

RATGEBER

Kann ich das Maiensäss unseres Familienhofs erben und als Ferienwohnung nutzen?

Mein Vater ist verstorben, ohne ein Testament zu hinterlassen. Er führte einen Landwirtschaftsbetrieb, der seither von meinem Bruder – selber Landwirt – ohne Teilungsvertrag weiter bewirtschaftet wird. Zum Betrieb gehören auch zwei schöne Maiensässe. Ein Immobilienexperte meinte, die beiden Maiensässhütten hätten einen erheblichen Marktwert. Ich bin selber nicht Landwirtin, möchte aber aus der Erbschaft zumindest eines dieser Maiensässe erhalten. Mein Bruder meinte, das sei rechtlich nicht möglich, da die Maiensässe mit dem Betrieb auch auf ihn übergehen werden. Ist das richtig? F. L. aus S.

Wenn es um die Erbteilung eines Landwirtschaftsbetriebs geht, gelten nebst den allgemeinen Bestimmungen des ZGB die besonderen Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Dieses Gesetz bezweckt, einen gesunden und leistungsfähigen Bauernstand zu erhalten und existenzfähige landwirtschaftliche Betriebe vor der Zersplitterung zu bewahren. Deshalb hat Ihr Bruder das Recht auf Zuweisung des ganzen Landwirtschaftsbetriebs, sofern er willens und fähig ist, den Betrieb weiterzuführen. Sie als Nichtbewirtschaftlerin haben in diesem Fall von vornherein keinen Anspruch auf Zuweisung. Nach dem BGBB umfasst das «landwirtschaftliche Gewerbe» die Gesamtheit der landwirtschaftlichen Grundstücke, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dienen. Da die Maiensässe als Teil eines Landwirtschaftsbetriebs in aller Regel nicht separat abparzelliert sind, folgen sie dem Schicksal des Grundstücks. Maiensässe gehören grundsätzlich zur Landwirtschaftszone; sie fallen damit in den Anwendungsbereich des BGBB, sodass sie als Ganzes auf Ihren Bruder übergehen, der als Bauer den Landwirtschaftsbetrieb fortführt (Grundsatz der Integralzuweisung).

Grundsätzlich ist die Ausscheidung eines einzelnen Grundstücks vom landwirtschaftlichen Gewerbe aufgrund des im bäuerlichen Bodenrecht geltenden Realteilungs- und Zerstückelungsverbots nicht zulässig. Sie haben aber die Möglichkeit, gestützt auf Art. 60 Abs. 1 BGBB, bei der kantonalen Be-

willigungsbehörde (in Graubünden das Grundbuchinspektorat und Handelsregister) eine Ausnahmebewilligung einzuholen. Eine solche wird etwa dann bewilligt, wenn ein ursprünglich für die Landwirtschaft gebrauchtes Wohn- und Ökonomiegebäude für diese Nutzung nicht mehr benötigt wird und als Wohnraum für nicht in der Landwirtschaft tätige Personen eingesetzt werden soll. Solche Bauten und Anlagen können dann abparzelliert und aus dem Anwendungsbereich des BGBB entlassen werden (sog. Freistellung). In Ihrem Fall wird die Bewilligungsbehörde prüfen, ob das Maiensäss für eine existenzsichernde landwirtschaftliche Nutzung entbehrlich erscheint, oder ob die Baute objektiv betriebsnotwendig ist. Gehörte ein Maiensäss früher ohne Zweifel noch zu einem wesentlichen Bestandteil der Landwirtschaft, als die gesamte Hofwirtschaft saisonal dorthin zog, so kommt ihm heute eine weit weniger grosse Bedeutung zu. Heute dienen Maiensässbauten erfahrungsgemäss nur in seltenen Fällen dem unmittelbaren Zweck der landwirtschaftlichen Produktion. So können in den engen und kleinen Ställen heute oft keine Tiere mehr gehalten werden, und aufgrund der gut erschlossenen Zufahrtswege erfolgt die «Maiensässheute» zumeist von zu Hause aus. Nur noch wenige Bauern füttern in der Höhe aus, weshalb sie die ganze Ernte in ihren Hauptbetrieb ins Tal führen. Hat das Maiensäss diese landwirtschaftliche Bedeutung verloren, dann können Sie die Abparzellierung mit angemessenem Um-



M. Law Remo Dolf ist Substitut bei Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare in Chur.

schwung verlangen. Vielfach benötigen Sie aber auch noch eine BAB-Bewilligung zur Nutzungsänderung. Ist das geschafft, gehört das Maiensäss allerdings immer noch nicht Ihnen, sondern der Erbengemeinschaft. Sie müssen noch die Teilung und die Zuweisung des einen Maiensässes an sich verlangen, was nicht aussichtslos ist, da ihr Bruder bereits ein Maiensäss übernimmt. Ein nicht unerheblicher Nachteil bleibt: Sie müssen sich das Maiensäss zum Verkehrswert anrechnen lassen, während ihr Bruder als Bauer auf seinem Maiensäss den viel tieferen Ertragswert einsetzen darf.

■ TIPPS AUS DER PRAXIS

Haben Sie eine Frage zum Recht, deren Antwort Sie brennend interessiert? Im Rahmen dieser Kolumne laden wir Sie gerne ein, Rechtsfragen aus Ihrem Alltag an uns zu richten, die wir anonymisiert hier sprechen können. Bitte wenden Sie sich an: info@kunzschmid.ch

Die Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare AG ist eine Anwalts- und Notariatskanzlei in Chur. Die Anwaltskanzlei ist auf wirtschaftsrechtliche Fragestellungen im Privat- und öffentlichen Recht ausgerichtet und schweremässig im Vertrags-, Gesellschafts-, Familien- und Erbrecht sowie Steuerrecht tätig. Gleichzeitig berät sie natürliche und juristische Personen im Energie- und Konzessionsrecht und in der Projekt- und Strategieentwicklung sowie der Unternehmensführung.

Aktuell: www.facebook.com/buendnerwoche