

Waldgesetz

Mit der Änderung von Artikel 166 LwG, der neu eine Ausnahme vorsieht bei den Rechtsmitteln bei Entscheiden der Rekurskommissionen von Zertifizierungsstellen, die für die Kontrollen der Kennzeichnungen nach Artikel 14 LwG zuständig sind, muss das Waldgesetz (Art. 41a WaG) entsprechend angepasst werden. So gilt die oben erwähnte Ausnahme auch für die Zertifizierung von waldwirtschaftlichen Bezeichnungen. Zu diesem Zweck wird Absatz 2 um den Ausdruck «und den Rechtsschutz» ergänzt. Im gleichen Sinne muss der Gesetzgeber vorsehen, dass der Bundesrat die Kontrolle der waldwirtschaftlichen Bezeichnungen an privatrechtliche Unternehmen und Organisationen übertragen kann. Für den Vollzug des LwG ist eine entsprechende Bestimmung in Artikel 180 LwG vorgesehen.

3.2 Boden- und Pachtrecht

Das bäuerliche Bodenrecht bezweckt das bäuerliche Grundeigentum als Grundlage eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen, auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichteten Landwirtschaft zu fördern und seine Struktur zu verbessern. Weiter soll die Stellung der Selbstbewirtschafter und Selbstbewirtschaftlerinnen einschliesslich diejenige der Pächter und Pächterinnen beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke gestärkt und übersetzten Preisen für landwirtschaftlichen Boden entgegengewirkt werden.

Die Änderungen im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB; SR 211.412.11) und im Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (LPG; SR 221.213.2) haben zum Ziel, den Entwicklungen der Landwirtschaft in Bezug auf Quereinsteigende und Unternehmensentwicklung Rechnung zu tragen (Erweiterung des Handlungsspielraums juristischer Personen), den administrativen Aufwand im Vollzug zu reduzieren, die Position der Ehegatten in der Landwirtschaft zu stärken, und die Grundlagen des Ertragswertes zu aktualisieren. Die Änderungen wurden im Rahmen der Beantwortung der in den nachfolgenden Texten erwähnten parlamentarischen Vorstösse sowie in der Gesamtschau zur mittelfristigen Weiterentwicklung der Agrarpolitik vom 1. November 2017 in wesentlichen Teilen bereits angekündigt. Nicht geändert werden sollen die Kernelemente des BGBB, insbesondere die Förderung der Selbstbewirtschaftung, die Begrenzung der Erwerbspreise und die Übergabe zum Ertragswert.

3.2.1 Quereinstieg in der Landwirtschaft

Heutige Regelung und Handlungsbedarf

Heute wird selbstbewirtschaftenden Erben und Erben durch die Möglichkeit der Zuweisung von Gewerben zum Ertragswert und durch Kaufs- und Vorkaufsrechte der Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und landwirtschaftlichen Grundstücken erleichtert. Erben, welche das Land nicht selber bewirtschaften wollen, haben ebenfalls erleichterten Zugang, weil sie über den Erbgang bewilligungsfrei Eigentümer von Gewerben und Grundstücken werden können. Pächter und Pächterinnen haben ein Vorkaufsrecht. Aufgrund der aktuellen Regelungen gelangen Personen, die in die Landwirtschaft einsteigen wollen und nicht familienbedingt mit landwirtschaftlichem Besitz verbunden sind, nur schwer an landwirtschaftliches Land und landwirtschaftliche Gewerbe. Auch schränkt das bestehende Recht den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken ein auf natürliche Personen und bäuerliche Aktiengesellschaften und bäuerliche GmbHs. Neue Ideen von Personen ausserhalb der Landwirtschaft kommen daher dem Sektor kaum zugute. Zudem können juristische Personen wie Stiftungen oder Genossenschaften heute nur in Ausnahmefällen landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke erwerben. Beides hemmt die Innovationskraft und damit auch die Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft. Daher sollen die Regelungen so angepasst werden, dass interessierte und fähige Personen von ausserhalb der Landwirtschaft auch in anderen Zusammenarbeitsformen einfacher in den Sektor einsteigen können ohne dass dadurch der bäuerliche Grundbesitz des Bodens gefährdet, die Spekulation mit Boden ermöglicht oder das Selbstbewirtschaftungsprinzip in Frage gestellt wird.

Landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe stehen heute Drittpersonen für den Einstieg zur Verfügung, wenn die Landwirtin oder der Landwirt das Rentenalter erreicht und kein Kind die Nachfolge antreten will. Da es in dieser Situation finanziell attraktiver ist, das Land an bestehende Nachbarbetriebe als den Betrieb als Ganzes zu verpachten, werden nur wenige Betriebe als Gewerbe neu verpachtet. Mit der Revision der Pachtzinsverordnung per 1. April 2018 wurden erste Schritte für eine Erhöhung der

Attraktivität zur Verpachtung ganzer Gewerbe vorgenommen. Mit der vorliegenden Gesetzesrevision soll ein weiterer Schritt in diese Richtung erfolgen.

Beantragte Neuregelung

Um das Angebot an landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken zu erhöhen soll der Zeitraum, in dem Vorkaufsrechte für Geschwister geltend gemacht werden können, reduziert werden und die Vorkaufsrechte für Geschwisterkinder entfallen. Allerdings ist zu beachten, dass zum Zweck der Besserstellung von Ehegatten (siehe Kapitel 3.2.6) ein Vorkaufrecht für diese eingeführt werden soll, welche die Möglichkeiten für Quereinsteigende wiederum reduziert. Der Gewinnanspruch der Miterben bleibt unangetastet und soll weiterhin für 25 Jahre bestehen (Art. 28 Abs. 3 BGG).

Der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben durch Stiftungen, Genossenschaften und Vereine soll durch die Schaffung eines spezifischen Artikels im BGG explizit bewilligungsfähig werden (Art 65b). Dies unter der Voraussetzung, dass die erwähnten Körperschaften bestimmte Bedingungen erfüllen.

→ Artikel 25, 42, 49, 62, 65b BGG

Im Bereich des Pachtrechts soll für die Eigentümer und Eigentümerinnen die Attraktivität der Verpachtung von Gewerben gegenüber der Verpachtung von Grundstücken erhöht werden und damit das Angebot von Gewerbe auf dem Pachtmarkt steigen. Dies wird erreicht indem bei der Verpachtung von ganzen Gewerben für die Wohnungen ortsübliche Mietzinsen veranschlagt werden können bzw. bei der Parzellenpacht alle Arten von Zuschlägen aufgehoben werden.

→ Artikel 37-39 LPG

3.2.2 Aktiengesellschaften, Gesellschaften mit Beschränkter Haftung und Kommandit-Aktiengesellschaften (bäuerliche juristische Personen)

Heutige Regelung und Handlungsbedarf

Das Konzept des BGG ist auf selbstbewirtschaftende natürliche Personen ausgerichtet, lässt aber auch die Möglichkeit zu, dass juristische Personen landwirtschaftliche Grundstücke oder Gewerbe erwerben können. Heute werden weniger als 1 % der Gewerbe von juristischen Personen geführt. Im Hinblick auf Finanzierungsmöglichkeiten und Risikoabsicherung sind Aktiengesellschaften (AG), Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) und Kommandit-Aktiengesellschaften (Kommandit-AG) als Alternative zur Führung des landwirtschaftlichen Betriebes als Einzelfirma zunehmend im Fokus der Landwirtinnen und Landwirte. Das BGG regelt heute in Artikel 4 BGG die juristischen Personen nur sehr generell. Die Auslegung des Gesetzes wurde durch Lehre und Rechtsprechung präzisiert. AG, GmbH und Kommandit-AG können grundsätzlich landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke erwerben, sofern sie den Nachweis erbringen, dass sie diese selber bewirtschaften oder es sich um ein verpachtetes Gewerbe handelt, welches weiterhin verpachtet wird.

