



Das bäuerliche Bodenrecht

Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991

Herausgeber und Verlag:

**Sekretariat des
Schweizerischen Bauernverbandes
Brugg 2007**

überarbeitete Ergänzung des Kommentars zufolge:

- der Teilrevision vom 26. Juni 1998, verfasst von
Notar Manuel Müller, Matten b. Interlaken und
Dr. Christina Schmid-Tschirren, Fürsprecherin, Bern
- der Änderungen vom 20. Juni 2003, 3. Oktober 2003 und
18. Juni 2004 verfasst durch das Eidgenössische Amt für
Grundbuch- und Bodenrecht in Bern
- der Änderungen vom 20. Dezember 2006
- der Änderungen vom 5. Oktober 2007

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen zur Teilrevision vom 26. Juni 1998.....	3
Vorbemerkungen zu den Änderungen vom 20. Juni 2003, 3. Oktober 2003 und 18. Juni 2004.....	3
Vorbemerkungen zu den Änderungen vom 5. Oktober 2007	4
Art. 2 Allgemeiner Geltungsbereich	5
Art. 5 Vorbehalte kantonalen Rechts	6
Art. 7 Landwirtschaftliches Gewerbe; im allgemeinen.....	8
Art. 8 Landwirtschaftliches Gewerbe; besondere Fälle.....	10
Art. 9 Selbstbewirtschafter	11
Art. 10 Ertragswert.....	13
Art. 10a Eingetragene Partnerschaften.....	13
Art. 16 Teilung des Gewerbes.....	14
Art. 22 Wegfall des Zuweisungsanspruchs	14
Art. 26 Konkurrenz mit erbrechtlichem Zuweisungsanspruch	15
Art. 29 Veräusserung	15
Art. 37 Anrechnungswert	16
Art. 47 Einleitungssatz Gegenstand	18
Art. 48 Verzicht auf das Vorkaufsrecht.....	19
Art. 50 Wegfall des Vorkaufsrechtes.....	20
Art. 58 Realteilungs- und Zerstückelungsverbot.....	20
Art. 60 Bewilligung von Ausnahmen	21
Art. 62 Ausnahmen.....	27
Art. 63 Verweigerungsgründe	28
Art. 64 Ausnahmen vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung	29
Art. 66 Übersetzter Erwerbspreis	31
Art. 68 Zulässiger Preis bei Zwangsversteigerung	32
Art. 73 Belastungsgrenze	33
Art. 75 Ausnahmen von der Belastungsgrenze	33
Art. 82 Zivilrechtliche Klagen, Gerichtsstand.....	34
Art. 87 Schätzung des Ertragswerts	34
Art. 88	35
Art. 89 Beschwerde an das Bundesgericht	36
Art. 90 Zuständigkeit der Kantone.....	36
Art. 91 Zuständigkeit des Bundes.....	36
Art. 95a Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 20. Juni 2003.....	37
Art. 95b Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 5. Oktober 2007.....	37

Vorbemerkungen zur Teilrevision vom 26. Juni 1998

Die Bundesversammlung hat am 26. Juni 1998 eine Änderung des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) und des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) beschlossen. Die Änderungen waren im Wesentlichen mit der Botschaft des Bundesrates vom 26. Juni 1996 zur Reform der Agrarpolitik (Agrarpolitik 2002) im Teil III (BBl 1996 IV 372 ff.) vorgeschlagen worden; das Parlament hat weitere Lockerungen beschlossen. Die Referendumsfrist ist am 15. Oktober 1998 unbenutzt abgelaufen. Die Änderungen sind am 1. Januar 1999 in Kraft getreten (AS 1998 3009 und 3012).

Die Teilrevision des BGBB und des LPG steht in engem Kontext mit der Reform der Agrarpolitik, mit welcher insbesondere die Konkurrenzfähigkeit der Landwirtschaft verbessert und eine leistungsfähige, auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichtete Landwirtschaft erreichen werden soll (Botschaft zur Agrarpolitik 2002, in: BBl 1996 IV 15). Zur Förderung und Unterstützung dieser Zielsetzungen werden die strukturpolitischen Bestimmungen - d.h. Bestimmungen, welche die Erhaltung landwirtschaftlicher Gewerbe als wirtschaftliche Einheit zum Ziel haben, so namentlich das Realteilungsverbot und die Bewilligungspflicht für die parzellenweise Verpachtung - in den beiden Gesetzen gelockert.

Die Änderungen vom 26. Juni 1998 des BGBB betreffen im ersten Titel das zweite Kapitel ("Begriffe") und im dritten Titel das erste Kapitel ("Realteilung landwirtschaftlicher Gewerbe und Zerstückelung landwirtschaftlicher Grundstücke") sowie das zweite Kapitel ("Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken"). Es handelt sich um Neuerungen, welche primär die kantonalen BGBB-Bewilligungsbehörden, die Betreibungs- und Konkursämter sowie die Zivilgerichte (und nicht die Grundbuchämter, die bei anderen Bestimmungen des BGBB wie z.B. bei Art. 59 BGBB direkt zuständig sind) zu berücksichtigen haben.

Vorbemerkungen zu den Änderungen vom 20. Juni 2003, 3. Oktober 2003 und 18. Juni 2004

Am 20. Juni 2003 hat das Parlament das BGBB, das LPG und das ZGB geändert. Das Inkrafttreten dieser Änderungen wurde auf den 1. Januar 2004 festgesetzt (AS 2003 4121 ff.).

Die Erläuterungen dazu verfasste das Eidg. Amt für Grundbuch- und Bodenrecht. Die Bemerkungen entstammen weitgehend der Botschaft des Bundesrats vom 29. Mai 2002 zur Weiterentwicklung der Agrarpolitik (Agrarpolitik 2007; BBl 2002 S. 4721, insbesondere 4938 ff.).

Hinzuweisen ist im Übrigen auf eine Änderung des BGG, welche das vom Parlament am 3. Oktober 2003 beschlossene Bundesgesetz über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (Fusionsgesetz, FusG, dem Referendum unterstehender Text vgl. BBl. 2003 S. 6691 ff.) mit sich bringt. Artikel 62 Bst. g befreit den Erwerb von der Bewilligungspflicht beim Übergang von Eigentum durch Fusion oder Spaltung nach dem Fusionsgesetz, wenn die Aktiven des übertragenden oder des übernehmenden Rechtsträgers nicht zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen. Diese Änderung ist seit 1. Juli 2004 in Kraft.

Das vom Parlament am 18. Juni 2004 beschlossene Bundesgesetz über die eingetragene Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare hat zur Folge, dass per 1. Januar 2007 eingetragene Partnerinnen und Partner inskünftig auch im bäuerlichen Bodenrecht wie Ehegatten behandelt werden. Insbesondere bleibt der Schutz der gemeinsamen Wohnung (vgl. Art. 40 Abs. 3 BGG) vorbehalten (vgl. die Botschaft vom 29. November 2002 zum Bundesgesetz über die eingetragene Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare, BBl. 2003 S. 1288 ff.).

Vorbemerkungen zu den Änderungen vom 5. Oktober 2007

Am 5. Oktober 2007 hat das Parlament das BGG geändert. Das Inkrafttreten dieser Änderungen wurde auf den 1. September 2008 festgesetzt (AS 2008 3585 ff.).

Die Bemerkungen entstammen weitgehend der Botschaft des Bundesrats vom 17. Mai 2006 zur Weiterentwicklung der Agrarpolitik (Agrarpolitik 2011; BBl 2006 6337, insbesondere 6483 ff.). Einige textliche Anpassungen sind aufgrund von Parlamentsbeschlüssen nötig geworden. Text geändert durch den SBV.

Diese Änderungen geben Anlass, den Kommentar zum BGG zu ergänzen, und zwar in folgender Form:

Bei jedem von der Teilrevision betroffenen Artikel wird zuerst der neue Gesetzeswortlaut wiedergegeben (die Änderungen sind *kursiv* gedruckt). Anschliessend werden die Neuerungen kommentiert.

Art. 2 Allgemeiner Geltungsbereich

¹ Dieses Gesetz gilt für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke:

- a. die ausserhalb einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegen; und***
- b. für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist.***

² Das Gesetz gilt ferner für:

- a. Grundstücke und Grundstücksteile mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen, einschliesslich angemessenem Umschwung, die in einer Bauzone liegen und zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören;**
- b. Waldgrundstücke, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören;**
- c. Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind;**
- d. Grundstücke mit gemischter Nutzung, die nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind.**

³ Das Gesetz gilt nicht für Grundstücke von weniger als 15 Aren Rebland oder 25 Aren anderem Land, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören.

