



Bern, 27. September 2024

---

# **Änderung des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht**

## **Erläuternder Bericht zur Eröffnung des Vernehmlassungsverfah- rens**

---

Aktenzeichen: BLW-214.5-3/7



# Inhaltsverzeichnis

## Übersicht

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>6</b>
1.1	Auftrag des Parlaments.....	6
1.1.1	Motion WAK-S 22.4253 «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+».....	6
1.1.2	Einbezug externer Fachkräfte und Anspruchsgruppen.....	6
1.2	Das bäuerliche Bodenrecht.....	6
1.2.1	Verfassungsgrundlage.....	6
1.2.2	Ziele des geltenden BGGB.....	7
1.2.3	Verhältnis zum Zivilrecht.....	7
1.2.4	Strukturelle Entwicklungen in der Landwirtschaft seit Einführung des BGGB.....	7
1.2.5	Historische Entwicklung des BGGB.....	8
1.3	Politikbereiche mit Bezug zum BGGB.....	9
1.3.1	Raumplanungspolitik.....	9
1.3.2	Umweltpolitik.....	9
1.3.3	Energiepolitik.....	10
1.4	Verhältnis zur Legislaturplanung und zu Strategien des Bundesrates.....	10
1.4.1	Verhältnis zur Legislaturplanung.....	10
1.4.2	Verhältnis zu Strategien des Bundesrates.....	10
1.5	Erledigung parlamentarischer Vorstösse.....	10
<b>2</b>	<b>Grundzüge der Vorlage</b> .....	<b>11</b>
2.1	Ziele der Teilrevision des BGGB.....	11
2.2	Teilrevision des BGGB im Überblick.....	11
2.2.1	Stärkung der Selbstbewirtschaftung.....	11
2.2.2	Stärkung der Position der Ehegatten.....	11
2.2.3	Stärkung des Unternehmertums.....	12
2.2.4	Weitere Massnahmen.....	13
2.3	Beantragte Neuregelungen.....	13
2.3.1	Stärkung des Selbstbewirtschaftenden durch Auflagen und Bedingungen.....	13
2.3.2	Stärkung der Selbstbewirtschaftenden gegenüber anderen Kapitalgebern.....	14
2.3.3	Stärkung der Selbstbewirtschaftenden gegenüber Anliegen des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken sowie des Natur- oder Heimatschutzes.....	15
2.3.4	Vorkaufsrecht der Ehegatten.....	16
2.3.5	Erhöhung des Anrechnungswertes bei wesentlichen Investitionen.....	16
2.3.6	Bewilligungsfreie Überschreitung der Belastungsgrenze zur Finanzierung güterrechtlicher Forderungen aus einer gerichtlichen Ehetrennung und Ehescheidung.....	17
2.3.7	Erhöhung der Belastungsgrenze.....	18
2.3.8	Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken auch bei grösseren landwirtschaftlichen Gewerben zulassen.....	18
2.3.9	Baurecht für Pächterinnen und Pächter auf gepachteten Grundstücken ermöglichen... ..	19
2.3.10	Ermöglichung der Realteilung grosser Gewerbe.....	19
2.3.11	Zuteilung der bundesinternen Zuständigkeit für das bäuerliche Boden- und Pachtrecht 20	

2.3.12	Definition des Ertragswertes .....	21
<b>3</b>	<b>Erläuterungen zu einzelnen Artikeln .....</b>	<b>22</b>
<b>4</b>	<b>Auswirkungen .....</b>	<b>27</b>
4.1	Auswirkungen auf den Bund .....	27
4.1.1	Finanzielle Auswirkungen .....	27
4.1.2	Personelle Auswirkungen.....	27
4.2	Auswirkungen auf die Kantone (Personell, Finanziell, Informatik).....	28
4.3	Auswirkungen auf die Volkswirtschaft.....	29
4.3.1	Auswirkungen auf den Landwirtschaftssektor.....	29
4.3.2	Auswirkungen auf die vor- und nachgelagerten Bereiche .....	30
4.4	Auswirkungen auf die Gesellschaft .....	30
4.5	Auswirkungen auf die Umwelt.....	30
<b>5</b>	<b>Rechtliche Aspekte .....</b>	<b>30</b>
5.1	Verfassungsmässigkeit .....	30
5.2	Vereinbarkeit mit internationalen Verpflichtungen der Schweiz.....	31
5.2.1	Verpflichtungen in der WTO.....	31
5.2.2	Verhältnis zu weiteren internationalen Verpflichtungen der Schweiz .....	31

## Übersicht

**Mit der Teilrevision des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) sollen das Prinzip der Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten und das Unternehmertum in der Landwirtschaft gestärkt werden. Zur Erreichung dieser Ziele unterbreitet der Bundesrat dem Parlament zehn Massnahmenvorschläge. Zudem schlägt der Bundesrat vor, die Definition des landwirtschaftlichen Ertragswerts im Gesetz zu verankern und die Zuständigkeit für das BGBB und das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG, SR 221.213.2) vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) zum Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) zu verschieben.**

### Ausgangslage

Der Bundesrat hat dem Parlament im Rahmen der Agrarpolitik ab 2022 (AP22+) eine Änderung des BGBB vorgeschlagen. Das Parlament ist auf die Vorlage nicht eingetreten. Stattdessen hat es den Bundesrat mit der Motion WAK-S 22.4253 «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» beauftragt, bis Ende 2025 unter Beizug von Fachexpertinnen und Fachexperten sowie Stakeholdern eine angepasste Vorlage für die Änderung des BGBB auszuarbeiten. Die Vorlage soll namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten und das Unternehmertum in der Landwirtschaft stärken.

### Inhalt der Vorlage

Das BGBB orientiert sich am Familienbetrieb und bezweckt, das bäuerliche Grundeigentum als Grundlage eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen, auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichteten Landwirtschaft zu fördern und seine Strukturen zu erhalten und zu verbessern. Zudem soll das Gesetz die Stellung der Selbstbewirtschaftlerin und des Selbstbewirtschafters einschliesslich diejenige der Pächter und Pächterinnen stärken und übersetzte Preise für landwirtschaftlichen Boden bekämpfen. Seit der Inkraftsetzung des BGBB im Jahr 1994 haben sich die Strukturen, die Produktionsmöglichkeiten und die Organisationsformen der landwirtschaftlichen Betriebe weiterentwickelt. Damit die Ziele des BGBB weiterhin erreicht werden können, soll das Gesetz punktuell angepasst werden.