Die Sacheinlage eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes in eine juristische Person ist eine Handänderung, welche allfällige Gewinnanspruchs- und Vorkaufsrechte auslöst. Zudem bedarf die Sacheinlage ausnahmslos einer Erwerbsbewilligung, da eine juristische Person nie in einem Verwandtschaftsverhältnis zur natürlichen Person stehen kann. Die Ausnahmen von der Erwerbsbewilligungspflicht für Verkäufe innerhalb der Familie sind nicht anwendbar. Ebenso untersteht eine Handänderung von Aktien oder Anteilsscheinen der Erwerbsbewilligungspflicht, da diese Handänderung dem Erwerb eines Grundstücks gleichgesetzt ist. Werden Anteilsrechte von einer Mehrheitsbeteiligung abgetrennt, entspricht das einer Realteilung.

Beantragte Neuregelung

Die Bestimmungen zu den bäuerlichen juristischen Personen, d.h. solchen juristischen Personen, bei denen durch Gesellschafter Anteile am Stamm- oder Grundkapital gehalten werden (AG, GmbH und Kommandit-AG) werden im Einklang zu Artikel 4 BGG auf die aktuellen Bedürfnisse solcher Gesellschaften ausgerichtet. Dabei steht das landwirtschaftliche Gewerbe im Eigentum der Gesellschaft. Die Mehrheit der Anteilsrechte sollen in der Hand von Selbstbewirtschaftern sein und diese sollen das land-

wirtschaftliche Gewerbe persönlich leiten; die Gesellschaften können somit nicht von Angestellten geführt werden. In Anlehnung an das Obligationenrecht bzw. die Regelung bei den Direktzahlungen wird dabei auf eine Mehrheitsbeteiligung von mindestens zwei Dritteln abgestellt (OR Art. 704 und 808b bzw. Art. 3 DZV). Um noch mehr unternehmerischen Spielraum zu schaffen, könnte dieser Mindestanteil aber auch tiefer festgelegt werden (z.B. bei 51 %).

Die Merkmale der bäuerlichen juristischen Personen sind:

- Statutarische Hauptzweckbestimmung ist Landwirtschaft gemäss Artikel 3 Absatz 1 LwG
- Die Aktiven der Gesellschaft bestehen auf Dauer zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstücken
- Leitung des Gewerbes durch den oder die selbstbewirtschaftende(n) Mehrheitseigner
- Mehrheitsbeteiligung im Eigentum einer oder mehrerer selbstbewirtschaftender natürlicher Person(en)
- Realteilungsverbot für Mehrheitsbeteiligung (falls diese vorliegt. Das Vorliegen einer Mehrheitsbeteiligung ist keine Bedingung für die Gründung einer bäuerlichen juristischen Person)
- Vorkaufsrecht für selbstbewirtschaftende Nachkommen des Mehrheitseigners oder der Mehrheitseignerin

Die Definition dieser bäuerlichen juristischen Personen ist in Art. 9a BGG enthalten. Die Kriterien für die Zulassung zum Einstieg in die Landwirtschaft sind hauptsächlich auf den Grundsatz der Selbstbewirtschaftung zurückzuführen. Der Begriff der „bäuerlichen juristischen Personen“ wird nun konsequent auch in den Artikeln verwendet, die sich mit Aktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung oder Kommandit-AGs befassen.

In gesellschaftsrechtlicher Hinsicht handelt es sich bei den bäuerlichen juristischen Personen um kleine und mittlere, nicht börsennotierte Unternehmen in Sinne der Legaldefinition in Artikel 2 Buchstabe e des Bundesgesetzes über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (Fusionsgesetz, FusG, SR 221.301).

Im Einzelnen umfasst das Konzept:

- Die Definition der bäuerlichen juristischen Personen (Art. 9a);
- Die Möglichkeit für eine bäuerliche juristische Person, landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke zu erwerben (Art. 65a);
- Ein Gewinnanspruchsrecht bei Erbteilung bzw. Veräusserung von Anteilsrechten an bäuerlichen juristischen Personen (Art. 28 Abs. 1 und Art. 41 Abs. 1 und 2).
- Eine Erweiterung des Vorkaufsrechts für selbstbewirtschaftende Nachkommen, so dass dieses auch für die Mehrheitsbeteiligung an einer bäuerlichen juristischen Gesellschaft gilt (Art. 45a).
- Eine Erweiterung des Vorkaufsrechts für Nachkommen eines Inhabers oder einer Inhaberin einer Beteiligung von mindestens 25 Prozent am Grund- oder Stammkapital.
- Eine Ausnahme vom Realteilungsverbot für eine Minderheitsbeteiligung an einer juristischen Person (Art. 60 Abs. 1, Bst. j).
- Eine Präzisierung der wirtschaftlichen Handänderung als bewilligungspflichtiger Erwerbstatbestand (Art. 61 Abs. 3).
- Die Voraussetzungen, unter denen für den Erwerb von Anteilsrechten an juristischen Personen eine Erwerbsbewilligung erteilt wird (Art. 65c) sowie die Voraussetzungen unter denen keine Bewilligung zum Erwerb von Anteilsrechten nötig sind (Art. 62 Bst. I)
- Regelungen zu nichtigen Rechtsgeschäften bei der Verletzung des Realteilungsverbots an einer Mehrheitsbeteiligung und beim unrechtmässigen Erwerb von Anteilsrechten (Art. 70)
- Bedingungen und Auflagen, welche der Bewilligungsbehörde zur Verfügung stehen (Art. 72a) und Möglichkeiten zum Widerruf von Bewilligungen, wenn diese Bedingungen und Auflagen nicht eingehalten werden (Art. 71).
- Neue Rechte der kantonalen Bewilligungsbehörde im Falle von nicht bewilligtem Erwerb von Anteilsrechten (Art. 83)
- Das Recht, bezüglich dem Erwerb von Anteilsrechten und weiterer bewilligungspflichtiger Tatbestände eine Feststellungsverfügung verlangen zu können (Art. 84 Bst. b).
- Übergangsrecht (Art. 95c).

Bei einer Reihe von Überschriften, die landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe erwähnen, hätte die Formulierung «und Anteilsrechte an juristische Personen» ergänzt werden können. Da diese Ergänzungen jedoch nicht als zwingend notwendig erachtet wurden, wird von ihnen abgesehen.

→ Artikel 9a, 28, 41, 45a, 60, 61, 62, 65a, 65c, 70, 72a, 83, 84 und 95c.

