



Chur, 11. Oktober 2013

An die
Trägerschaften von Gesamtmeliorati-
onen im Kanton Graubünden

An die Schätzungskommissionen von
Gesamtmeliorationen im Kanton
Graubünden

An die mit Gesamtmeliorationen
betrauten Ingenieurbüros im Kanton
Graubünden

An die
Grundbuchämter
des Kantons Graubünden

**Behandlung von Gesuchen für Handänderungen im Meliorationsverfahren
(Kreisschreiben GIHA 2/2013)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Erfahrung zeigt, dass die Umsetzung von Art. 20 des Meliorationsgesetzes (MelG; BR 915.100) in Zusammenhang mit der Prüfung der Bewilligungsfähigkeit von Handänderungen in Bezug auf das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) den zuständigen Projektträgerschaften nicht selten Mühe bereitete und wiederholt zu Unsicherheiten führte.

Am 1. Januar 2014 wird eine für die verantwortlichen Meliorationsorgane nicht unwesentliche Änderung des BGBB in Kraft treten. Ab diesem Datum werden alle Grundstücke unabhängig von deren Grösse im Bezugsgebiet einer Gesamtmelioration dem BGBB unterstellt und es wird bei jedem Geschäft zu beurteilen sein, ob das Geschäft bezüglich der Grundsätze des BGBB und der Strukturziele des Projektes bewilligungsfähig ist.

Um den Trägerschaften zukünftig den Vollzug zu erleichtern und eine einheitliche Anwendung im ganzen Kanton zu gewährleisten, soll dieses Kreisschreiben auf der Basis der diesbezüglich in der Vergangenheit erlassenen Kreisschreiben und Weisungen die wesentlichen Punkte in Erinnerung rufen, den aktuellsten Wissensstand vermitteln und mittels Mustervorlagen die verantwortlichen Organe der Trägerschaften, die Grundbuchämter und die Ingenieure in ihrer Tätigkeit unterstützen.

1. Grundlagen

- Gesetzliche Grundlagen (siehe Anhang)
 - Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11)
 - Meliorationsgesetz des Kantons Graubünden (MelG; BR 915.100)
 - Vollziehungsverordnung zum Meliorationsgesetz des Kantons Graubünden (MelV; BR 915.110)
- Kreisschreiben Nr. 3/2002 des Grundbuchinspektorats (heute Grundbuchinspektorat und Handelsregister [GIHA]): "BGBB und Güterzusammenlegung (Art. 62 lit. e BGBB)"
- Schreiben vom 8. Juni 2004 des Amtes für Landwirtschaft, Strukturverbesserungen und Vermessung (heute Amt für Landwirtschaft und Geoinformation [ALG]): "Verfügungsbeschränkung (Umlegungsbann) gemäss Art. 20 MelG"
- Schreiben vom 4. April 2007 GIHA und ALG: "Neuzuteilung bei Güterzusammenlegungen / Grundbuchliche Verfügungen / BGBB"
- Ausbildungsveranstaltung Plantahof vom 19. November 2010

2. Bewilligung zum Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe nach BGBB und Meliorationsverfahren

Art. 61 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) schreibt vor, dass derjenige, der ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben will, grundsätzlich eine Bewilligung braucht. Keiner Bewilligung bedarf jedoch der Erwerb im Rahmen einer Enteignung oder einer Bodenverbesserung, bei der eine Behörde mitwirkt (Art. 62 lit. e BGBB).

Der Sinn dieser Ausnahme gemäss Art. 62 lit. e BGBB liegt darin, dass Meliorationen die Erleichterung der Bodenbewirtschaftung anstreben. Ähnliche Ziele verfolgt auch das BGBB. Es wäre daher unsinnig, zwei verschiedene Verwaltungsbehörden über die Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes oder Gewerbes befinden zu lassen. Ferner kann es sein, dass der Meliorationszweck ein Abweichen von den Zielen des BGBB (z. B. Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken nur an Selbstbewirtschafter) erforderlich macht (PVG 2000, Nr. 74, Beat Stalder in Das bäuerliche Bodenrecht, 2. A., Brugg 2011, N. 26 zu Art. 62).

