprechung die Nichtigkeit des Pachtvertrages zur Folge.<sup>46</sup> Nach der hier vertretenen Auffassung wird das Zustimmungserfordernis nach Art. 647b ZGB durch Art. 31 Abs. 2<sup>bis</sup> lit. c LPG nicht beschränkt oder aufgehoben. Aufgrund der schwerwiegenden Rechtsfolge einer fehlenden Zustimmung der Miteigentümer zum Pachtvertrag (Nichtigkeit), ist die Behörde m.E. im öffentlich-rechtlichen Bewilligungsverfahren nach Art. 30 ff. LPG verpflichtet, die Zustimmung der Miteigentümer einzuverlangen.

### 1.6.4. Zustimmung von Gesamteigentümern

[32] Wenn das Zustimmungserfordernis für die Miteigentümer am Gewerbe bejaht wird, so muss dies erst recht für Gesamteigentümer gelten. So bedarf als Grundsatz die Ausübung des Eigentums, worunter auch Verwaltungshandlungen wie die Verpachtung des Gesamteigentums fällt, die Zustimmung aller Gesamteigentümer (Art. 653 Abs. 2 ZGB). Vorbehalten bleiben besondere vertragliche Abmachungen bei einfacher Gesellschaft (Art. 535 OR) oder bei Gütergemeinschaft (Art. 228 ZGB).

[33] Besteht das Gesamteigentum am Gewerbe zufolge Erbengemeinschaft, so bedarf die parzellenweise Verpachtung die Zustimmung aller Erben (Art. 602 ZGB). Die Zustimmung ist jedoch dann nicht erforderlich, wenn ein Erbenvertreter oder eine Erbschaftsverwaltung<sup>47</sup> bestellt worden ist (Art. 602 Abs. 2 ZGB). Auch der Willensvollstrecker ist zur Verwaltung des Nachlasses ermächtigt und daher nach der hier vertretenen Auffassung befugt, das Gewerbe ohne die Zu-

---

<sup>44</sup> FRANZ A. WOLF, Urteil des Bundesgerichts 5A\_292/2014; Das Kaufrecht der Verwandten am landwirtschaftlichen Gewerbe nach Art. 25 BGGb, in: *successio: Zeitschrift für Erbrecht: Nachlassplanung und -abwicklung*, Zürich, Jg. 10 (2016), Nr. 1, S. 55–59.

<sup>45</sup> So aber: Kommentar LPG, N. 697.

<sup>46</sup> Urteil BGer 2C\_351/2016 vom 10. Februar 2017, E. 6.4.2.

<sup>47</sup> Die Befugnis des Erbschaftsverwalters zur parzellenweise Verpachtung dürfte auf jene Fälle beschränkt sein, in denen dies zur Sicherung und Erhaltung des Nachlasses erforderlich ist (Art. 554 ZGB); PraxKomm Erbrecht-FRANK EMMEL, Art. 554 ZGB, N. 2.

stimmung der Erben zu verpachten. Aufgrund der möglichen Rechtsfolge der Auflösung des Gewerbes ist die Einholung der Zustimmung der Erben jedoch zu empfehlen. Zudem bleibt auch für diese gesetzlichen Vertreter der Erben die Zustimmung von vorkaufs- und zuweisungsberechtigten Personen nach Art. 31 Abs. 2<sup>bis</sup> lit. c LPG vorbehalten.

#### 1.6.5. Zustimmung des Nichteigentümer-Ehegatten/eingetragener Partner

[34] Schliesslich setzt eine Bewilligung voraus, dass der Ehegatte, die eingetragene Partnerin oder den eingetragenen Partner, der oder die das Gewerbe zusammen mit dem Eigentümer bewirtschaftet hat, der parzellenweisen Verpachtung zustimmt (Art. 31 Abs. 2<sup>bis</sup> lit. d LPG). Mit dieser Bestimmung wird auch das Mitwirkungsrecht des Ehepartners gewahrt. Verweigert der Ehegatte oder eingetragene Partner die Zustimmung, kann in Analogie zu Art. 40 Abs. 2 BGGB der Richter angerufen werden.<sup>48</sup> Dies muss m.E. auch gelten, falls einer der anderen Zustimmungsberechtigten (Erben, Verwandte, Miteigentümer) die Zustimmung (ungerechtfertigterweise) verweigern sollte. Das gerichtliche Urteil ersetzt diesfalls die fehlende Zustimmung.<sup>49</sup>