3.2.3 Anpassungen bei der Belastungsgrenze

Heutige Regelung und Handlungsbedarf

Das BGGB sieht zum Schutz der Landwirtschaft vor Überschuldung vor, dass landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke nur bis zur Belastungsgrenze mit grundpfandgesicherten Krediten belastet werden dürfen. Die Belastungsgrenze stützt auf dem Ertragswert ab, welcher dem Kapital entspricht, das mit einer landesüblichen Bewirtschaftung verzinst werden kann. Er berücksichtigt damit das effektiv vorhandene Absatzpotenzial und die Fähigkeiten des Bewirtschafters oder der Bewirtschafterin kaum.

Die bestehende Belastungsgrenze wird teilweise von den Kantonen strikt gehandhabt, obwohl gesetzliche Ausnahmen vorgesehen sind. Dies schränkt Betriebsleitende mit guten Ideen, die einen hohen Finanzierungsbedarf haben, in ihrem Handlungsspielraum stark ein. Diese Gruppe von Betriebsleitenden wünscht, dass sie auch höhere Beträge als 135 % des Ertragswertes als Grundpfand in das Grundbuch eintragen lassen können. Andererseits bietet die Belastungsgrenze für die Mehrheit der Betriebe deutliche Vorteile wie die unbürokratische Gewährung von Krediten durch Banken zu günstigen Konditionen.

Beantragte Neuregelung

Die Bestimmungen zur Belastungsgrenze sollen angepasst werden. Die Belastungsgrenze soll beibehalten werden. Die Überschreitung der Belastungsgrenze und die Vergabe von Krediten für Betriebe mit hohen Investitionen soll in Zukunft durch Gläubiger ohne Bewilligung leichter möglich sein. Damit werden Investitionsentscheidungen nicht mehr alleine von der Belastungsgrenze, sondern von der Wirtschaftlichkeit der Investitionen abhängig werden. Dies bewirkt grössere unternehmerische Handlungsspielräume und dadurch auch eine grössere Verantwortung für Betriebsleitende wie Gläubiger.

Ein Grundpfandrecht kann daher den Höchstbetrag ohne Bewilligung übersteigen. Eine solche Überschreitung ist aber auch weiterhin nur unter Einhaltung der Bedingungen gemäss Art. 77 und 78 BGGB möglich. Die Kontrolle der Einhaltung dieser Bestimmungen obliegt dabei neu dem Gläubiger und dem Schuldner, nicht mehr dem Grundbuchverwalter.

Ohne eine vorausgesetzte Bewilligung fällt auch die Notwendigkeit der Anerkennung der Genossenschaften, Stiftungen und kantonalen Institutionen dahin.

Gemäss BGGB Artikel 64 Absatz 1 Buchstabe g kann auch ein nicht-Selbstbewirtschafteter ein landwirtschaftliches Grundstück oder Gewerbe übernehmen, wenn er als Gläubiger ein entsprechendes Pfandrecht besitzt und das Gewerbe oder Grundstück in einem Zwangsvollstreckungsverfahren erwirbt. Die Anpassungen der Bestimmungen zur Belastungsgrenze könnte dazu führen, dass vermehrt landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in das Eigentum von nicht-Selbstbewirtschaftenden fallen. Dieses Risiko wird jedoch als gering erachtet. Es liegt im Interesse und in der Verantwortung der Bewirtschaftenden, sich nur so hoch zu verschulden, dass ein Konkurs höchst unwahrscheinlich ist.

→ Artikel 73, 76-79, 81, 87, 90 Abs. 1 Bst. c sowie 91 Abs. 1

3.2.4 Administrative Vereinfachung

Heutige Regelung und Handlungsbedarf

Das BGGB regelt unter anderem den Verkehr mit landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken. Diese Regelungen umfassen Bestimmungen darüber, unter welchen Voraussetzungen die Abparzellierung oder Zerstückelung eines landwirtschaftlichen Grundstückes oder Gewerbes bewilligt werden

kann. Weiter enthält das Gesetz auch Regelungen über die bewilligungsfreien Handänderungen und die Rahmenbedingungen bei Handänderungen, welche der Bewilligungspflicht unterliegen.

Der Vollzug des BGGB wurde in den letzten 20 Jahren kaum angepasst und ist für die Kantone mit Aufwand verbunden. Die Ziele des BGGB können auch mit einem geringeren Aufwand erreicht werden. Beispielsweise sind die Regelungen für den Erwerb und für die Abparzellierung nicht miteinander harmonisiert. Nationalrat Karl Vogler forderte daher in seinem Postulat 15.3284, dass das BGGB und das LPG auf mögliche administrative Vereinfachungen im Vollzug zu untersuchen sind. Der Bundesrat hat in seinem Bericht vom 29. März 2017 zum Postulat mögliche administrative Entlastungen evaluiert. Diese sollen nun umgesetzt werden.

Beantragte Neuregelung

Folgende Massnahmen sollen zur administrativen Entlastung und Vereinfachung beitragen:

- Der räumlich-örtliche Geltungsbereich des BGGB endet neu an der Bauzonengrenze (Art. 2 BGGB), sofern auf dem Grundstück keine landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen stehen. Mit Rechtskraft des Zonenplanes fällt damit der innerhalb der Bauzone liegende Grundstücksteil ex lege nicht mehr unter den Geltungsbereich des BGGB. Die Grundstücksteilung soll zudem keine behördliche Ausnahmebewilligung vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot mehr erfordern (Art. 59 Bst. e BGGB).
 - Der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich soll einheitlich definiert und mit den Bestimmungen der Strukturverbesserungsmassnahmen (Art. 10 SVV) und jenen zu Betriebs- und Betriebszweiggemeinschaften (Art. 10 und 12 LBV) harmonisiert werden. Der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich wird durch eine einheitliche Regelung auf 15 km festgesetzt. Der Begriff des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs wird im ganzen BGGB (dies betrifft die Artikel 21 Abs. 1, 36 Abs. 2 Bst. b, 42 Abs. 2, 47 Abs. 2 Bst. b, 49 Abs. 2 Ziff. 1 und Abs. 3 und 63 Abs. 1 Bst. d) durch die Angabe der neu gesetzlich festgelegten Begrenzung ersetzt.
 - Die Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot (Art. 59 und 60 BGGB) sollen erweitert werden mit dem Ziel, den administrativen Aufwand zu reduzieren.
 - Die Ausnahmen von der Bewilligungspflicht für den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken (Art. 62 und 65 BGGB) sollen erweitert werden mit dem Ziel, weniger Erwerbsbewilligungen zu erstellen.
 - Die Pächterstreckung nach einer Kündigung soll auf 3 Jahre beschränkt werden (Art. 27 LPG) mit dem Ziel, dass aufgrund der kürzeren Erstreckungsfrist weniger Gerichtsfälle resultieren.
 - Die Einsprachemöglichkeit gegen den Pachtzins für landwirtschaftliche Grundstücke soll aufgehoben werden (Art. 43 LPG), um den administrativen Aufwand zu vermindern.
- ➔ Artikel 2, 21 Abs. 1, 36 Abs. 2 Bst. b, 42 Abs. 2, 47 Abs. 2 Bst. b, 49 Abs. 2 Ziff. 1 und Abs. 3, 59, 60, 62, 63 Abs. 1 Bst. d und 65 BGGB sowie Artikel 27 und 43 LPG

3.2.5 Definition Ertragswert

Heutige Regelung und Handlungsbedarf

Der landwirtschaftliche Ertragswert entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann. Die Grundlagen werden aufgrund von Mittelwerten über mehrere Jahre bestimmt.

