

Teil III: Änderungen im bäuerlichen Bodenrecht (BGBB) und im landwirtschaftlichen Pachtrecht (LPG) sowie Anpassung des Immobiliarsachenrechts im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB)

Übersicht

Die Änderungen im BGBB¹ und im LPG² führen zu einer einheitlichen Verwendung des Ausdrucks «Standardarbeitskraft» (früher: «Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie»). Im Weiteren werden die Bestimmungen des BGBB und des LPG besser an diejenigen des LwG³ angepasst. Zusätzliche geringfügige Änderungen bestehen in einer Vereinfachung der Verfahren und Abläufe. Auf die im Vernehmlassungsbericht vorgeschlagene Erhöhung der Mindestgrösse für landwirtschaftliche Gewerbe wird in Anbetracht der Ergebnisse der Vernehmlassung verzichtet. Im privatrechtlichen Teil des LPG werden Bestimmungen des Obligationenrechts⁴, die mit der Revision des ordentlichen Miet- und Pachtrechts im Jahre 1989 für den landwirtschaftlichen Pachtvertrag als anwendbar erklärt wurden, für diesen jedoch keinen Sinn machen, angepasst.

Schliesslich sollen im Immobiliarsachenrecht des ZGB⁵ zwei kleine Änderungen erfolgen, die vorab für die Landwirtschaft von praktischer Bedeutung sind (Pflanzensuperficies und Nutzniessung an Grundstücksteilen).

1 Allgemeiner Teil

1.1 Ausgangslage

Das BGBB regelt, wer unter welchen Voraussetzungen landwirtschaftlichen Boden (landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke) erwerben kann und unter welchen Voraussetzungen diese mit Pfandrechten belastet und in Stücke zerteilt werden dürfen. Diese Regelung bezweckt schwergewichtig einerseits, die Familienbetriebe als Grundlage eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen, auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichtete Landwirtschaft zu erhalten und andererseits ihre Struktur zu verbessern. Im Weiteren soll mit dem BGBB die Stellung des Selbstbewirtschafters einschliesslich diejenige des Pächters beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke gestärkt werden. Ferner sollen mit dem BGBB übersetzte Preise für landwirtschaftlichen Boden bekämpft werden.

¹ Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht; SR **211.412.11**.

² Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht; SR **221.213.2**

³ Bundesgesetz vom 29. April 1998 über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz); SR **910.1**.

⁴ Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht); SR **220**.

⁵ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907; SR **210**.

Das BGGB ist namentlich in seinem Geltungsbereich auf das RPG⁶ abgestimmt. Das Raumplanungsrecht bestimmt, wie ein bestimmtes Stück Boden genutzt werden darf (landwirtschaftliche Nutzung oder Nutzung als Bauland).

Das LPG regelt die Pacht als entgeltliche Gebrauchsüberlassung von landwirtschaftlichen Gewerben und Boden zur landwirtschaftlichen Nutzung. Es handelt sich um eine Spezialgesetzgebung, die in ihrem Kern weitgehend von den ordentlichen Bestimmungen über die Pacht im Obligationenrecht abweicht. Das LPG enthält nebst den Bestimmungen über die Pacht von landwirtschaftlichen Gewerben solche über die Pacht einzelner Grundstücke. Letzteren kommt bei der sogenannten Zupacht – die strukturelle Verbesserung der Betriebe erfolgt vorab über die Zupacht – grosse Bedeutung zu. Zum Schutze des Pächters enthält das Gesetz Bestimmungen über die gesetzliche Mindestdauer der Pachtverträge, über Form und Frist der Kündigung und über die richterliche Erstreckung der Pacht. In strukturpolitischer Hinsicht enthält das Gesetz eine Bewilligungspflicht für die parzellenweise Verpachtung landwirtschaftlicher Gewerbe, die Beschränkung der Zupacht von Grundstücken, Bestimmungen über die Bemessung des Pachtzinses sowie eine Pachtzinskontrolle. Letztere besteht in einer Bewilligungspflicht für Pachtzinse für landwirtschaftliche Gewerbe sowie in einer Einsprachemöglichkeit der Behörde gegen Pachtzinse für Grundstücke.

Die im BGGB und im LPG enthaltenen strukturpolitischen Massnahmen wurden gleichzeitig mit dem Erlass des neuen LwG (AP 2002) gelockert. Die Erfahrungen und Entwicklungen zeigen, dass eine noch engere Abstimmung des BGGB und des LPG mit den Zielen der Landwirtschaftsgesetzgebung notwendig ist. Es ergeben sich auch Reflexwirkungen auf immobilienrechtliche Bestimmungen des ZGB.

1.2 Vernehmlassung

Der Bericht über die Ergebnisse der Vernehmlassung zur Weiterentwicklung der Agrarpolitik (Agrarpolitik 2007) findet sich im *Anhang* der Botschaft.

Der zentrale Vorschlag, im Talgebiet den Mindestarbeitsbedarf von einer halben auf eine ganze Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie zu erhöhen, um als landwirtschaftliches Gewerbe zu gelten, wurde im Rahmen der Vernehmlassung grossmehrheitlich abgelehnt. Deshalb soll der für die Gewerbedefinition massgebende Arbeitszeitbegriff über die verschiedenen landwirtschaftlichen Anwendungsbereiche hinweg zwar wie zahlreich gefordert harmonisiert werden, ohne jedoch im Grundsatz eine Erhöhung der Gewerbegrenze zu bewirken.

1.3 Grundzüge der vorgeschlagenen Änderungen

Der Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes wird im BGGB hinsichtlich der Betriebsgrösse nach unten abgegrenzt, indem der Arbeitsbedarf mindestens der halben Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie entsprechen muss. Diese Grösse ist massgeblich für den Anspruch der Erben auf ungeteilte Zuweisung des Gewerbes zum Ertragswert und zur Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts an einem Gewerbe.

⁶ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz); SR 700.

Gewerbe, die heute diese Mindestanforderung gerade noch erfüllen, werden indes zunehmend im Nebenerwerb weitergeführt.

Im Vernehmlassungsentwurf war vorgeschlagen worden, die Mindest-Betriebsgösse eines landwirtschaftlichen Gewerbes von der halben auf die ganze Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie zu erhöhen, die (Mindest-)Betriebsgrösse also zu verdoppeln. Dieser Vorschlag wurde von den Kantonen, den politischen Parteien und den betroffenen Organisationen weitgehendst abgelehnt. Nur vereinzelte Vernehmlassungsadressaten sprachen sich dafür aus. Auf die Erhöhung der Mindestgrösse für landwirtschaftliche Gewerbe wird deshalb, wie eingangs erwähnt, verzichtet. Von einer Anzahl von Kantonen und bäuerlichen Organisationen ist jedoch mit Nachdruck verlangt worden, dass die verschiedenen Begriffe, die eine Arbeitseinheit ausdrücken, vereinheitlicht und die Berechnung dieser Einheit auf Verordnungsstufe transparent gemacht wird.

Vor diesem Hintergrund fokussieren sich die Änderungsvorschläge für das BGG und das LPG auf die Vereinheitlichung der Begriffe. Weitere Änderungen bestehen in einer verbesserten Abstimmung der Regelungen des BGG und des LPG an diejenigen des LwG; bei dessen Erlass konnte aus verschiedenen Gründen nicht eine optimale Angleichung der Normen untereinander erzielt werden. Eine weitere Gruppe geringfügiger Änderungen besteht in einer Vereinfachung der Verfahren und Abläufe.