#### 1.6.6. (Keine) Übernahme des Gewerbes erforderlich?

[35] Mit Inkrafttreten per 1. Januar 2009 wurde Art. 31 Abs. 2<sup>bis</sup> LPG in das Gesetz aufgenommen, dessen lit. c wie folgt lautet: Die Behörde bewilligt ferner die parzellenweise Verpachtung eines landwirtschaftlichen Gewerbes: *«wenn keine vorkaufs- oder zuweisungsberechtigte Person innerhalb der Verwandtschaft das Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung übernehmen will, oder keine andere Person, die in der Erbteilung die Zuweisung verlangen könnte (Art. 11 Abs. 2 BGGB), das Gewerbe zur Verpachtung als Ganzes übernehmen will»*. Zeitgleich wurde für die Bewilligung einer Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot eine wörtliche identische Bestimmung in Art. 60 Abs. 2 lit. b BGGB aufgenommen.

[36] Zu beachten ist diesbezüglich, dass die parzellenweise Verpachtung nach LPG, anders als eine Realteilung nach BGGB, nichts am Grundeigentum ändert. Der Wortlaut deutet darauf hin, dass dieser zustimmungspflichtige Personenkreis sich danach richtet, ob eine Person das Gewerbe zu Eigentum übernehmen will, sei dies zur Selbstbewirtschaftung oder als Ganzes zur Verpachtung. Dies macht wohl Sinn bei der Realteilung (Art. 58 und 60 BGGB), nicht hingegen bei der parzellenweisen Verpachtung, wo eine Eigentumsübertragung gerade nicht vorgesehen ist. Nach der hier vertretenen Auffassung hat daher die Wendung «übernehmen will» in Art. 31 Abs. 2<sup>bis</sup> lit. c LPG keine eigenständige Bedeutung und ist keine materielle Voraussetzung der Bewilligung zur parzellenweisen Verpachtung.<sup>50</sup> Der in der Norm genannte Personenkreis ist zur parzellenweisen Verpachtung zustimmungspflichtig, ungeachtet dessen, ob eine dieser Personen das Gewerbe «übernehmen will».

---

<sup>48</sup> Kommentar LPG, N. 705.

<sup>49</sup> BENNO STUDER, in: Kommentar BGGB, N. 17 zu Art. 40 BGGB.

<sup>50</sup> Der Gesetzgeber wollte die Voraussetzungen für eine parzellenweise Verpachtung und für eine Realteilung koordinieren, hat aber m.E. den identischen Wortlaut unkritisch in beide Erlasse (LPG und BGGB) übernommen; Amtl. Bull. Ständerat, Votum Maissen, Sitzung vom 17. März 1998, S. 398.

## 2. Auflösung des Gewerbes als Rechtsfolge der parzellenweisen Verpachtung

[37] Die Bewilligungspflicht einer parzellenweisen Verpachtung von Gewerben ergibt sich zwar aus dem landwirtschaftlichen Pachtrecht (Art. 30 ff. LPG), die Rechtsfolge hinsichtlich der Gewerbeauflösung nach erfolgter parzellenweiser Verpachtung ist jedoch dem BGBB zu entnehmen. Ist ein landwirtschaftliches Gewerbe seit mehr als sechs Jahren ganz oder teilweise rechtmässig verpachtet, wobei diese Verpachtung weder vorübergehenden Charakter hat (Art. 31 Abs. 2 lit. e LPG) noch aus persönlichen Gründen erfolgt (Art. 31 Abs. 2 lit. f LPG), so finden die Bestimmungen über die einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücke Anwendung (Art. 4 Abs. 3 lit. a BGBB).<sup>51</sup> Mit anderen Worten verliert dann das parzellenweise verpachtete Gewerbe seine Gewerbeeigenschaft (Art. 8 lit. a BGBB). Diese Rechtsfolge tritt jedoch dann nicht ein, wenn die parzellenweise Verpachtung aus beim Verpächter liegenden persönlichen Gründen erfolgt (Art. 31 Abs. 2 lit. f LPG) oder wenn die parzellenweise Verpachtung nur vorübergehenden Charakter hat (Art. 31 Abs. 2 lit. e LPG).<sup>52</sup> Auch bei teilweiser Weiterbewirtschaftung des Gewerbes wird dieses nicht aufgelöst (Art. 31 Abs. 2 lit. f LPG, vorne Ziff. 1.5.4). Eine parzellenweise Verpachtung aus diesen Motiven schliesst die Anwendung von Art. 8 lit. a BGBB aus. Dies bedeutet, dass trotz rechtmässiger (d.h. behördlich bewilligter) parzellenweiser Verpachtung der Gewerbecharakter erhalten bleibt.

