

Regierungsratsbeschluss

vom 23. März 2021

Nr. 2021/392

Amtliche Mitwirkung Tauschwettauf von Landwirtschaftsland, zwischen Walter und Sieglinde Jäggi, Chäppeliweg 12, 4206 Seewen und Roland und Jaqueline Vögtli, Dummetenstrasse 1, 4206 Seewen

1. Ausgangslage

Walter und Sieglinde Jäggi, Seewen, sowie Roland und Jaqueline Vögtli, Seewen, stellen mit gerichtlich genehmigtem Vergleich vom 24. bzw. 30. November 2020 ein Gesuch um amtliche Mitwirkung beim Tauschwettauf von landwirtschaftlichen Grundstücken in Seewen.

Jäggi Walter ist Alleineigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes in Seewen. Zudem besitzt er Grundstücke im Miteigentum mit seiner Ehefrau Sieglinde Jäggi. Sie haben auf dem Grundstück GB Seewen Nr. 729 ein neues Ökonomiegebäude erstellt. Die daran anstossenden Gesamteigentümer Roland und Jaqueline Vögtli, haben eine Klage wegen Verletzung des Grundeigentums eingereicht. Roland Vögtli ist seinerseits Alleineigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes in Seewen, das an Philipp Vögtli verpachtet ist. Zudem besitzt er Grundstücke im Gesamteigentum mit Ehefrau Jaqueline Vögtli. Die Parteien konnten sich mit einem Vergleich vom 24./30. November 2020 zur Beilegung des Rechtsverfahrens wegen Verletzung des Grundeigentums einigen. Dieser Vergleich wurde mit Verfügung vom 08. Dezember 2020 gerichtlich genehmigt. Mit Schreiben vom 11. Februar 2021 hat das Richteramt Dorneck-Thierstein die Vollstreckbarkeit bescheinigt.

Gemäss Vergleich vom 24./30. November 2020 übertragen Roland und Jaqueline Vögtli die Grundstücke GB Seewen Nrn. 750 (26.22 a) und 751 (32.77 a) mit einer Gesamtfläche von 58.99 a an Walter und Sieglinde Jäggi zu Miteigentum.

Im Gegenzug überträgt Walter Jäggi die Grundstücke GB Seewen Nrn. 457 (18.89 a), 458 (22.13 a) und 486 (32.65 a) und die Miteigentümer Walter und Sieglinde Jäggi die Grundstücke GB Seewen Nrn. 485 (14.64 a), 487 (21.22 a) und 544 (21.42 a) an Roland und Jaqueline Vögtli zu Gesamteigentum. Die Gesamtfläche dieser sechs Grundstücke beträgt 130.95 a.

Dieser Tausch wird unter Einbezug der Abschreibung des Verfahrens um Verletzung des Grundeigentums, der gleichzeitigen Pachtlandarrondierung mit flächenmässigen Vorteilen zu Gunsten des Betriebs Jäggi und der Vorteile der unmittelbaren Hofnähe der erworbenen Grundstücke GB Seewen Nrn. 750 und 751, von den Parteien als gleichwertig beurteilt. Der Tausch erfolgt daher Tauschwettauf.

2. Erwägungen

2.1 Grundlagen

Die Grundsätze für die amtliche Mitwirkung wurden durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 5717 vom 16. Oktober 1979 festgelegt. Danach ist die amtliche Mitwirkung bei Tauschgeschäften zuzusichern, wenn diese den bestehenden landwirtschaftlichen Existenzen eine betriebliche Verbesserung bringen, zu Betriebsarrondierungen führen und zur langfristigen Existenzsicherung beitragen.

2.2 Beurteilung

Weil eine Güterregulierung im stark parzellierten Gemeindebann Seewen bis heute nicht zustande kam, versuchen die betroffenen Landwirte ihre Bewirtschaftungsverhältnisse durch Tausche und Kleinstarrondierungen zu verbessern. Der Tausch ist eine mögliche Form zur Arrondierung des Besitzstandes. Er ist aber nur noch in denjenigen Fällen möglich, wo die betroffenen Betriebe Berührungspunkte aufweisen, oder wo ein nicht landwirtschaftlich tätiger Grundeigentümer bereit ist, seine Parzellen zugunsten einer Arrondierung zur Verfügung zu stellen.