Im privatrechtlichen Teil des LPG müssen zudem Bestimmungen des Obligationenrechts, die mit der Revision des ordentlichen Miet- und Pachtrechts im Jahr 1989 für den landwirtschaftlichen Pachtvertrag als anwendbar erklärt wurden, für diesen jedoch keinen Sinn machen, angepasst werden.

Schliesslich sollen im Immobiliarsachenrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) zwei kleine Änderungen erfolgen, die vorab für die Landwirtschaft von praktischer Bedeutung sind.

In Anbetracht der Änderungen im BGG und LPG der vergangenen Jahre und der jetzt bevorstehenden Anpassungen wurde inzwischen eine Revision der Pachtzinsverordnung⁷ und der Schätzungsanleitung⁸ in Angriff genommen. Eine solche ist im Vernehmlassungsverfahren von vielen Kantonen und bäuerlichen Institutionen nachdrücklich gefordert worden.

⁷ Verordnung vom 11. Februar 1987 über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses; SR 221.213.221.

⁸ Art. 2 der Verordnung vom 4. Oktober 1993 über das bäuerliche Bodenrecht (VBB); SR 211.412.110.

2

Besonderer Teil

2.1

Erläuterungen zu den Änderungen des bürgerlichen Bodenrechts

Art. 2 Allgemeiner Geltungsbereich

Abs. 1

Das BGGB findet grundsätzlich – es gibt Ausnahmen – auf landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke Anwendung, die ausserhalb einer Bauzone, d.h. in einer Nicht-Bauzone liegen. Mit dem direkten Hinweis auf Artikel 15 RPG wird klargestellt, dass unter dem Begriff «Bauzone» einzig die bundesrechtliche Begriffsumschreibung in diesem Artikel massgebend ist. Gemäss dem durch Artikel 1 LWG eingeleiteten Übergang vom Produktions- zum Produktmodell fallen grundsätzlich auch ganz oder teilweise bodenunabhängige Landwirtschaftsbetriebe unter das BGGB. Demnach gelten insbesondere Gebiete der Landwirtschaftszone, die in einem kantonalen Planungsverfahren für die Erstellung von Bauten und Anlagen ausgedehnt wurden, welche über eine innere Aufstockung hinausgehen (Intensivtierhaltung und hors-sol-Kulturen; Art. 16a Abs. 3 RPG), als Nicht-Bauzonen, in denen das BGGB Anwendung findet. Im Vernehmlassungsverfahren ist diese Klarstellung von den Kantonen und bürgerlichen Organisationen begrüsst worden. Nach wie vor gelten auch Schutzzonen und sogenannte «Reservebauzonen» nicht als Bauzone im Sinne von Artikel 15 RPG; das BGGB findet in solchen Zonen Anwendung, wenn eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist.

Abs. 3

Das LPG bestimmt in Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe a, dass das Gesetz für die Pacht von Rebgrundstücken unter 15 Aren nicht gilt. Im BGGB hingegen werden in Artikel 2 Absatz 3 kleine Grundstücke von weniger als 10 Aren Rebland, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, grundsätzlich vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen (vgl. aber Art. 3 Abs. 4 BGGB). Im Vernehmlassungsverfahren wurde verschiedentlich gefordert, für kleine Rebgrundstücke im BGGB und LPG dieselbe Fläche zu fixieren. Neu gelten deshalb in Übereinstimmung mit dem LPG auch im BGGB einzelne Rebgrundstücke unter 15 Aren als sogenannte kleine Grundstücke, welche dem Geltungsbereich des Gesetzes nicht unterstehen.

Art. 5 Vorbehalte kantonalen Rechts

Bst. a

Den Kantonen soll nach wie vor die Kompetenz zustehen, die Betriebsgrösse – auch für Betriebe im Talgebiet – als kleinere Einheit zu umschreiben, als dies das Bundesrecht in Artikel 7 BGGB vorsieht. Die Betriebsgrösse ist dabei dem Anliegen um Vereinheitlichung der Begriffe entsprechend stets in einem Bruchteil einer Standardarbeitskraft festzulegen; die Angabe einer Mindestfläche als Einheit ist nicht mehr zulässig. Dabei bildet die Hälfte einer Standardarbeitskraft die absolut untere Grenze.

Art. 7 Landwirtschaftliches Gewerbe; im allgemeinen

Abs. 1

Das BGBB kennt zwei Objekte des Rechtsverkehrs: landwirtschaftliche Gewerbe und landwirtschaftliche Grundstücke. Das landwirtschaftliche Gewerbe wird als rechtliche, betriebliche und räumliche Einheit von Boden und Gebäuden umschrieben, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und eine Mindestgrösse erreichen muss. Betriebe, welche die Mindestgrösse nicht mehr erreichen oder aus einem anderen Grund nicht als Gewerbe qualifiziert werden (Art. 8 BGBB), fallen nicht aus dem Geltungsbereich des Gesetzes, sondern werden als einzelne landwirtschaftliche Grundstücke betrachtet.

Auf Grund des Ergebnisses des Vernehmlassungsverfahrens wird grundsätzlich die Mindestgrösse für landwirtschaftliche Gewerbe nicht erhöht. Neu wird jedoch auf den Begriff «halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie» verzichtet und die Mindest-Gewerbegrösse, wie von zahlreichen Vernehmlassungsadressaten vehement gefordert, mit dem vereinheitlichten Begriff der Standardarbeitskraft (SAK) umschrieben. Der vorgesehene Wert von 0,75 Standardarbeitskräfte entspricht in etwa dem *status quo*, wobei es im Einzelfall zu Abweichungen kommen kann, weil die Berechnungsart ändert. Der Hinweis auf die landesübliche Bewirtschaftung soll verdeutlichen, dass es – wie bei der Schätzung des Ertragswerts (Art. 10 Abs. 1 BGBB) – um eine objektivierete Betrachtungsweise geht, und eine ungewöhnliche Bewirtschaftungsart (z.B. Obstanlagen, wo solche nicht üblich sind) nicht massgeblich ist.

Art. 10 Ertragswert

Abs. 3

Nichtlandwirtschaftliche Bauten und Anlagen werden mit dem Ertragswert, der sich aus der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergibt, in die Ertragswertschätzung einbezogen. In der Praxis werden zudem auch Teilflächen, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden (z.B. für ein Nebengewerbe, Nebenbetrieb) auf diese Weise geschätzt. In der Praxis wird ferner meistens auf den tatsächlichen Zustand abgestellt. Der geltende Wortlaut der Bestimmung verlangt jedoch, dass geprüft werden muss, ob der nichtlandwirtschaftliche Teil abgetrennt werden könne oder dürfe. Das ist unzweckmässig und erschwert das Schätzungsverfahren. Mit der Änderung soll dieser Mangel behoben werden.

Art. 11a, 22, 50 Wegfall des Zuweisungsanspruchs und des Vorkaufsrechts

Die Ansprüche auf Zuweisung von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken in der Erbteilung finden heute dort ihre Grenzen, wo der Ansprecher bereits über eine überdurchschnittlich gute Existenz verfügt (Art. 22). Da wie erwähnt das Kriterium der guten bzw. überdurchschnittlich guten Existenz kaum mehr tauglich ist, wird dieser Wert vorliegend durch ein Mehrfaches einer Standardarbeitskraft ersetzt. Derselbe Grenzwert soll auch für Artikel 50 BGBB (Wegfall des Vorkaufsrechts) gelten; der Gedanke der «Erbengerechtigkeit» bzw. einer gerechten Behandlung aller Familienmitglieder ist auch hier wegleitend. Eine ersatzlose, vollumfängliche Streichung der beiden Artikel – wie von bäuerlichen Organisationen im Vernehmlassungsverfahren gefordert – wäre deshalb nicht gerechtfertigt. Dem Anliegen kann jedoch teilweise Rechnung getragen werden, indem Betriebe, die diese Grösse

erreichen, durch Ausübung des Zuweisungsanspruchs und des Vorkaufsrechts an einzelnen Grundstücken noch weiter wachsen können. Ausgeschlossen soll hingegen nach wie vor der Zuweisungsanspruch und das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe für diejenige Person bleiben, der schon ein grosses Gewerbe gehört. Aus systematischen Gründen wird der neu formulierte Artikel 22 (der nur noch den Wegfall des Anspruchs auf Zuweisung eines landwirtschaftlichen Gewerbes regelt) zu Artikel 11a; Artikel 22 wird aufgehoben.