3. Abgrenzung des Bewilligungsverfahrens nach BGBB und desjenigen nach Meliorationsrecht

Sobald das Bezugsgebiet rechtskräftig ist, wird die Anmerkung "Güterzusammenlegungsgrundstück" von Amtes wegen durch das ALG beim zuständigen Grundbuchamt zum Eintrag angemeldet. Mit dieser Anmerkung wird auch die Verfügungsbeschränkung (Umlegungsbann) gemäss Art. 20 MelG erlassen. Diese Verfügungsbeschränkung wird gleichzeitig im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekannt gegeben. Sie endet mit dem Abschluss der Einsprachenerledigung zur Neuzuteilung, das heisst im Zeitpunkt, wo die Neuzuteilung in Rechtskraft erwächst.

Während dieses Zeitraums sind alle rechtlichen oder tatsächlichen Veränderungen an Grundstücken nur mit Zustimmung der mit der Durchführung der Gesamtmelioration betrauten Instanz (Meliorationskommission oder Vorstand der Meliorationsgenossenschaft) zulässig.

Bei der Behandlung von Gesuchen für Handänderungen macht es keinen Unterschied, ob eine blosser Anspruchszuweisung in der Neuzuteilung oder eine andere Erwerbsform zur Beurteilung steht (vgl. PVG 2000 Nr. 74).

Nach abgeschlossener Neuzuteilung unterliegen alle Rechtsgeschäfte über die Grundstücke des neuen Bestandes im Anwendungsbereich des BGGB der Bewilligungspflicht durch das GIHA. Die Meliorationsinstanz ist nicht mehr zuständig.

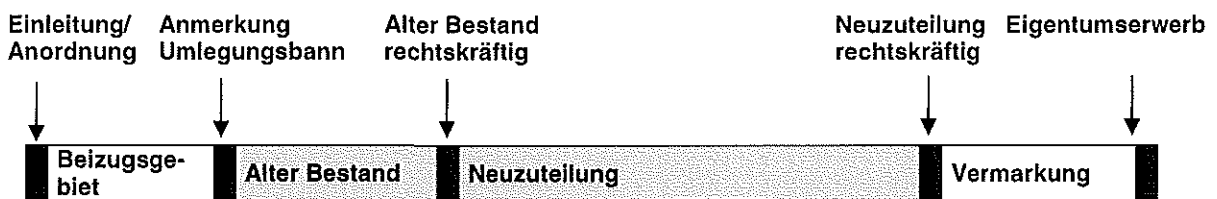
Die Trägerschaften melden das Inkrafttreten der Neuzuteilung mit dem rechtskräftigen Abschluss des Einspracheverfahrens dem GIHA, ALG und dem zuständigen Grundbuchamt mittels schriftlicher Bestätigung der Schätzungskommission.

Für die Beurteilung der Überschreitung der Belastungsgrenze, für Feststellungsverfügungen und für Verfügungen über die Anwendung/Nichtanwendung des BGGB bleibt jedoch auch im Meliorationsverfahren das GIHA zuständig. Entsprechende Gesuche sind via Grundbuchamt oder direkt dem GIHA einzureichen.

Weiter ist festzuhalten, dass die Zustimmungspflicht gemäss MelG und die Zuständigkeit für die Zustimmung zum Erwerb nur dann auf die Meliorationsbehörden übergehen, wenn eine Güterzusammenlegung geplant ist und ein Umlegungsbann beschlossen wird. Bei allen anderen Formen von Meliorationen bleiben die jeweiligen Zuständigkeiten bestehen, insbesondere bleibt das GIHA für die Bewilligung des Landerwerbs nach BGGB zuständig.