Abs. 1 und 3
Änderung vom
20. Juni 2003

Das BGBB 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 Begriffsbeschreibung 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 BGBB. Demnach gelten insbesondere Gebiete der Landwirtschaftszone, die in einem kantonalen Planungsverfahren für die Erstellung von Bauten und Anlagen ausgeschieden wurden, welche über eine innere Aufstockung hinausgehen (Intensivtierhaltung und hors-sol-Kulturen; Art. 16a Abs. 3 RPG), als Nicht-Bauzonen, in denen das BGBB Anwendung fin-

det. Nach wie vor gelten auch Schutzzonen und so genannte «Reservebauzonen» nicht als Bauzone im Sinne von Artikel 15 RPG; das BGGB findet in solchen Zonen Anwendung, wenn eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist.

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). Um die beiden Gesetze aufeinander abzustimmen, wurde beschlossen, im BGGB für kleine Rebgrundstücke die gleiche Fläche festzusetzen wie im LPG. Rebgrundstücke unter 15 Aren gelten inskünftig als so genannt kleine Grundstücke, welche dem Geltungsbereich des BGGB und des LPG nicht unterstehen.

Im Rahmen dieser Änderung wurde es versäumt, die Flächen- grenze für Rebgrundstücke auch in Artikel 58 Absatz 2 betreffend das Zerstückelungsverbot anzupassen. Diese Unterlassung soll auf Bundesebene so bald als möglich korrigiert werden. Immerhin können die Kantone gestützt auf Artikel 58 Absatz 2, zweiter Satz, für Zerstückelungen grössere Mindestflächen festlegen. Um Vollzugsprobleme zu vermeiden, welche aus der Nichtübereinstimmungen der beiden Bestimmungen entstehen könnten, wird den Kantonen nach Möglichkeit empfohlen, von ihrer Befugnis Gebrauch zu machen und die Mindestfläche für Zerstückelungen von Rebgrundstücken auf 15 Aren zu erhöhen.

Art. 5 Vorbehalte kantonalen Rechts

Die Kantone können:

- a. ***landwirtschaftliche Betriebe, welche die Voraussetzungen von Artikel 7 hinsichtlich der Standardarbeitskraft nicht erfüllen, den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe unterstellen; die minimale Betriebsgrösse ist dabei in einem Bruchteil einer Standardarbeitskraft festzulegen und darf 0,75 Standardarbeitskräfte nicht unterschreiten;***

- b. die Anwendung dieses Gesetzes auf Anteils- und Nutzungsrechte an Allmenden, Alpen, Wald und Weiden, die im Eigentum von Allmendgenossenschaften, Alpengenossenschaften, Waldkorporationen oder ähnlichen Körperschaften stehen, ausschliessen, es sei denn, diese Rechte gehören zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe, für das die Bestimmungen dieses Gesetzes über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten.**

Bst. a
Änderung vom
20. Juni 2003

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.

Kantone, welche bisher in ihren Ausführungsgesetzgebungen die Mindestgrösse eines landwirtschaftlichen Gewerbes mittels der Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie oder mittels Flächen (m² oder ha) festgelegt hatten, müssen diese Bestimmungen raschmöglichst ändern. In der Übergangszeit ist es möglich, die im kantonalen Recht vorgesehenen Mindestgrenzen in Standardarbeitskräfte (SAK) umzurechnen: 0,1 Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie entspricht ungefähr 0,15 SAK.

Bst. a
Änderung vom
5. Oktober 2007

Der Gesetzgeber gibt den Kantonen das Recht, in ihrer Gesetzgebung die Gewerbedefinition anzupassen. Die Kantone sollen weiterhin Landwirtschaftsbetriebe als Gewerbe anerkennen können, die nicht der Mindestgrösse nach Artikel 7 BGGB entsprechen. Diese soll entsprechend den Zielsetzungen der aktuellen Agrarpolitik auf eine Standardarbeitskraft angehoben werden. Die für die kantonale Gesetzgebung vorgesehene Mindestgrösse soll auf 0,75 Standardarbeitskräfte erhöht werden.

Art. 7 Landwirtschaftliches Gewerbe; im allgemeinen

¹ Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft nötig ist. Der Bundesrat legt die Faktoren und die Werte für die Berechnung einer Standardarbeitskraft in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsrecht fest.

² Unter den gleichen Voraussetzungen gelten auch Betriebe des produzierenden Gartenbaus als landwirtschaftliches Gewerbe.

³ Bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, sind diejenigen Grundstücke zu berücksichtigen, die diesem Gesetz unterstellt sind (Art. 2)

⁴ Zudem sind zu berücksichtigen:

- a. die örtlichen Verhältnisse;**
- b. die Möglichkeit, fehlende betriebsnotwendige Gebäude zu erstellen oder vorhandene umzubauen, instand zu stellen oder zu ersetzen, wenn die entsprechenden Aufwendungen für den Betrieb tragbar sind;**
- c. die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke.**

⁵ Ein gemischtes Gewerbe gilt als landwirtschaftliches Gewerbe, wenn es überwiegend landwirtschaftlichen Charakter hat

Abs. 1
Änderung vom
20. Juni 2003

Das BGGB 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 BGGB), fallen nicht aus dem Geltungsbereich des Gesetzes, sondern werden als einzelne landwirtschaftliche Grundstücke betrachtet.

Mit der Revision wurde die Mindestgrösse für landwirtschaftliche Gewerbe grundsätzlich nicht erhöht. Hingegen wurde auf den Begriff «halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie» verzichtet und die Mindest-Gewerbegrösse mit dem vereinheitlichten Begriff der Standardarbeitskraft (SAK) umschrieben. Der

vorgesehene Wert von 0,75 Standardarbeitskräften 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 BGG) – um eine objektivierte Betrachtungsweise geht, und eine ungewöhnliche Bewirtschaftungsart (z.B. Obstanlagen, wo solche nicht üblich sind) nicht massgeblich ist.

Abs. 1
Änderung vom
5. Oktober 2007

Das BGG unterscheidet zwischen landwirtschaftlichen Gewerben und landwirtschaftlichen Grundstücken. Landwirtschaftliche Betriebe, welche die Mindestgrösse für ein landwirtschaftliches Gewerbe nicht erreichen oder anderen Anforderungen von Artikel 7 BGG nicht entsprechen, seit sechs Jahren rechtmässig parzellenweise verpachtete Gewerbe und rechtmässig von Gewerben abgetrennte Parzellen unterstehen den Vorschriften über die landwirtschaftlichen Grundstücke.

Die Gewerbegrenze ist den Zielsetzungen der Agrarpolitik anzupassen und auf 1,25 SAK¹ anzuheben.

In den buchführenden Referenzbetrieben der Agroscope FAT Tänikon setzte die Familie in den Jahren 2002/04 durchschnittlich 1,26 Arbeitskräfte ein. Die Betriebe beschäftigten darüber hinaus Angestellte im Ausmass von 0,38 Arbeitskräften². Zusätzlich setzen die Familien aber auch 0,21 Arbeitskräfte für ausserbetriebliche Erwerbstätigkeiten ein. Die Grösse von 1,25 SAK¹ wird der heutigen Vorstellung der Untergrenze eines Haupterwerbsbetriebs gerecht. Es ist nicht vorgesehen, gleichzeitig mit dem Inkrafttreten der neuen Bestimmung die Faktoren für die Berechnung der Standardarbeitskräfte zu revidieren. Diese werden jedoch der technischen Entwicklung periodisch angepasst werden müssen.

Betriebe, die keine Gewerbe nach Artikel 7 BGG darstellen, können durchaus in der Familie weitergeführt werden, sofern sich diese einig ist. Gegenüber einem Gewerbe fällt einzig die Möglichkeit eines Übernehmers weg, einen Anspruch auf Übernahme des ganzen Betriebs zum Ertragswert gegen den Willen des Verkäufers (Vorkaufsrecht) oder der Miterben (Erbrecht)

¹ Vom Parlament beschlossen und umgesetzt wurde 1,0 SAK anstelle von 1,25 SAK.

² Agroscope FAT Tänikon (2005): Zentrale Auswertung von Buchhaltungsdaten, Grundlagenbericht, Tabelle A1.

durchzusetzen. Nach der Abtretung eines kleinen Betriebes zu Lebzeiten an einen Erben können sich allerdings Ansprüche der Miterben auf Ausgleichung oder Herabsetzung ergeben, je nach dem Willen des Erblassers. Für die Anrechnung solcher Betriebe gilt nämlich wie für einzelne Grundstücke grundsätzlich der Verkehrswert.

Der Mietwert der Betriebsleiterwohnung in den landwirtschaftlichen Gewerben wird im Allgemeinen für die Einkommenssteuer nach den für die landwirtschaftliche Pacht geltenden Regeln eingerechnet. Dies ist auch bei kleineren Betrieben der Fall, sofern der Anteil des landwirtschaftlichen Einkommens über 30 Prozent³ liegt. Wenn die Gewerbegrenze heraufgesetzt wird, könnte dies für Betriebe mit einem Arbeitsaufkommen von 0,75 bis eine SAK und einem landwirtschaftlichen Einkommen von weniger als 30 Prozent bedeuten, dass der höhere, nichtlandwirtschaftliche Eigenmietwert angewandt wird.