Art. 16 Teilung des Gewerbes

Die Bestimmung, wonach ein landwirtschaftliches Gewerbe in der Erbteilung in zwei Gewerbe aufgeteilt werden könne, wenn jeder Teil einer bäuerlichen Familie eine gute Existenz biete, hat nie praktische Bedeutung erlangt. Wie eingangs erwähnt, ist die Beurteilung nach dem Kriterium «gute Existenz» unpraktikabel. Diese Bestimmung kann deshalb ersatzlos gestrichen werden. Dem Gedanken der Erben-gerechtigkeit trägt weiterhin die teilweise geänderte Bestimmung von Artikel 22 BGGB Rechnung.

Art. 26 Konkurrenz mit erbrechtlichem Zuweisungsanspruch

Abs. 1 Bst. c

Im Vernehmlassungsverfahren wurde die Steichung dieser Bestimmung gefordert. Wie auch im BGGB-Kommentar ausgeführt⁹, erweist sich diese Norm für die Geschwister und Geschwisterkinder, die nicht Erben sind, als unnötig (Art. 27 Abs. 1 BGGB verweist für die Ausübung des Kaufsrechts auf die Bestimmungen des Vorkaufsrechts, und gemäss Art. 42 Abs. 1 Ziff. 2 BGGB kann das Vorkaufsrecht in diesen Fällen nur vor Ablauf einer Eigentumsdauer von 25 Jahren geltend gemacht werden). Hinsichtlich der Nachkommen, die nicht Erben sind (Art. 25 Abs. 1 Bst. a BGGB) macht die 25-jährige Frist den Zweck dieses Kaufsrechts weitgehend illusorisch. Diese Frist ist in der Literatur denn auch als gesetzgeberische Fehlleistung qualifiziert worden. Die Bestimmung ist deshalb aufzuheben.

Art. 29 Veräusserung

Abs. 1 Bst. d

Nicht bloss die Veräusserung eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks, sondern auch der Übergang von einer landwirtschaftlichen zu einer nicht-landwirtschaftlichen Nutzung löst den Gewinnanspruch der Miterben aus (Art. 29 Abs. 1 Bst. d). Das bloss Verbleiben des ehemaligen Betriebsleiters in der Betriebsleiterwohnung könnte als solcher Übergang betrachtet werden (vgl. u.a. Art. 24a RPG). Das entspricht nicht dem Grundgedanken des Gewinnanspruchsrechts. Insbesondere dann, wenn der Betriebsleiter das Gewerbe während mehr als zehn Jahren selber bewirtschaftet hat, ist es unerwünscht, wenn in diesem Fall die Betriebsaufgabe noch durch das Auslösen eines Gewinnanspruchs erschwert würde. Die erwähnte Bestimmung im BGGB wird deshalb dahingehend ergänzt, dass in diesem Fall kein Gewinnanspruch ausgelöst wird.

⁹ Benno Studer, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Brugg 1995, N. 8 f. zu Art. 26 BGGB.

Nach wie vor wird jedoch ein Gewinnanspruch durch die Veräusserung des Betriebs oder eines Teils davon oder durch eine Zuweisung zu einer Bauzone (Art. 29 Abs. 1 Bst. c) ausgelöst; dies gilt unter diesen Umständen selbst dann, wenn der ehemalige Betriebsleiter in der früheren Betriebsleiterwohnung verbleibt.

Art. 37 *Anrechnungswert*

Abs. 1

Wird vertraglich begründetes gemeinschaftliches Eigentum (Miteigentum, Gesamteigentum) an einem landwirtschaftlichen Gewerbe aufgehoben, so kann jede am Eigentumsverhältnis beteiligte Person, die Selbstbewirtschafterin ist, die Zuweisung zum Ertragswert verlangen. Wie beim Vorkaufsrecht kann der Übernahmepreis jedoch angemessen erhöht werden, wenn besondere Umstände es rechtfertigen. Als solche gelten namentlich der höhere Ankaufswert des Gewerbs und alle erheblichen Investitionen, die in den letzten zehn Jahren getätigt worden sind (Art. 52 BGG). Mit öffentlicher Beurkundung können abweichende Vereinbarungen über den Anrechnungswert getroffen oder die Aufhebung des Zuweisungsanspruchs vereinbart werden. An diesen Regelungen soll inhaltlich nichts geändert werden; im Hinblick darauf, dass solche Gemeinschaftsverhältnisse an landwirtschaftlichen Gewerben i.d.R. zwischen verwandten Personen bestehen, lässt sich in strukturpolitischer Hinsicht kein Anpassungsbedarf erkennen (Bst. a).

Ein Zuweisungsanspruch besteht jedoch auch bei Aufhebung von gemeinschaftlichem Eigentum an einem einzelnen Grundstück. Die Übernahme erfolgt hier zum doppelten Ertragswert, wobei dieser auch hier angemessen erhöht werden kann – aber nicht muss –, wenn besondere Umstände es rechtfertigen. Diese Regelung vermag namentlich dann nicht zu befriedigen, wenn zwei oder mehrere Betriebsleiter als Eigentümer gemeinschaftlich in einer vom Bundesrecht anerkannten Form (Betriebsgemeinschaft, Tierhaltergemeinschaft, Art. 10 und 11 LBV¹⁰) ein Gebäude (z.B. einen Stall) erstellt haben und diese Gemeinschaft später wieder auflösen. Die ausscheidenden Mitglieder werden, wenn sie nicht in einem öffentlich beurkundeten Vertrag etwas anderes vereinbart haben, unter Umständen nicht mehr für ihren Anteil an der vorgenommenen Investition entschädigt, namentlich dann, wenn die Investition mehr als zehn Jahre zurückliegt. Investitionen solcher Art werden aber regelmässig auf eine längere Zeit als zehn Jahre vorgenommen. Eine Änderung der Bestimmung drängt sich auch deswegen auf, weil gemeinschaftliches Eigentum an einem einzelnen Grundstück oft unter nicht verwandten Personen begründet wird. Die Bestimmung soll deshalb dahingehend abgeändert werden, dass der Anrechnungswert für Gebäude und Anlagen den Erstellungskosten abzüglich Abschreibungen, mindestens aber dem doppelten Ertragswert entspricht. Der Bodenwert soll nach wie vor zum doppelten Ertragswert angerechnet werden (Bst. b).

Die Möglichkeit, mit einer öffentlichen Urkunde eine andere Vereinbarung über den Anrechnungswert zu treffen (Art. 39 BGG), bleibt auch im Falle von Buchstabe b erhalten.

¹⁰ Verordnung vom 7. Dezember 1998 über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, LBV); SR 910.91.