Bisher wurde dabei auf die von der Schweizerischen Nationalbank publizierten Zinssätze für 1. variable Hypotheken abgestellt. Seit 2006 publiziert die Schweizerische Nationalbank diese Werte nicht mehr. Das Gesetz kann daher nicht mehr auf diesen Wert abstellen.

Beantragte Neuregelung

Der Kapitalisierungssatz in Art. 10 BGGB entspricht neu einem gewichteten langfristigen Kapitalkostensatz, welcher das Fremd- und das Eigenkapital des Unternehmens sowie das Branchenrisiko berücksichtigt. Die Berechnung des Kapitalisierungssatzes orientiert sich an üblichen Verfahren der Unternehmensbewertung der Wirtschaft.

→ Artikel 10 BGGB

3.2.6 Stärkung der Position der Ehegatten

Heutige Regelung und Handlungsbedarf

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates beauftragte den Bundesrat am 12. Dezember 2012 im Rahmen der Motion 12.3990 «Frauen in der Landwirtschaft» (abgeschrieben am 12.6.2017), die ökonomische, soziale und rechtliche Absicherung der in der Landwirtschaft tätigen Frauen abzuklären und zu verbessern. Der Bundesrat stellte in seinem Bericht vom September 2016 fest, dass das BGGB auf einem traditionellen Landwirtschaftsbild mit einem klassischen Familienverständnis basiert. Erbrechtlich sind die nicht am Eigentum beteiligten Ehegatten in der Landwirtschaft weitgehend geschützt, wenn sie den Betrieb weiterführen möchten. Lebzeitig sind jedoch Mitbeteiligungen des Ehegatten am Grundeigentum schwierig, weil jede Veräusserung des landwirtschaftlichen Gewerbes oder eines Anteils davon in der Regel ein Vorkaufsrecht der Geschwister und Geschwisterkinder auslöst (Art. 42 BGGB).

Klärungsbedarf gibt es auch bei der güterrechtlichen Auseinandersetzung im Scheidungsfall.

Im BGGB gibt es keine güterrechtlichen Bestimmungen, da diese generell im ZGB geregelt sind. Bei Scheidungsfällen in der Landwirtschaft ist jedoch in der Regel landwirtschaftliches Grundeigentum Teil der güterrechtlichen Auseinandersetzung. In Ermangelung spezifischer Regelungen im ZGB kommt so bei Scheidungen eine Kombination von Normen des ZGB und BGGB zur Anwendung. Dabei behilft man sich im BGGB mit Artikeln, die eigentlich für den Erbfall formuliert sind. Ihre direkte Anwendung kann jedoch zu Benachteiligungen des Nicht-Eigentümer-(Ex)-Ehegatten führen. Die sich daraus ergebenden Probleme können mit einigen Präzisierungen im BGGB gelöst werden. Insbesondere sind nach geltendem Recht die Absicherungen bei der Mitfinanzierung von betrieblichen Investitionen aus Eigenmitteln des Nichteigentümer-(Ex)-Ehegatten zu wenig lang gewährleistet. Der Anrechnungswert kann in diesem Fall zwar erhöht werden, aber nur wenn die Investition weniger als 10 Jahre zurückliegt.

Beantragte Neuregelung

Der massgebende Zeitraum für die Erhöhung des Anrechnungswertes in Artikel 18 Absatz 3 BGGB wird neu in Abhängigkeit der Lebensdauer der Investition festgelegt. Die vorgeschlagenen Zeiträume richten sich nach den unteren Grenzen der Gesamtnutzungsdauern gemäss Schätzungsanleitung 2018, beziehungsweise beim Boden nach der Dauer des Gewinnanspruchsrechtes nach Artikel 28 Absatz 3 BGGB. Damit wird das investierte Kapital während einer minimalen Nutzungsdauer geschützt.

Die Berechnung des Gewinnanspruches (Art. 31 BGGB) wird präzisiert, um die korrekte Gewinnberechnung zu verbessern.

Ehegatten erhalten neu ein Vorkaufsrecht am Betrieb (Art. 42 BGGB), welches dem Vorkaufsrecht der Geschwister vorgeht. Ziel dieser Massnahme ist es, dass selbstbewirtschaftende Nichteigentümer-(Ex)-Ehegatten ein landwirtschaftliches Gewerbe im Rahmen einer Scheidung zum Ertragswert übernehmen können, ohne dass das Vorkaufsrecht der Geschwister ausgelöst wird. Ausserdem ermöglicht es Eigentümern landwirtschaftlicher Gewerbe ihre Ehegatten auch eigentumsässig an ihrem Gewerbe zu beteiligen.

Mit der Ergänzung im ZGB werden Zeitpunkt und Art der Berechnung des Gewinnanspruches bzw. der Mehrwertbeteiligung präzisiert. Für die betroffenen Personen und insbesondere die Nichteigentümer-(Ex)-Ehegatten soll so eine einfache und klare Ausgangslage geschaffen werden, die zur erhöhten Rechtssicherheit beiträgt. Auch die Anpassung im Art. 75 BGGB steht im Kontext der Sicherung von Gewinnanspruchrechten von Ehegatten.

Ziel der Änderungen ist es in Übereinstimmung mit dem oben erwähnten Bericht, die Rahmenbedingungen für die güterrechtliche Auseinandersetzung im Scheidungsfall einfach und nachvollziehbar zu regeln und die Stellung der Nichteigentümer-(Ex)-Ehegatten zu stärken. Mit diesen Massnahmen werden zudem die Empfehlungen des UNO-Ausschusses für die Beseitigung der Diskriminierung der Frau (CEDAW-Ausschuss) betreffend «Frauen auf dem Land», die dieser 2009 und 2016 an die Schweiz gerichtet hat, umgesetzt.

→ Artikel 18, 31, 42 und 75 BGG sowie Art. 212 ZGB

3.2.7 Erläuterungen zum Gesetzesentwurf bäuerliches Bodenrecht

Art. 1

Der bäuerliche Familienbetrieb hat grosse Tradition in unserem Land. Gleichzeitig ist der Trend festzustellen, sich in anderen als traditionellen familiären Formen zu organisieren und zusammen zu arbeiten. In diesem Zusammenhang werden im Rahmen der vorgeschlagenen Gesetzesänderung die Möglichkeiten für juristische Personen ausgeweitet. Damit tritt die Bedeutung der Familienbetriebe im Vergleich zur Vergangenheit etwas in den Hintergrund und der alleinige Fokus des Gesetzes auf diese Bewirtschaftungsform ist unzureichend. Vor dem Hintergrund dieser Überlegungen soll aus der Liste der Zwecke des Gesetzes jener der Förderung von Familienbetrieben gestrichen werden. Mit den Änderungen des Gesetzes für Quereinsteigende und den bäuerlichen juristischen Personen werden sich die Betriebe weiterentwickeln und nicht mehr nur klassische bäuerliche Familienbetriebe sein. Dies wird nun auch im Zweckartikel ausgedrückt. Durch diese Öffnung wird die Innovation und Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft gefördert. Es wird mit der Formulierung von Voraussetzungen und Bedingungen (z.B. Einhaltung des Selbstbewirtschaftungsprinzips) sichergestellt, dass diese Erweiterung von den verfassungsrechtlichen Zielen von Art. 104 Abs. 3 BV gedeckt bleibt.

