
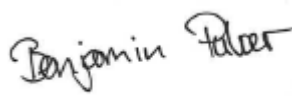


Vernehmlassung zur Agrarpolitik ab 2022 (AP22+)

Consultation relative à la Politique agricole à partir de 2022 (PA22+)

Consultazione sulla Politica agricola a partire dal 2022 (PA22+)

Organisation / Organisation / Organizzazione	Schweizerischer Pächterverband	
Adresse / Indirizzo	Äussere Baselstrasse 385 4058 Basel info@fermier.ch	
Datum, Unterschrift / Date et signature / Data e firma	2. März 2019  Peter Kistler Präsident	 Benjamin Pulver Geschäftsführer

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme an das Bundesamt für Landwirtschaft, Schwarzenburgstrasse 165, 3003 Bern oder elektronisch an schriftgutverwaltung@blw.admin.ch. **Sie erleichtern uns die Auswertung, wenn Sie uns Ihre Stellungnahme elektronisch als Word-Dokument zur Verfügung stellen. Vielen Dank.**

Merci d'envoyer votre prise de position, par courrier, à l'Office fédéral de l'agriculture, Schwarzenburgstrasse 165, 3003 Berne ou par courrier électronique à schriftgutverwaltung@blw.admin.ch. **Un envoi en format Word par courrier électronique facilitera grandement notre travail. D'avance, merci beaucoup.**

Vi invitiamo a inoltrare i vostri pareri all'Ufficio federale dell'agricoltura, Schwarzenburgstrasse 165, 3003 Berna oppure all'indirizzo di posta elettronica schriftgutverwaltung@blw.admin.ch. **Onde agevolare la valutazione dei pareri, vi invitiamo a trasmetterci elettronicamente i vostri commenti sotto forma di documento Word. Grazie.**

Allgemeine Bemerkungen / Remarques générales / Osservazioni generali:

Der Schweizerische Pächterverband (SPV) dankt dem Bundesrat für die Möglichkeit der Stellungnahme im Rahmen der Anhörung zur AP22+. Der SPV weist darauf hin, dass rund 50% der landwirtschaftlichen Nutzfläche als Pachtland bewirtschaftet wird und somit der SPV einen Grossteil der Schweizer Bäuerinnen und Bauern vertritt. Die Stellungnahme zur AP22+ wurde an der DV des SPV vom 19. Februar 2019 verabschiedet.

Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)

Einleitend möchte der SPV festhalten, dass nach ersten Erfahrungswerten die Pachtzinsen für Gewerbepächten mit der Umsetzung der neuen Schätzungsanleitung 2018 und der neuen Pachtzinsverordnung (1. April 2018) bereits um 20% bis 40% ansteigen. Bei Gewerbepächten mit Wohnraum ausserhalb des landwirtschaftlichen Normalbedarfs steigt der Pachtzins sogar um mehr als 40%.

Im erläuternden Bericht zur AP22+ hält der Bundesrat fest, dass er die **Verpachtung ganzer Gewerbe**, im Gegensatz zur heute oft praktizierten parzellenweisen Verpachtung, wieder attraktiver gestalten möchte. Dies, indem die Verpächter für die Betriebsleiterwohnung bei Gewerbepächten neu den Pachtzins gemäss dem ortsüblichen Mietzins geltend machen können.

Die Förderung der Gewerbepacht ist grundsätzlich im Sinne des SPV. Er befürchtet jedoch, dass das Ziel, die Gewerbepacht interessanter zu machen, mit der vorgesehenen Erhöhung des Pachtzinses für die Betriebsleiterwohnung in Verbindung mit der Aufhebung der Pachtzinskontrolle für Grundstücke nicht erreicht wird. Diese Annahme basiert auf drei Tatsachen:

1. Ein erneuter Anstieg des Pachtzinses ist für die Pächter aus finanzieller Sicht nur schwer oder gar nicht verkraftbar. Dem SPV sind Fälle bekannt, bei denen die Pächterfamilie mit der Umsetzung der Schätzungsanleitung 2018 und der neuen Pachtzinsverordnung vor grosse finanzielle Herausforderungen gestellt werden.
2. Mit der geplanten Aufhebung der **Pachtzinskontrolle bei den Grundstückpächten** ist zu erwarten, dass insbesondere bei **öffentlich-rechtlichen** Pachtflächen die Pachtzinsen für Grundstücke in Zukunft stark ansteigen werden. Die Praxis zeigt, dass sich die öffentlich-rechtlichen Verpächter bis anhin an den höchstzulässigen Pachtzinsen orientieren, was bei der Aufhebung der Pachtzinskontrolle nicht mehr der Fall sein wird.
3. Bei **privat-rechtlichen** Pachtflächen werden die höchstzulässigen Pachtzinsen für Grundstückpächten bereits oft überschritten, die Entwicklung der Pachtzinsen ist zudem tendenziell steigend. Wenn ein Verpächter sein Gewerbe parzellenweise, zu den auf dem privaten Markt erzielbaren Pachtzinsen verpachtet, erreicht er trotz der vorgeschlagenen Neuregelung bei der Pächterwohnung eine bedeutend höhere Rendite als bei der Gewerbepacht.

Der SPV geht davon aus, dass aufgrund der Entwicklung der Pachtzinsen bei den privat-rechtlichen Grundstücken und wegen den zu erwartenden steigenden Pachtzinsen bei den öffentlich-rechtlichen Grundstückpächten, die parzellenweise Verpachtung ganzer Gewerbe, trotz der höheren Abgeltung für die Betriebsleiterwohnung, interessanter bleiben wird. Mit der vorgesehenen Anpassung des Pachtzinses für die Betriebsleiterwohnung besteht die Gefahr, dass insbesondere bei Gewerbepächten, welche sich in der Nähe eines Siedlungsgebietes befinden und eine grosse Betriebsleiterwohnung aufweisen, der Anstieg der Pachtzinsen für die Pächter nicht mehr tragbar ist. Dies hätte zur Folge, dass weitere bestehende Gewerbe aufgegeben werden müssten. Der

SPV weist darauf hin, dass die aktuellen Pachtzinsen einen erheblichen Kostenfaktor in der Schweizer Landwirtschaft darstellen. Es kann somit nicht im Interesse der Agrarpolitik sein, die steigende Entwicklung der Pachtzinsen mit den vorgeschlagenen Änderungen im LPG noch zusätzlich anzutreiben.

Zudem stellt der SPV fest, dass die kürzere Pächterstreckungsdauer und die Aufhebung der Pachtzinskontrolle eine Schwächung des Pächterschutzes zur Folge hat. Das LPG wurde unter anderem mit dem Ziel eingeführt, dem Pächter aufgrund der stärkeren Stellung des Verpächters am Pachtmarkt einen angemessenen Pächterschutz zu gewähren, dies im Hinblick auf die nachhaltige Bodennutzung. Der bis anhin gesicherte Pächterschutz ermöglicht dem Pächter eine entscheidende Planungssicherheit, welche ihm die Möglichkeit gibt, auf unvorhergesehene Ereignisse (z.B. Kündigung) zu reagieren.

Mit den vorgesehenen Änderungen werden die förderlichen Bedingungen für ein nachhaltiges Pachtwesen wieder geschwächt. Der SPV muss leider feststellen, dass die geplanten Änderungen, einer Annäherung an die Situation vor der Einführung des LPG gleichkommt, was nicht im Interesse der Schweizer Landwirtschaft sein kann. Nach reiflicher Überlegung fällt der SPV den Entscheid, **dass auf die Revision des LPG zu verzichten ist.**

Anweisung zur Leseverständlichkeit für die Spalte Antrag: 1. ~~Schrift rot durchgestrichen~~ = Vorschlag Bundesrat von SPV nicht unterstützt; 3. *Schrift rot in Kursiv* = bestehender und beizubehaltender Gesetzestext