#### Stärkung der Selbstbewirtschaftung

Selbstbewirtschaftlerin oder Selbstbewirtschaftler ist, wer den landwirtschaftlichen Boden selbst bearbeitet und, wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses zudem persönlich leitet. Mit dem Grundsatz, dass nur Selbstbewirtschaftlerinnen und Selbstbewirtschaftler landwirtschaftliche Grundstücke erwerben können, verhindert das BGBB, dass das für die Landwirtschaft wertvolle Kulturland in die Hände von Spekulanten gelangt. Seit der gesetzlichen Verankerung des Selbstbewirtschaftungsprinzips hat in der Landwirtschaft ein Wandel stattgefunden. Die Betriebsübergabe innerhalb der Familie ist nicht mehr selbstverständlich, womit die Gefahr besteht, dass landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke von Dritten erworben werden, welche diese nicht im ursprünglichen Sinne des Selbstbewirtschaftungsprinzips bewirtschaften.

Zur Stärkung der Selbstbewirtschaftung werden mit der Teilrevision des BGBB drei Massnahmen vorgeschlagen: Erstens soll das Gesetz den Bewilligungsbehörden ausdrücklich ermöglichen Auflagen und Bedingungen an den Erwerb von Grundstücken knüpfen können, die bei Nichteinhalten zu einem Widerruf der Bewilligung führen. Zweitens sollen restriktivere Voraussetzungen für die Bewilligung des Erwerbs landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe durch Aktiengesellschaften (AG) und Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) festgelegt werden. Beispielsweise sollen selbstbewirtschaftende natürliche Personen mindestens drei Viertel der Stimm- und Kapitalanteile halten müssen. Schliesslich sollen Selbstbewirtschaftende gegenüber Anliegen des Hochwasserschutzes gestärkt werden, indem der Kauf von Realersatzland für Projekte des Hochwasserschutzes künftig erwerbsbewilligungspflichtig ist und damit keine übersetzten Bodenpreise bezahlt werden. Zudem sollen Ausnahmen

vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung nur noch bewilligt werden, wenn eine Schutzzone nach Artikel 17 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem Natur- und Heimatschutzgesetz vom 1. Juli 1966 betroffen ist.

#### Stärkung der Position der Ehegatten

Mit der Teilrevision des BGG werden in Ergänzung zum Ehe- und Erbrecht drei Massnahmen vorgeschlagen, welche die Position der Ehegatten stärken sollen: Erstens soll der Ehegattin oder dem Ehegatten bei der Übernahme eines landwirtschaftlichen Gewerbes ein Vorkaufsrecht zum Ertragswert eingeräumt werden, sofern sie oder er das Gewerbe selber bewirtschaften will. Dieses Vorkaufsrecht soll an zweiter Stelle nach demjenigen der selbstbewirtschaftenden Nachkommen stehen. Als zweite Massnahme wird vorgeschlagen, die Abschreibungsdauer beim Übernahmepreis von landwirtschaftlichen Betrieben nach Investitionsobjekt zu unterscheiden (10 Jahre für feste Einrichtungen, 20 Jahre für Gebäude und 25 Jahre für Grundstücke). Drittens wird vorgeschlagen, die Überschreitung der Belastungsgrenze zur Sicherung gerichtlich festgelegter güterrechtlicher Forderungen aus Ehescheidung oder Ehetrennung ohne Bewilligung zuzulassen. Damit soll die Finanzierung der gerichtlich festgestellten güterrechtlichen Ansprüche über eine Hypothek erleichtert werden.

#### Stärkung des Unternehmertums

Um die unternehmerische Leistungsfähigkeit der Betriebe zu verbessern, sind vier Massnahmen vorgesehen: Erstens soll die Belastungsgrenze für landwirtschaftliche Grundstücke erhöht werden, indem der Zuschlag für die Belastungsgrenze von 35 auf 50 Prozent des Ertragswerts erhöht wird. Zweitens soll bei grösseren landwirtschaftlichen Gewerben mit mehreren Angestellten das Prinzip der Selbstbewirtschaftung beim Zuerwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken so angewendet werden, dass der Kauf von Grundstücken im örtlichen Bewirtschaftungsbereich bewilligt werden kann. Die Erwerbenden müssen das landwirtschaftliche Gewerbe weiterhin selber bewirtschaften, das Unternehmen leiten und aktiv im Betrieb mitarbeiten. Die Bewirtschaftung des neu erworbenen Grundstücks kann jedoch durch die Angestellten des Betriebes erfolgen. Drittens soll für Pächterinnen und Pächter auf gepachteten Grundstücken ein Baurecht für Bauten und Pflanzungen ermöglicht werden. Dabei soll sichergestellt werden, dass die Bauten und Pflanzungen bei einem Pächterwechsel den nachfolgenden Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern zur Verfügung stehen. Viertens soll die Realteilung grosser Gewerbe ermöglicht werden, wenn nach der Realteilung zwei oder mehrere landwirtschaftliche Gewerbe entstehen, die voraussichtlich längerfristig bestehen können. Mit der Ermöglichung einer Spezialisierung wird die unternehmerische Entscheidungsfreiheit erhöht.

#### Definition des landwirtschaftlichen Ertragswertes auf Gesetzesstufe

Im Jahr 2018 wurde die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes auf Verordnungsebene in Kraft gesetzt. Um die heute geltende Praxis gesetzlich besser zu verankern, soll die Definition des Ertragswerts gemäss heutiger Berechnungsmethode im BGG festgelegt werden. Als Kapitalisierungssatz soll ein gewichteter Kapitalkostensatz statt des Zinssatzes für 1. Hypotheken angewendet werden. Damit kann die Festlegung des Kapitalisierungssatzes an den aktuellen Stand moderner Bewertungsmethoden angepasst werden.