Art. 47 Gegenstand

Abs. 2 Einleitungssatz

Verkauft der Eigentümer ein landwirtschaftliches Grundstück, das er verpachtet hat, so muss sich der Gegenstand des Kaufvertrags nicht notwendigerweise mit dem Pachtgegenstand decken. So kann ein Eigentümer bspw. eine Liegenschaft (Parzelle) an zwei oder mehrere Pächter verpachten; er kann aber sein Grundstück auch nur teilweise einem oder mehreren Pächtern verpachten und den Rest für die eigene Nutzung zurückbehalten. In der Literatur wird die Frage, ob in diesem Fall der Pächter sein Vorkaufsrecht ausüben könne oder nicht, kontrovers behandelt. Ein Entscheid des Bundesgerichts zu dieser Frage ist bis heute nicht ergangen. Es rechtfertigt sich deshalb, dass der Gesetzgeber diese Frage löst. Dies geschieht dadurch, dass im Gesetz festgehalten wird, dass dem Pächter ein Vorkaufsrecht am Pachtgegenstand zusteht. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass ein Vorkaufsrecht des Pächters an einem Grundstück auch dann besteht, wenn Pachtgegenstand und Kaufobjekt nicht übereinstimmen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts an einem Teil einer Parzelle bedingt, dass diese vorerst der Nutzungsgrenze entsprechend aufgeteilt werden muss. Das gleiche Vorgehen gilt, wenn ein Grundstück in einen Teil parzelliert wird, der dem BGBB unterliegt und in einen solchen, der ihm nicht unterliegt (Art. 2 Abs. 2 Bst. c und d in Verbindung mit Art. 60 Abs. 1 Bst. a). Dieser Teilungsmechanismus ist also nicht neu. Eine solche Aufteilung ist dann ausgeschlossen, wenn das Zerstückelungsverbot verletzt würde (Art. 58 Abs. 2) oder ein Zerstückelungsverbot nach Artikel 102 LwG entgegensteht. Im Vernehmlassungsverfahren ist dieser Vorschlag bei einer grossen Mehrheit der Kantone und bürgerlichen Organisationen auf Zustimmung gestossen.

Art. 48 Verzicht auf das Vorkaufsrecht

Nach geltendem Recht kann der Pächter nicht vor Eintritt des Vorkaufsfalles auf sein gesetzliches Vorkaufsrecht verzichten. Diese Regelung ist wiederholt als zu starr betrachtet worden (vgl. zuletzt die Motion Hans Hess vom 6.12.2001 [01.3713]). Eine Lockerung dieser Bestimmung ist deshalb angebracht. Diese kann aber nicht darin liegen, dass der Pächter ohne weiteres schriftlich zum Voraus auf sein Vorkaufsrecht verzichten kann. Eine solche Lösung würde das Vorkaufsrecht des Pächters zum toten Buchstaben machen. Ein Verzicht zum Voraus soll nur für ein bestimmtes Rechtsgeschäft unter Kenntnis seines wesentlichen Inhalts und mit der qualifizierten Form der öffentlichen Beurkundung möglich sein. Nur mit dieser Kenntnis kann der Pächter den Entscheid treffen, ob er im Falle eines Zustandekommens des Kaufvertrags sein Recht ausüben oder darauf verzichten will. Ferner muss deswegen auch die Wirkung der Verzichtserklärung in zweierlei Hinsicht beschränkt werden. Die Verzichtserklärung wird unwirksam, wenn der Kaufvertrag zwischen dem Eigentümer und einem Käufer inhaltlich nicht entsprechend den Angaben in der Verzichtserklärung abgeschlossen wird. Die Verzichtserklärung fällt ferner jedenfalls dahin, wenn ein Kaufvertrag nach Ablauf einer Frist von sechs Monaten seit Unterzeichnung der Verzichtserklärung abgeschlossen wird. Eine solche zeitliche Befristung ist deswegen nötig, weil sich die Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt in der Zwischenzeit verändert haben können und diese Veränderungen für den Entscheid des Pächters über Verzicht oder Ausübung seines Rechts von Bedeutung sind.

Art. 60 Bewilligung von Ausnahmen

Abs. 1 Bst. b

Da einerseits mit der Änderung vom 26. Juni 1998 die Möglichkeit geschaffen wurde, mit Zustimmung der vorkaufs- und zuweisungsberechtigten Personen und des Ehegatten auch ein grosses landwirtschaftliches Gewerbe durch Realteilung aufzulösen (Art. 60 Abs. 2) und andererseits auf den Begriff der «guten Existenz» verzichtet wird, kann die Bestimmung von Artikel 60 Absatz 1 Buchstabe b aufgehoben werden.

Abs. 1 Bst. f

In Buchstabe f wird die Formulierung an diejenige von Artikel 106 Absatz 2 Buchstabe c LwG angepasst.

Abs. 1 Bst. i (neu)

Im Gegensatz zu den Ausnahmen vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 64 BGG) ist der Katalog für die Bewilligung einer Ausnahme vom Zerstückelungs- und Realteilungsverbot abschliessend. Daran soll grundsätzlich festgehalten werden. Eine weitere Lockerung in einer bestimmten Richtung ist jedoch angezeigt. Das geltende Recht lässt eine Ausnahme für die Erstellung einer Baute, die im gemeinschaftlichen Eigentum mehrerer Betriebsleiter stehen soll (z.B. Tierhaltergemeinschaft), nicht zu. Dieser Mangel soll mit dem neuen Buchstaben i behoben werden. Mit der Beschränkung auf diesen Tatbestand wird der Kritik im Vernehmlassungsverfahren Rechnung getragen, die sich gegen eine allgemeinere und damit unpräzisere Fassung dieser Ausnahmebestimmung aussprach.

Art. 73 und 75 Belastungsgrenze und Ausnahmen

Die Änderungen in den Artikeln 73 und 75 sind vorwiegend redaktioneller Natur. In Artikel 73 Absatz 1 wird die unbestrittene Praxis festgeschrieben, dass der Zuschlag von 35 Prozent nur auf dem landwirtschaftlichen Ertragswert, nicht aber auch auf dem Ertragswert, der sich aus der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergibt (Art. 10 Abs. 3 BGG), gemacht wird. Durch die Änderung von Artikel 73 Absatz 3 (2. Satz) wird eine Vereinfachung der Beurteilung, ob die Belastungsgrenze erreicht wird, erzielt.

Art. 87 Schätzung des Ertragswerts

Abs. 1^{bis} (neu)

Artikel 15 und 51 BGG sehen vor, dass zusammen mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe auch das Inventar zum Nutzwert übernommen werden kann. Zum Inventar gehören nebst Vieh, Maschinen, Geräten und Vorräten auch das Milchkontingent (vgl. unten: Abschnitt «Verzicht auf weitere Änderungen»). Unter dem Nutzwert wird in der Praxis der Ertragswert verstanden. Für die Betriebsübernahme ist es daher dienlich, wenn auch der Wert des Inventars geschätzt wird. Artikel 87 BGG wird deshalb dahingehend ergänzt, dass jede Person, welche die Ertragswertschätzung beantragen kann, auch verlangen darf, das Inventar mit seinem Nutzwert zu schätzen.

Abs. 4

Damit das Grundbuchamt und die Urkundsperson die Belastungsgrenze berechnen können (Art. 73 BGG), muss die Schätzungsbehörde die Werte, die auf nichtlandwirtschaftliche Teile entfallen und den Nutzwert des Inventars gesondert angeben.