Bundesgesetz über die Landwirtschaftliche Pacht (LPG)		
Artikel Article Articolo	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	Auf die Revision des LPG ist nicht einzutreten	Eine Revision des LPG wird insbesondere aus den nachfolgenden Begründungen abgelehnt:
Art. 27 Abs. 1 und 4	<p>1 Der Richter erstreckt die Pacht um drei Jahre, wenn dies für den Beklagten zumutbar ist. Der Richter erstreckt die Pacht, wenn dies für den Beklagten zumutbar ist.</p> <p>4 Aufgehoben Der Richter erstreckt die Pacht um drei bis sechs Jahre. Er würdigt dabei die persönlichen Verhältnisse und berücksichtigt namentlich die Art des Pachtgegenstandes und eine allfällige Abkürzung der Pachtdauer.</p>	<p>Mit der bestehenden Gesetzgebung hat der Richter die Möglichkeit, auf die Situation des Pächters und die des Verpächters einzugehen und dementsprechend die Erstreckungsdauer festzulegen. Die Rechtspraxis zeigt, dass die Richter bei Erstreckungsklagen den ihnen zugeteilten Ermessensspielraum sinnvoll nutzen. Angesichts der grossen Nachfrage und des knappen Angebots bei Pachtflächen braucht der Pächter bei einer Kündigung einen Zeitraum von 3 - 6 Jahren, um eine Alternative zu finden. Vor allem bei Gewerbepachten und existenzrelevanten Grundstückspachten wird ein Zeitraum von 6 Jahren benötigt um alternative Möglichkeiten zu finden. Aus den genannten Gründen lehnt der SPV eine Verkürzung der Erstreckungsdauer ab.</p>
Art. 37	<p>Der Pachtzins für landwirtschaftliche Gewerbe setzt sich zusammen aus:</p> <p>a. einer angemessenen Verzinsung des Ertragswerts nach Artikel 10 BGG für landwirtschaftliche Ökonomie- und Alpegebäude und Boden. einer angemessenen Verzinsung des Ertragswerts nach Artikel 10 BGG2;</p> <p>b. der Abgeltung der mittleren Aufwendungen der Verpächter für Anlagen und Einrichtungen von landwirtschaftlichen Ökonomie- und Alpegebäuden und Boden; der Abgeltung der mittleren Aufwendungen der Verpächter für Anlagen und Einrichtungen (Verpächterlasten).</p> <p>c. einem ortsüblichen Mietzins für weitere Wohnungen</p>	<p>Zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören unter anderem auch die für eine landesübliche Bewirtschaftung nötigen Bauten und Anlagen (Art 7 Abs. 1 BGG). Somit soll zu einer Gewerbepacht auch die betriebsnotwendige Pächterwohnung dazugehören. Mit der revidierten Ertragswertschätzungsanleitung und der revidierten Pachtzinsverordnung sind gemäss Bericht des BLW zum Hearing vom 23. August 2017 die Verpächterlasten wieder abgegolten und aktuell. Erste Erfahrungswerte zeigen, dass mit der revidierten Pachtzinsberechnung bei einigen Gewerbepachten der Pachtzins massiv ansteigt (40% und mehr). Mit der in Art. 37 vorgesehenen Änderung, können die Pachtzinse für Gewerbepachten nochmals um 20% ansteigen. Ein weiterer massiver Anstieg des Pachtzinses ist für die Pächter nicht verkraftbar. Für viele Gewerbepächter wäre eine Weiterführung der Pacht nicht möglich.</p>

Bundesgesetz über die Landwirtschaftliche Pacht (LPG)