[38] Art. 8 lit. a BGBB hat einerseits zum Ziel, Familienbetriebe zu erhalten und andererseits die Struktur der Landwirtschaft zu verbessern (Art. 1 Abs. 1 lit. a BGBB). Sind die Voraussetzungen von Art. 8 lit. a BGBB erfüllt, so gelten für die betreffenden Grundstücke nicht mehr die Bestimmungen über landwirtschaftliche Gewerbe, sondern nur noch diejenigen über die landwirtschaftlichen Grundstücke (Art. 4 Abs. 3 lit. a BGBB). Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann von der Bewilligungsbehörde feststellen lassen, ob die Voraussetzungen erfüllt sind (Art. 84 BGBB).<sup>53</sup>

## 3. Verfahrensfragen

### 3.1. Bewilligungsverfahren

[39] Rechtmässig im Sinne von Art. 8 lit. a BGBB ist eine parzellenweise Verpachtung nur dann, wenn eine behördliche Bewilligung hierfür vorliegt.<sup>54</sup> Die blosser Bewilligungsfähigkeit der parzellenweisen Verpachtung genügt nicht, damit das Gewerbe aufgelöst wird. Eine anderslautende Betrachtung wäre, so das Bundesgericht, mit den Zielen des BGBB, welches die Erhaltung von bäuerlichen Familienbetrieben zum Ziel hat (Art. 1 Abs. 1 lit. a BGBB), nicht zu vereinbaren.<sup>55</sup>

---

<sup>51</sup> Urteil BGer 2C\_342/2014 vom 17. April 2015, E. 3.3.

<sup>52</sup> LGVE 2005 II Nr. 11, E. 2a.

<sup>53</sup> BGE 139 III 327 (329), E. 2.

<sup>54</sup> EDUARD HOFER, in: Kommentar BGBB, N. 9 zu Art. 8 BGBB.

<sup>55</sup> Urteil BGer 2C\_342/2014 vom 17. April 2015, E. 3.6; LGVE 2005 II Nr. 11, E. 2a; FRANZ A. WOLF, Die bundesgerichtliche Rechtsprechung zum bäuerlichen Boden- und Erbrecht, Rechtsprechungsübersicht von 2015 bis 2020, in: Jusletter 21. Juni 2021, Ziff. 2.4, S. 18 f.; Urteil BGer 5A.31/2005 vom 29. März 2006, E. 2.1.

[40] Die kantonale Behörde ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes nicht verpflichtet, von Amtes wegen ein Bewilligungsverfahren zur parzellenweisen Verpachtung einzuleiten.<sup>56</sup> Die anderslautende in der Lehre geäusserte Auffassung,<sup>57</sup> wonach ein Bewilligungsverfahren von Amtes wegen einzuleiten sei, verwirft das Bundesgericht somit. Das Bundesgericht lässt allerdings offen, ob die Behörde nach freiem Ermessen von Amtes wegen ein Bewilligungsverfahren einleiten darf.

[41] Die (kantonale) Rechtsprechung geht im Übrigen davon aus, dass ein Pachtvertrag über ein einzelnes Grundstück eines landwirtschaftlichen Gewerbes auch dann zivilrechtlich gültig ist, wenn der Verpächter über keine behördliche Bewilligung für die parzellenweise Verpachtung verfügt.<sup>58</sup>

### **3.2. Sanktionen bei fehlender behördlicher Bewilligung**

[42] Die Verantwortlichkeit zum Einholen einer Bewilligung für die parzellenweise Verpachtung liegt beim Verpächter. Die Bewilligung ist vor Antritt der Pacht bei der zuständigen kantonalen Behörde einzuholen (Art. 31 Abs. 1 LPG). Es handelt sich hierbei um eine zwingende Bestimmung.<sup>59</sup> Dies bedeutet, dass die Bewilligung vor Pachtantritt vorliegen muss.<sup>60</sup> Es reicht hier also nicht, anders als bei einer Bewilligung zur Verkürzung der Pachtdauer nach Art. 7 Abs. 3 LPG, lediglich vor Pachtantritt das Gesuch zu stellen.

[43] Das Gesetz sieht vor, dass die Behörde den Pachtvertrag auf den nächsten zumutbaren Frühjahrs- oder Herbsttermin auflöst und die Räumung des Grundstücks anordnet, falls die Bewilligung verweigert wird. Die Parteien haben dann keinen Anspruch auf den Ersatz des Schadens, der ihnen aus der Auflösung des Pachtvertrags entsteht (Art. 32 LPG). Nach der hier vertretenen Auffassung ist dabei seitens der Behörde mit Blick auf den Grundsatz der verfassungsmässigen Verhältnismässigkeit eher Zurückhaltung für derart eingreifende Anordnungen walten zu lassen.<sup>61</sup> Da keine rechtmässige Verpachtung vorliegt, wird auch das Gewerbe nicht aufgelöst und die erbrechtlichen Zuweisungsrechte und Vorkaufsrechte am Gewerbe von Erben und Verwandten bleiben gewahrt. Überdies ist nicht geklärt, ob eine behördliche angeordnete Räumung auch erfolgen könnte, wenn zuvor gar kein Bewilligungsverfahren eingeleitet und durchgeführt worden ist. Meines Erachtens ist dies zu verneinen.