#### Verschiebung der Zuständigkeit für das BGG und LPG vom EJPD zum WBF

Mit einer Anpassung der Organisationsverordnungen des EJPD (SR 172.213.1) und des WBF (SR 172.216.1) hat der Bundesrat die Zuständigkeit für das BGG und das LPG per Anfang 2021 dem WBF zugeteilt. Mit diesem Wechsel übernahm das Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) die fachliche Arbeit, während das Bundesamt für Justiz (BJ) noch formell gegenüber Gerichten auftritt. Die geplante Zuständigkeitsänderung konnte jedoch auf Gesetzesstufe aufgrund der Entkopplung der Revision des BGG von der AP22+ nicht umgesetzt werden und soll nun mit der Teilrevision des BGG erfolgen.

## **1 Ausgangslage**

### **1.1 Auftrag des Parlaments**

Der Bundesrat hat dem Parlament im Rahmen der Agrarpolitik ab 2022 (AP22+) eine Änderung des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991<sup>1</sup> über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vorgeschlagen (BBl 2020 3955). Das Parlament ist auf die Vorlage nicht eingetreten. Stattdessen hat es den Bundesrat mit der Motion WAK-S 22.4253 «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» beauftragt, bis Ende 2025 unter Beizug von Fachexpertinnen und Fachexperten sowie Stakeholdern eine angepasste Vorlage für die Änderung des BGBB auszuarbeiten. Die Vorlage soll namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten und das Unternehmertum in der Landwirtschaft stärken.

#### **1.1.1 Motion WAK-S 22.4253 «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+»**

##### *Wortlaut der Motion*

Der Bundesrat wird beauftragt, bis spätestens Ende 2025 unter Beizug von Fachexperten und Stakeholdern eine angepasste Vorlage für eine Teilrevision des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht auszuarbeiten. Mit der Vorlage soll namentlich die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten sowie das Unternehmertum gestärkt werden.

##### *Begründung*

Der Bundesrat hat dem Parlament im Rahmen des Berichts zur zukünftigen Ausrichtung der Agrarpolitik vom 22. Juni 2022 empfohlen, die Teilrevision des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+ zu entkoppeln. So sollen Umfang und Komplexität der AP22+ reduziert und die verbleibenden Teile der AP22+ zügig beraten werden zu können. Die WAK-S ist am 27. Juni 2022 dieser Empfehlung gefolgt und ist entsprechend auf die im Rahmen der AP22+ vorgeschlagene Teilrevision des Landwirtschaftsgesetzes eingetreten. Gleichzeitig hat sie Nichteintreten zur Teilrevision des bäuerlichen Bodenrechts beschlossen. Mit der vorliegenden Motion soll der Bundesrat beauftragt werden, gewisse Aspekte des bäuerlichen Bodenrechts unter Einbezug von Fachexperten und Stakeholdern nochmals fundiert zu prüfen und zu diskutieren, eine angepasste Vorlage auszuarbeiten und diese als eigenständiges Geschäft dem Parlament zu unterbreiten. Im Fokus des Auftrages steht neben dem Selbstbewirtschaftungsprinzip und der Position der Ehegatten auch die Stärkung des Unternehmertums. Dabei sollen insbesondere die Rahmenbedingungen für eine gute Zusammenarbeit zwischen den Betrieben und für wirtschaftliche Betriebsstrukturen verbessert werden.

#### **1.1.2 Einbezug externer Fachkräfte und Anspruchsgruppen**

Für die Umsetzung der Motion 22.4253 hat das WBF eine externe Begleitgruppe einberufen. Vertreten waren die Kantone (KOLAS), der Schweizer Bauernverband, der Schweizer Bäuerinnen- und Landfrauenverband, die Junglandwirte-Kommission, die Kleinbauernvereinigung, die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete, die Schweizerische Gesellschaft für Agrarrecht, der Verein zum Schutz des landwirtschaftlichen Grundeigentums und die landwirtschaftlichen Treuhänder. Bei der Ausarbeitung der Vernehmlassungsunterlage wurde zudem die Vollzugstauglichkeit mit den zuständigen Bewilligungsstellen geprüft.

### **1.2 Das bäuerliche Bodenrecht**

#### **1.2.1 Verfassungsgrundlage**

Die Kompetenzen des Bundes im Bereich der Land- und Ernährungswirtschaft sind in der Bundesverfassung in erster Linie in Artikel 104 (Landwirtschaft) festgehalten. Die Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung ist als Aufgabe des Bundes in Artikel 104 Absatz 1 Buchstabe a Bundesverfassung

---

<sup>1</sup> SR 211.412.11

bereits definiert und wird mit Artikel 104a zusätzlich ergänzt. Da das BGG Bestimmungen über den Kauf landwirtschaftlicher Grundstücke, das Erbrecht, sowie die maximale Verschuldung beinhaltet, sind zudem die Artikel 26 (Eigentumsgarantie), Artikel 36 (Einschränkung von Grundrechten, insbesondere der Wirtschaftsfreiheit) und Artikel 122 (Zivilrecht) der Bundesverfassung von Relevanz. Das BGG umfasst verschiedene Rechtsgebiete. Es enthält neben öffentlich-rechtlichen Bestimmungen auch solche des Zivilrechts.

### **1.2.2 Ziele des geltenden BGG**

Das BGG orientiert sich am Familienbetrieb und bezweckt, das bäuerliche Grundeigentum als Grundlage eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen, auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichteten Landwirtschaft zu fördern und seine Strukturen zu erhalten und zu verbessern (Art. 1 Abs. 1 Bst. a BGG). Des Weiteren soll das BGG die Stellung der Selbstbewirtschaftlerin und des Selbstbewirtschafters einschliesslich diejenige der Pächter und Pächterinnen stärken und übersetzte Preise für landwirtschaftlichen Boden bekämpfen (Art. 1 Abs. 1 Bst. b und c BGG). Der zentrale Begriff der Selbstbewirtschaftung (Art. 9 BGG) wurde in einer langjährigen Rechtsprechung gefestigt. Zentrales Element ist dabei die selbstständige Bodenbearbeitung mit den dazu nötigen Fähigkeiten. Mit der Erwerbsbewilligung (Art. 61 BGG) wird sichergestellt, dass selbstbewirtschaftende Käuferinnen und Käufer, die auf dem freien Markt angebotenen landwirtschaftlichen Flächen zu einem nicht übersetzten Preis kaufen können (Art. 66 BGG). Ausnahmen vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung stellen sicher, dass der Boden für andere wichtige Zwecke auch ohne Selbstbewirtschaftung erworben werden kann (Art. 62, 64 und 65 BGG).