Artikel Article Articolo	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 38	<p>1 Der Pachtzins für einzelne Grundstücke setzt sich zusammen aus:</p> <p>a. einer angemessenen Verzinsung des Ertragswertes nach Artikel 10 BGG für landwirtschaftliche Ökonomie- und Alpegebäude und Boden; einer angemessenen Verzinsung des Ertragswertes im Sinn von Artikel 6 des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 19401 über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen;</p> <p>b. der Abgeltung der mittleren Aufwendungen der Verpächter für Anlagen und für Einrichtungen von landwirtschaftlichen Ökonomie- und Alpegebäuden und Boden. der Abgeltung der mittleren Aufwendungen der Verpächter für Anlagen und Einrichtungen (Verpächterlasten);</p> <p>c. einem Zuschlag für die allgemeinen sich für den Pächter aus einer Zupacht ergebenden Vorteile.</p> <p>2 Aufgehoben-Im Einzelfall sind auf den Betrieb bezogene Zuschläge von je höchstens 15 Prozent zulässig, wenn das Grundstück:</p> <p>a. Eine bessere Arrondierung ermöglicht;</p> <p>b. Für den Betrieb des Gewerbes günstig liegt</p> <p>3. Aufgehoben Für landwirtschaftliche Gebäude dürfen keine Zuschläge nach dem Absatz 2 eingerechnet werden.</p>	<p>Eine Aufhebung von Abs. 2 in Art. 38 würde jene Verpächter benachteiligen, welche sich noch an den höchstzulässigen Pachtzinsen orientieren. Der höchstzulässige Pachtzins würde zu stark reduziert werden. Zudem fördern die betriebsbezogenen Zuschläge, eine aus betriebswirtschaftlicher Sicht, sinnvolle „Verpachtungspolitik“ der Grundeigentümer. Die Aufhebung von Abs. 2 und 3 würde hauptsächlich falsche Signale an die Verpächter senden.</p>
Art. 39 Abs. 1	<p>1 Der Pachtzins für Wohnungen entspricht dem effektiv erzielbaren Mietzins ohne Nebenkosten.</p> <p>2 Die Bemessung des Zinses für nichtlandwirtschaftliche Pachtsachen richtet sich nach dem Obligationenrecht</p>	<p>Siehe Begründung zu Art. 37.</p>

Bundesgesetz über die Landwirtschaftliche Pacht (LPG)		
Artikel Article Articolo	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<i>Für die Bemessung des Zinses für Miet- und nichtlandwirtschaftliche Pachtsachen, die mit einer überwiegend landwirtschaftlichen Pacht verbunden sind, gelten die Vorschriften über Massnahmen gegen missbräuchliche Mietzinse.</i>	
Art. 43	<p>Aufheben</p> <p><i>1 Gegen den vereinbarten Pachtzins für einzelne Grundstücke können die vom Kanton bezeichneten Behörden bei der Bewilligungsbehörde Einsprache erheben. Die Behörden können vorsehen, dass Pachtzinse offen gelegt werden.</i></p> <p><i>2 Die Einsprache ist innert drei Monaten seit Kenntnis des Vertragsabschlusses oder der Anpassung des Pachtzinses zu erheben, spätestens aber innert zwei Jahren seit Pachtantritt oder seit dem Zeitpunkt, auf den die Pachtzinsanpassung erfolgt ist.</i></p>	<p>Übersetzte Pachtzinse sind ein grosser Kostentreiber für die Landwirtschaft und müssen deshalb soweit möglich reduziert werden. Die Pachtzinskontrolle für einzelne Grundstücke wird aktuell leider zu wenig durchgesetzt, deshalb zum Schluss zu kommen, dass die Pachtzinskontrolle für Einzelgrundstücke nicht erforderlich ist, ist jedoch fatal. Der SPV ist erstaunt, dass der Bundesrat eine Aufhebung der Pachtzinskontrolle vorsieht, obwohl die Verfasser des Gutachtens zum Postulat Vogler empfehlen, am geltenden Recht festzuhalten. Ein weiterer Anstieg der Pachtzinsen für Grundstücke ist mit allen Mitteln zu verhindern.</p>

Allgemeine Bemerkungen / Remarques générales / Osservazioni generali:

Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)

Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht wurde nach der Volksabstimmung 1994 mit dem Ziel eingeführt, das bäuerlichen Grundeigentum und den Familienbetrieb zu erhalten und zu fördern. Damit wurden die Stellung des Selbstbewirtschafters gestärkt, übersetzte Bodenpreise bekämpft und eine zu hohe Überschuldung des Grundeigentums verhindert. Für die Bauernfamilien konnten einigermaßen stabile Verhältnisse in Bezug auf den Verkehr von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken geschaffen werden. Mit den in der AP22+ vorgesehenen Änderungen sind einige dieser Errungenschaften des BGBB gefährdet.

So erleichtert die vorgeschlagene „**Öffnung**“ des BGBB (Erweiterung des Käuferkreises und des Handlungsspielraums juristischer Personen) kapitalkräftigen Gesellschaften den Erwerb von landwirtschaftlichem Boden. Die bereits heute bestehende Problematik des Verhältnisses zwischen dem knapp verfügbaren landwirtschaftlichen Boden einerseits und dem verfügbaren Kapital einzelner kaufkräftiger Akteure in der Landwirtschaft andererseits, wird damit verschärft. Diese kostentreibende Entwicklung setzt einen Grossteil der heutigen Bauernfamilien wirtschaftlich weiter unter Druck. Ein geeigneter Alleineigentümer, der sein Einkommen aus der Landwirtschaft erzielt, ist unter Umständen nicht in der Lage, beim Erwerb von landwirtschaftlichem Boden mit kapitalkräftigen Gesellschaften mitzuhalten.