Art. 8 Landwirtschaftliches Gewerbe; besondere Fälle

Die Bestimmungen über die einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücke finden auf ein landwirtschaftliches Gewerbe Anwendung, wenn es:

- a. seit mehr als sechs Jahren rechtmässig ganz oder weitgehend parzellenweise verpachtet ist und diese Verpachtung im Sinne von Artikel 31 Absatz 2 Buchstaben e und f des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht weder vorübergehenden Charakter hat noch aus persönlichen Gründen erfolgt ist;**
- b. *unabhängig von seiner Grösse wegen einer ungünstigen Betriebsstruktur nicht mehr erhaltungswürdig ist.***

Bst. b
Teilrevision vom
26. Juni 1998

Der in der Teilrevision vom 26. Juni 1998 neu eingefügte **Bst. b** von Art. 8 BGG (vgl. dazu auch Botschaft zur Agrarpolitik 2002, in: BBl 1996 IV 375 f.) regelt, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb seine Gewerbe-Qualität im Sinne von Art. 7 BGG verliert, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe - unabhängig von seiner Grösse - wegen seiner ungünstigen Betriebsstruktur nicht mehr erhaltungswürdig ist. Über die Erhaltungswürdigkeit

³ Schweizerische Steuerkonferenz, Arbeitsgruppe für Landwirtschaft (1996): Weisungen für die Bestimmung des Mietwerts des Wohnhauses (Betriebsleiterunterkunft).

eines landwirtschaftlichen Gewerbes entscheidet die BGGB-Bewilligungsbehörde (Art. 90 Bst. b BGGB), gestützt auf ein Feststellungsbegehren nach Artikel 84 BGGB. Eine ungünstige Betriebsstruktur ist beispielsweise dann gegeben, wenn das Gewerbe aus vielen kleinen, unzusammenhängenden Grundstücken besteht und eine Güterzusammenlegung oder Landumlegung in absehbarer Zeit nicht zustande kommt oder wenn die Gebäude unzweckmässig sind und ein Umbau oder Ersatz für den Betrieb nicht tragbar ist. (Botschaft zur Agrarpolitik 2002, in: BBl 1996 IV 375). Unter diesen Voraussetzungen finden neu sowohl bei den privatrechtlichen Instituten des BGGB (z.B. beim erbrechtlichen Zuweisungsanspruch nach Art. 11 ff. BGGB oder bei der Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts) wie auch bei den öffentlich-rechtlichen Massnahmen (z.B. beim Zerstückelungsverbot oder bei den Erwerbsbewilligungsgründen) die Bestimmungen über die einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücke (und nicht mehr diejenigen über die landwirtschaftlichen Gewerbe) auf ein landwirtschaftliches Gewerbe Anwendung. Die Bestimmung ist somit in jedem Verwaltungsverfahren direkt anwendbar; sie kann auch bei der Geltendmachung eines zivilrechtlichen Anspruchs vor dem Zivilrichter unmittelbar von einem Belasteten angerufen werden. Es ist nicht mehr nötig, dass das landwirtschaftliche Gewerbe zunächst parzellenweise verpachtet wird; der nach bisherigem Recht erforderliche Zwischenschritt über die parzellenweise Verpachtung entfällt (nach Art. 31 Abs. 2 Bst. c LPG ist bei nicht mehr erhaltungswürdigen landwirtschaftlichen Gewerben die Bewilligung für die parzellenweise Verpachtung zu erteilen; nach mehr als sechsjähriger Verpachtung fanden auf solche Gewerbe gemäss altArt. 8 BGGB die Bestimmungen über einzelne landwirtschaftliche Grundstücke Anwendung).

Art. 9 Selbstbewirtschafter

¹ Selbstbewirtschafter ist, wer den landwirtschaftlichen Boden selber bearbeitet und, wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses zudem persönlich leitet.

² Für die Selbstbewirtschaftung geeignet ist, wer die Fähigkeiten besitzt, die nach landesüblicher Vorstellung notwendig sind, um den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten und ein landwirtschaftliches Gewerbe persönlich zu leiten.

Abs. 1
Teilrevision vom
26. Juni 1998

Mit der Teilrevision vom 26. Juni 1998 wird neu als Selbstbewirtschafter auch anerkannt, wer ein landwirtschaftliches Grundstück, das kein landwirtschaftliches Gewerbe darstellt, selber bearbeitet. Die bisherige Umschreibung der Selbstbewirtschaftung in altArt. 9 Abs. 1 BGGb führte in den Kantonen zu einer unterschiedlichen Praxis beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken. Es gab einige Kantone, die den Wortlaut der Bestimmung strikte anwendeten und als Selbstbewirtschafter nur gelten liessen, wer den Boden selber bewirtschaftete *und* ein Gewerbe persönlich leitete. Demnach wurde auch im Erwerbsbewilligungsverfahren nach Artikel 61 ff. BGGb nur derjenige als Selbstbewirtschafter anerkannt, der bereits Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes war oder es zumindest nach dem Zuerwerb wurde. Andere Kantone liessen es beim Erwerb von einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücken genügen, dass der Käufer eine der Bewirtschaftung des zu erwerbenden Grundstücks entsprechende landwirtschaftliche Tätigkeit bereits ausgeübt oder sich intensiv darauf vorbereitet hatte. Der neue **Abs. 1** von Art. 9 BGGb macht die letztere kantonale Praxis im Interesse einer einheitlichen Rechtsanwendung und aus Gründen der Rechtsgleichheit zu geltendem Recht (Botschaft zur Agrarpolitik 2002, in: BBl 1996 IV 376 f.). Selbstbewirtschaftung wird angenommen, wenn die Person, die das landwirtschaftliche Grundstück bewirtschaften will, eine entsprechende landwirtschaftliche Ausbildung oder eine längere, fachgerechte Bewirtschaftung eines vergleichbaren landwirtschaftlichen Grundstücks nachweist. Je grösser die Fläche und je besser der Boden des zu erwerbenden Grundstücks ist, desto höhere Anforderungen sind an die Selbstbewirtschaftung zu stellen. Überdies ist auch die Entfernung des Wohnorts des Bewerbers zum zu bewirtschaftenden Grundstück mit zu berücksichtigen. Mit der neuen Regelung soll, wie der Bundesrat in der Botschaft zum BGGb ausführt, auch einem Freizeitlandwirt oder einer Freizeitlandwirtin der Erwerb eines Stückes Land z.B. zur Schaffung ermöglicht werden (BBl 1996 IV 377).

Art. 10 Ertragswert

¹ Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann. Für die Feststellung des Ertrags und des Zinssatzes ist auf das Mittel mehrerer Jahre (Bemessungsperiode) abzustellen.

² Der Bundesrat regelt die Art der Berechnung, die Bemessungsperiode und die Einzelheiten der Schätzung.

³ Nichtlandwirtschaftlich genutzte Flächen, Gebäude und Anlagen oder Teile davon werden mit dem Ertragswert, der sich aus ihrer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergibt, in die Schätzung einbezogen.

Abs. 3
Änderung vom
20. Juni 2003

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 bisherige Wortlaut der Bestimmung verlangte jedoch, dass geprüft werden musste, ob der nichtlandwirtschaftliche Teil abgetrennt werden könne oder dürfe. Das war unzweckmässig und erschwerte das Schätzungsverfahren. Mit der Änderung wurde dieser Mangel behoben.

Art. 10a Eingetragene Partnerschaften

Die Bestimmungen dieses Gesetzes für Ehegatten und für die Wohnung der Familie gelten für eingetragene Partnerschaften sinngemäss.

Eingefügt durch Anhang Ziff. 9 des Bundesgesetz über die eingetragene Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare (Partnerschaftsgesetz, PartG) vom 18. Juni 2004.

Art. 16 Teilung des Gewerbes

Aufgehoben

Änderung vom
20. Juni 2003

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. Die Beurteilung nach dem Kriterium «gute Existenz» hat sich als unpraktikabel erwiesen. Diese Bestimmung wurde deshalb ersatzlos gestrichen.

Art. 22 Wegfall des Zuweisungsanspruchs

Aufgehoben

Änderung vom
20. Juni 2003

Die aufgehobene Bestimmung sah vor, dass ein Erbe keinen Anspruch auf Zuweisung eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks hatte, wenn er bereits Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes war, das einer bäuerlichen Familie eine überdurchschnittlich gute Existenz bot, oder wenn er wirtschaftlich über ein solches Gewerbe verfügte.

Neben dem Ersatz des Begriffs "überdurchschnittlich gute Existenz" durch ein Mehrfaches einer Standardarbeitskraft (SAK; konkret: vier SAK) schlug der Bundesrat in seinem Entwurf vor, für landwirtschaftliche Grundstücke auf den Wegfall des Zuweisungsanspruchs zu verzichten, ihn also nur noch für landwirtschaftliche Gewerbe beizubehalten. Ein Erbe, der schon Eigentümer eines Gewerbes von mehr als vier SAK gewesen wäre, hätte also in der Erbteilung zur Vergrösserung seines Betriebs die Zuweisung eines weiteren Grundstücks, nicht aber eines weiteren Gewerbes verlangen können.