Art. 2

Der räumlich-örtliche Geltungsbereich des BGG soll an der Bauzonengrenze enden. Ausgenommen davon sind landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen mit dem für die Bewirtschaftung notwendigen Umschwung, wenn sie zu einem Gewerbe gehören. Liegt eine Parzelle teilweise innerhalb und ausserhalb der Bauzone, so gilt das BGG nur noch für den Teil ausserhalb der Bauzone. Nicht überbaute Flächen und Flächen mit nichtlandwirtschaftlichen Bauten innerhalb einer Bauzone können damit bewilligungsfrei vom landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück abparzelliert werden.

Art. 9

Mit der Erweiterung der Erwerbsmöglichkeiten von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken durch juristische Personen soll die Definition der Selbstbewirtschaftung im Bodenrecht präzisiert werden, um Fehlanreize zu minimieren (z.B. Förderung einer Hobbylandwirtschaft). Die gestellten Anforderungen (Selbstbewirtschaftung, Fähigkeit) müssen von den kantonalen Bewilligungsbehörden (Bodenrechtsfachstellen) geprüft werden. Der Bundesrat kann neu die von den einzelnen Betrieben erwarteten Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung, namentlich zu deren Ausbildung spezifizieren, um die adäquate Nutzung der erworbenen landwirtschaftlichen Grundstücke und Gewerbe zu gewährleisten. Die minimalen Anforderungen zur Fähigkeit (Ausbildung) sollen mit den Bestimmungen der Direktzahlungsverordnung harmonisiert werden (Art. 4 DZV).

Art. 9a

Das Konzept der bäuerlichen juristischen Personen wird in diesem neuen Artikel definiert. Diese Definition betrifft die Aktiengesellschaften, die Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Kommandit-AGs, für die ein Aktionär oder eine Aktionärin bzw. ein Partner oder eine Partnerin am Aktienkapital beteiligt ist. Es werden die Anforderungen an das Halten von Mehrheitsbeteiligungen, den Unternehmenszweck, die Konstituierung der Vermögenswerte, das Halten von Beteiligungen ausschliesslich durch natürliche Personen und die Organe dieser Gesellschaften definiert. Dieser neue Artikel stellt sicher, dass die landwirtschaftlichen Betriebe in der Hand von Selbstbewirtschaftern bleiben und Spekulationen verhindert wird.

Art. 10

In der Definition des Ertragswertes wird der Kapitalisierungssatz neu als Referenzzinssatz definiert. Er berechnet sich aufgrund eines langfristigen nach Fremd- und Eigenkapital gewichteten Kapitalkostensatzes.

Art. 18

Der Zeitraum der Erhöhung des Anrechnungswertes wird je nach Art der Investition erweitert. Massgebend für die Zeiträume sind die minimalen Gesamtnutzungsdauern gemäss der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes 2018 für Bauten und Einrichtungen, beziehungsweise die Dauer des Gewinnanspruchsrechts der Miterben in Artikel 28 Absatz 3 BGGB. Da der Ertragswert für Dauerkulturen bereits die gesamten Erstellungskosten berücksichtigt, muss der Ertragswert bei Investitionen in Dauerkulturen nicht zusätzlich erhöht werden. Mit der Verlängerung der Zeiträume der Anrechnungswerte wird der Ehegatte/die Ehegattin, die sich an den jeweiligen Investitionen beteiligt hat, im Scheidungsfall bessergestellt.

Art. 21

Der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich wird neu nicht mehr explizit genannt. In Übereinstimmung mit Artikel 10 SVV sowie den Artikeln 10 und 12 LBV soll zur Schaffung von Transparenz für die künftigen Erwerber eine einheitliche Distanz von höchstens 15 km festgelegt werden.

Art. 25

Das Kaufrecht für Geschwister, welche nicht Erben sind, wird analog der Änderung bei der Vorkaufrechtsregelung von Artikel 42 geregelt. Ziel dieser Regelung ist es, die Attraktivität des Verkaufs von Gewerben an Dritte zu erhöhen.

Art. 28

Das Gewinnanspruchsrecht der Miterben wird auf die Veräusserung von Anteilsrechten an juristischen Personen ausgedehnt, und gilt auch für bäuerliche juristische Personen, sofern sie in der Erbteilung zu einem tieferen Wert als dem Verkehrswert angerechnet werden. Dieses Gewinnanspruchsrecht kann durch schriftliche Vereinbarung aufgehoben oder abgeändert werden.

Art. 31

Beim Gewinnanspruchsrecht der Miterben ist es oft so, dass anschliessend an die Gewinnverteilung noch Steuern oder Sozialversicherungsabgaben fällig werden und diese vollumfänglich durch den Landwirt / die Landwirtin allein gedeckt werden müssen. Die Präzisierung definiert, dass bereits in der Berechnung des Gewinnanspruchs diese Aufwände mitberücksichtigt werden. Dieser Artikel wird auch bei Scheidungen für den Ehegatten, welcher den landwirtschaftlichen Betrieb verlassen muss, angewendet, wenn die güterrechtliche Auseinandersetzung zum Ertragswert erfolgte und bedeutet für ihn eine Besserstellung.

Art. 36

Der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich wird neu nicht mehr explizit genannt. In Übereinstimmung mit Artikel 10 SVV sowie den Artikeln 10 und 12 LBV soll zur Schaffung von Transparenz für die künftigen Erwerber eine einheitliche Distanz von höchstens 15 km festgelegt werden.

Art. 41

Analog dem Gewinnanspruchsrecht bei einer Erbteilung sollen auch für das vertragliche Gewinnanspruchsrecht die Anteilsrechte an juristischen Personen den landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben gleichgestellt werden.

Art. 42

Die Einführung eines Vorkaufsrechtes für Ehegatten ermöglicht es Ehegatten, sich am landwirtschaftlichen Betrieb auch eigentümlich zu beteiligen. Es ermöglicht zudem, dass selbstbewirtschaftende Ehegatten das landwirtschaftliche Gewerbe im Rahmen einer Scheidung käuflich übernehmen können, ohne dass das Vorkaufsrecht der Geschwister ausgelöst wird.

Die Beschränkung des Vorkaufsrechtes der Geschwister von 25 auf 10 Jahre und die Streichung des Vorkaufsrechtes der Geschwisterkinder eröffnet mehr Handlungsspielraum für die Eigentümer und Eigentümerinnen landwirtschaftlicher Gewerbe. Dies soll dazu führen, dass ein breiteres Angebot an Gewerben auf dem Markt entsteht und so vermehrt Gewerbe ausserfamiliär erworben werden können.

Das Gewinnanspruchsrecht nach Art. 31 ff BGG bleibt bestehen.

Art. 45a

Veräussert eine bäuerliche juristische Person ein landwirtschaftliches Gewerbe, so können die Verwandten eines Hauptaktionärs nach heutigem Recht kein Vorkaufsrecht geltend machen, da es ein Verwandtschaftsverhältnis zur juristischen Person nicht gibt. Selbstbewirtschaftende Nachkommen soll dennoch ein Vorkaufsrecht an landwirtschaftlichen Gewerben eingeräumt werden, wenn das Gewerbe das Hauptaktivum der Gesellschaft darstellt und eine Mehrheitsbeteiligung vorliegt.