### **3.3. Befugnisse der Behörde**

[44] Klarerweise nicht zulässig wäre nach der Rechtsprechung, wenn die Behörde den Parteien gegen deren Willen einen umfassenderen Gewerbepachtvertrag aufzwingen würde. Die Bewilligungsbehörde kann nur das zwischen den Pachtvertragsparteien Vereinbarte bewilligen oder

---

<sup>56</sup> Urteil BGer 2C\_342/2014 vom 17. April 2015, E. 3.6; a.M.: VGER AG WBE 2020.422/2020.429 vom 9. August 2021, E. 2.4.3.

<sup>57</sup> Kommentar LPG, N. 714.

<sup>58</sup> Entscheid KGer SG BZ.2009.101 vom 22. März 2001, E. 5.

<sup>59</sup> Kommentar LPG, N. 643.

<sup>60</sup> Kommentar LPG, N. 659.

<sup>61</sup> Urteil VGER AG WBE 2020.422/2020.429 vom 9. August 2021, E. 2.4.4, S. 16.

eben, wenn die Voraussetzungen (gemäss Art. 31 LPG) dafür nicht gegeben sind, nicht bewilligen und alsdann gestützt auf Art. 32 Abs. 1 LPG den Vertrag auflösen und ggf. das Pachtverhältnis behördlich räumen. Sie darf nach der Rechtsprechung nicht zwecks Erhalt eines landwirtschaftlichen Gewerbes den Pachtgegenstand über den erklärten Parteiwillen hinaus auf nicht verpachtete Objekte und damit das gesamte Gewerbe ausdehnen, sondern nur die Bewilligung einer parzellenweisen Verpachtung verweigern.<sup>62</sup> Diese Rechtsprechung verdient m.E. Zustimmung.

#### 4. Zusammenfassung

[45] Die Ausführungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Nicht jede parzellenweise Verpachtung eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist bewilligungspflichtig. Insbesondere fällt die Vermietung von Wohnraum eines Gewerbes m.E. nur dann unter die Bewilligungspflicht, wenn die Betriebsleiterwohnung davon betroffen ist.
- Die Bewilligungspflicht der parzellenweisen Verpachtung dient in erster Linie dem Schutz der Vorkaufs- und Zuweisungsrechte der Verwandten und Erben, welche dieses Rechte mit der Gewerbeauflösung verlieren.
- Mit den Tatbeständen nach Art. 31 Abs. 2<sup>bis</sup> LPG beabsichtigt das Gesetz zusätzlich die strukturelle Vergrösserung anderer Gewerbe.
- Nebst den im Gesetz erwähnten Personen müssen auch allfällige Mit- oder Gesamteigentümer der parzellenweisen Verpachtung zustimmen. Besondere vertragliche Abmachungen und gesetzliche Vertretungsrechte bleiben vorbehalten.
- Die Übernahme des Gewerbes ist im Zuge der Verpachtung – entgegen dem Wortlaut des Gesetzes – nach der hier vertretenen Auffassung nicht erforderlich.
- Die behördlich bewilligte parzellenweise Verpachtung des Gewerbes führt in gewissen Fällen zur Auflösung des Gewerbes nach Ablauf einer sechsjährigen Verpachtungsdauer. Auf das verpachtete Gewerbe finden dann die gesetzlichen Bestimmungen über die einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücke Anwendung.
- Eine parzellenweise Verpachtung, die ohne Durchführung eines behördlichen Bewilligungsverfahrens erfolgt ist, führt nicht zur Auflösung des Gewerbes. Die Behörde kann von Amtes wegen ein Bewilligungsverfahren durchführen, ist aber dazu nicht verpflichtet.

---

FRANZ A. WOLF ist Rechtsanwalt, Notar und dipl. Ing. Agr. FH, mit Schwerpunkt Landwirtschaftsrecht bei der Wolf Advokatur und Notariat AG in Sursee ([www.wolf-recht.ch](http://www.wolf-recht.ch)).

---

<sup>62</sup> Urteil VGER AG WBE 2020.422/2020.429 vom 9. August 2021, E. 2.4.4, S. 16.