Mit dem Ziel, die Entwicklung landwirtschaftlicher Gewerbe nicht länger zu bremsen, hat das Parlament jedoch beschlossen, Artikel 22 aufzuheben und auf jegliche Einschränkungen des Zuweisungsanspruchs der Erben zu verzichten. Somit kann inskünftig jeder Erbe in der Erbteilung die Zuweisung eines landwirtschaftlichen Gewerbes zum Ertragswert verlangen, wenn er es selber bewirtschaften will.

Art. 26 Konkurrenz mit erbrechtlichem Zuweisungsanspruch

Abs. 1 Bst. c Aufgehoben

Änderung vom
20. Juni 2003

Diese Norm erweist sich für die Geschwister und Geschwisterkinder, die nicht Erben sind, als unnötig: Art. 27 Abs. 1 BGG verweist für die Ausübung des Kaufsrechts auf die Bestimmungen des Vorkaufsrechts, und gemäss Art. 42 Abs. 1 Ziff. 2 BGG kann das Vorkaufsrecht in diesen Fällen nur vor Ablauf einer Eigentumsdauer von 25 Jahren geltend gemacht werden (vgl. Benno Studer, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Brugg 1995, N. 8 f. zu Art. 26 BGG). Hinsichtlich der Nachkommen, die nicht Erben sind (Art. 25 Abs. 1 Bst. a BGG) macht die 25-jährige Frist den Zweck dieses Kaufsrechts weitgehend illusorisch. Da es sich bei dieser Frist um eine gesetzgeberische Fehlleistung handelte, wurde sie aufgehoben.

Art. 29 Veräusserung

¹ Als Veräusserung im Sinne von Artikel 28 gelten:

- a. **der Verkauf und jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt;**
- b. **die Enteignung;**
- c. **die Zuweisung zu einer Bauzone, ausser sie betreffe ein landwirtschaftliches Grundstück, das dem bäuerlichen Bodenrecht unterstellt bleibt (Art. 2 Abs. 2 Bst. a);**
- d. ***der Übergang von einer landwirtschaftlichen zu einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung; kein solcher Übergang liegt vor, wenn der Erbe, der ein landwirtschaftliches Gewerbe nach Artikel 28 übernommen und es während mindestens zehn Jahren selber bewirtschaftet hat, die Betriebsführung aufgibt und in einer zum Gewerbe gehörenden Wohnung verbleibt.***

Abs. 1 Bst. d
Änderung vom
20. Juni 2003

Nicht bloss die Veräusserung eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks, sondern auch der Übergang von einer landwirtschaftlichen zu einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung löst den Gewinnanspruch der Miterben aus (Art. 29 Abs. 1 Bst. d). Das blosses 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. Das BGGB wurde deshalb dahingehend ergänzt, dass in diesem Fall der Gewinnanspruch ausgeschlossen ist. 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

¹ Bei der Auflösung von Mit- oder Gesamteigentum gelten folgende Anrechnungswerte:

- a. für ein landwirtschaftliches Gewerbe: der Ertragswert; für die Erhöhung des Anrechnungswertes gelten die Bestimmungen über die Erhöhung des Übernahmepreises beim Vorkaufsrecht (Art. 52) sinngemäss;***
- b. für ein landwirtschaftliches Grundstück:***
 - 1. für den Boden: der doppelte Ertragswert,***
 - 2. für Gebäude und Anlagen: die Erstellungskosten abzüglich Abschreibungen, mindestens aber der doppelte Ertragswert.***

Abs. 1
Änderung vom
20. Juni 2003

Bst. a: 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 Gewerbes und alle erheblichen Investitionen, die in den letzten zehn Jahren getätigt worden sind (Art. 52 BGGB). Mit öffentlicher Beurkundung können abweichende Vereinbarungen über den Anrechnungs-

wert getroffen oder die Aufhebung des Zuweisungsanspruchs vereinbart werden. Diese Regelung erforderte inhaltlich keine Änderung; im Hinblick darauf, dass solche Gemeinschaftsverhältnisse an landwirtschaftlichen Gewerben i.d.R. zwischen verwandten Personen bestehen, drängte sich aus strukturpolitischer Sicht keine Anpassung auf.

Bst. b: Ein Zuweisungsanspruch besteht jedoch auch bei Aufhebung von gemeinschaftlichem Eigentum an einem einzelnen Grundstück. Die Übernahme erfolgte hier zum doppelten Ertragswert, wobei dieser auch hier angemessen erhöht werden konnte – aber nicht musste –, wenn besondere Umstände es rechtfertigten. Diese Regelung vermochte 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 der Verordnung vom 7. Dezember 1998 über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen [Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, LBV]) ein Gebäude (z.B. einen Stall) erstellt haben und diese Gemeinschaft später wieder auflösen. Die ausscheidenden Mitglieder wurden, wenn sie nicht in einem öffentlich beurkundeten Vertrag etwas anderes vereinbart hatten, unter Umständen nicht mehr für ihren Anteil an der vorgenommenen Investition entschädigt, namentlich dann, wenn die Investition mehr als zehn Jahre zurücklag. Investitionen solcher Art werden aber regelmässig auf eine längere Zeit als zehn Jahre vorgenommen. Eine Änderung der Bestimmung drängte sich auch deswegen auf, weil gemeinschaftliches Eigentum an einem einzelnen Grundstück oft unter nicht verwandten Personen begründet wird.

Die Änderung bestand deshalb darin, festzulegen, 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.

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

Art. 47 Einleitungssatz Gegenstand

² Wird ein landwirtschaftliches Grundstück veräussert, so hat der Pächter am Pachtgegenstand ein Vorkaufsrecht, wenn: ...

- a. die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht abgelaufen ist und**
- b. der Pächter Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das gepachtete Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt.**

Abs. 2
Änderung vom
20. Juni 2003

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. Im Gesetz wird nun festgehalten, dass dem Pächter ein Vorkaufsrecht am Pachtgegenstand zusteht. Damit wird dem Pächter auch dann ein Vorkaufsrecht am gepachteten Grundstück eingeräumt, 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.

Art. 48 Verzicht auf das Vorkaufsrecht

¹ Der Pächter kann auf sein gesetzliches Vorkaufsrecht zum Voraus nur hinsichtlich eines bestimmten bevorstehenden Vorkaufsfalls verzichten. Er hat seinen Verzicht in einer öffentlichen Urkunde zu erklären; diese hat die wesentlichen Bestimmungen des Vertrags zu enthalten, der zwischen dem Verkäufer und dem Dritten abgeschlossen werden soll.

² Der Verzicht wird unwirksam, wenn der Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Käufer inhaltlich nicht entsprechend den Angaben in der Verzichtserklärung oder nach Ablauf einer Frist von sechs Monaten seit der Verzichtserklärung abgeschlossen wird.

ganzer Artikel
Änderung vom
20. Juni 2003

Nach bisherigem Recht konnte der Pächter nicht vor Eintritt des Vorkaufsfalls 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 war deshalb angebracht. Eine Lösung, welche es dem Pächter erlauben würde, ohne weiteres schriftlich zum Voraus auf sein Vorkaufsrecht zu verzichten, hätte das Vorkaufsrecht des Pächters zum toten Buchstaben gemacht. Nach der neuen Bestimmung ist ein Verzicht zum Voraus nur für ein bestimmtes Rechtsgeschäft unter Kenntnis seines wesentlichen Inhalts und in der qualifizierten Form der öffentlichen Beurkundung möglich. 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. 50 Wegfall des Vorkaufsrechtes

Aufgehoben

ganzer Artikel
Änderung vom
20. Juni 2003

Nach der aufgehobenen Bestimmung konnte das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück nicht geltend gemacht werden, wenn der Ansprecher bereits Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes war, das einer bäuerlichen Familie eine überdurchschnittlich gute Existenz bot, oder wenn er wirtschaftlich über ein solches Gewerbe verfügte.

Wie für den Wegfall des Zuweisungsanspruchs nach Artikel 22 BGG sah der Entwurf des Bundesrates ursprünglich vor, den Begriff "überdurchschnittlich gute Existenz" durch ein Mehrfaches einer Standardarbeitskraft zu ersetzen, und für landwirtschaftliche Grundstücke auf den Wegfall des Vorkaufsrechts zu verzichten, ihn also nur noch für landwirtschaftliche Gewerbe beizubehalten. Das Parlament beschloss jedoch, auf jegliche Einschränkung des Vorkaufsrechts aus Gründen der Betriebsgrösse zu verzichten.

Art. 58 Realteilungs- und Zerstückelungsverbot

¹ Von landwirtschaftlichen Gewerben dürfen nicht einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile abgetrennt werden (Realteilungsverbot).

² Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen nicht in Teilstücke unter 25 Aren aufgeteilt werden (Zerstückelungsverbot). Für Rebgrundstücke beträgt diese Mindestfläche 15 Aren. Die Kantone können grössere Mindestflächen festlegen.

³ Landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke dürfen zudem nicht in Miteigentumsanteile von weniger als einem Zwölftel aufgeteilt werden.

Abs. 2
Änderung vom 5.
Oktober 2007

Die für die Aufteilung von Rebgrundstücken erforderliche Mindestfläche wird zwecks Harmonisierung mit dem Geltungsbereich des Gesetzes (Art. 2 Abs. 3) auf 15 Aren angehoben.

Art. 60 Bewilligung von Ausnahmen

¹ Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:

- a. **das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einen Teil innerhalb und in einen Teil ausserhalb des Geltungsbereiches dieses Gesetzes aufgeteilt wird;**
- b. **... (aufgehoben)**
- c. ***Grundstücke oder Grundstücksteile eines landwirtschaftlichen Gewerbes mit oder ohne Aufpreis gegen Land, Gebäude oder Anlagen getauscht werden, die für den Betrieb des Gewerbes günstiger liegen oder geeigneter sind;***
- d. **der abzutrennende Teil der einmaligen Arrondierung eines nichtlandwirtschaftlichen Grundstücks ausserhalb der Bauzone dient. Das nichtlandwirtschaftliche Grundstück darf dadurch höchstens um 1000 m² vergrössert werden;**
- e. ***ein landwirtschaftliches Gebäude mit notwendigem Umschwung, das zur Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks nicht mehr benötigt wird, zwecks zonenkonformer Verwendung an den Eigentümer eines benachbarten landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks übertragen werden soll und dadurch die Erstellung einer Baute vermieden werden kann, die nach Artikel 16a des Raumplanungsgesetzes bewilligt werden müsste;***
- f. ***auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters des landwirtschaftlichen Gewerbes errichtet werden soll;***
- g. ***die finanzielle Existenz der bäuerlichen Familie stark gefährdet ist und durch die Veräusserung von Grundstücken oder Grundstücksteilen eine drohende Zwangsverwertung abgewendet werden kann; oder***
- h. ***eine öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Aufgabe erfüllt werden soll.***
- i. ***die Abtrennung erfolgt, um ein dem gemeinschaftlichen Betrieb dienendes Ökonomiegebäude oder eine entsprechende Anlage zu errichten.***

² Die Behörde bewilligt ferner eine Ausnahme vom Realteilungsverbot, wenn:

- a. **die Realteilung überwiegend dazu dient, andere landwirtschaftliche Gewerbe strukturell zu verbessern;**
- b. **keine vorkaufs- oder zuweisungsberechtigte Person innerhalb der Verwandtschaft das Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung übernehmen will, oder keine andere Person, die in der Erbteilung die Zuweisung verlangen könnte (Art. 11 Abs. 2), das Gewerbe zur Verpachtung als Ganzes übernehmen will; und**
- c. **der Ehegatte, der das Gewerbe zusammen mit dem Eigentümer bewirtschaftet hat, der Realteilung zustimmt.**

Abs. 1 Bst. b
Änderung vom
20. Juni 2003

Artikel 60 Absatz 1 **Bst. b** wurde aus zwei Gründen aufgehoben: Einerseits wurde mit der Änderung vom 26. Juni 1998 die Möglichkeit geschaffen, mit Zustimmung der vorkaufs- und zuweisungsberechtigten Personen und des Ehegatten auch ein grosses landwirtschaftliches Gewerbe durch Realteilung aufzulösen (Art. 60 Abs. 2); andererseits wurde auf den Begriff der «guten Existenz» verzichtet. Diese Aufhebung muss im Zusammenhang mit derjenigen von Artikel 16 gesehen werden, welcher in der Erbteilung die Aufteilung eines landwirtschaftlichen Gewerbes in zwei oder mehrere Gewerbe erlaubte, sofern diese einer bäuerlichen Familie eine gute Existenz boten. Inskünftig ist eine solche Aufteilung nur noch zulässig, wenn damit ein anderes landwirtschaftliches Gewerbe strukturell verbessert wird. Davon profitieren kann also nur ein Erbe, der schon Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist, dessen Struktur dadurch verbessert wird.

Abs. 1 Bst. c
Teilrevision vom
26. Juni 1998

Bisher durfte nur ein Tausch von ertragsmässig annähernd gleichwertigen Grundstücken bewilligt werden (altArt. 60 Bst. c BGG). Diese Beschränkung fällt weg. Neu ist gemäss Art. 60 Abs. 1 **Bst. c** BGG ein Tausch von Grundstücken oder Grundstücksteilen eines landwirtschaftlichen Gewerbes auch dann zulässig, wenn die Tauschobjekte nicht gleichwertig sind und ein Aufpreis bezahlt werden muss. Voraussetzung für eine solche Strukturverbesserung ist nun, dass die mit dem Tausch zu erwerbenden Grundstücke für den Betrieb des Gewerbes günstiger liegen oder geeigneter sind. Es genügt, dass eines der landwirtschaftlichen Gewerbe, das vom Tauschgeschäft betroffen wird, eine solche Strukturverbesserung erreicht und das Geschäft für das andere oder die anderen Gewerbe

"strukturneutral" bleibt (Botschaft zur Agrar-politik 2002, in: BBl 1996 IV 377 f.). Das Gegenstück zu dieser Bestimmung findet sich in Art. 31 Abs. 2 Bst. g LPG (Fassung vom 26.6.1998), wo von einem ähnlichen Gedanken ausgegangen wird wie bei Art. 38 Abs. 2 LPG.

Abs. 1 Bst. e
Änderung vom
20. März 1998

Mit dem in der Volksabstimmung vom 7.2.1999 im Rahmen der Änderung des Raumplanungsgesetzes vom 20.3.1998 (Referendumsvorlage: siehe BBl 1998 1455 f.) angenommenen **Bst. e** von Art. 60 Abs. 1 BGG werden die Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot durch einen raumplanungsrechtlich motivierten Ausnahmegrund ergänzt. Einem Dritten wird damit die Möglichkeit gegeben, nicht mehr zonen-gemäss genutzte Bauten zum Zwecke der landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Verwendung freihändig zu erwerben. Voraussetzung ist allerdings, dass dadurch die Erstellung einer neuen Baute, die nach Art. 16a RPG bewilligt werden müsste, verhindert werden kann (Botschaft zum RPG, in: BBl 1996 III 536 f.). Diese Bestimmung trat am 1. September 2000 in Kraft.

Abs. 1 Bst. f
Änderung vom
20. Juni 2003

Die Formulierung von **Bst. f** wurde derjenigen von Artikel 106 Absatz 2 Buchstabe c LwG angepasst.

Abs. 1 Bst. g
Teilrevision vom
26. Juni 1998

Nach Art. 60 Abs. 1 **Bst. g** BGG kann eine Ausnahme neu auch zur Abwendung einer drohenden Zwangsvollstreckung bewilligt werden, wenn die finanzielle Existenz einer bäuerlichen Familie stark gefährdet ist und durch die Veräusserung von Grundstücken oder Grundstücksteilen eine drohende Zwangsverwertung abgewendet werden kann. Die Bestimmung knüpft an den bestehenden (vom Grundbuchamt und Betreibungsamt direkt, d.h. ohne Bewilligung der BGG-Behörde anwendbaren) Ausnahmetatbestand von Art. 59 Bst. d BGG an, wonach bei einer Zwangsvollstreckung das Realteilungs- und Zerstückelungsverbot keine Anwendung findet. Die neue Norm ermöglicht nun, dass das Gewerbe mit Bewilligung der Behörde nach BGG bereits in einem früheren Zeitpunkt als die Zwangsvollstreckung zerstückelt werden darf. Voraussetzung ist, dass die finanzielle Existenz der bäuerlichen Familie stark gefährdet ist und durch die Veräusserung von Grundstücken oder Grund-

stücksteilen eine drohende Zwangsverwertung abgewendet werden kann. Die finanzielle Existenz ist dann stark gefährdet, wenn eine Überschuldung vorliegt; eine Zwangsverwertung ist drohend, wenn Betreibungen eingeleitet sind (Botschaft zur Agrarpolitik 2002, in: BBl 1996 IV 381). Dem finanziell bedrängten Landwirt wird damit ermöglicht, sein Gewerbe stückweise auf dem freien Markt zu veräussern. Aus einem solchen Vorgehen resultiert unter finanziellen und sachlichen Aspekten in vielen Fällen ein befriedigenderes Ergebnis, als dies im Rahmen einer Zwangsverwertung der Fall wäre, und die finanziell bedrängte bäuerliche Familie kann durch die freiwillige Veräusserung von Teilen ihres landwirtschaftlichen Gewerbes unter Umständen auf dem Betrieb und insbesondere im Wohnhaus bleiben.