Für den Fall, dass mehrere Selbstbewirtschaftende eine bäuerliche juristische Person gründen und keiner eine Mehrheitsbeteiligung hat, soll bereits eine qualifizierte Minderheitsbeteiligung von mindestens einem Drittel genügen. Bei mehreren Vorkaufsberechtigten im gleichen Rang gilt Art. 46 BGG.

Art. 47

Der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich wird neu nicht mehr explizit genannt. In Übereinstimmung mit Artikel 10 SVV sowie den Artikeln 10 und 12 LBV soll zur Schaffung von Transparenz für die künftigen Erwerber eine einheitliche Distanz von höchstens 15 km festgelegt werden.

Art. 49 Abs. 1 Ziff. 1 und Abs. 2 Ziff. 1

In Übereinstimmung mit der Streichung der (Vor-)Kaufrechte für Geschwisterkinder gemäss Artikel 25 und 42 wird ebenso das Vorkaufsrecht an Miteigentumsanteilen für Geschwisterkinder gestrichen. Dies soll, wie oben bei Artikel 25 und 42 erläutert, zur Zunahme des Angebots von Gewerben auf dem Markt beitragen.

Der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich wird neu nicht mehr explizit genannt. In Übereinstimmung mit Artikel 10 SVV sowie den Artikeln 10 und 12 LBV soll zur Schaffung von Transparenz für die künftigen Erwerber eine einheitliche Distanz von höchstens 15 km festgelegt werden.

Art. 59

Aufgrund der Begrenzung der Einschränkung des Geltungsbereiches des BGG in Artikel 2 BGG, erübrigt sich für unbebaute Parzellen und Parzelleile eine Ausnahmewilligung vom Realteilungs- und Zerstückerungsverbot (Art. 59 Bst. e).

Der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke oder Grundstücksteile durch den Kanton oder einer Gemeinde zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- oder Pumpspeicherwerken bei Wasserkraftwerken sowie des Realersatzes für diese Bedürfnisse bedarf seit der Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz vom 11. Dezember 2009 keiner Erwerbsbewilligung mehr. Der Ausnahmekatalog für die Befreiung von der Erwerbsbewilligungspflicht in Artikel 62 BGG wurde damals um Buchstabe h erweitert. Heute muss für diesen Erwerb nach wie vor eine Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückerungsverbot gemäss Artikel 60 Absatz 1 Buchstabe h bewilligt werden. Mit der Einführung eines Buchstaben f in Artikel 59 BGG als Ausnahme des Realteilungs- und Zerstückerungsverbotes kann in Zukunft auf diese Bewilligung verzichtet werden.

Art. 60

Abs. 1 Bst. f

Heute kann einem Pächter oder einer Pächterin eines landwirtschaftlichen Gewerbes ein Baurecht auf einer landwirtschaftlichen Parzelle des Gewerbes eingerichtet werden. Unklar ist, ob diese Norm auch auf den Pächter bzw. die Pächterin einer Parzelle angewendet werden kann. Aufgrund der Entwicklungen in den Bereichen Raumplanung und Landschaftsschutz sollte es einem Bewirtschafter oder einer Bewirtschafterin eines landwirtschaftlichen Gewerbes ermöglicht werden, auch auf einer zugepachteten Parzelle im Baurecht eine landwirtschaftliche Baute zu erstellen. Ebenfalls unter der geänderten Norm fallen die Pflanzensuperficies, dies allerdings nur dann, wenn die an den Pflanzen Berechtigten zugleich

Pächter des Bodens sind. Die administrative Entlastung dieser Massnahme ist zwar gering, trotzdem empfiehlt sie der Bundesrat im Bericht zum Postulat Vogler (15.3284) zur Umsetzung.

Abs. 1 Bst. j

Die Abtrennung und der Verkauf einer Minderheitsbeteiligung an einer Aktiengesellschaft oder eines Anteilsscheines entspricht einer Realteilung eines Teils eines Gewerbes. Für die Schaffung einer Minderheitsbeteiligung von bis zu einem Drittel wird ein neuer Ausnahmetatbestand vom Realteilungsverbot eingeführt. Das Realteilungsverbot gilt nur für eine Mehrheitsbeteiligung. Es obliegt der Bewilligungsbehörde bei der Abspaltung zu prüfen, dass der oder die Selbstbewirtschafter nach der Abtrennung noch über eine Mehrheitsbeteiligung von zwei Drittel bei der AG oder GmbH verfügen. Der derivative Erwerb (Kauf, Schenkung, Erbfolge etc.) solcher Minderheitsbeteiligungen unterliegt der Erwerbsbewilligungspflicht, soweit nicht eine Ausnahme nach Art. 62 BGGB greift.

Art. 61 Abs. 3 und 4

Absatz 3 ergänzt die Definition der wirtschaftlichen Eigentumsübertragung mit dem Erwerb von Anteilsrechten an einer bäuerlichen juristischen Person und schafft so mehr Rechtssicherheit.

Absatz 4 wird neu eingefügt zur Umsetzung der Motion Abate 17.4203. Die von beiden Räten überwiesene Motion verlangt, dass im BGGB eine maximale Geltungsdauer für die gestützt auf die Artikel 61ff. BGGB erteilten Bewilligungen für den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken festgelegt wird. Die vorgeschlagene Regelung sieht vor, dass die Bewilligung verfällt, wenn der Erwerb nicht innerhalb eines Jahres erfolgt. Dabei ist zu beachten, dass die Gewährung eines Kaufsrechts kein Erwerb und damit auch nicht bewilligungspflichtig ist.

Art. 62

Bst. b

Im Zusammenhang mit der Streichung von Vorkaufsrechten der Geschwisterkinder zur Erleichterung des Quereinstiegs, sollen Geschwisterkinder auch in dieser Regelung gestrichen werden. Sie sollen zukünftig betreffend Erwerbsbewilligung gleichbehandelt werden wie Nicht-Erben.

Bst. i-I

Der Katalog der Tatbestände, bei welchen keine Bewilligung für den Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe oder Grundstücke erstellt werden muss, wird in folgenden Bereichen erweitert:

- Pflanzensuperficies auf landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben
- Tausch von landwirtschaftlichen Grundstücken und Grundstücksteilen zwecks Verbesserung der Arrondierung
- Verkauf von landwirtschaftlichen Gebäuden mit Umschwung an Eigentümer benachbarter landwirtschaftlicher Gewerbe oder Grundstücke
- Erwerb von Anteilsrechten an einer AG oder Kommandit-AG bis zu einem Drittel des Aktienkapitals oder einer GmbH bis zu einem Drittel des Stammkapitals (Minderheitsbeteiligung)

Mit den drei ersten Erweiterungen der Ausnahmetatbestände werden die Vollzugsstellen administrativ entlastet. Für diese Tatbestände braucht es neu weder eine Abparzellierungs- noch eine Erwerbsbewilligung. Die vierte Erweiterung steht im Zusammenhang mit der Möglichkeit, dass Minderheitspakete von Anteilsrechten von maximal einem Drittel am Grund- oder Stammkapital einer AG, GmbH oder Kommandit-AG bewilligungsfrei erworben werden können.