### **1.2.3 Verhältnis zum Zivilrecht**

Das BGG ist ein Spezialgesetz, das speziell auf die Regelung von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben eingeht. Es behandelt Themen wie die erbrechtliche Hofübergabe, die freihändige Veräusserung, die Bewertung und andere Aspekte, die für die schweizerische Landwirtschaft und den Rechtsverkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken von Bedeutung sind.

Das Schweizerische Zivilgesetzbuch (ZGB)<sup>2</sup> hingegen ist ein allgemeines Gesetz, das verschiedene Bereiche des Zivilrechts abdeckt. Es enthält Bestimmungen zu Verträgen, Eigentum, Erbrecht, Familienrecht, Grundbuch und anderen zivilrechtlichen Angelegenheiten.

Das BGG geht rechtlich dem ZGB vor. Das bedeutet, dass bei Konflikten oder Fragen im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben die Bestimmungen des BGG Vorrang haben. Wenn eine spezifische Situation nicht im BGG geregelt ist, muss auf die allgemeinen Bestimmungen des ZGB zurückgegriffen werden.

### **1.2.4 Strukturelle Entwicklungen in der Landwirtschaft seit Einführung des BGG**

Seit der Inkraftsetzung des BGG im Jahr 1994 haben sich die Strukturen, die Produktionsmöglichkeiten und die Organisationsformen der landwirtschaftlichen Betriebe weiterentwickelt. Gab es in der Schweiz zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des BGG noch rund 100'000 landwirtschaftliche Betriebe, so sank die Anzahl Betriebe bis im Jahr 2022 auf unter 50'000. Gleichzeitig wurden die Betriebe stetig grösser. Dieser Trend setzt sich weiter fort. Die Anzahl Betriebe mit einer Fläche von mehr als 30 Hektaren landwirtschaftlicher Nutzfläche (LN) steigt, während die Anzahl der kleineren Betriebe zurückgeht. Rund die Hälfte der bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzfläche ist gepachtet. Die meisten landwirtschaftlichen Betriebe werden als Familienbetrieb bewirtschaftet. Die Vergrösserung der Betriebe geht einher mit der Zupacht und dem Zukauf von landwirtschaftlichen Grundstücken. Der Zukauf muss nach Artikel 61 BGG bewilligt werden. Mit dem Grundsatz, dass nur Selbstbewirtschaftlerinnen und Selbstbewirtschaftler landwirtschaftliche Grundstücke erwerben können, verhindert das BGG, dass das für die Landwirtschaft wertvolle Kulturland zum Spekulationsobjekt wird. Die Preiskontrolle

---

<sup>2</sup> SR 210

verhindert eine ungewollte, inflationäre Preisentwicklung. Bewilligt wird ein Verkaufspreis nur dann, wenn dieser nicht mehr als 5 Prozent über dem mittleren Marktpreis vergleichbarer Grundstücke liegt (Art. 66 Abs. 1 BGG). Um den kantonalen Besonderheiten Rechnung zu tragen, können die Kantone den Zuschlag von 5 auf 15 Prozent erhöhen (Art. 66 Abs. 2 BGG).

Das BGG soll mithelfen, die Struktur der Familienbetriebe zu verbessern (Art. 1 Abs. 1 Bst. a BGG) und übersetzte Preise zu verhindern (Art. 1 Abs. 1 Bst. c BGG). Den Zweck der Verbesserung der Struktur (Art. 1 Abs. 1 Bst. a BGG) unterstützt das BGG, indem übersetzte Preise bekämpft werden (Art. 66 BGG), landwirtschaftliche Gewerbe zu einem tragbaren Preis innerhalb der Familie erworben (Art. 17 BGG) werden können und der Zukauf von landwirtschaftlichen Grundstücken innerhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereiches gefördert wird (Art. 63 Abs. 1 Bst. d). Eine maximale Fläche für landwirtschaftliche Betriebe ist indirekt über die Bewirtschaftung des Bodens gegeben (Art. 9 Abs. 1 BGG, vgl. auch BGer 2C\_520/2021 E. 6.5).

### 1.2.5 Historische Entwicklung des BGG

Vor der Einführung des BGG im Jahr 1994 waren die Bestimmungen zum Schutz der selbstbewirtschaftenden Personen, zum Schutz vor Überschuldung der Landwirtschaft und zum Erbrecht in unterschiedlichen Gesetzen geregelt. Die Preise für gutes Kulturland orientierten sich am freien Markt, ohne dass der Preis amtlich bewilligt wurde und die Selbstbewirtschaftung eine Bedingung für den Kauf landwirtschaftlicher Grundstücke gewesen wäre. Seit der Inkraftsetzung des BGG haben sich die Bodenpreise real um 30–50 Prozent<sup>3</sup> reduziert, was zum Teil auf die Preiskontrolle (Art. 63 Abs. 1 Bst. b in Zusammenhang mit Art. 66 BGG) und den Vorrang des Kaufs durch Selbstbewirtschaftenderinnen oder Selbstbewirtschaftender (Art. 63 Abs. 1 Bst. a BGG) zurückzuführen ist.

Bereits vor der Einführung des BGG sah das bürgerliche Erbrecht im ZGB Sonderregeln für die Zuweisung landwirtschaftlicher Gewerbe zum Ertragswert und ein Gewinnanteilsrecht bei der Veräusserung vor. Mit dem neu geschaffenen BGG wurden zahlreiche Bestimmungen aus dem ZGB, dem OR, dem Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes, dem Entschuldungsgesetz und dem alten Landwirtschaftsgesetz in einem Gesetz zusammengefasst. Seit der Inkraftsetzung des BGG wurden die Rechtsbestimmungen auf Gesetzes- und Verordnungsebene angepasst. Folgende Anpassungen sind erwähnenswert:

- Aufgrund eines Bundesgerichtsentscheids wurde im Jahr 2000 auf Verordnungsebene die Koordination mit der kantonalen Raumplanungsbehörde eingeführt.
- Im Rahmen der Agrarpolitik 2002 wurde das Gesetz dahingehend angepasst, dass langjährig parzellenweise verpachtete landwirtschaftliche Gewerbe oder solche, die nicht mehr erhaltenswürdig sind, nicht mehr als landwirtschaftliche Gewerbe gelten (Art. 8 BGG). Das Realteilungsverbot wurde gelockert (Art. 60 Abs. 2 BGG) und die Wachstumsgrenze beim Zukauf von Grundstücken aufgehoben (Art. 63 Bst. c BGG).