Art. 90 und 91 Zuständigkeit der Kantone und des Bundes

Die Pflicht der Kantone, Ausführungsbestimmungen zum BGG vom Bund genehmigen zu lassen (Art. 91 Abs. 2 BGG), soll durch eine Mitteilungspflicht ersetzt werden. Eine entsprechende Regelung gilt bereits für die Ausführungsbestimmungen zum LwG (vgl. Art. 178 LwG). In Artikel 90 ist deshalb ein neuer Absatz 2 einzufügen; dagegen kann Absatz 2 des Artikels 91 aufgehoben werden.

Entgegen der Meinung einiger Vernehmlassungsadressaten, welche die bisherige Regelung beibehalten möchten, kann eine Koordination der kantonalen Ausführungsbestimmungen mit der Genehmigungspflicht nicht erreicht werden.

Art. 95a (neu) Übergangsbestimmungen zur Änderung vom ...

Die Änderung der Umschreibung der (Mindest-)Betriebsgrösse eines landwirtschaftlichen Gewerbes (Art. 7 BGG) kann in Grenzfällen zur Folge haben, dass Objekte, die bisher als landwirtschaftliche Gewerbe galten, nunmehr als Grundstücke betrachtet werden. Das BGG sieht für die beiden Objekte – landwirtschaftliches Gewerbe und landwirtschaftliches Grundstück – unterschiedliche Voraussetzungen für die Ausübung der Zuweisungsansprüche und der Vorkaufsrechte vor; das Realteilungsverbot findet nur auf landwirtschaftliche Gewerbe Anwendung. Es ist daher unumgänglich, dass bei einer Änderung der Umschreibung der (Mindest-)Betriebsgrösse des landwirtschaftlichen Gewerbes geregelt wird, auf welchen rechtserheblichen Sachverhalt und damit auf welchen massgeblichen Zeitpunkt abgestellt werden soll. Die sich ergebenden Fragen sind vergleichbar, aber nicht identisch mit denjenigen beim Inkrafttreten des BGG. Es rechtfertigt sich deshalb, die Übergangsbestimmungen, welche beim Inkrafttreten des BGG galten, auch auf die vorliegende Änderung des BGG für anwendbar zu erklären.

Verzicht auf weitere Änderungen

(1) Behandlung des Milchkontingents als Inventar

Nachdem das Milchkontingent vom Boden gelöst und die Möglichkeit der flächenunabhängigen Übertragung der Milchkontingente geschaffen wurde (Art. 32 Abs. 2 LwG; Art. 3 ff. Milchkontingentierungsverordnung¹¹), ist verschiedentlich der Wunsch geäussert worden, im Rahmen der Erteilung eines landwirtschaftlichen Gewerbes und bei der Ausübung des Vorkaufsrechts der Verwandten daran einen Übernahmeanspruch auf das Milchkontingent gesetzlich zu verankern. Artikel 613a ZGB und Artikel 15 und 17 BGG sehen vor, dass bei der Erteilung des Betriebsinventar (Vieh, Gerätschaften, Vorräte usw.) allein oder zusammen mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe zum Nutzwert übernommen werden kann. Eine ähnliche Regelung gilt bei Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts an einem landwirtschaftlichen Grundstück (Art. 51 BGG). Steuerrechtlich wird das Milchkontingent

¹¹ Verordnung vom 7. Dezember 1998 über die Kontingentierung der Milchproduktion (Milchkontingentierungsverordnung, MKV); SR 916.350.1.

wie Betriebsinventar behandelt. Auch privatrechtlich steht einer Behandlung des Milchkontingents als Betriebsinventar nichts entgegen. Der Gesetzgeber lässt es ausdrücklich offen, was darunter alles zu verstehen ist, indem er in der Klammer einige Beispiele in nicht abschliessender Form aufzählt (Art. 15 Abs. 1). Durch Auslegung dieser Bestimmung kann das erwünschte Ziel erreicht werden, ohne dass hierfür eine Gesetzesänderung erforderlich ist. Die Behandlung des Milchkontingents als Inventar schliesst auch aus, dass bei dessen Veräusserung von Gesetzes wegen ein Gewinnanspruch der Miterben ausgelöst wird. Nichts steht jedoch entgegen, dass in der Erbteilung oder bei Übertragung eines landwirtschaftlichen Gewerbes zu Lebzeiten des Bewirtschafters auf einen Betriebsnachfolger vertraglich ein Gewinnanspruch bei Veräusserung des Milchkontingents vorgesehen wird. Eine Sicherung des Gewinnanspruchs durch die vorläufige Eintragung eines Grundpfands (Art. 41 Abs. 1) ist in diesem Fall jedoch nicht möglich. Übergangsrechtlich mag es auf den ersten Blick unter dem privatrechtlichen Gesichtspunkt als stossend erscheinen, dass der Erbe, der das Milchkontingent seinerzeit zusammen mit dem Gewerbe (bzw. dem Boden) mitübernommen hat, das Milchkontingent veräussern kann, ohne den Gewinn zu teilen. Agrarpolitisch wäre eine solche Gewinnbeteiligung der Miterben jedoch höchst unerwünscht. Selbst privatrechtlich lässt sich das Fehlen eines Gewinnanspruchs im Hinblick auf die Bestimmungen der Artikel 32 und 33 BGG – der Landwirt oder die Landwirtin wird voraussichtlich den durch die Veräusserung des Milchkontingents erzielten Gewinn in irgend einer Form im Betrieb wieder investieren – rechtfertigen. Eine Gesetzesänderung ist deshalb auch in diesem Punkt nicht angezeigt.

(2) Keine weiteren Änderungen beim Vorkaufsrecht des Pächters

Beim Vorkaufsrecht des Pächters erübrigen sich – abgesehen von den Vorschlägen zu den Artikel 47 und 48 BGG – weitere Änderungen. Das Vorkaufsrecht des Pächters ist als Grundvoraussetzung an den Bestand eines gültigen Pachtvertrags gebunden. Hat der Pachtvertrag während einer Mindestpachtdauer bestanden (Art. 47 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 Bst. b BGG), so steht dem Pächter das gesetzliche Vorkaufsrecht zu, unbesehen des Grundes, der zur Verlängerung des Pachtverhältnisses geführt hat.

2.2 Erläuterungen zu den Änderungen des landwirtschaftlichen Pachtrechts

Art. 1 Grundsatz

Abs. 1 Bst. b

Es ist sachgerecht, im BGG und im LPG denselben Gewerbebegriff zu verwenden. Die Umschreibung, was im LPG als landwirtschaftliches Gewerbe gelten soll, darf grundsätzlich nicht der Vertragsfreiheit überlassen bleiben, da auf landwirtschaftliche Gewerbe und landwirtschaftliche Grundstücke auch im LPG unterschiedliche Normen Anwendung finden. Auch im LPG soll eine von einem Kanton gestützt auf Artikel 5 BGG festgelegte kleinere Betriebsgrösse massgeblich sein.

Art. 4 Begriff

Abs. 2

Der Inhalt dieses Absatzes wird aus systematischen Gründen in den Artikel 35a (neu) überführt.

Art. 5 Vorpachtrecht der Nachkommen des Verpächters

Abs. 2

Seit 1. Januar 1996 liegt das Mündigkeitsalter bei 18 Jahren (Art. 14 ZGB). Die diesbezügliche Sonderbestimmung in Artikel 5 Absatz 2 LPG ist damit hinfällig geworden.