Art. 63 Abs. 1 Bst. d

Der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich wird neu nicht mehr explizit genannt. In Übereinstimmung mit Artikel 10 SVV sowie den Artikeln 10 und 12 LBV soll zur Schaffung von Transparenz für die künftigen Erwerber eine einheitliche Distanz von höchstens 15 km festgelegt werden. Die Distanzbegrenzung soll auch für diejenigen Käufer angewendet werden, welche nicht über ein landwirtschaftliches Gewerbe verfügen. Damit werden diesbezüglich alle Landwirtschaftsbetriebe gleichbehandelt, unabhängig davon ob sie ein landwirtschaftliches Gewerbe sind oder nicht.

Art. 65 Abs. 2

Der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch das Gemeinwesen oder deren Anstalten zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken sowie des Realersatzes für diese Bedürfnisse unterstehen nicht mehr der Preisgrenze, da für diese Erwerbszwecke keine Bewilligung (Art. 62 Bst. h BGG) mehr notwendig ist. Hingegen untersteht der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken als Realersatz bei der Erstellung eines nach Plänen des Raumplanungsrechts vorgesehenen Werkes der Erwerbsbewilligung und damit der Preisgrenze. Dies führt zu einer rechtlich ungleichen Behandlung des freihändigen Erwerbs von Realersatz. Mit der vorgeschlagenen Ergänzung des Artikel 65 bleibt die Bewilligungspflicht des Erwerbs erhalten, wird aber erleichtert.

Art. 65a

Der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks oder Gewerbes durch bürgerliche juristische Personen kann bewilligt werden, wenn die Bedingungen nach Art. 9a erfüllt sind.

Art. 65b

Um neuen Zusammenarbeitsformen den Einstieg in die Landwirtschaft zu ermöglichen und so eine grössere Vielfalt von Organisationsformen sowie die Innovation im Agrarsektor zu fördern, sollen neu auch Genossenschaften, Vereine und Stiftungen landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke erwerben können. Dabei wird definiert, welche Voraussetzungen dazu erfüllt sein müssen. Die Mehrheit der Mitglieder bzw. Gesellschafter/-innen muss die Bedingung der Selbstbewirtschaftung erfüllen, d.h. das Gewerbe auch persönlich leiten. Zudem muss die statutarische Hauptzweckbestimmungen die Ausübung landwirtschaftlicher Aktivitäten nach Artikel 3 Absatz 1 Landwirtschaftsgesetz sein. Unter den Begriff der Gesellschafter fallen nach Art. 2 lit. f Fusionsgesetz (FusG), auch Vereinsmitglieder und Mitglieder von Genossenschaftler. Beim Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben oder Grundstücken durch Stiftungen und Vereinen wird die Eintragung in das Handelsregister vorgeschrieben, um Missbrauch zu verhindern. Die Mitglieder des obersten Stiftungsorgans (i.d.R. der Stiftungsrat) werden gemäss geltendem Recht in das Handelsregister eingetragen. Damit kann die geforderte Selbstbewirtschaftungspflicht kontrolliert werden.

Art. 65c

Im Rahmen der Präzisierungen der Erwerbsmöglichkeiten von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken durch juristische Personen braucht es Voraussetzungen, unter welchen selbstbewirtschaftende Erwerberinnen oder Erwerber Anteilsscheine an einer bürgerlichen juristischen Person erwerben können. Damit soll sichergestellt werden, dass die Grundsätze der Selbstbewirtschaftung und der landwirtschaftlichen Zweckbestimmung auch mit juristischen Personen eingehalten werden können. Die Voraussetzungen von Artikel 63 BGG, insbesondere diejenige der Preisgrenze müssen auch für den Erwerb von Anteilsrechten Anwendung finden.

Art. 70

Die Änderung soll die Nichtigkeitsfolge auf die Verletzung des Realteilungsverbots an einer Mehrheitsbeteiligung (Art. 4 Abs. 2 BGG) und auf den Erwerb von Anteilsrechten ausdehnen.

Die Nichtigkeitsfolge betrifft das privatrechtliche Rechtsgeschäft, also zum Beispiel den Aktienkaufvertrag. Von der Nichtigkeit nicht betroffen sind verwaltungsrechtliche Verfügungen. Diese sind vielmehr, falls die Voraussetzungen gegeben sind, zu widerrufen (Art. 71 und 72a BGG).

Art. 72a

Die Bewilligungsbehörde muss sicherstellen, dass die Bedingungen, die für den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben durch juristische Personen nach dem Zeitpunkt des Erwerbs eingehalten werden. Dafür kann sie spezifische Auflagen und Bedingungen aussprechen. Nach Buchstabe d des neuen Artikels muss jede Handänderung an Anteilsrechten der kantonalen Bewilligungsbehörde gemeldet werden. Die Meldepflicht trifft die juristische Person, bzw. deren oberstes Leitungs- oder Verwaltungsorgan. Die Meldepflicht besteht auch in den Fällen nach Art. 62 BGG, in denen die Handänderung bewilligungsfrei erfolgen kann (z.B. durch Erbgang oder Erbteilung). Genossenschaften,

Vereine und Stiftungen haben keine Anteilsrechte, welche zu einer Beherrschung der Gesellschaft führen können. Für den Erwerb von Grundstücken/Gewerben nach Art. 65b BGG ist deshalb keine analoge Bestimmung erforderlich.

Die Bewilligungsbehörde soll ihren Entscheid widerrufen können, wenn die mit der Bewilligung verbundenen Bedingungen und Auflagen nicht mehr eingehalten sind. Der Behörde soll hier ein weitergehender Ermessensspielraum zukommen („kann“). Nicht jede Verletzung einer Bedingung oder Auflage führt zum Widerruf der Bewilligungen. Nicht zum Widerruf führt beispielsweise die Verletzung der Meldepflicht (Art. 72a Abs. 1 Bst. d), sofern die Voraussetzungen der Artikel 65a und Artikel 65c nach wie vor erfüllt sind.

Art. 73 Abs. 1

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Art. 75 Abs. 1 Bst. e

Mit der Anpassung werden die Gewinnanspruchsrechten von Ehegatten denen von Miterben und Veräusserern gleichgestellt.

Art. 76

Unter Beachtung des Ziels, den Betreibern mehr Entscheidungsbefugnis einzuräumen, kann ein Grundpfandrecht geschaffen werden, um einen Kredit zu sichern, auch wenn die maximale Belastung überschritten wird. Eine solche Überschreitung kann neu bewilligungsfrei erfolgen. In diesem Fall sind die Bedingungen von Art. 77 und 78 BGG weiterhin zu beachten. Die Beachtung dieser Bestimmungen liegt jedoch neu in der Verantwortung der Kreditgeber und nicht mehr in der Verantwortung des Grundbuchamts. Jeder wird in der Lage sein, solche Darlehen abzuschliessen, so dass für alle die gleichen Bedingungen gelten.

Ohne eine vorausgesetzte Bewilligung fällt auch die Notwendigkeit der Anerkennung der Genossenschaften, Stiftungen und kantonalen Institutionen dahin.

Art. 77 Abs. 3

Alleine die Gläubiger müssen zukünftig sicherstellen, dass Darlehen zum festgelegten Zweck verwendet werden. Da die Behörde von der Aufgabe entbunden ist, die Belastungsgrenze übersteigenden Darlehen zu bewilligen, ist sie auch von der Pflicht entbunden, über diese zu wachen.