Weitere Änderungen des BGG erfolgten aufgrund von Anpassungen anderer Gesetze wie das Fusionsgesetz oder das Partnerschaftsgesetz und der Einführung des Registerschuldbriefes.

---

<sup>3</sup> Giuliani G.: Landwirtschaftlicher Bodenmarkt und landwirtschaftliche Bodenpolitik in der Schweiz; ETH Zürich, Dissertation 2002, Kapitel 9.2.1, Abb. 9.-2



## 1.3 Politikbereiche mit Bezug zum BGBB

### 1.3.1 Raumplanungspolitik

Mit der Umsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes Etappe 1 (RPG 1)<sup>4</sup> wird eine Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt, wodurch der Druck vom Kulturland genommen werden soll. Das Parlament hat am 29. September 2023 die Revision des Raumplanungsgesetzes Etappe 2 (RPG 2)<sup>5</sup> verabschiedet. Ziel der Vorlage ist es, die Anzahl Gebäude und die versiegelte Fläche ausserhalb der Bauzone zu stabilisieren.

Um die ausreichende Versorgung des Landes mit Nahrungsmitteln in schweren Mangellagen zu gewährleisten, werden mit dem Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) die besten Landwirtschaftsböden gesichert. Mit dem Sachplan FFF werden die besten Ackerflächen geschützt. Am 8. Mai 2020 hat der Bundesrat den überarbeiteten Sachplan FFF gutgeheissen. Neu werden Anforderungen betreffend die Kompensation von verbrauchten FFF gestellt und eine Kompensation bei einem Verbrauch durch Bundesvorhaben festgehalten.

### 1.3.2 Umweltpolitik

#### *Gewässerraum*

Die Schweiz ist mit ihren Gebirgen und Gewässern den Naturgefahren stark ausgesetzt. Wachsende Siedlungen und Infrastrukturen vergrössern das Schadenspotenzial. Infolge des Klimawandels ist damit zu rechnen, dass die Risiken von Schadensereignissen noch zunehmen. Naturgefahren wie Hochwasser werden vermehrt in Gebieten vorkommen, die bisher von Schadensereignissen verschont geblieben sind. Der vorausschauende Umgang mit Naturgefahren wird deshalb immer wichtiger. Um insbesondere die Aufgabe des Hochwasserschutzes zu erfüllen, brauchen die Gewässer genügend Raum.

Die Pflicht der Kantone zur Festlegung des Gewässerraums und dessen extensive Gestaltung und Bewirtschaftung ist seit Januar 2011 im Gewässerschutzgesetz vom 24. Januar 1991<sup>6</sup> (GSchG) verankert. Nach Inkraftsetzung dieser Pflicht wurden diverse Standesinitiativen und Vorstösse zum Gewässerraum eingereicht, was zu Anpassungen der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998<sup>7</sup> (GSchV) geführt hat. So wurden beispielsweise die Handlungsspielräume für die Festlegung des Gewässerraums in den Kantonen vergrössert, damit den lokalen Gegebenheiten differenzierter Rechnung getragen werden kann.

Die Kantone mussten den Gewässerraum entlang von Flüssen, Bächen und Seen bis Ende 2018 festlegen und in der kantonalen Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen. Damit wird die extensive Nutzung des Gewässerraums eigentümerverbindlich festgelegt. Für ackerfähiges Kulturland mit der Qualität von Fruchtfolgeflächen, das für bauliche Massnahmen benötigt wird, ist nach den Vorgaben des Sachplans Fruchtfolgeflächen Ersatz zu leisten (Art. 41c<sup>bis</sup> Abs. 2 GSchV). Das bedeutet, dass die verbrauchten Fruchtfolgeflächen kompensiert werden müssen, wenn die Erhaltung des kantonalen Mindestumfangs an Fruchtfolgeflächen gefährdet ist (Informationsblatt zu Fruchtfolgeflächen und Umwelt, ARE und BAFU, 7. November 2023).

---

<sup>4</sup> BBI 2012 5987

<sup>5</sup> BBI 2023 2488

<sup>6</sup> SR 814.20

<sup>7</sup> SR 814.201

### **1.3.3 Energiepolitik**

Das Parlament hat im Herbst 2023 das Bundesgesetz über eine sichere Stromversorgung mit erneuerbaren Energien (BBI 2023 2301) verabschiedet. Die Vorlage schafft die Grundlagen, um in der Schweiz rasch mehr Strom aus erneuerbaren Energiequellen wie Wasser, Sonne, Wind oder Biomasse zu produzieren. Das verringert sowohl die Abhängigkeit der Schweiz von Energieimporten als auch das Risiko von kritischen Versorgungslagen.

Einzelne Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind ab einer bestimmten Grösse und Bedeutung von nationalem Interesse. Die Kantone sorgen dafür, dass geeignete Gebiete als Standorte für solche Anlagen im Richtplan festgelegt werden. Bei der Festlegung der Gebiete für Solar- und Windkraftanlagen müssen die Kantone die Interessen des Landschaft- und Biotopschutzes und der Waldhaltung sowie die Interessen der Landwirtschaft, insbesondere des Kulturlandschutzes und des Schutzes der Fruchtfolgeflächen, berücksichtigen.

Die Solaranlagen, die sich innerhalb von landwirtschaftlichen Nutzflächen befinden, gelten als standortgebunden, wenn sie neben der Stromproduktion die landwirtschaftlichen Interessen nicht beeinträchtigen und Vorteile für die landwirtschaftliche Produktion bewirken, oder landwirtschaftlichen Versuchs- und Forschungszwecken dienen.

## **1.4 Verhältnis zur Legislaturplanung und zu Strategien des Bundesrates**

### **1.4.1 Verhältnis zur Legislaturplanung**

Die Vorlage zur Umsetzung der Motion 22.4253 ist in der Botschaft vom 24. Januar 2024<sup>8</sup> zur Legislaturplanung 2023–2027 angekündigt.