Es ist davon auszugehen, dass sich die vorgesehene Lockerung der Kontrolle bei der **Überschreitung der Belastungsgrenze** als Bumerang für die bäuerliche Landwirtschaft erweist. Das aktuell tiefe Zinsumfeld sowie die grosse Spanne zwischen Ertrags- und Verkehrswert in der Landwirtschaft eröffnen Anreize zu Fehlinvestitionen. Zudem wird die vorgesehene Marktöffnung für landwirtschaftliche Produkte zu Einkommenseinbussen und damit zu finanziellen Engpässen führen, insbesondere bei hochverschuldeten Betrieben. Im Konkursfall könnten so die nicht selbstbewirtschaftenden Gläubiger das Gewerbe an sich ziehen und im Rahmen der raumplanerischen Möglichkeiten zweckentfremden.

Auch wenn einige der vorgeschlagenen Änderungen aus Sicht des SPV als sinnvoll erscheinen, kam der Verband zum Schluss, dass die Revision des BGBB im vorgeschlagenen Umfang nicht im Interesse der Schweizer Landwirtschaft ist, weshalb **auf die Revision des BGBB zu verzichten ist**.

Anweisung zur Leseverständlichkeit für die Spalte „Antrag“: 1. ~~Schrift rot durchgestrichen~~ = Vorschlag Bundesrat vom SPV nicht unterstützt; 3. *Schrift rot in Kursiv* = bestehender und beizubehaltender Gesetzestext.

Bemerkungen zu einzelnen Artikeln / Remarques par rapport aux différents articles / Osservazioni su singoli articoli

Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)		
Artikel Article Articolo	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	Auf die Revision ist nicht einzutreten	Eine Revision des BGBB wird insbesondere aus den folgenden Begründungen abgelehnt:
Art. 1 Abs. 1 Bst. a	das bäuerliche Grundeigentum zu fördern und eine leistungsfähige sowie auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichtete Landwirtschaft zu erhalten und deren Struktur zu verbessern; <i>das bäuerliche Grundeigentum und namentlich Familienbetriebe als Grundlage eines gesunden Bauernstandes zu fördern und eine leistungsfähige sowie auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichtete Landwirtschaft zu erhalten und deren Struktur zu verbessern;</i>	Die Streichung des Begriffs „Familienbetriebe“ steht im Widerspruch zu dem, bei der Einführung des BGBB deklarierten Ziel, Familienbetriebe als Grundlage einer leistungsfähigen Landwirtschaft zu fördern und zu erhalten. Eine Streichung des Begriffes „Familienbetriebe“ ist nicht notwendig, um die Ziele des BGBB zu erreichen. Die Streichung des Begriffs könnte weitere Bestimmungen des BGBB in Frage stellen (z.B. Bestimmungen zu landwirtschaftlichen Gewerben, Vorkaufsrechte), welche zwingend beizubehalten sind. Der Begriff «namentlich» schliesst andere Bewirtschaftungsformen nicht aus.
Art. 2 Abs. 2 Bst. c	den ausserhalb der Bauzone liegenden Teil von teilweise innerhalb einer Bauzone liegenden Grundstücken <i>Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind;</i>	Wenn nicht mehr das ganze Grundstück dem BGBB unterstellt ist, so muss auch nicht mehr das ganze Grundstück bodenrechtlich beurteilt werden. Eine Kontrolle darüber, ob der Flächenteil innerhalb der Bauzone betriebsnotwendig ist oder nicht, ist mit der Neuregelung nicht mehr möglich. Mit der Neuregelung müssten neu die Grundbuchämter die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen prüfen, was keine Vereinfachung des administrativen Aufwands mit sich bringt. Auch sind steuerliche Nachteile für den Eigentümer zu erwarten, da der Flächenteil innerhalb der Bauzone als nicht landwirtschaftliche Fläche zu bewerten wird, was zu einem höheren Steuerwert führt.
Art. 9 Abs. 3	Der Bundesrat kann Anforderungen an Selbstbewirtschaftler festlegen, namentlich zu	Mit dem neuen Absatz erhält der Bundesrat die Kompetenz zur Festlegung der Anforderungen an den Selbstbewirtschaftler. Diese Kompetenzverschiebung von den Kantonen zum Bund ist nicht nötig. Mit der Neuregelung besteht

Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)

Artikel Article Articolo	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	deren Ausbildung	die Gefahr, dass bei erbrechtlichen Differenzen, der Ansprecher mit der höheren Ausbildung, besser gestellt wird als der Ansprecher, der den Betrieb selber bewirtschaftet. Somit wird der Tatbeweis der Eignung und Fähigkeit zur Selbstbewirtschaftung gegenüber dem Ausbildungsstand zurückgestellt, obschon eine abgeschlossene Ausbildung die Eignung und Fähigkeit zur Selbstbewirtschaftung gewährleistet.
Art. 9a Bäuerliche juristische Person (und weitere Artikel, welche in Zusammenhang mit dem neuen Artikel anzupassen sind)	<i>Auf die Neuregelung ist nicht einzutreten und diese somit zu streichen. Bei den weiteren Artikeln, welche in Zusammenhang mit der Neuregelung angepasst werden müssten, ist am bestehenden Gesetzestext festzuhalten.</i>	Die Definition einer bäuerlichen juristischen Person in Art. 9a ist für das Erreichen der Ziele des BGBB nicht notwendig. Die juristischen Personen sind bereits in Art. 4 BGBB geregelt. Mit der Definition Art. 9a der bäuerlichen juristischen Person, bei der nur zwei Drittel an Selbstbewirtschaftern erforderlich sind, wird das bäuerliche Grundeigentum für Nichtselbstbewirtschaftler geöffnet. Dadurch werden wichtige und anerkannte Errungenschaften des BGBB (Bekämpfung Spekulation, tragbare Hofübernahmen und Preisstabilisierung) wieder aufs Spiel gesetzt. Der Erwerb landwirtschaftlicher Liegenschaften durch kapitalkräftige Gesellschaften ohne Interesse an der Selbstbewirtschaftung ist mit allen Mitteln zu verhindern. Bereits mit dem heutigen Recht ist es interessierten und fähigen Personen von ausserhalb der Landwirtschaft möglich, gemeinschaftlich einen landwirtschaftlichen Betrieb kaufen zu können. Nach Art. 58 Abs. 3 BGBB dürfen landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke im Miteigentum von bis zu zwölf Anteilen gekauft werden. Diese Regelung eröffnet eine vielseitige Gestaltungsmöglichkeit.
Art. 21 Abs. 1 und weitere Artikel, welche in Zusammenhang mit der vorgeschlagenen Definition des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs anzupassen sind.	Befindet sich in der Erbschaft ein landwirtschaftliches Grundstück, das nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört, so kann ein Erbe dessen Zuweisung zum doppelten Ertragswert verlangen, wenn er Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder über ein solches wirtschaftlich verfügt und das Grundstück höchstens 15 km von diesem entfernt ist.	Der auf nationaler Ebene festgelegte ortsübliche Bewirtschaftungsbereich nimmt den kantonalen Vollzugsbehörden die Möglichkeit, regionale Gegebenheiten zu berücksichtigen. Insbesondere die Gegebenheiten im Berg- und Sömmerungsgebiet als auch in den Rebbaugebieten müssen entsprechend im Bodenrecht berücksichtigt werden können. Aus den genannten Gründen ist die Definition des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs nach wie vor den Kantonen zu überlassen.

Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB)		
Artikel Article Articolo	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<i>Befindet sich in der Erbschaft ein landwirtschaftliches Grundstück, das nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört, so kann ein Erbe dessen Zuweisung zum doppelten Ertragswert verlangen, wenn er Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder über ein solches wirtschaftlich verfügt und das Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt.</i>	
Art 45a	<i>Auf die Neuregelung ist nicht einzutreten und diese somit zu streichen.</i>	s. Kommentar zu Art. 9a
Art 59 Bst. e und f	Das Realteilungs- und das Zerstückelungsverbot gilt nicht für eine Abtrennung oder Teilung: e. von Grundstücken entlang der Bauzonengrenze, wenn auf dem Grundstücksteil innerhalb der Bauzone keine Bauten und Anlagen stehen; f. für die Erwerbszwecke nach Artikel 62 Buchstabe h.	Da der SPV die Änderung in Art. 2 Abs. 2 Bst. c ablehnt, lehnt er ebenfalls die Einfügung von Bst. e in Art. 59 ab. Mit der Neuregelung in Bst. f wird das Realteilungs- und Zerstückelungsverbot beim Landerwerb für Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekte nicht mehr gelten. Dies begünstigt eine unnötige Zerstückelung von Parzellen. Insbesondere ist die Beurteilung einer Realteilung oder Zerstückelung bei Landkauf zum Zweck des zukünftigen Realersatzes von Bedeutung, um eine möglichst nachhaltige landwirtschaftliche Parzellen- und Flächenstruktur beizubehalten. Aus diesem Grund muss das Realteilungs- und Zerstückelungsverbot auch beim Landerwerb für Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekten bestehen bleiben.
Art. 61 Abs. 4	Die Bewilligung verfällt, wenn der Erwerb nicht innerhalb eines Jahres erfolgt	Die Befristung einer Bewilligung auf 1 Jahr ist zu kurz. Bei komplexen Sachverhalten kann sich das Verfahren beim Erwerb eines Grundstücks oder Gewerbes über eine Zeitdauer von mehr als nur einem Jahr hinziehen.

Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)

Artikel Article Articolo	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 62 Bst. i-l	<p>j. durch Tausch von landwirtschaftlichen Grundstücken oder Grundstücksteilen eines landwirtschaftlichen Gewerbes ohne Aufpreis gegen Land, Gebäude oder Anlagen, die für den Betrieb des Gewerbes günstiger liegen oder geeigneter sind;</p> <p>k. von landwirtschaftlichen Gebäuden mit notwendigem Umschwung nach Artikel 60 Absatz 1 Buchstabe e durch Eigentümer benachbarter landwirtschaftlicher Gewerbe oder Grundstücke;</p>	Die Gesetzestexte der Buchstaben j und k betreffen Sachverhalte, bei denen anhand einer fachlichen Beurteilung geklärt werden muss, ob z.B. ein Umgehungsgeschäft vorliegt oder z.B. die Grundstückpreise beider Grundstücke gleich hoch sind (Eignung zur Nutzung, Lage, Umschwung, etc.). Diese Kontrolle muss nach wie vor aufrechterhalten bleiben, damit Missbrauch und Umgehungsgeschäfte vermieden werden können.
Art. 65 Abs. 2	<p>Die Verweigerungsgründe von Artikel 63 gelten nicht</p> <p><i>Die Verweigerungsgründe von Artikel 63 gelten nicht im Falle von Absatz 1 Buchstabe a.</i></p>	Wenn der Erwerb für Realersatz nicht mehr der Preiskontrolle unterstellt ist, ist in einigen Regionen mit einem Preisanstieg für Landwirtschaftsland zu rechnen.
Art. 65a	<p><i>Auf die Neuregelung ist nicht einzutreten und diese somit zu streichen.</i></p>	S. Kommentar zu 9a
Art. 65 b Erwerb durch Genossenschaften, Vereine und Stiftungen (und weitere Artikel, welche in Zusammenhang mit dem neuen Artikel anzupassen sind)	<p><i>Auf die Neuregelung ist nicht einzutreten und diese somit zu streichen. Bei den weiteren Artikeln, welche in Zusammenhang mit der Neuregelung angepasst werden müssten ist am bestehenden Gesetzestext festzuhalten.</i></p>	Die Erweiterung des Käuferkreises auf Genossenschaften, Stiftungen und Vereine wird generell abgelehnt, da mit dieser Regelung weitere Nichtselbstbewirtschafter landwirtschaftliches Grundeigentum, zu hohen Ankaufspreisen, erwerben können. Die diesbezüglich zu erwartende Preissteigerung bei Grundstücken und Gewerben, erschwert einem geeigneten Alleineigentümer und Bewirtschafter den Erwerb von Grundstücken und Gewerben. Die Prüfung der Erfüllung der Vorgaben für den Käufer ist bei den in Art. 65b aufgeführten Organisationsformen schwierig, wenn nicht gar unmöglich.

Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB)

Artikel Article Articolo	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 65c	<i>Auf die Neuregelung ist nicht einzutreten und diese somit zu streichen.</i>	S. Kommentar zu Art. 9a
Art. 72a	<i>Auf die Neuregelung ist nicht einzutreten und diese somit zu streichen.</i>	S. Kommentar zu Art. 9a
Art. 76 Überschreitung der Belastungsgrenze (und weitere Artikel welche in Zusammenhang mit Art. 76 anzupassen sind).	<p>1 Ein Grundpfandrecht, für das die Belastungsgrenze gilt und das diese überschreitet, darf nur zur Sicherung eines Darlehens errichtet werden, wenn die Bedingungen nach den Artikeln 77 und 78 eingehalten sind.</p> <p>2 Die Einhaltung der Artikel 77 und 78 wird vom Grundbuchverwalter nicht kontrolliert.</p> <p><i>1 Ein Grundpfandrecht, für das die Belastungsgrenze gilt und das diese überschreitet, darf nur zur Sicherung eines Darlehens errichtet werden, das:</i></p> <p><i>a. eine vom Bund anerkannte Genossenschaft oder Stiftung des Privatrechts oder eine Institution des kantonalen öffentlichen Rechts dem Schuldner zinslos gewährt;</i></p> <p><i>b. eine dritte Person dem Schuldner gewährt und das durch eine Genossenschaft, Stiftung oder Institution im Sinne von Buchstabe a verbürgt oder verzinst wird.</i></p> <p><i>2 Die kantonale Behörde kann ein Darlehen von Dritten, das durch ein die Belastungsgrenze übersteigendes Pfandrecht gesichert wird, unter</i></p>	<p>Die Kontrolle der Belastungsgrenze ist ein administrativ einfaches Instrument, um den Gläubigern nachzuweisen, ob ein beantragter Hypothekarkredit für den Betrieb tragbar ist oder nicht. Eine Abschaffung oder Flexibilisierung der Kontrolle der Belastungsgrenze bringt weder den Bauern noch den Kreditinstitutionen eine Vereinfachung der administrativen Aufwendungen.</p> <p>Mit dem Inkrafttreten der Schätzungsanleitung für landwirtschaftliche Ertragswerte per 1.4.2018 werden die Ertragswerte um 10 – 40 % ansteigen. Insbesondere mit der Neubewertung von Zweit- und Drittwohnungen auf Basis der ortsüblichen Marktmieten, wird der Ertragswert massiv ansteigen. Der zu erwartende Anstieg des Ertragswertes erhöht die Belastungsgrenze und ermöglicht den Grundeigentümern, höhere grundpfandgesicherte Darlehen zu errichten. Die bestehenden Regelungen in Art. 75 und 76 zur Überschreitung der Belastungsgrenze und zu den Finanzierungsmöglichkeiten haben sich bewährt und sind beizubehalten. Eine zu strikte Handhabung der Kontrolle in einigen Kantonen soll Anlass bieten, die entsprechenden Behörden in der korrekten Handhabung zu schulen; sie soll nicht dazu führen, die Massnahmen zur Verhütung der Überschuldung zu lockern.</p> <p>Die vorgeschlagene Lockerung der Kontrolle der Belastungsgrenze ist problematisch, da eine neutrale Beurteilung der Fremdfinanzierung nicht mehr erforderlich ist und eventuell Kreditgeber und Kreditnehmer nicht über das notwendige fachspezifische Wissen verfügen.</p>

Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGB)		
Artikel Article Articolo	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	<i>Beachtung der Vorschriften nach den Artikeln 77 und 78 bewilligen. 3 Der Grundbuchverwalter weist eine Anmeldung ab, die keine dieser Voraussetzungen erfüllt.</i>	
Art. 79	<i>An bestehendem Gesetzestext ist festzuhalten.</i>	Die bestehenden Institutionen haben sich bewährt und bieten Gewähr für eine sachgerechte Prüfung.