Zusammenfassend eine schematische Übersicht:

Abfolge der Güterzusammenlegung:



Zustimmungspflicht gemäss MelG:



Zuständigkeit für Zustimmung zum Erwerb:



Unterstellung aller Parzellen unter BGGB:



Grundbuchliche Behandlung:



* Hinweis für Grundbuchämter: Diese Verfügungen betreffen den Bestand nach dem Eigentumserwerb. In diesem Stadium gelten die allgemeinen Bestimmungen des BGGB wiederum nur für Grundstücke > 25 a.

Abschliessend gilt es zu beachten, dass die Informationspflicht der Grundbuchämter über die reinen Bewilligungstatbestände hinausgeht. So haben die Grundbuchämter gestützt auf Art. 25 Abs. 1 MelV nach dem Durchführungsentscheid der mit der Durchführung betrauten Instanz laufend zu melden:

- a) bis zum Abschluss des Unternehmens die Handänderungen;

- b) bis zum Erwerb des Eigentums an den neu gebildeten Grundstücken die Errichtung von Dienstbarkeiten und Grundlasten.

4. Materielle Prüfung der Gesuche

Es stellt sich nun die Frage, ob die Meliorationskommission oder der Genossenschaftsvorstand lediglich prüfen muss, ob der Erwerb eines Gewerbes oder Grundstückes dem Meliorationszweck entspricht oder ob sie auch zu überprüfen hat, ob die Voraussetzungen gemäss BGG eingehalten werden. Verschiedentlich ist aus Art. 62 lit. e BGG der Schluss gezogen worden, dass die Verweigerungsgründe des BGG nicht zu prüfen seien. Diese Auffassung ist jedoch nicht richtig: Art. 62 lit. e BGG bestimmt nur, dass keine Bewilligung des GIHA nach BGG erforderlich ist. Hingegen sagt sie nichts darüber aus, ob im Rahmen der meliorationsrechtlichen Prüfung des Erwerbs die Verweigerungsgründe von Art. 63 BGG zu beachten sind oder nicht. Hält man sich den Sinn von Art. 62 lit. e BGG vor Augen (vgl. oben Ziff. 2), wird klar, dass sich die anstelle der BGG-Bewilligungsbehörde interimistisch wirkende Meliorationsbehörde bei der Prüfung der Erwerbsgesuche grundsätzlich an die üblicherweise geltenden Verweigerungsgründe nach Art. 63 BGG zu halten hat; andernfalls könnten Personen, welche im ordentlichen BGG-Erwerbsbewilligungsverfahren keinen Anspruch auf Erteilung einer Bewilligung haben, während der Dauer der Güterzusammenlegung landwirtschaftliche Grundstücke erwerben. Dies würde zu einer rechtsgleichen Behandlung führen und würde den Zielen des BGG, wie sie in Art. 1 BGG umschrieben sind, zuwiderlaufen. Die Verweigerungsgründe dürfen lediglich dann nicht beachtet werden, wenn die Erfüllung der Meliorationsziele ver- oder behindert würden.

Im Einzelnen muss die Meliorationsbehörde somit bei der Beurteilung des Erwerbes eines landwirtschaftlichen Grundstückes oder Gewerbes wie folgt vorgehen:

Beurteilung nach MelG:

Bei der Beurteilung prüft die Meliorationskommission oder der Vorstand der Meliorationsgenossenschaft, ob die beantragte Veränderung die Zusammenlegung beeinträchtigen könnte, das heisst, inwiefern diese den Struktur- und Projektzielen der Gesamtmelioration im konkreten Einzelfall zuwiderläuft. Dabei stehen die Zielsetzung einer maximalen Arrondierung und Verkleinerung der Parzellenzahl und eine Optimierung der Bewirtschaftungsverhältnisse aus landwirtschaftlicher Sicht im Vordergrund. Hier sei vermerkt, dass die Verringerung der Anzahl Grundeigentümer kein Strukturziel von Güterzusammenlegungen ist. Nicht zulässig ist die Erteilung einer Zustimmung während der Erarbeitung der Neuzuteilung durch den Ingenieur und während der Behandlung der Einsprachen.

