

Fachtagung SBV Agriexpert vom 12. November 2015

Eigentum und Bodenschätze, Deponien

Dr. Mischa Berner, Rechtsanwalt

Bärengasse 10
4800 Zofingen
Tel. 062 745 00 45

Bahnhofstrasse 24
6210 Sursee
Tel. 041 920 10 21

Adlermatte 17
6130 Willisau
Tel. 041 970 27 26

office@advokatur-whb.ch
www.advokatur-whb.ch

1. Begriffe

1.1 Bodenschätze

- Regale Bodenschätze: Nur mit öffentlichrechtlichen Konzessionen nutzbar.
- Grundeigene Bodenschätze: Vom Grundeigentümer im Rahmen der Rechtsordnung nutzbar.

1. Begriffe

1.1 Bodenschätze

Art. 667 ZGB

1 Das Eigentum an Grund und Boden erstreckt sich nach oben und unten auf den Luftraum und das Erdreich, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht

1. Begriffe

1.2 Deponie

Fläche für die Ablagerung von Materialien

- Deponieprojekte
- Auffüllung bei der Rekultivierung

2. Berührungspunkte mit dem BGBB

2.1 Gründe

- Abbau- und Deponievorhaben sind meist nur grossflächig in Gebieten möglich, die landwirtschaftlich genutzt werden und dem BGBB unterstehen.
- Sicherung der notwendigen Rechte erfolgt präventiv.

2. Berührungspunkte mit dem BGBB

2.2 Projektvoraussetzung

Umzonung

=

Wegfall der Unterstellung unter das BGBB

2. Berührungspunkte mit dem BGG

2.3 Nach Projektende

- Falls Bauzone: Umzonung =
Wiederunterstellung unter das BGG
- Falls Nichtbauzone: Projektende =
Automatische Wiederunterstellung unter das
BGG

3. Realteilung

3.1 Realteilungsverbot

Das Realteilungsverbot besagt, dass von landwirtschaftlichen Gewerben nicht einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile abgetrennt werden dürfen (Art. 58 Abs. 1 BGG).

Realteilungsverbot = Veräusserungsverbot

3. Realteilung

3.2 Einräumung einer Dienstbarkeit als Tatbestand der Realteilung?

- Dienstbarkeit = Belastung des Eigentums
- Wirksamkeit: erst nach der Umzonung = nicht mehr dem BGG unterstellt

3. Realteilung

3.2 Einräumung einer Dienstbarkeit als Tatbestand der Realteilung?

- Durch den Abschluss des Vertrages oder die Eintragung im Grundbuch erfolgt keine Beeinträchtigung des Eigentümers = keine Realisierung des Grundstückswerts

3. Realteilung

3.3 Gegenmeinung:

Der Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages ist ein Tatbestand des Realteilungsverbots, weil eine direkte juristische Beschränkung daraus resultiert.

3. Realteilung

3.3 Gegenmeinung:

Probleme:

- Zwang zuzuwarten mit dem Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages, bis die Umzonung erfolgt.
- Erhebliche ungesicherte Vorleistungen notwendig

3. Realteilung

3.3 Gegenmeinung:

Lösung:

- Öffentlich beurkundeter Vorvertrag zu einem Dienstbarkeitsvertrag inkl. Konventionalstrafe
- Bestehendes Problem: Keine Publizität

4. Kauf und Rückkauf als Alternative?

4.1 Probleme

- Realteilungs- und Zerstückelungsverbot (Art. 58 BGG)
- Erwerbsbewilligung (Art. 61 BGG)
- (tendenziell höhere) Notariats- und Grundbuchgebühren
- Grundstückgewinnsteuer
- Preisgrenze (Art. 66 BGG)

4. Kauf und Rückkauf als Alternative?

4.2 Preisgrenze (Art. 66 BGBB)

Probleme:

- Der lokal marktübliche Preis darf nur marginal überstiegen werden.
- Der Kies darf nicht in den Kaufpreis integriert werden.

4. Kauf und Rückkauf als Alternative?

4.2 Preisgrenze (Art. 66 BGBB)

Lösung:

- Zession des obligatorischen Anspruches auf Entgelt.
- Bestehendes Problem: Dienstbarkeit erforderlich.

5. Auflagen bei der Rekultivierung

5.1 Definition und Voraussetzung

Definition Auflage: Zusätzliche Verpflichtung zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen.

Voraussetzung: Sachlicher Zusammenhang.

5. Auflagen bei der Rekultivierung

5.2 Finanzielle Sicherstellung

- Rekultiviertes, einwandfrei bewirtschaftbares Land ist im öffentlichen Interesse.
- Etappenweise Sicherstellung.
- Oftmals positivrechtliche gesetzliche Grundlage vorhanden.

5. Auflagen bei der Rekultivierung

5.3 Ökologische Ausgleichsfläche

- Für intensiv genutzte Gebiete muss ein ökologischer Ausgleich geschaffen werden (Art. 18b NHG).
- Während dem Abbau- / Deponievorhaben?
- Nach dem Abbau- / Deponievorhaben?

5. Auflagen bei der Rekultivierung

5.4 Rekultivierung nach dem Stand der Technik

Einhaltung der Rekultivierungsrichtlinie des Fachverbandes der Schweizerischen Kies- und Betonindustrie FSKB

6. Abgeltung für Deponie und Abbau

6.1 Übersicht

- Beeinträchtigung der Ertragsfähigkeit.
- Kürzung / Einstellung Direktzahlungen.
- AHV-Pflicht der Abgeltung.

6. Abgeltung für Deponie und Abbau

6.2 Bemessung

- Ortsabhängig.
- Mengenabhängig (Dauer des Projekts).

WHB Walder Haas Berner AG
Advokatur & Notariat

Besten Dank für die Aufmerksamkeit!

Dr. Mischa Berner, Rechtsanwalt

Bärengasse 10
4800 Zofingen
Tel. 062 745 00 45

Bahnhofstrasse 24
6210 Sursee
Tel. 041 920 10 21

Adlermatte 17
6130 Willisau
Tel. 041 970 27 26

office@advokatur-whb.ch
www.advokatur-whb.ch