Art. 78 Abs. 3

Redaktionelle Änderung und Streichung der Gültigkeit sowie Streichung des Passus, der die prüfende Behörde erwähnt, weil vorgesehen ist, dass die Behörde Prüfungen nicht mehr vornimmt bzw. keine Bewilligungen nach Art. 76 Abs. 2 (alt) mehr erteilt.

Art. 79

Dieser Artikel wird aufgrund der Anpassung in Art. 76 BGG obsolet und wird deshalb aufgehoben.

Art. 81 Abs. 1

Im Zuge der Neuregelung der Grundpfanddarlehen müssen auch die Aufgaben des Grundbuchverwalters neu geregelt werden (Anpassung Belastungsgrenze).

Art. 83

Neu soll die Behörde auch von Amtes wegen tätig werden, wenn sie Kenntnis erhält von einem nicht bewilligten Erwerb von Anteilsrechten. (Der Erwerb von Anteilsrechten ist in Art. 65c geregelt.)

Art. 84

Neu soll auch über öffentlich-rechtliche Fragen zu den Anteilsrechten an juristischen Personen eine Feststellungsverfügung verlangt werden können. Ein schutzwürdiges Interesse ist jedoch immer erforderlich, dies ergibt sich bereits aus allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsrechts.

Im Zuge der Änderung der Bestimmungen zur Belastungsgrenze, nach denen diese nicht mehr behördlich bestimmt wird, erübrigt sich eine Feststellung in diesem Bereich (Bst. a).

Art. 87

Liegt eine Mehrheitsbeteiligung im Sinne von Art. 4 Abs. 2 BGG vor, so bestehen Vorkaufsrechte an Anteilsrechten (Art. 4 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 42 BGG). Auch der an Anteilsrechten Vorkaufsberichtigte muss daher die Schätzung des Ertragswertes verlangen können (Abs. 3 Bst. b).

Aufgrund der Änderung von Art. 76 BGG wird Abs. 3 Bst. c angepasst.

Es ergeben sich Änderungen aufgrund der neuen Bestimmungen zu juristischen Personen und durch die Schätzung des Ertragswertes durch Expertinnen und Experten; auch die Gesellschaft wird über neue Ertragswerte informiert (Abs. 4).

Art. 88 Abs. 2 und Art. 90 Abs. 2

Es ist vorgesehen, dass die Zuständigkeit bezüglich BGG per 1. Januar 2019 vom EJPD zum WBF wechselt. Entsprechend soll in den entsprechenden Abschnitten der Verweis auf das EJPD durch WBF ersetzt werden und die Organisationsverordnungen der beiden Departemente sowie die Verordnung zum Bäuerlichen Bodenrecht (VBB) im Rahmen des nächsten agrarpolitischen Verordnungspakets angepasst werden.

Art. 90 Abs. 1 Bst. c

Mit der Änderung des Art. 76 müssen die kantonalen Behörden nicht mehr über Überschreitungen der Belastungsgrenze entscheiden.

Art. 91

Hier muss der Regelungsbereich des Bundesrates entsprechend der Beschlüsse zu Delegationsnormen angepasst werden.

Nach der Änderung von Art. 76 BGG gibt es zudem keine Anerkennung von Genossenschaften und privatrechtlichen Stiftungen sowie kantonalen Institutionen mehr, so dass Absatz 3 über die Zuständigkeit des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements in diesem Bereich nicht mehr gilt.

Art. 95c

Der Gesetzgeber hat beim Inkrafttreten des BGG am 1. Januar 1994 Übergangsbestimmungen für das Privatrecht und für die übrigen Bestimmungen geschaffen. Für die später folgenden Revisionen des BGG wurden nur teilweise entsprechende Übergangsbestimmungen geschaffen. Zur Schaffung von Klarheit und Rechtssicherheit ist für die anstehende Revision des BGG eine entsprechende Übergangsbestimmung zu schaffen.

Änderung eines anderen Erlasses

Art. 212 Abs. 3 Zivilgesetzbuch

Mit dieser Ergänzung wird klargestellt, dass der Gewinnanspruch bzw. die Mehrwertbeteiligung im Zeitpunkt der güterrechtlichen Auseinandersetzung bestimmt wird. Zudem wird präzisiert, wie die güterrechtlichen Berechnungen anzustellen sind. Dazu wird ein Verweis auf das BGG vorgenommen, in dem der Gewinn im Kontext des Gewinnanspruchsrechts der Miterben definiert ist.

3.2.8 Erläuterungen zum Gesetzesentwurf landwirtschaftliches Pachtrecht

Art. 27 Abs. 1 und 4

Die Dauer der Pächterstreckung wird auf 3 Jahre beschränkt. Diese Regelung wird neu in Abs. 1 integriert. Da dem Richter aufgrund der neu fixen Dauer der Pächterstreckung kein Ermessen in der Festlegung der Verlängerung mehr zukommt, wird Abs. 4 aufgehoben.

Art. 37

Momentan gilt der landwirtschaftliche Pachtzins bei Gewerben für Boden, Ökonomiegebäude und die Betriebsleitendenwohnung. Der Pachtzins für diese Wohnungen ist wesentlich niedriger als der erzielbare Mietzins nach Mietrecht. Neu wird der landwirtschaftliche Pachtzins für Gewerbe auf den Boden und die Ökonomiegebäude beschränkt. Für die Betriebsleitendenwohnung kann somit ein ortsüblicher Mietzins verlangt werden. Dies mit dem Zweck, die Verpachtung von Gewerben attraktiver zu machen und so deren Angebot auf dem Pachtmarkt (für Quereinsteigende) zu erhöhen.

Art. 38

Abs. 1 Bst. a

Das in Buchstabe a erwähnte Bundesgesetz vom 12. Dezember 1940 über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen ist nicht mehr in Kraft. Der entsprechende Verweis auf die angemessene Verzinsung des Ertragswert wurde aktualisiert (neu: Art. 10 BGG⁶⁷). Es handelt sich nur um eine formelle Anpassung.

Abs. 2 und 3

Die Zuschläge für die Verpachtung landwirtschaftlicher Grundstücke werden aufgehoben. Auch mit dieser Aufhebung wird das Ziel verfolgt, die relative Attraktivität der Verpachtung von Gewerbe (im Vergleich zur Verpachtung einzelner Parzellen) durch die Annäherung der Pachtzinsen beider Objektarten zu erhöhen. Damit soll sich das Angebot auf dem Markt für Gewerbe erhöhen und sich so die Situation von Akteuren, die auf der Suche nach Gewerben zur Pacht sind, verbessern.

Art. 39

Die Bestimmung der Miete der Betriebsleitendenwohnung (Mietzins abzüglich Nebenkosten) wird genauer geregelt.

Art. 43

Die Einsprachemöglichkeit gegen die Pachtzinse für landwirtschaftliche Grundstücke wird aufgehoben. Da die Pachtzinse für Grundstücke nach heutigem Recht weder bewilligt noch gemeldet werden müssen, sind die Kontrollmöglichkeiten auf Seiten der Kantone ohnehin gering.

In der Praxis ist festzustellen, dass das gesetzlich zulässige Mass für den Pachtzins von landwirtschaftlichen Grundstücken regelmässig überschritten wird.

Art. 58

In Absatz 1 wird das EJPD durch das WBF ersetzt (vgl. Erläuterung zu Art. 88 BGG).

⁶⁷ SR 211.412.11