### **1.4.2 Verhältnis zu Strategien des Bundesrates**

Die Teilrevision des BGBB steht im Einklang mit verschiedenen Strategien des Bundesrates. Zu erwähnen ist dabei insbesondere die Politik des Bundes für Berggebiete und ländliche Räume (P-LRB), die einen strategischen Rahmen für die raumrelevanten Politiken des Bundes darstellt. Sie dient bei der Weiterentwicklung der Agrarpolitik als Orientierungshilfe und soll insbesondere die Zusammenarbeit auf Bundesebene im Hinblick auf eine kohärente Raumentwicklung in und zwischen den ländlichen Räumen und Berggebieten, aber auch den Städten und Agglomerationen stärken. Mit den beantragten Massnahmen zur Stärkung des Unternehmertums (vgl. Ziff. 2.2.3) unterstützt die Teilrevision des BGBB die Stossrichtung der P-LRB.

## **1.5 Erledigung parlamentarischer Vorstösse**

Mit der Botschaft zur Teilrevision des BGBB soll die Motion 22.4253 «Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+» zur Abschreibung beantragt werden.

---

<sup>8</sup> BBI 2024 526, Ziel 21

## 2 Grundzüge der Vorlage

### 2.1 Ziele der Teilrevision des BGG

Mit der Teilrevision des BGG sollen die Selbstbewirtschaftung, die Position der Ehegatten und das Unternehmertum in der Landwirtschaft gestärkt werden. Ziffer 2.2 gibt einen Überblick über die Massnahmen zur Erreichung dieser Ziele. Ausführlichere Beschreibungen der einzelnen Massnahmen (heutige Regelung, Handlungsbedarf und beantragte Neuregelung) folgen in Ziffer 2.3.

### 2.2 Teilrevision des BGG im Überblick

#### 2.2.1 Stärkung der Selbstbewirtschaftung

Zur Stärkung der Selbstbewirtschaftung sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Stärkung des Selbstbewirtschaftenden durch Auflagen (Art. 71 Abs. 1 und Art. 72 Abs. 1<sup>bis</sup> BGG): Auflagen können durch die Bewilligungsbehörde nach dem allgemeinen Verwaltungsrecht grundsätzlich auch ohne gesetzliche Nennung verfügt werden. In Artikel 71 Abs. 1 wird neu ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bewilligungsbehörden Auflagen an die Selbstbewirtschaftenden erlassen können. Bei Nichteinhalten der Auflagen ist die Bewilligung zu widerrufen. Die Auflagen der Bewilligungsbehörden können beispielsweise den Zweckartikel der Statuten, die Vinkulierung der Anteilsrechte, die Zusammensetzung des Verwaltungsrates oder zusätzliche Pflichten für Geschäftsleitung und Verwaltung beinhalten.
- Stärkung der Selbstbewirtschaftenden gegenüber anderen Kapitalgebern (Art. 4 Abs. 2, 9 Abs. 3, 58 Abs. 4, 61 Abs. 1 und 64 Abs. 1 Bst. h BGG): Im BGG sollen bestimmte Voraussetzungen für die Bewilligung des Erwerbs landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe durch Aktiengesellschaften (AG) und Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) festgelegt werden. Unter anderem sollen Anteilsrechte ausschliesslich durch natürliche Personen gehalten werden. Selbstbewirtschaftende natürliche Personen sollen mindestens drei Viertel der Stimm- und Kapitalanteile halten müssen. Stiftungen, Fonds und andere rechtlich verselbstständigte Vermögen sollen nicht mehr als Selbstbewirtschaftenderinnen oder Selbstbewirtschaftender gelten.
- Stärkung der Selbstbewirtschaftenden gegenüber Anliegen des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken sowie des Natur- oder Heimatschutzes (Art. 62 Bst. h, 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG): Es soll künftig sichergestellt werden, dass für den Kauf von Realersatzland im Zusammenhang mit Projekten des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken keine übersetzten Bodenpreise bezahlt werden. Der Kauf von Land zum Realersatz soll dabei nach Artikel 65 Absatz 1 Buchstabe b BGG bewilligt werden. Eine unabhängige Behörde prüft, ob das erworbene Kulturland zweckkonform verwendet wird. Zudem wird vorgeschlagen, dass die Ausnahmebewilligung vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung beim Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks zum Zweck des Natur- und Heimatschutzes nur noch erteilt wird, wenn eine Schutzzone nach Artikel 17 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979<sup>9</sup> (RPG) vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem Bundesgesetz vom 1. Juli 1966<sup>10</sup> über den Natur- und Heimatschutz (NHG) betroffen ist und die Schutzinteressen des Objekts dadurch langfristig besser gesichert sind.

#### 2.2.2 Stärkung der Position der Ehegatten

Bei der Stärkung der Ehegatten ist neben den nachfolgenden Bestimmungen des BGG auch das geltende Ehe- und Erbrecht zu beachten. So können die Ehegatten untereinander Ehe- und Erbverträge abschliessen, die den jeweiligen Anliegen noch besser gerecht werden können. Solche Verträge müssen öffentlich beurkundet werden und bedürfen einer guten Vorbereitung und Beratung. Wichtig ist

---

<sup>9</sup> SR 700

<sup>10</sup> SR 451

auch darauf hinzuweisen, dass eine Erhöhung des Anrechnungswertes nach Artikel 213 ZGB gerechtfertigt ist, wenn besondere Umstände wie die Unterhaltsbedürfnisse, der höhere Ankaufspreis des landwirtschaftlichen Gewebes, die Investitionen oder die Vermögensverhältnisse des Eigentümers dies rechtfertigen. In Ergänzung zum Ehe- und Erbrecht werden mit der Teilrevision des BGGB folgende Massnahmen zur Stärkung der Position der Ehegatten vorgeschlagen:

- Vorkaufsrecht der Ehegatten (Art. 42 Abs. 1 Ziff. 1<sup>bis</sup> und 49 Abs. 1 Ziff. 2 BGGB): Um die Ehegatten bei der Übernahme eines landwirtschaftlichen Gewerbes zu unterstützen, soll ihnen ein Vorkaufsrecht zum Ertragswert eingeräumt werden, sofern sie das Gewerbe selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet gelten. Dieses Vorkaufsrecht soll an zweiter Stelle nach demjenigen der selbstbewirtschaftenden Nachkommen stehen. Die Ausübung eines Vorkaufsrechts setzt voraus, dass zuvor ein Verkauf stattgefunden hat. Dies bedingt einen bewussten und gewollten Entschluss des Eigentümers respektive der Eigentümerin.
- Erhöhung des Anrechnungswertes bei wesentlichen Investitionen (Art. 18 Abs. 4 und Art. 52 Abs. 2 BGGB): Es wird vorgeschlagen, die Abschreibungsdauer beim Übernahmepreis von landwirtschaftlichen Betrieben nach Investitionsobjekt zu unterscheiden und wie folgt festzulegen: 10 Jahre für feste Einrichtungen (z.B. Melkroboter), 20 Jahre für Gebäude (z.B. Stall, Wohnhaus) und 25 Jahre für Grundstücke. Ergänzend soll die Beratung sicherstellen, dass alle familien-, scheidungs- und gesellschaftsrechtlichen Möglichkeiten geprüft und gebührend berücksichtigt werden. Die differenzierte Abschreibungsdauer wirkt sich auch auf die Preisverhandlungen bei einer lebzeitigen Hofübergabe und bei der Ausübung von Kaufs- und Vorkaufsrechten aus. Im Ehegüterrecht ist die angemessene Erhöhung des Anrechnungswertes bei Investitionen in Artikel 213 ZGB weiter gefasst. Bei der güterrechtlichen Auseinandersetzung ist unter anderem auch eine Erhöhung zu prüfen, wenn die Unterhaltsbedürfnisse des überlebenden Ehegatten eine solche rechtfertigen.
- Bewilligungsfreie Überschreitung der Belastungsgrenze zur Finanzierung gerichtlich festgelegter güterrechtlicher Forderungen aus der Ehetrennung (Art. 117 ff. ZGB) und Scheidung (Art. 111 ff. ZGB, Art. 75 Abs. 1 Bst. e BGGB): Es wird vorgeschlagen, die Überschreitung der Belastungsgrenze zur Sicherung gerichtlich festgelegter güterrechtlicher Forderungen aus Ehescheidung oder Ehetrennung ohne Bewilligung zuzulassen. Damit soll die Finanzierung der gerichtlich festgestellten güterrechtlichen Ansprüche über eine Hypothek erleichtert werden.

### 2.2.3 Stärkung des Unternehmertums

Zur Stärkung des Unternehmertums sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Erhöhung der Belastungsgrenze (Art. 73 Abs. 1 BGGB): Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen heute nur bis zur Belastungsgrenze mit Grundpfandrechten belastet werden. Die Belastungsgrenze entspricht dem landwirtschaftlichen Ertragswert und einem Zuschlag von 35 Prozent. Um die landwirtschaftlichen Gewerbe zu stärken und ihre Finanzierung zu erleichtern wird vorgeschlagen, den Zuschlag für die Belastungsgrenze von 35 auf 50 Prozent des Ertragswerts zu erhöhen.
- Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken auch bei grösseren landwirtschaftlichen Gewerben zulassen (Präzisierung der Erläuterungen zu Art. 9 BGGB): Mit einer Präzisierung der Erläuterungen zu Artikel 9 BGGB (Selbstbewirtschaftung) soll sichergestellt werden, dass Eigentümerinnen und Eigentümer von grösseren landwirtschaftlichen Gewerben auch künftig landwirtschaftliche Grundstücke erwerben können, um sich strukturell zu verbessern. Bei Betrieben mit mehreren Angestellten muss das Prinzip der Selbstbewirtschaftung beim Zuerwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken entsprechend der seit Inkrafttreten des BGGB fortgeschrittenen Entwicklung der Betriebe, der Produktionsmöglichkeiten und der Technik so angewendet werden, dass der Kauf von Grundstücken im örtlichen Bewirtschaftungsbereich zweifelsfrei bewilligt werden kann.
- Baurecht für Pächterinnen und Pächter auf gepachteten Grundstücken ermöglichen (Art. 60 Abs. 1 Bst. f BGGB): Mit einer Anpassung des BGGB soll das Baurecht für Bauten und Pflanzungen durch Pächterinnen und Pächter auf einem gepachteten Grundstück ermöglicht werden. Dabei

soll sichergestellt werden, dass die Bauten und Pflanzungen bei einem Pächterwechsel den nachfolgenden Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern zur Verfügung stehen.

- Ermöglichung der Realteilung grosser Gewerbe (Art. 60 Abs. 1 Bst. j BGG): Zur Erhöhung der unternehmerischen Entscheidungsfreiheit, der Möglichkeit zur Spezialisierung und zur Verbesserung der Situation bei der Betriebsnachfolge soll die Möglichkeit der Realteilung für landwirtschaftliche Gewerbe eingeführt werden, wenn nach der Realteilung zwei oder mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 Absätze 1 und 2 BGG entstehen, die voraussichtlich längerfristig bestehen können.

## 2.2.4 Weitere Massnahmen

Zusätzlich zu den in Ziffer 2.2.1 bis 2.2.3 genannten Massnahmen sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Zuteilung der bundesinternen Zuständigkeit für das bäuerliche Boden- und Pachtrecht: Mit einer Anpassung der Organisationsverordnung für das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement vom 17. November 1999<sup>11</sup> und der Organisationsverordnung für das Eidgenössische Departement für Wirtschaft und Forschung vom 14. Juni 1999<sup>12</sup> hat der Bundesrat die Zuständigkeit für das BGG und das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985<sup>13</sup> über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) per anfangs 2021 dem WBF zugeteilt. Mit dem Wechsel zum WBF übernahm das Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) die fachliche Arbeit, während das Bundesamt für Justiz (BJ) noch formell gegenüber Gerichten auftritt. Die geplante Zuständigkeitsänderung konnte aufgrund der Entkopplung der Revision des BGG von der AP22+ auf Gesetzesstufe nicht umgesetzt werden und soll nun mit der Teilrevision des BGG erfolgen.
- Definition des Ertragswertes: Im Jahr 2018 wurde die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (kurz: Schätzungsanleitung) in Kraft gesetzt. Die Anleitung ist ein Anhang zur Verordnung vom 4. Oktober 1993<sup>14</sup> über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110). Die Definition des Ertragswertes soll gemäss heutiger Berechnungsmethode des Ertragswertniveaus im Gesetz verankert werden. Als Kapitalisierungssatz wird ein gewichteter Kapitalkostensatz statt des Zinssatzes für 1. Hypotheken angewendet. Der gewichtete Kapitalkostensatz berücksichtigt das Verhältnis von Eigenkapital und Fremdkapital, indem neben dem Zinssatz für das Fremdkapital auch ein Zinssatz für das mit höheren Risiken behaftete Eigenkapital definiert wird.