Art. 21a (neu) Bewirtschaftungspflicht

Nach geltendem Recht findet Artikel 283 Absatz 1 OR über die Bewirtschaftungspflicht des Pächters auch auf die landwirtschaftliche Pacht Anwendung (Art. 276a Abs. 2 OR; Art. 1 Abs. 4 LPG). Demnach muss der Pächter den Pachtgegenstand sorgfältig bewirtschaften und insbesondere für eine nachhaltige Ertragsfähigkeit sorgen. Darunter ist vorab, aber nicht ausschliesslich, die langfristige Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit zu verstehen. Zur sorgfältigen Bewirtschaftung gehören bspw. auch die Unkrautbekämpfung mit geeigneten Methoden und die Wahl einer schonenden Weidetechnik bei Beweidung von Hängen, um das Entstehen von sogenannten «Weideweglein» zu vermeiden¹². Nachdem das Milchkontingent von der Fläche abgekoppelt wurde (und privatrechtlich und steuerrechtlich wie Inventar behandelt werden kann), ist die Erhaltung des Milchkontingents auf dem Pachtgegenstand nicht mehr Inhalt der Bewirtschaftungspflicht. Das schliesst eine ausdrückliche Vereinbarung über die Erhaltung des Milchkontingents als Nebenabrede nicht durchwegs aus. Der Pächter ist grundsätzlich zur persönlichen Bewirtschaftung des Pachtgegenstands verpflichtet. Indessen ist er heute als Landwirt ein Unternehmer und kann als solcher nicht jede Verrichtung persönlich vornehmen. Es muss ihm je nach Umständen in geringerem oder grösserem Ausmass erlaubt sein, die Bewirtschaftung unter seiner Verantwortung einem weiteren Personenkreis zu übertragen. Darunter fallen zunächst die Familienangehörigen und Angestellten, aber auch Mitglieder einer Betriebsgemeinschaft, welcher der Pächter angehört. Auch die Besorgung durch andere Dritte ist zulässig, so die Verrichtung bestimmter einzelner Arbeiten durch einen Lohnunternehmer. Mit der Beschränkung der zulässigen Übertragung der Bewirtschaftung durch Dritte auf einzelne Arbeiten wird den Einwänden gegen eine zu weitgehende Lockerung der ursprünglich persönlich zu erfüllenden Pflicht Rechnung getragen. Solche Bedenken sind im Vernehmlassungsverfahren namentlich aus der Romandie vorgebracht worden. Ferner kann eine Bewirtschaftung durch ein Mitglied einer «Fruchtfolgegemeinschaft», bei welcher der Pächter mitmacht und die einen zeitlich befristeten «Tausch» der Bewirtschaftung von (Pacht-)Parzellen zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit zum Zweck hat, darunter fallen. Die Verantwortung für die sorgfältige Bewirtschaftung wird damit ähnlich geregelt wie die Haftung des Geschäftsherrn (Art. 55 OR) oder eines Beauftragten, der die Ausführung eines ihm übertragenen Geschäfts an einen Dritten überträgt (Art. 399 OR). Kommt der Pächter trotz schriftlicher Mahnung – die Schriftlichkeit

¹² Vgl. dazu Studer B., Hofer E., Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Brugg 1987, S. 56 ff.

ist in diesem Fall ein Gültigkeitserfordernis – seiner Pflicht zur sorgfältigen Bewirtschaftung nicht nach, so kann der Verpächter den Pachtvertrag vorzeitig schriftlich kündigen (Art. 22*b*).

Diese Änderungen lassen es als zweckmässig erscheinen, die gesamte Regelung über die Bewirtschaftungspflicht (Art. 21*a*) in das LPG aufzunehmen. Im Vernehmlassungsverfahren sind diese Änderungen von vielen Kantonen und bäuerlichen Organisationen als sinnvoll bezeichnet worden.

Art. 22a Erneuerungen und Änderungen durch den Pächter

Abs. 1

Absatz 1 bestimmt, dass Erneuerungen und Änderungen an der Sache, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen (Art. 22 Abs. 3 LPG) und Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftungsweise, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlicher Bedeutung sein können (Art. 21*a* Abs. 1 LPG), der Zustimmung des Verpächters bedürfen. Die geltende Bestimmung ist redaktionell unglücklich verfasst und wird bei dieser Gelegenheit neu formuliert. Materiell ist damit keine Änderung verbunden.

Abs. 2

Hat der Pächter einer solchen Erneuerung oder Änderung zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist. Diese Regelung ergibt sich aus Artikel 289*a* Absatz 2 OR; sie findet auch auf die landwirtschaftliche Pacht Anwendung. Es ist nicht benutzerfreundlich, wenn die beiden Regelungen, die in engem Zusammenhang zueinander stehen, aus zwei verschiedenen Gesetzen herausgelesen werden müssen. Es rechtfertigt sich deshalb, letztere Regelung auch ins LPG aufzunehmen. Für die Zustimmung des Verpächters zu einer Änderung oder Erneuerung nach Absatz 1 soll wie bei der nichtlandwirtschaftlichen Pacht die Schriftform Gültigkeitserfordernis sein.

Art. 22b (neu) Pflichtverletzungen des Pächters

Die vorzeitige Auflösung der Pacht wegen Verletzungen der Pflichten des Pächters zur Bewirtschaftung (Art. 21*a* LPG) und zum Unterhalt (Art. 22 LPG) sowie bei Weigerung, den früheren Zustand wieder herzustellen, soll ebenfalls im LPG geregelt werden. Die bisher im OR (Art. 285 Abs. 1 und Art. 289*a* Abs. 3) vorgesehene fristlose Auflösung ist jedoch für die landwirtschaftliche Pacht realitätsfremd und unzweckmässig und dürfte wohl versehentlich mit der Revision des Miet- und Pachtrechts vom 15. Dezember 1989 (in Kraft seit 1. Juli 1990) als auf den landwirtschaftlichen Pachtvertrag anwendbar erklärt worden sein. Es ist deshalb im LPG eine eigene Regelung darüber zu treffen. Wie in Artikel 17 LPG (Kündigung aus wichtigem Grund) soll die Auflösung nur unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin möglich sein. Die Kündigung der Pacht ist auch hier nur gültig, wenn sie schriftlich erfolgt (vgl. Art. 16–21 LPG).

Art. 31 Bewilligungsgründe

Abs. 2 Bst. a und b

In Buchstabe b wird der bisherige Begriff der guten Existenz durch einen entsprechenden Begriff, ausgedrückt im Mehrfachen einer Standardarbeitskraft, ersetzt. Buchstabe a kann aufgehoben werden, da wie erwähnt die gute landwirtschaftliche Existenz kein zweckmässiges und handhabbares Kriterium mehr ist und eine Verkleinerung eines Gewerbes durch eine teilweise parzellenweise Verpachtung strukturell grundsätzlich unerwünscht ist. Besonderen Fällen wird mit den Bestimmungen der Buchstaben e, f und g desselben Absatzes hinreichend Rechnung getragen.

Abs. 2^{bis} Bst. a

In Absatz 2^{bis} kann der Buchstabe a aufgehoben werden, der in der letzten Revision vom 26. Juni 1998 versehentlich im Text stehen geblieben ist.

Abs. 3

Da mit vorliegender Teilrevision der Begriff der guten Existenz durch ein Mehrfaches einer Standardarbeitskraft ersetzt wird, erweist sich diese Bestimmung als hinfällig.