Der Ingenieur ist deshalb zu jedem Geschäft anzuhören. In der Regel erfolgt dies automatisch, da er meist noch zusätzliche Informationen wie Bonitätswert, allfällig vorgesehene Bewirtschaftungsaufgaben und weitere benötigte Plangrundlagen liefert.

Beurteilung nach BGG:

Die verantwortliche Instanz hat bei der Beurteilung der Geschäfte neben den Zielen der Gesamtmelioration gleichzeitig über die Einhaltung der Grundsätze des bäuerlichen Bodenrechts zu befinden. Dabei gilt es, die folgenden Grundsätze zu beachten:

Die Ziele des BGG wie auch implizit der Güterzusammenlegung bezwecken die:

- Förderung des bäuerlichen Grundeigentums;
- Erhaltung von Familienbetrieben als Grundlage eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen, auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichtete Landwirtschaft;
- Verbesserung der Betriebsstrukturen;

- Stärkung der Stellung des Selbstbewirtschafters und des Pächters beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke; und
- Bekämpfung übersetzter Preise für landwirtschaftlichen Boden.

Zur Prüfung der Bewilligungsfähigkeit hat sich die Trägerschaft an folgende Bestimmungen zu orientieren:

1. Gemäss Art. 62 lit. a–d BGBB bedarf der Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken in folgenden Fällen ebenfalls keiner Bewilligung:
 - a) durch Erbgang und durch erbrechtliche Zuweisung (Erteilung, Testament)
 - b) durch einen Nachkommen, den Ehegatten, die Eltern, ein Geschwister oder Geschwisterkind (Nichte, Neffe) des Veräusserers
 - c) durch einen Mit- oder Gesamteigentümer
 - d) durch die Ausübung eines gesetzlichen Kaufs- oder Rückkaufsrechtes

Von der Bewilligungspflicht nicht befreit sind das Gemeinwesen und der Pächter. Die Aufzählung in Art. 62 BGBB ist abschliessend. Lit. e ist weiter oben erläutert. Lit. f–h sind in der Praxis in Zusammenhang mit Güterzusammenlegungen kaum anzutreffen.

2. Die Bewilligung wird, sofern meliorationsrechtliche Interessen nicht überwiegen, verweigert, wenn:
 - a) der Erwerber nicht Selbstbewirtschaftler ist (Ausnahmen vom Selbstbewirtschaftlerprinzip sind nur aus wichtigem Grund nach Art. 64 BGBB zulässig);
 - b) ein übersetzter Preis vereinbart wurde;
 - c) das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbezugs des Gewerbes des Erwerbers liegt.

Die Verweigerungsgründe müssen nicht kumulativ erfüllt sein; das Vorhandensein eines einzigen Verweigerungsgrundes genügt für eine Bewilligungsverweigerung.

5. Verfahren

Damit die Trägerschaft über alle notwendigen Entscheidungsgrundlagen verfügt, ist für Zustimmungsanträge für Handänderungen ab sofort das vollständig ausgefüllte Formular "Gesuch Zustimmung nach MelG" durch den Antragsteller (Veräusserer oder Erwerber) zu verwenden (siehe Beilage). Die digitale Version findet sich auf der Website des ALG unter www.alg.gr.ch > Dokumentation > Meliorationen > Formulare und Vorlagen

Die Grundbuchämter orientieren die Trägerschaften zudem laufend über die Grundbuchgeschäfte gemäss Art. 25 MelV. Die grundbuchliche Behandlung darf erst nach der Zustimmung durch die verantwortlichen Träger des Unternehmens erfolgen.

Der Entscheid obliegt gemäss Art. 14 Abs. 1 lit. f MelV dem Genossenschaftsvorstand bzw. der Meliorationskommission und darf nicht an den Ingenieur delegiert werden. Um anstehende Geschäfte jedoch nicht zu verzögern und nicht zu oft Vorstandssitzungen einberufen zu müssen, kann die Beratung und Beschlussfassung, sofern im Reglement vorgesehen, bei Einstimmigkeit auch auf dem Korrespondenzweg erfolgen.