Abs. 1 Bst. h
Teilrevision vom
26. Juni 1998

Der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe kann zwar aufgrund der Art. 64 Abs. 1 BGG (Erfüllung durch eine Person des Privatrechts) oder Art. 65 BGG (Erfüllung durch das Gemeinwesen) bewilligt werden, die Abtrennung desselben Grundstücks von einem landwirtschaftlichen Gewerbe zu diesem Zweck war aber unter dem bisherigen Recht nicht zulässig. Diese ungenügende Abstimmung der Rechtsnormen des BGG wurde nun korrigiert, indem gemäss Art. 60 Abs. 1 **Bst. h** BGG neu auch die Erfüllung öffentlicher oder im öffentlichen Interesse liegender Aufgaben einen Bewilligungsgrund für eine Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot rechtfertigt. Es ist nicht Voraussetzung, dass für die Erfüllung des öffentlichen Zwecks ein Enteignungsrecht besteht (wie in Art. 59 Bst. c BGG), oder dass die Erfüllung der Aufgabe in einem Plan des Raumplanungsrechts dargestellt wird (wie in Art. 65 Abs. 1 Bst. a BGG). Die öffentliche Aufgabe kann vom Gemeinwesen oder einer privaten Person oder Institution wahrgenommen werden, was sich aus der Wendung "öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Aufgabe" ergibt.

Abs. 1 Bst. i
Änderung vom
20. Juni 2003

Bst. i wurde neu eingefügt. 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 war jedoch angezeigt. Das bisherige Recht liess eine Ausnahme für die Erstellung einer Baute, die im gemeinschaftlichen Eigentum mehrerer Betriebsleiter stehen soll (z.B. Tierhaltermgemeinschaft), nicht zu. Dieser Mangel wird mit dem neuen Buchstaben i behoben.

Abs. 2
Teilrevision vom
26. Juni 1998

Im neu eingefügten **Abs. 2** von Art. 60 BGG wird - wie bei Art. 8 Bst. b BGG - vom bisherigen System und vom Grundsatz abgewichen, wonach ein landwirtschaftliches Gewerbe, das einer bäuerlichen Familie eine gute Existenz bietet, als Einheit erhalten werden muss und grundsätzlich weder parzellenweise verpachtet noch stückweise veräussert werden darf. Neu kann nun eine Ausnahme vom Realteilungsverbot unter folgenden *kumulativen* (Amtl. Bull. S 1998, S. 368) Voraussetzungen bewilligt und somit das Gewerbe in Teilstücken veräussert werden:

Die Voraussetzung von **Bst. a** ist objektiver Art. Durch die Realteilung müssen andere landwirtschaftliche Gewerbe strukturell verbessert werden können. Dass die Realteilung der Verbesserung, d.h. der Vergrösserung anderer Gewerbe dient, kann z.B. durch Vorlage von (öffentlich beurkundeten) Vorverträgen nachgewiesen werden (Botschaft zur Agrarpolitik 2002, in: BBl 1996 IV 379). Die Wendung "strukturell zu verbessern" bedeutet soviel wie das Gewerbe durch Zukauf eines Grundstücks zu vergrössern. Dabei muss das zu erwerbende Grundstück nicht an ein bereits zum Gewerbe gehörendes Grundstück angrenzen.

Als Voraussetzung subjektiver Art bestimmt **Bst. b**, dass vorkaufs- oder zuweisungsberechtigte Personen innerhalb der Verwandtschaft keinen Übernahmewillen für das Gewerbe bekunden oder keine andere Person, die in der Erbteilung die Zuweisung verlangen könnte, das Gewerbe zur Verpachtung als Ganzes übernehmen will. Der Kreis der Verwandten des Eigentümers, die das Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung übernehmen könnten, umfasst diejenigen Personen, die im Falle einer Veräusserung des Gewerbes daran vorkaufsberechtigt wären

oder beim Tod des Erblassers die Zuweisung verlangen bzw. daran ein Kaufrecht geltend machen könnten, also Kinder, Enkel, Eltern, Geschwister, Geschwisterkinder (Botschaft zur Agrarpolitik 2002, in: BBl 1996 IV 378). Der Kreis derjenigen Personen, die das landwirtschaftliche Gewerbe zur Verpachtung als Ganzes übernehmen könnten, ist demgegenüber enger gefasst; in Frage kommen nur die pflichtteilsgeschützten Erben (Ehegatte, Nachkommen, Eltern). Dies ergibt sich daraus, dass ein Nicht-Erbe keine Zuweisung nach Art. 11 Abs. 2 BGGB verlangen kann und nicht selbstbewirtschaftende Verwandte kein gesetzliches Vorkaufsrecht nach BGGB haben. Der ausdrückliche (d.h. in der Regel schriftliche) Verzicht dieser Personen ist Bewilligungsvoraussetzung (Botschaft zur Agrarpolitik 2002, in: BBl 1996 IV 378).

Dem Erfordernis der Zustimmung nach **Bst. c** (Botschaft zur Agrarpolitik 2002, in: BBl 1996 IV 378 ff.) liegt derselbe Gedanke zugrunde wie bei Art. 40 BGGB; dieses Erfordernis tritt an die Stelle eines gesetzlichen Vorkaufsrechts. Die Zustimmung des mitbewirtschaftenden Ehegatten stellt eine Bewilligungsvoraussetzung dar (anders noch in der Botschaft zur Agrarpolitik 2002, in: BBl 1996 IV 379; der Wortlaut der Bestimmung wurde jedoch in der Folge vom Parlament redaktionell geändert). Das Erfordernis der Zustimmung entfällt, wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin nicht verheiratet ist oder wenn der Bewilligungsbehörde der Nachweis erbracht wird, dass der Ehegatte das realzuteilende landwirtschaftliche Gewerbe nicht mitbewirtschaftet hat.

Ist eine juristische Person (des privaten oder des öffentlichen Rechts) Eigentümerin des landwirtschaftlichen Gewerbes, so ist der Bewilligungsgrund von Art. 60 Abs. 2 BGGB nur beim Vorliegen der Voraussetzungen von Artikel 4 Absatz 2 BGGB (d.h. wenn eine natürliche Person die Mehrheitsbeteiligung hält und die Aktiven der juristischen Person zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen) anwendbar (Botschaft zur Agrarpolitik 2002, in: BBl 1996 IV 379 und Votum Maissen, in: Amtl.Bull.S 1998, S. 368)

Bei der parzellenweisen Verpachtung werden gemäss Art. 31 Abs. 2^{bis} LPG (Fassung vom 26.6.1998) die selben Voraussetzungen wie bei Art. 60 Abs. 2 BGGB verlangt (Botschaft zur Agrarpolitik 2002, in: BBl 1996 IV 381 f.).

Art. 62 Ausnahmen

Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb:

- a. durch Erbgang und durch erbrechtliche Zuweisung;
- b. durch einen Nachkommen, den Ehegatten, die Eltern, ein Geschwister oder Geschwisterkind des Veräusserers;
- c. durch einen Mit- oder Gesamteigentümer;
- d. durch die Ausübung eines gesetzlichen Kaufs- oder Rückkaufsrechts;
- e. im Rahmen einer Enteignung oder einer Bodenverbesserung, bei der eine Behörde mitwirkt;
- f. *zum Zweck der Grenzbereinigung oder Grenzverbesserung;*
- g. *beim Übergang von Eigentum durch Fusion oder Spaltung nach dem Fusionsgesetz vom 3. Oktober 2003, wenn die Aktiven des übertragenden oder des übernehmenden Rechtsträgers nicht zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen.*

Bst. g
Änderung vom
3. Oktober 2003

Eingefügt durch Anhang Ziff. 1 des Fusionsgesetzes vom 3. Oktober 2003, in Kraft seit 1. Juli 2004.

Bst. f
Änderung vom
5. Oktober 2007

Artikel 62 nimmt von der Bewilligungspflicht gewisse Erwerbsfälle aus. Dies betrifft familieninterne und erbrechtliche Erwerbsfälle, solche im Rahmen einer Enteignung bzw. Bodenverbesserung, bei der eine Behörde mitwirkt oder solche zum Zweck der Grenzbereinigung.

Nach dem aktuellen Wortlaut ist nach Buchstabe f die Grenzbereinigung nicht bewilligungspflichtig. Im Gesetz werden ausserdem die Begriffe «Grenzverbesserung» (Art. 57) und «Grenzbereinigung bei der Erstellung eines Werks» (Art. 59 Bst. b) verwendet. Diese unterschiedliche Begriffsverwendung hat in der Praxis Verwirrung gestiftet. Im Gesetz soll daher präzisiert werden, dass die Grenzverbesserung ebenfalls von der Bewilligungspflicht ausgenommen ist.

Art. 63 Verweigerungsgründe

¹ Die Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks wird verweigert, wenn:

- a. **der Erwerber nicht Selbstbewirtschafter ist;**
- b. **ein übersetzter Preis vereinbart wurde;**
- c. ***Aufgehoben***
- d. **das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers liegt.**

² Der Verweigerungsgrund von Absatz 1 Buchstabe b ist unbeachtlich, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück in einem Zwangsvollstreckungsverfahren erworben wird.