Art. 33 Einsprache

Bereits heute kann gegen eine Zupacht nur noch aus dem Grund einer «Fernpacht» Einsprache erhoben werden (Art. 33 Abs. 2 LPG). Die Bestimmung hat ihr Gegenstück in Artikel 63 BGG, wonach die Bewilligung verweigert wird, wenn das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers liegt. Der Wortlaut der beiden Bestimmungen ist jedoch nicht durchwegs identisch; die Formulierung im LPG lässt eine etwas weitere Distanz zu. Das macht indessen wenig Sinn, namentlich im Hinblick auf die Ausübung des Vorkaufsrechts des Pächters. Die Zupacht eines entfernt gelegenen Grundstücks durch einen selbstbewirtschaftenden Eigentümer ist zwar noch zulässig, die Bewilligung des Erwerbs bei Ausübung des Vorkaufsrechts daran müsste ihm aber versagt werden, was sich nicht rechtfertigt. Deshalb ist die Bestimmung des LPG derjenigen des BGG anzupassen.

Gleichzeitig ist die Möglichkeit der Behörde, Einsprache zu erheben, absolut zu befristen. Eine solche absolute Befristung fehlt heute; die Behörde kann noch nach zehn Jahren Einsprache erheben, wenn sie Kenntnis von einer Fernpacht erhält. Behördliche Massnahmen, die – aus welchen Gründen auch immer – erst nach Jahren getroffen werden, stossen oft auf Unverständnis, sind hinsichtlich der Rechtssicherheit fragwürdig und können ökonomisch unerwünschte Auswirkungen nach sich ziehen. Das Einspracherecht der Behörde wird deshalb absolut auf zwei Jahre seit dem Antritt der Zupacht befristet; eine Befristung, die auch für die Einsprache gegen den Pachtzins für Grundstücke vorgesehen wird (Art. 43 Abs. 2).

Diese beiden Änderungen bedingen, zusammen mit der bereits früher erfolgten Änderung, eine redaktionelle Neufassung des Artikels.

Art. 35a (neu) Vertragliche Regelungen

Abs. 1

Die Aufnahme einer Bestimmung über die Nebenkosten (Abs. 2 [neu]) gibt Anlass, die Bestimmung über die Leistung des landwirtschaftlichen Pachtzinses, die sich beim Begriff des landwirtschaftlichen Pachtvertrags in Artikel 4 findet, systematisch zutreffend im Kapitel über den Pachtzins einzuordnen.

Abs. 2

Gemäss Artikel 257a Absatz 2 OR, der auch für die Pacht gilt (Art. 281 Abs. 2 OR), muss der Mieter bzw. der Pächter die Nebenkosten nur dann zusätzlich zum Mietzins bzw. Pachtzins bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter bzw. Verpächter besonders vereinbart hat. Diese schwergewichtig auf die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ausgerichtete Bestimmung ist für die landwirtschaftliche Pacht nicht ohne weiteres geboten. Zum einen enthält das LPG Bestimmungen über die Bemessung des Pachtzinses, der auf dem Ertragswert beruht. Zum andern ist, wenn nichts anderes verabredet wird, der Pächter verpflichtet, für den ordentlichen Unterhalt des Pachtgegenstandes zu sorgen und kleinere Reparaturen vorzunehmen (Art. 22 Abs. 3 LPG). Für eine landwirtschaftliche Pacht ist es i.d.R. sachgerecht, dass der Pächter für die Nebenkosten aufzukommen hat. Darunter kann z.B. der Wasserzins fallen, der dem Verpächter vom Werk direkt in Rechnung gestellt wird. Aus diesem Grunde ist im LPG eine Bestimmung aufzunehmen, dass der Pächter die Nebenkosten trägt, soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben.

Art. 36 Öffentlich-rechtliche Bestimmungen

Die Einfügung eines Artikels 35a im 1. Abschnitt des 4. Kapitels bedingt die Aufnahme einer Sachüberschrift zu Artikel 36.

Art. 43 Einsprache gegen den Pachtzins für Grundstücke

Abs. 2

Die Möglichkeit der Behörde zur Einsprache gegen den Pachtzins soll absolut auf zwei Jahre seit Pachtantritt oder seit der Anpassung des Pachtzinses befristet werden. Das geltende Recht enthält nur eine relative Befristung von drei Monaten seit Kenntnis. Eine absolute Befristung ist im Hinblick auf die Rechtssicherheit geboten. Derselbe Gedanke liegt bspw. auch der absoluten Befristung für die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts an einem Grundstück zu Grunde. Die Frist beträgt dort ebenfalls zwei Jahre (Art. 681a Abs. 2 ZGB). Auch das Recht der Behörde zur Einsprache gegen die Zupacht wird absolut befristet (Art. 33).

Art. 58 Kantonale Ausführungsbestimmungen

Abs. 1

Für kantonale Ausführungsbestimmungen zum LPG soll keine Genehmigung des Bundes mehr nötig sein. An deren Stelle soll, der Regelung im LwG entsprechend, eine Mitteilungspflicht treten. Dieselbe Lösung soll auch für die Ausführungsbestimmungen zum BGG zur Anwendung kommen (vgl. Änderung von Art. 90 und 91 BGG).

Art. 60a (neu) Übergangsbestimmung zur Änderung vom ...

Abs. 1

Ein landwirtschaftlicher Pachtvertrag ist ein sogenanntes Dauerschuldverhältnis, d.h. die Parteien stehen dem Zweck des Rechtsgeschäfts entsprechend in einer andauernden Vertragsbeziehung. Dies im Gegensatz zu den Veräusserungsverträgen, die mit der Übertragung der Sache zu Eigentum und dem Erbringen der Gegenleistung, also je einer einmaligen Handlung, abgeschlossen sind. Die Umschreibung im Gesetz, was als Pacht eines landwirtschaftlichen Gewerbes gelten soll (Art. 1 Abs. 1 Bst. b), darf keinen Einfluss auf die laufenden Pachtverträge haben. In einer Übergangsbestimmung ist daher festzuhalten, dass ein Vertrag, der als Pachtvertrag über ein landwirtschaftliches Gewerbe abgeschlossen wurde, während der gesetzlichen Mindestpachtdauer oder einer längeren vertraglichen Pachtdauer als solcher Vertrag weiter läuft, auch wenn das Gewerbe hinsichtlich seiner Grösse die Anforderungen nach neuem Recht nicht mehr erfüllt.

Abs. 2

Zum Schutze des Gewerpächters ist vorzusehen, dass die Absicht des Verpächters, den Betrieb nach Ablauf der Pacht parzellenweise zu verpachten, einer Pachterstreckung nicht entgegen steht.

2.3 Erläuterungen zu den Änderungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (Immobiliarsachenrecht)

Art. 678 Einpflanzungen auf dem Grundstück

Abs. 2 und 3 (neu)

Gemäss dem geltenden Recht (Art. 678 Abs. 2) ist die Bestellung einer dem Baurecht entsprechenden Dienstbarkeit für Pflanzen und Waldungen nicht (mehr) zulässig. Damit ist es ausgeschlossen, dass Pflanzen einen anderen Eigentümer haben können als den Eigentümer des Bodens. Ausgenommen von dieser Regelung sind nur Fahrnispflanzen (Topfpflanzen, Baumschulpflanzen; Art. 678 Abs. 1). Landwirtschaftliche Pachtverträge für Dauerkulturen (wie Reben und Obstanlagen) werden oft für längere Zeit abgeschlossen. Oftmals wird dabei die Anlage vom Pächter auf eigene Rechnung erstellt, was in der Bemessung des Pachtzinses berücksichtigt wird (Art. 9 Pachtzinsverordnung¹³). Nach der erwähnten Bestimmung des ZGB wird der Pächter indessen nie Eigentümer einer Obstanlage oder von Reben. Dieser Mangel soll dadurch behoben werden, dass die Errichtung einer dem Baurecht entsprechenden Dienstbarkeit für einzelne Pflanzen und Anlagen von Pflanzen (nicht aber für Wald) zulässig sein soll. Damit lebt ein altes Rechtsinstitut wieder auf (Pflanzensuperficies), das vor Inkrafttreten des ZGB in vielen Kantonen bestand. Um dessen Nachteile aufzuheben, wird für solche Dienstbarkeiten, unabhängig davon ob sie als blosser Dienstbarkeiten oder als selbstständige und dauernde Rechte ausgestaltet werden, eine gesetzliche Mindestdauer und eine Höchstdauer festgelegt. Letztere entspricht der Höchstdauer für eine Nutzniessung und für ein selbstständiges