Der Beschluss ist zu protokollieren und gemäss Art. 39 MelG formell als anfechtbare Verfügung mit Rechtsmittelbelehrung schriftlich zu erlassen. Die Verfügung enthält die Beschlüsse zu jeder einzelnen Parzelle mit der Begründung der Zustimmung oder Verweigerung. Die Verfügung ist dem Grundbuchamt, dem Erwerber, dem Veräusserer und dem Pächter (u. a. wegen Pächtervorkaufsrecht) zu eröffnen.

Die Betroffenen können innert dreissig Tagen seit der Zustellung bei der Schätzungskommission eine mit einem Antrag und einer schriftlichen Begründung versehene Einsprache erheben.

In der Beilage finden sich zwei Mustervorlagen für die entsprechenden Verfügungen. Die digitale Version findet sich auf der Website des ALG unter www.alg.gr.ch > Dokumentation > Meliorationen > Formulare und Vorlagen.

Wir bitten um Kenntnisnahme und Umsetzung dieser Anwendungsrichtlinien.

Freundliche Grüsse

**Grundbuchinspektorat
und Handelsregister**

Amtsleiter


Ludwig Decurtins

**Amt für Landwirtschaft
und Geoinformation**

Amtsleiter


Aurelio Casanova

Beilagen:

- Gesuchsformular "Gesuch Zustimmung nach MelG"
- Musterverfügungen

Kopie z. K. an:

- ALG, Abteilung Strukturverbesserungen Meliorationen, intern

Anhang: Auszüge aus den zitierten Gesetzen

Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11):

Gültig ab 1. Januar 2014

Art. 2 Abs. 4

⁴ Das Gesetz gilt in Abweichung von Absatz 3 für kleine Grundstücke im Bezugsgebiet einer Landumlegung, vom Zeitpunkt der Gründung und Beschlussfassung bis zum Zeitpunkt der Grundbucheintragung des neuen Besitzstandes.

Art. 61 Grundsatz

¹ Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben will, braucht dazu eine Bewilligung.

² Die Bewilligung wird erteilt, wenn kein Verweigerungsgrund vorliegt.

³ Als Erwerb gilt die Eigentumsübertragung sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommt.

Art. 62 Ausnahmen

Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb:

- a. durch Erbgang und durch erbrechtliche Zuweisung;
- b. durch einen Nachkommen, den Ehegatten, die Eltern, ein Geschwister oder Geschwisterkind des Veräusserers;
- c. durch einen Mit- oder Gesamteigentümer;
- d. durch die Ausübung eines gesetzlichen Kaufs- oder Rückkaufsrechts;
- e. im Rahmen einer Enteignung oder einer Bodenverbesserung, bei der eine Behörde mitwirkt;
- f. zum Zweck der Grenzberichtigung oder der Grenzverbesserung;
- g. beim Übergang von Eigentum durch Fusion oder Spaltung nach dem Fusionsgesetz vom 3. Oktober 2003 wenn die Aktiven des übertragenden oder des übernehmenden Rechtsträgers nicht zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen;
- h. durch den Kanton oder eine Gemeinde zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken sowie des Realersatzes für diese Bedürfnisse.

Art. 63 Verweigerungsgründe

¹ Die Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks wird verweigert, wenn:

- a. der Erwerber nicht Selbstbewirtschafter ist;
- b. ein übersetzter Preis vereinbart wurde;
- c. ...¹
- d. das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers liegt.