Abs. 1, Bst. c,
Abs. 2
Teilrevision vom
26. Juni 1998

In der Teilrevision vom 26. Juni 1998 ist **Bst. c** von Art. 63 Abs. 1 BGGB gestrichen worden. Damit entfällt im Erwerbsbewilligungsverfahren der Verweigerungsgrund der überdurchschnittlich guten Existenz. Die Grösse eines landwirtschaftlichen Gewerbes wird demnach heute nicht mehr durch öffentlich-rechtliche Massnahmen beschränkt. In der Botschaft zur Agrarpolitik 2002 war diese Lockerung nicht vorgeschlagen worden; sie wurde erst vom Parlament beschlossen (dazu die eingehende Debatte im Nationalrat, Amtl.Bull.N 1997, S. 2775 ff.). Im Bereich der privatrechtlichen Bestimmungen bleiben die Einreden der überdurchschnittlich guten Existenz (Wegfall des Zuweisungsanspruchs bei überdurchschnittlich guter Existenz des landwirtschaftlichen Gewerbes des Erben nach Art. 22 BGGB, Wegfall des Vorkaufsrechts bei überdurchschnittlich guter Existenz des landwirtschaftlichen Gewerbes des Ansprechers nach Art. 50 BGGB) bestehen. Diese Normen, welche im Sinne eines Ausgleichs die Interessen der Miterben und des Verkäufers berücksichtigen, wurden bewusst unverändert belassen (Amtl.Bull.N 1997, S. 2772 ff.). Bei der Zupacht von landwirtschaftlichen Grundstücken wurde der Einsprachegrund der überdurchschnittlich guten Existenz ebenfalls gestrichen (Aufhebung von Art. 33 Abs. 1 LPG in der Teilrevision vom 26.6.1998; in dieser Teilrevision wurde überdies Abs. 2 von Art. 33 LPG redaktionell angepasst sowie Abs. 3 aufgehoben).

Aus Gründen der Konsequenz des Wegfalls von Art. 68 BGG wurde der Art. 63 BGG zudem um einen **Abs. 2** ergänzt. Die Bestimmung hält fest, dass beim Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks in einem Zwangsverwertungsverfahren (welche Ausdrucksweise alle Arten der Grundstücksverwertung umfasst, also Zwangsversteigerung, betriebsrechtlicher Freihandverkauf, Nachlassvertrag mit Vermögensabtretung) auch der Verweigerungsgrund des übersetzten Preises (Art. 66 BGG) unbeachtlich ist. Die übrigen Verweigerungsgründe von Artikel 63 BGG bleiben jedoch bestehen. Es ist zu berücksichtigen, dass der Ersteigerer, z.B. eine Bank (welcher die Bewilligung gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. g BGG erteilt wird), das Objekt nur zu einem nicht übersetzten Preis und grundsätzlich nur an einen Selbstbewirtschafter weiterveräußern kann (sofern der Erwerber nicht unter die Fälle des bewilligungsfreien Erwerbs nach Art. 62 BGG bzw. unter den Ausnahmekatalog von der Pflicht zur Selbstbewirtschaftung von Art. 64 Abs. 1 BGG fällt).

Art. 64 Ausnahmen vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung

¹ Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn:

- a. *der Erwerb dazu dient, ein Gewerbe, das seit langem als Ganzes verpachtet ist, als Pachtbetrieb zu erhalten, einen Pachtbetrieb strukturell zu verbessern oder einen Versuchs- oder Schulbetrieb zu errichten oder zu erhalten;***
- b. **der Erwerber über eine rechtskräftige Bewilligung für eine nach Artikel 24 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung zulässige nichtlandwirtschaftliche Nutzung des Bodens verfügt;****
- c. **der Erwerb im Hinblick auf einen nach dem Raumplanungsrecht zulässigen Abbau von Bodenschätzen erfolgt und die Fläche nicht grösser ist, als es der Bedarf des Unternehmens an einer sinnvollen Rohstoffreserve oder an Realersatzland für eine Fläche im Abbaugbiet, je für längstens 15 Jahre, erkennen lässt. Wird das Land nicht innert 15 Jahren seit dem Erwerb bestimmungsgemäss verwendet, so muss es nach den Vorschriften dieses Gesetzes veräußert werden. Das gleiche gilt nach erfolgter Rekultivierung;****

- d. **das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber den Boden zum Zwecke dieses Schutzes erwirbt;**
- e. **mit dem Erwerb die schutzwürdige Umgebung einer historischen Stätte, Baute oder Anlage oder ein Objekt des Naturschutzes erhalten werden soll;**
- f. **trotz öffentlicher Ausschreibung zu einem nicht übersetzten Preis (Art. 66) kein Angebot eines Selbstbewirtschafters vorliegt;**
- g. ***ein Gläubiger, der ein Pfandrecht am Gewerbe oder am Grundstück hat, dieses in einem Zwangsvollstreckungsverfahren erwirbt.***

² Die Bewilligung kann mit Auflagen erteilt werden.

Abs. 1, Bst. a und g, Teilrevision vom 26. Juni 1998

Nach bisherigem Recht konnten insbesondere die Banken in einem Zwangsvollstreckungsverfahren die ihnen als Pfand haftenden landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstücke gestützt auf Art. 64 Abs. 1 Bst. f BGGB erwerben, wenn an der Versteigerung das letzte Angebot bis maximal zum zulässigen Preis nicht von einem Selbstbewirtschaftler geboten wurde. In diesem Sinne galt die Steigerungsankündigung (Art. 138 SchKG) mit der Angabe des zulässigen Preises als "öffentliche Ausschreibung zu einem nicht übersetzten Preis" gemäss der erwähnten Regelung (STALDER, N.7 zu Art. 67-69 BGGB). Um den bisherigen Rechtszustand zu wahren, erfolgte deshalb in der Teilrevision vom 26. Juni 1998 eine Ergänzung der wichtigen Gründe von Art. 64 Abs. 1 BGGB um einen *Bst. g*. Anspruch auf Erteilung einer Bewilligung für den Erwerb steht demnach im Rahmen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens auch einem Gläubiger zu, der ein Pfandrecht am landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück hat. Als Pfandgläubiger im Sinne dieser Bestimmung gilt, wer sich gemäss Artikel 66 Absatz 2 GBV (Verordnung vom 22. Februar 1910 betreffend das Grundbuch; SR 211.432.2) in das Gläubigerregister des Grundbuchs einschreiben lassen kann, also Grundpfand- oder Faustpfandgläubiger (und damit vor allem - wie nach bisherigem Recht - die kreditgebenden Banken, die so weiterhin die Möglichkeit haben, ein überschuldetes landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück selber zu erwerben, wenn in der Zwangsverwertung ein für sie unakzeptabler Preis geboten wird). Ferner wurde *Bst. a* von Art. 64 Abs. 1 BGGB redaktionell geändert, indem "zu

arrondieren" durch "strukturell zu verbessern" ersetzt worden ist. "Strukturell verbessern" meint, dass das landwirtschaftliche Gewerbe durch Zukauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks vergrössert wird, ohne dass letzteres ein angrenzendes Grundstück sein müsste, was bisher offenbar in verschiedenen Kantonen unter dem Begriff "arrondieren" verstanden wurde (Amtl.Bull.S 1998, S. 369, Votum Schallberger, und Amtl.Bull.N 1997, S. 2774 f., Antrag Kunz und Votum Nebiker). Vom Anspruch auf Erteilung einer Bewilligung für den Erwerb in einem Zwangsvollstreckungsverfahren ist das Recht auf Teilnahme an der Zwangsversteigerung zu unterscheiden. An dieser kann jedermann teilnehmen, ohne schon vorher den Nachweis erbringen zu müssen, dass er zum Erwerb des Grundstücks befugt ist (BGE 123 III 406 = Pra. 87 Nr. 43). Einer Person, die keine Erwerbsbewilligung besitzt, darf indessen der Zuschlag nur nach Hinterlegung der Kosten für eine neue Versteigerung und unter der Resolutivbedingung erteilt werden, dass der Ersteigerer innert 10 Tagen um Bewilligung nachsucht.

Art. 66 Übersetzter Erwerbspreis

¹ Der Erwerbspreis gilt als übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigt.

² Die Kantone können in ihrer Gesetzgebung diesen Prozentsatz auf maximal 15 Prozent erhöhen.

Abs. 2
Änderung vom 5.
Oktober 2007

Nach der geltenden Regelung gilt ein Erwerbspreis als übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigt.⁴

⁴ Im Rahmen der parlamentarischen Verhandlungen wurde ein Zuschlag um maximal 15 Prozent beschlossen.