¹³ Verordnung vom 11. Februar 1987 über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses; SR 221.213.221.

ges und dauerndes Baurecht (vgl. Art. 749 und 779I). Beim Erlass des ZGB hatten diese Nachteile zur Vorschrift geführt, dass solche Dienstbarkeiten nicht mehr neu begründet werden durften; die bereits errichteten blieben jedoch in ihrem Bestand erhalten (Art. 45 Abs. 1 SchlT ZGB). Diese Dienstbarkeit soll jedoch vorzeitig abgelöst werden können, wenn der Pachtvertrag – aus welchen Gründen auch immer – endet, der Anlass zur Errichtung der Dienstbarkeit war (Art. 678 Abs. 3).

Art. 745 Nutzniessung

Abs. 3 (neu)

Gemäss Artikel 745 verleiht die Nutzniessung dem Berechtigten, soweit nicht anders bestimmt, den Genuss der vollen Sache. Die Nutzniessung kann an beweglichen Sachen, an Grundstücken, an Rechten oder an einem Vermögen bestellt werden.

Das Bundesgericht hat vor einigen Jahren entschieden (BGE 116 II 281 ff.), dass die Errichtung einer Nutzniessung an einem bestimmten Teil eines Gebäudes nicht zulässig ist. Vom System des Immobiliarsachenrechts her besteht indessen keine Notwendigkeit einer solchen Beschränkung. Dienstbarkeiten belasten zwar das Grundstück immer als Ganzes, die Ausübung einer Dienstbarkeit kann aber ohne weiteres auf einen Teil des Grundstücks beschränkt werden. Solche Dienstbarkeiten sind recht häufig, z.B. ein Wegrecht. Mit der Änderung (Einfügen eines neuen Abs. 3 in Art. 745 ZGB) soll ermöglicht werden, dass auch die Ausübung der Nutzniessung auf einen bestimmten Gebäudeteil oder eine bestimmte Teilfläche beschränkt werden kann. Die Folgen, die sich für die Tragung der Lasten (Unterhalt, Hypothekarzinse, Steuern, Versicherungen) ergeben, haben der Eigentümer und der Berechtigte vorab vertraglich zu regeln. Im Übrigen finden nach herrschender Lehre die Bestimmungen über die Grunddienstbarkeiten auch auf die Personaldienstbarkeiten Anwendung. Darunter fällt insbesondere auch die sinngemässe Anwendung von Artikel 741 ZGB betreffend Verteilung der Unterhaltslasten.

Mit dieser Regelung kann den Wünschen aus der Vernehmlassung entgegengekommen werden, welche das Realteilungsverbot im Falle der Übergabe des landwirtschaftlichen Gewerbes an einen Nachfolger als zu starr betrachten. Oftmals besteht der Wunsch, dass der Eigentümer das «Stöckli» oder eine Wohnung zu Eigentum behalten und erst später auf den Betriebsnachfolger übertragen möchte. Die Motion Freund (01.3132) geht in diese Richtung. Als Ausnahme vom Realteilungsverbot wäre eine solche Lösung zwar rechtlich möglich, sie würde jedoch eine erhebliche Regelungsdichte mit einer Anzahl detaillierter fachtechnischer Vorschriften nach sich ziehen. Dies ist sowohl in agrarpolitischer Hinsicht als auch im Hinblick auf den Charakter des ZGB (das ebenfalls geändert werden müsste) unerwünscht. Das Ziel lässt sich rechtlich durch Errichtung einer Nutzniessung bedeutend einfacher erreichen. Artikel 11 Absatz 3 BGG sieht bereits heute vor, dass in der Erbteilung dem überlebenden Ehegatten die Nutzung an einer (Stöckli-)Wohnung eingeräumt werden kann, wenn einem anderen Erben das landwirtschaftliche Gewerbe zu Eigentum übertragen wird.

3 Auswirkungen

3.1 Bund, Kantone und Gemeinden

Die Vorlage hat keine finanziellen oder personellen Auswirkungen auf Bund, Kantone und Gemeinden.

3.2 Volkswirtschaft

Die vorgeschlagenen Änderungen haben Lockerungen von Eigentumsbeschränkungen und damit mehr Vertragsfreiheit sowie eine bessere Abstimmung der agrarrechtlichen Bestimmungen untereinander zur Folge. Damit werden die Rechtsanwendung vereinfacht, weitere Strukturverbesserungen ermöglicht und der Strukturwandel in beschränktem Umfang erleichtert, nicht aber gefördert.

4 Legislaturplanung

Die Vorlage ist in der Legislaturplanung 1999–2003¹⁴ nicht angekündigt, steht aber in engem Zusammenhang zur Weiterentwicklung der Agrarpolitik (Ziel 5).

5 Verhältnis zum internationalen Recht

Die Vorlage steht in keinem Zusammenhang mit den WTO-Bestimmungen.

Keine bestehende oder in Aussicht genommene Bestimmung der EU betrifft das bäuerliche Bodenrecht ausdrücklich. Dieses liegt nach wie vor in der Kompetenz der einzelnen Mitgliedsländer.

6 Verfassungsmässigkeit

Die vorliegenden Gesetzesänderungen stützen sich einerseits auf den Agrarartikel der BV (Art. 104). Absatz 3 Buchstabe f dieser Bestimmung ermächtigt den Bund ausdrücklich, Vorschriften zur Festigung des bäuerlichen Grundbesitzes zu erlassen. Zusätzlich bildet Artikel 122 BV die Grundlage für Änderungen, soweit sie Auswirkungen in privatrechtlicher Hinsicht zur Folge haben.

¹⁴ Bericht über die Legislaturplanung 1999–2003 vom 1. März 2000 (00.016); BBl 2000 2276.

Inhaltsverzeichnis Teil III

Botschaft zur Weiterentwicklung der Agrarpolitik (Agrarpolitik 2007)

Teil III: Änderungen im bürgerlichen Bodenrecht (BGBB) und im landwirtschaftlichen Pachtrecht (LPG) sowie Anpassung des Immobiliarsachenrechts im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB)

Übersicht	4938
1 Allgemeiner Teil	4938
1.1 Ausgangslage	4938
1.2 Vernehmlassung	4939
1.3 Grundzüge der vorgeschlagenen Änderungen	4939
2 Besonderer Teil	4941
2.1 Erläuterungen zu den Änderungen des bürgerlichen Bodenrechts	4941
2.2 Erläuterungen zu den Änderungen des landwirtschaftlichen Pachtrechts	4948
2.3 Erläuterungen zu den Änderungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (Immobiliarsachenrecht)	4953
3 Auswirkungen	4955
3.1 Bund, Kantone und Gemeinden	4955
3.2 Volkswirtschaft	4955
4 Legislaturplanung	4955
5 Verhältnis zum internationalen Recht	4955
6 Verfassungsmässigkeit	4955
Inhaltsverzeichnis Teil III	4956
Änderung Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (Entwurf)	4957
Änderung Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (Entwurf)	4961
Änderung Schweizerisches Zivilgesetzbuch (Entwurf)	4965