

## Kauf & Verkauf von Landwirtschaftsland

Handänderungen landwirtschaftlicher Grundstücke sind im Bundesgesetz über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) geregelt. Insbesondere die Spekulationskäufe und die damit verbundenen Preissteigerungen in den 80er und zu Beginn der 90er Jahren führten zur Einführung der uns heute bekannten Bestimmungen. Entsprechend ist die Preisgestaltung beim Kauf von Landwirtschaftsland klar geregelt. Auch bezüglich des Verfahrens und der notwendigen Erwerbsbewilligung sind gewisse Vorgaben einzuhalten.

### Verhandlung bis Grundbuchung

Wer ein landwirtschaftliches Grundstück ausserfamiliär kaufen möchte, braucht dazu eine Bewilligung von Landwirtschaft Aargau (LWAG). Dabei wird die Einhaltung mehrerer Kriterien geprüft:

- Realteilungsverbot                      grundsätzlich keine parzellenweise Veräusserung bei landwirtschaftlichen Gewerben
- Selbstbewirtschaftung                Boden selber bearbeiten, das Gewerbe selber führen & Fähigkeiten dazu besitzen
- Bewirtschaftungsbereich              der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich beträgt 5 bis 8 km Fahrdistanz
- Höchstpreis                                anhand Bonität (Boden, Neigung, Form, etc.) plus Zuschläge für Arrondierung
- Vorkaufsrecht                            für Miteigentümer, Nachkommen & Pächter (sofern Eigentümer eines landw. Gewerbe)

Es empfiehlt sich, vorgängig Abklärungen zur Einhaltung der obigen Kriterien zu treffen. Nach erfolgreicher Verhandlung und Ausarbeitung eines entsprechenden Kaufvertrags wird dieser durch die Urkundsperson an LWAG zur Bewilligung eingereicht. Eine definitive Bewilligung erfolgt immer erst gestützt auf den abgeschlossenen Vertrag. Nach Ablauf der Beschwerdefrist wird der Entscheid rechtskräftig und die Handänderung wird im Grundbuch eingetragen.

### Bewertung zum Verkehrswert

LWAG hat per 01. April 2026 eine aktualisierte Dokumentation für die Preise von landwirtschaftlichen Grundstücken über 25 Aren publiziert. Die Ansätze unterscheiden sich je nach Region und Qualität des Bodens. Es ist eine Punktierung des Bodens nach der Anleitung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 25. Oktober 1995 nötig. Damit werden die Grundstücke in die drei Kategorien gut, mittel und schlecht eingeteilt. Für jede Region im Kanton Aargau sind in der Dokumentation drei Ansätze vorhanden.

#### 1. Bestimmung der Bodenpunktzahl

Kategorie	gut	mittel	schlecht
Eignung	Böden mit sehr guter Eignung für den Ackerbau & hohen Erträgen Sehr guter Boden in eigentlichen Futterbauregionen mit TS-Erträgen über 120 dt TS/ha Eben bis leichte Hangneigung, gut bewirtschaftbar	Ackerbau möglich; Einschränkung für Kartoffeln und Zuckerrüben Gute Voraussetzungen für den Futterbau mit hohen TS-Erträgen pro ha (80-120 dt TS/ha) Leichte Hangneigung, eingeschränkte Bewirtschaftung	Keine ackerbauliche Nutzung möglich Naturwiesen und Weiden von geringer Ertragskraft (bis max. 70 dt TS/ha / max. 3 Schnitte/Jahr) Mittlere bis grosse Hangneigung, erschwerte Bewirtschaftung
Bodenpunkte	<b>95 Punkte</b>	<b>75 Punkte</b>	<b>40 Punkte</b>

## 2. Bestimmung des unbereinigten Bodenwertes

Je nach Region wird der Boden unterschiedlich gehandelt. Die Werte pro Bodenpunkt und Region sind auf der Homepage von LWAG einsehbar: [Bewertung Landwirtschaftsland im Kanton Aargau](#).

## 3. Bestimmung der Abzüge

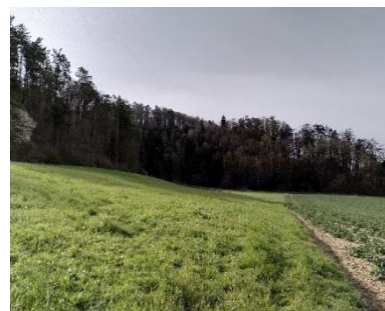
Abzüge ergeben sich insbesondere aufgrund der Parzellengrösse und der Hangneigung. Die nachfolgende Tabelle zeigt, um wieviele Rappen pro m<sup>2</sup> der Bodenwert reduziert werden muss.

Bodenqualität	gut			mittel			schlecht		
	> 1.5	0.5-1.5	< 0.5	> 1.5	0.5-1.5	< 0.5	> 1.5	0.5-1.5	< 0.5
Fläche in ha	> 1.5	0.5-1.5	< 0.5	> 1.5	0.5-1.5	< 0.5	> 1.5	0.5-1.5	< 0.5
0-18 %	0	38	115	0	43	128	0	38	115
19-35 %	38	77	153	21	64	149	0	38	115
36-50 %	77	115	192	43	85	171	0	38	115
über 50 %	115	153	230	64	107	192	0	38	115

Die Ertragsfähigkeit ist auch entlang von Waldrändern eingeschränkt. Auf jenem Teil der Parzelle, der vom Schattenwurf betroffen ist, ist der Bodenwert zu halbieren.

### Beispiel

Eine Parzelle von 19'700 m<sup>2</sup> weist eine mittlere Bodenqualität und eine Neigung von 19-35 % auf. Entlang eines Waldrands ist eine Fläche von 4'000 m<sup>2</sup> von Schattenwurf betroffen.



Berechnung Bodenwert:

Bodenpunktzahl	75 Punkte
Bodenpreis Region Aarau-Lenzburg	12 Rp. pro Bodenpunkt und m <sup>2</sup>
Bodenwert unbereinigt	900 Rp./m <sup>2</sup>
Abzüge (Grösse, Hangneigung)	- 21 Rp./m <sup>2</sup>
Bodenwert bereinigt	879 Rp./m <sup>2</sup>

Berechnung Verkehrswert

Verkehrswert	19'700 m <sup>2</sup> x Fr. 8.79 pro m <sup>2</sup> = Fr. 173'163.–
Abzug Beschattung	4'000 m <sup>2</sup> x Fr. 4.40 pro m <sup>2</sup> = Fr. - 17'600.–
Verkehrswert bereinigt	<u>Fr. 155'563.–</u>

Dieses Vorgehen erlaubt eine rasche, grobe Schätzung des Verkehrswertes. Für eine detaillierte Schätzung ist eine genaue Punktierung des Bodens nach Schätzungsanleitung durch eine Fachperson unumgänglich. Die Höchstpreisbestimmung für Landwirtschaftsland gemäss den Bestimmungen des BGGB obliegt der kantonalen Bewilligungsbehörde (LWAG).

### Fazit

- Die gesetzlichen Bestimmungen (u.a. Selbstbewirtschaftung, Höchstpreis) sind einzuhalten.
- Die Landbewertung erfolgt durch eine Fachperson basierend auf einer Punktierung des Bodens vor Ort.
- Die erwähnte Dokumentation von LWAG gibt einen Überblick über die gehandelten Preise nach Regionen.