Art. 68 Zulässiger Preis bei Zwangsversteigerung

Aufgehoben

15
Teilrevision vom
26. Juni 1998

In der Teilrevision vom 26. Juni 1998 ist **Art. 68** BGGB gestrichen worden, was in der Botschaft zur Agrarpolitik 2002 nicht vorgeschlagen, sondern erst in den parlamentarischen Beratungen beschlossen wurde (Amtl.Bull.N 1997, S. 2778; Amtl.Bull.S 1998, S. 369). Art. 68 BGGB bot in der praktischen Umsetzung zu Problemen Anlass und führte öfters zu Streitigkeiten. Die Aufhebung dieser Bestimmung bedeutet, dass der Verweigerungsgrund des übersetzten Preises beim Erwerb in einem Zwangsvollstreckungsverfahren (damit sind alle Arten der Grundstücksverwertung gemeint, also Zwangsversteigerung, betriebsrechtlicher Freihandverkauf, Nachlassvertrag mit Vermögensabtretung) unbeachtlich ist, was der Klarheit halber in Art. 63 Abs. 2 BGGB (vgl. hierzu MÜLLER/SCHMID, N.34 zu Art. 63 BGGB) ausdrücklich festgehalten wird. Nach Inkrafttreten der Änderung des BGGB am 1.1.1999 ist der Wegfall des Verweigerungsgrundes des übersetzten Preises in allen hängigen Zwangsvollstreckungsverfahren (sofern die Verwertung noch nicht durchgeführt worden ist) von Amtes wegen - es entfällt eine Bewilligungspflicht - zu beachten, selbst dann, wenn der zulässige Preis von der BGGB-Bewilligungsbehörde bereits festgesetzt worden ist (vom Bundesgericht mit Urteil vom 26.3.1999 bestätigt).

Art. 73 Belastungsgrenze

¹ Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen nur bis zur Belastungsgrenze mit Grundpfandrechten belastet werden. Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 35 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswerts und des Ertragswerts der nichtlandwirtschaftlichen Teile.

² Die Belastungsgrenze muss beachtet werden für:

- a. die Errichtung eines Grundpfandrechts;**
- b. die Bestellung eines Faustpfandes an einem Grundpfandtitel;**
- c. die Wiederbelehnung eines abbezahlten Grundpfandtitels, über den der Eigentümer verfügen kann (Eigentümerschuldbrief).**

³ Massgebend für die Beurteilung, ob die Belastungsgrenze erreicht wird, ist die Summe der im Grundbuch eingetragenen, vorgemerkten und angemerkten Grundpfandrechte. Nicht mitgezählt werden die Grundpfandrechte nach Artikel 75 Absatz 1.

Abs. 1 und 3
Änderung vom
20. Juni 2003

In 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 BGBB), gemacht wird.

Durch die Änderung in Absatz 3, zweiter Satz, wird eine Vereinfachung der Beurteilung, ob die Belastungsgrenze erreicht wird, erzielt.

Art. 75 Ausnahmen von der Belastungsgrenze

¹ Keine Belastungsgrenze besteht für:

- a. die gesetzlichen Grundpfandrechte nach den Artikeln 808 und 810 des Zivilgesetzbuches sowie die gesetzlichen Grundpfandrechte nach kantonalem öffentlichem Recht (Art. 836 ZGB);**
- b. Grundpfandrechte für Bodenverbesserungen (Art. 820 und 821 ZGB);**
- c. Grundpfandrechte zur Sicherung von Darlehen, die nach dem Landwirtschaftsgesetz vom 29. April 1998 als Betriebshilfe oder Investitionskredite gewährt werden;**

- d. **Grundpfandrechte zur Sicherung von Darlehen, die der Bund oder ein Kanton aufgrund der Gesetzgebung über die Wohnbauförderung gewährt oder verbürgt, soweit die Wohnungen den Bedürfnissen des Betriebes dienen;**
- e. **Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben und des Veräusserers.**

Abs. 1 Bst. c
Änderung vom
20. Juni 2003

Die Änderung in Absatz 1, Buchstabe c, ist nur redaktioneller Natur.

Art. 82 Zivilrechtliche Klagen, Gerichtsstand

Aufgehoben Aufgehoben durch Anhang Ziff. 3 des Gerichtsstandsgesetzes vom 24. März 2000 (SR 272).

Art. 87 Schätzung des Ertragswerts

¹ Der Ertragswert wird von einer Behörde von Amtes wegen oder auf Antrag eines Berechtigten geschätzt. Bei geplanten Bauten oder Anlagen kann die Behörde eine vorläufige Schätzung vornehmen.

^{1bis} Wer berechtigt ist, die Schätzung des Ertragswerts zu verlangen, kann beantragen, dass das Inventar mit seinem Nutzwert geschätzt wird.

² Der Ertragswert kann auch von einem Experten geschätzt werden; eine solche Schätzung ist verbindlich, wenn die Behörde sie genehmigt hat.

³ Die Schätzung des Ertragswerts können verlangen:

- a. **der Eigentümer und jeder seiner Erben;**
- b. **jeder am betreffenden Grundstück oder Gewerbe nach diesem Gesetz Kaufs- oder Vorkaufsberechtigte, wenn er sein Recht ausüben könnte;**
- c. **die Pfandgläubiger, Bürgen und Personen oder Institutionen nach Artikel 76, wenn sie ein pfandgesichertes Darlehen gewähren, verbürgen oder verzinsen oder wenn sich der Wert des Grundstücks oder Gewerbes infolge von Naturereignissen, Bodenverbesserungen, Vergrösserung oder Verminderung der Fläche, Neu- oder Umbauten, Abbruch oder Stilllegung eines Gebäudes, Zweckentfremdung oder ähnlicher Umstände geändert hat.**

4 Die Behörde teilt dem Eigentümer, dem Antragsteller und dem Grundbuchamt den neuen Ertragswert mit; dabei muss sie auch angeben, welche Beträge auf den Wert der nichtlandwirtschaftlichen Teile entfallen. Sie gibt zudem den Nutzwert des Inventars an, wenn dieser geschätzt worden ist.

Abs. 1bis und 4
Änderung vom
20. Juni 2003

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. 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.

Damit das Grundbuchamt und die Urkundsperson die Belastungsgrenze berechnen können (Art. 73 BGG), schreibt Absatz 4 vor, dass die Schätzungsbehörde die Werte, die auf nichtlandwirtschaftliche Teile entfallen und den Nutzwert des Inventars gesondert angeben müssen.

Art. 88

¹ Gegen eine Verfügung aufgrund dieses Gesetzes (Art. 80 Abs. 1 und Art. 87) kann innert 30 Tagen bei der kantonalen Beschwerdebehörde (Art. 90 Bst. f) Beschwerde erhoben werden.

² Letztinstanzliche kantonale Entscheide sind dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement mitzuteilen.

³ Im Übrigen richtet sich der Rechtsschutz nach den allgemeinen Bestimmungen über die Bundesrechtspflege.

Die Sachüberschrift wurde per 20. Dezember 2006 aufgehoben. Absatz 3 wurde im Zusammenhang mit Ziff I 5. der Verordnung der Bundesversammlung vom 20. Dezember 2006 über die Anpassung von Erlassen an die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes und des Verwaltungsgerichtsgesetzes neu eingefügt.

Art. 89 Beschwerde an das Bundesgericht

Letztinstanzliche kantonale Beschwerdeentscheide unterliegen der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach den Artikeln 82–89 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005.

Änderung vom
5. Oktober 2007

Der Verweis in Artikel 89 auf das Bundesrechtspflegegesetz vom 16. Dezember 1943 wird aktualisiert. Er wird sich zukünftig auf das Bundesgerichtsgesetz vom 17. Juni 2005 beziehen.

Art. 90 Zuständigkeit der Kantone

² Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement zur Kenntnis gebracht werden.

Abs. 2
Änderung vom
20. Juni 2003

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

Art. 91 Zuständigkeit des Bundes

¹ Der Bundesrat erlässt die Vollzugsbestimmungen zu den Artikeln 10 Absatz 2 und 86 Absatz 2.

² Aufgehoben

³ Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement entscheidet über die Anerkennung von Genossenschaften und Stiftungen des Privatrechts und von kantonalen Institutionen im Sinne von Artikel 79.

Abs. 2
Änderung vom
20. Juni 2003

Es kann auf die Erläuterungen zu Art. 90 Abs. 2 verwiesen werden.

Art. 95a Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 20. Juni 2003

Die übergangsrechtlichen Bestimmungen der Artikel 94 und 95 finden auch auf die Änderung vom 20. Juni 2003 Anwendung.

Änderung vom
20. Juni 2003

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.

Art. 95b Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 5. Oktober 2007

Die Artikel 94 und 95 gelten auch für die Änderung vom 5. Oktober 2007.

Änderung vom
5. Oktober 2007

Infolge der Heraufsetzung des Mindestarbeitsbedarfs bei der Gewerbegrenze wird eine Anzahl Betriebe nicht mehr als landwirtschaftliche Gewerbe gelten. Wie bei der Revision vom 20. Juni 2003 zur Änderung der in Artikel 7 verwendeten Begriffe für die Bezeichnung eines landwirtschaftlichen Gewerbes sollen für die vorliegende Revision die Übergangsbestimmungen gelten, die zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Gesetzes erlassen wurden.