Mit dem Erwerb von GB Seewen Nrn. 750 und 751, direkt angrenzend an die Hofparzelle, können Walter und Sieglinde Jäggi ihr Grundeigentum und die Arrondierung des Betriebes stark verbessern. Eine weitere Arrondierung ist mit dem gleichzeitig vereinbarten Pachtabtausch gelungen.

Roland und Jaqueline Vögtli können mit dem Erwerb der Grundstücke Ihre Bewirtschaftungseinheit sehr gut arrondieren. Die erworbenen Grundstücke grenzen längsseits an andere Grundstücke, die sich bereits im Alleineigentum von Roland Vögtli befinden. Es entsteht eine grössere, zusammenhängende und rationell bewirtschaftbare Bewirtschaftungseinheit.

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung dieser Tausche, bzw. des, mit eindeutigen landwirtschaftlichen Vorteilen, kann der Tausch zwischen Walter und Sieglinde Jäggi sowie Roland und Jaqueline Vögtli unter amtlicher Mitwirkung anerkannt werden. Dem Tauschwettauf kann daher im Sinne von § 8 des Kantonalen Landwirtschaftsgesetzes vom 4. Dezember 1994 (BGS 921.11) die amtliche Mitwirkung zugesichert werden.

2.3 Bodenrechtliche Bewilligungen

Aufgrund der richterlichen Anweisung sind die neuen Eigentumsverhältnisse im Grundbuch, ohne bodenrechtliche Bewilligung, bereits eingetragen worden. Im Nachgang wird daher das Folgende festgestellt. Die Zusicherung der amtlichen Mitwirkung bewirkt gleichzeitig, dass keine weiteren bodenrechtlichen Bewilligungen für die Realteilung der beiden landwirtschaftlichen Gewerbe, bzw. die Erwerbe der Grundstücke grösser als 25 a, GB Seewen Nrn. 486, 750 und 751, notwendig sind. Die Realteilung und die Erwerbe erfolgen bewilligungsfrei im Rahmen einer Bodenverbesserung, bei der eine Behörde mitwirkt, gemäss Art. 59 Bst. a und Art. 62 Bst. e BGG.

3. Handänderungssteuer, Amtschreiberei und Grundbuchgebühren

- 3.1 Aufgrund der Zusicherung der amtlichen Mitwirkung durch den vorliegenden Beschluss sind Walter und Sieglinde Jäggi als Erwerber von GB Seewen Nrn. 750 und 751, sowie Roland und Jaqueline Vögtli als Erwerber der Grundstücke GB Seewen Nrn. 457, 458, 486, 485, 487 und 544 von den Handänderungssteuern sowie den Amtschreiberei- und Grundbuchgebühren befreit.
- 3.2 Bereits geleistete Zahlungen (Handänderungssteuern, Amtschreiberei- und Grundbuchgebühren) sind den beiden Tauschpartnern zurückzuerstatten. Geschuldet bleiben die Auslagen der Amtschreiberei.
- 3.3 Der vorliegende Beschluss stellt kein Präudiz für allfällige, weitere steuerrechtliche Beurteilungen dar. In jedem Fall wird die Handänderungssteuer bis zur Höhe des gleichwertigen Tauschs erlassen.

4. Beschluss

Gestützt auf § 8 des Kantonalen Landwirtschaftsgesetzes vom 4. Dezember 1994 (LG; BGS 921.11).

Dem Tauschwettlauf zwischen Walter und Sieglinde Jäggi sowie Roland und Jaqueline Vögtli wird die amtliche Mitwirkung zugesichert.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Verteiler

Amt für Landwirtschaft

Amt für Finanzen

Kantonales Steueramt, Rechtsdienst, Schanzenmühle, Werkhofstrasse 29c, 4509 Solothurn (2)

Kantonales Steueramt, Abteilung Nebensteuern, Schanzenmühle, Werkhofstrasse 29c,
4509 Solothurn

Veranlagungsbehörde, Grundstückgewinne, Schanzenmühle, Werkhofstrasse 29c,
4509 Solothurn

Veranlagungsbehörde Dorneck-Thierstein, Amthausstrasse 15, 4143 Dornach

Amtschreiberei Dorneck, Amthausstrasse 15, 4143 Dornach

Walter und Sieglinde Jäggi, Chäppeliweg 12, 4206 Seewen

Roland und Jaqueline Vögtli, Dummetenstrasse 1, 4206 Seewen