² Der Verweigerungsgrund von Absatz 1 Buchstabe b ist unbeachtlich, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück in einem Zwangsvollstreckungsverfahren erworben wird.²

Art. 64 Ausnahmen vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung

¹ Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn:

- a.¹ der Erwerb dazu dient, ein Gewerbe, das seit langem als Ganzes verpachtet ist, als Pachtbetrieb zu erhalten, einen Pachtbetrieb strukturell zu verbessern oder einen Versuchs- oder Schulbetrieb zu errichten oder zu erhalten;
- b. der Erwerber über eine rechtskräftige Bewilligung für eine nach Artikel 24 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979² zulässige nichtlandwirtschaftliche Nutzung des Bodens verfügt;
- c. der Erwerb im Hinblick auf einen nach dem Raumplanungsrecht zulässigen Abbau von Bodenschätzen erfolgt und die Fläche nicht grösser ist, als es der Bedarf des Unternehmens an einer sinnvollen Rohstoffreserve oder an Realersatzland für eine Fläche im Abbauggebiet, je für längstens 15 Jahre, erkennen lässt. Wird das Land nicht innert 15 Jahren seit dem Erwerb bestimmungsgemäss verwendet, so muss es nach den Vorschriften dieses Gesetzes veräussert werden. Das gleiche gilt nach erfolgter Rekultivierung;
- d. das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;
- e. mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll;
- f. trotz öffentlicher Ausschreibung zu einem nicht übersetzten Preis (Art. 66) kein Angebot eines Selbstbewirtschafters vorliegt;
- g.³ ein Gläubiger, der ein Pfandrecht am Gewerbe oder am Grundstück hat, dieses in einem Zwangsvollstreckungsverfahren erwirbt.

² Die Bewilligung kann mit Auflagen erteilt werden.

Meliorationsgesetz des Kantons Graubünden (MelG; BR 915.100):

Art. 20

¹ Nach der Einleitung einer Güterzusammenlegung kann die mit der Durchführung betraute Instanz für das ganze Bezugsgebiet oder Teile davon einen Umlegungsbann beschliessen. Dieser ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben. Umlegungsbann

² Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der mit der Durchführung betrauten Instanz keine rechtlichen oder tatsächlichen Veränderungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Zusammenlegung beeinträchtigen können.

³ Verfügungsbeschränkungen sind im Grundbuch anzumerken.

Art. 39

¹ ⁴Gegen sämtliche Verfügungen können die Betroffenen während der Auflagefrist bzw. innert 30 Tagen seit Zustellung der Verfügung bei der Schätzungskommission eine mit einem Antrag und einer schriftlichen Begründung versehene Einsprache erheben. Die Einsprache ist unverzüglich der erlassenen Behörde zur Vernehmlassung zuzustellen. Daraufhin führt die Schätzungskommission, allenfalls in Verbindung mit einem Augenschein, eine mündliche Verhandlung durch, an welcher die Parteien ihre Standpunkte nochmals darlegen können. Einspracheverfahren

² Die Schätzungskommission sucht die Parteien gütlich zu einigen und macht entsprechende Vergleichsvorschläge. Die Ergebnisse dieser Vergleichsbemühungen sind schriftlich festzuhalten und von den Parteien unterschriftlich anzuerkennen.

³ Die verfügende Behörde kann im Rahmen des Einspracheverfahrens ohne weitere Begründung ihre Verfügung entweder bestätigen oder diese aufheben bzw. ändern.

⁴ Vor der Aufhebung oder Änderung einer Verfügung sind die allenfalls Betroffenen anzuhören; nötigenfalls ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.

⁵ Soweit keine Einsprache erfolgt, werden die Verfügungen bzw. die aufgelegten Akten für die Einzelnen verbindlich.

Vollziehungsverordnung zum Meliorationsgesetz des Kantons Graubünden (MelV; BR 915.110):

Art. 20

¹ Die Grundbuchämter haben nach dem Durchführungsentscheid der mit der Durchführung betrauten Instanz laufend zu melden: Meldung der Grundbuchämter

- a) bis zum Abschluss des Unternehmens die Handänderungen;
- b) bis zum Erwerb des Eigentums an den neu gebildeten Grundstücken die Errichtung von Dienstbarkeiten und Grundlasten.

² Die grundbuchamtliche Behandlung darf erst nach der Zustimmung der obgenannten Instanz erfolgen