## 2.3 Beantragte Neuregelungen

### 2.3.1 Stärkung des Selbstbewirtschaftenden durch Auflagen und Bedingungen

#### *Heutige Regelung und Handlungsbedarf*

Das BGG bezweckt, die Rolle der Selbstbewirtschaftenden beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke zu stärken, und damit das landwirtschaftliche Grundeigentum zu fördern (Art. 1 Abs. 1 Bst. a und b BGG). Seit der gesetzlichen Verankerung des Selbstbewirtschaftungsprinzips im Jahre 1994 hat in der Landwirtschaft ein stetiger Wandel stattgefunden. Die Betriebsübergabe innerhalb der Familie ist nicht mehr selbstverständlich. Käuferinnen und Käufer, welche über keine langjährige Erfahrung und Praxis in der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nachweisen können, sind nicht zum Vo-

---

<sup>11</sup> SR 172.213.1

<sup>12</sup> SR 172.216.1

<sup>13</sup> SR 221.213.2

<sup>14</sup> SR 211.412.110

raus von einer Bewilligung ausgeschlossen. Beispielsweise könnte eine Handwerkerin oder ein Handwerker sich für ein Grundstück zur Haltung von Schafen interessieren. Die Erwerberinnen und Erwerber müssen dann im Zeitpunkt des Kaufs glaubhaft darlegen, dass sie das zu erwerbende Grundstück künftig fachgerecht landwirtschaftlich bewirtschaften werden. Den Tatbeweis der Selbstbewirtschaftung können sie selbstverständlich erst nach dem Kauf erbringen. In solchen und ähnlichen Fällen werden die kantonalen Vollzugsbehörden vermehrt Erwerbsbewilligungen mit konkreten Auflagen erteilen.

Die zuständige Behörde kann ihren Entscheid heute innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren lediglich widerrufen, sofern die Erwerberin oder der Erwerber die Bewilligung durch falsche Angaben erschlichen hat (Art. 71 BGG). Um die Selbstbewirtschaftung und das Einhalten der Auflagen nach dem Erwerb sicherzustellen, muss der Widerruf auch dann zulässig sein, wenn Bewilligungsauflagen nicht eingehalten werden.

#### *Beantragte Neuregelung*

Die Bewilligungsbehörden sollen ausdrücklich befugt werden, Auflagen an die Selbstbewirtschaftenden zu erlassen. Werden diese nicht eingehalten, soll die Erwerbsbewilligung in den ersten 10 Jahren nach der Bewilligung widerrufen werden können. Sofern der Widerruf in der Praxis nicht umsetzbar ist, soll die Bewilligungsbehörde die Möglichkeit erhalten, alternative Massnahmen zu verfügen, um den rechtmässigen Zustand wieder herzustellen. In diesem Zusammenhang könnte beispielsweise das Grundstück im Einverständnis mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer an eine Selbstbewirtschafterin oder einen Selbstbewirtschaftler weiterveräussert werden. Nach geltendem Recht ist ein Widerruf nur dann möglich, wenn die Bewilligung nachweislich durch falsche Angaben erschlichen wurde (Art. 71 Abs. 1 BGG). In der Praxis ist das Erschleichen der Bewilligung durch die Bewilligungsbehörde jedoch nur schwer zu beweisen.

→ Artikel 71 Absatz 1 und Artikel 72 Absatz 1<sup>bis</sup> BGG

### **2.3.2 Stärkung der Selbstbewirtschaftenden gegenüber anderen Kapitalgebern**

#### *Heutige Regelung und Handlungsbedarf*

Juristische Personen (z.B. AG oder GmbH) können landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung erwerben. Die Bewilligungsbehörde muss die für die jeweilige juristische Person handelnden natürlichen Personen prüfen. Im BGG sind die juristischen Personen nur marginal in Artikel 4 Absatz 2 und nur für landwirtschaftliche Gewerbe erwähnt. Die Selbstbewirtschaftung soll gestärkt werden, so dass nur juristische Personen landwirtschaftliche Grundstücke erwerben können, welche klare Kriterien erfüllen. Die Handänderung von Anteilsrechten solcher juristischen Personen sollen bewilligt werden müssen. Juristische Personen sind auch in der Landwirtschaft als Organisationsform zur Betriebsführung im Kommen. Neben steuerlichen Vorteilen, werden Vorteile in der klaren Organisation (Trennen von Privat und Geschäft), wie auch der Haftung genannt.

#### *Beantragte Neuregelung*

Zur Stärkung der Stellung der Selbstbewirtschaftenden innerhalb der Kapitalgesellschaft sollen im BGG neu folgende Voraussetzungen für die Bewilligung des Erwerbs landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe durch Kapitalgesellschaften festgelegt werden:

- Selbstbewirtschaftler und Selbstbewirtschaftlerinnen können zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Gewerbe oder landwirtschaftlichen Grundstücke eine Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung gründen. Die Selbstbewirtschaftenden natürlichen Personen sollen mindestens drei Viertel der Stimm- und Kapitalanteile besitzen.
- Die Anteilsrechte sollen ausschliesslich durch natürliche Personen gehalten werden. Damit die Selbstbewirtschaftung sichergestellt werden kann, benötigt es übersichtliche, gut kontrollierbare

Organisationsformen. Konzernunternehmen, börsennotierten Aktiengesellschaften oder anderen Gesellschaften mit vielen Mitgliedern (z.B. Vereinen) soll daher die Erwerbsbewilligung versagt werden können.

- Stiftungen (Art. 80 ZGB), Fonds<sup>15</sup> und andere rechtlich verselbstständigte Vermögen können nicht als Selbstbewirtschafterinnen oder Selbstbewirtschafter gelten.
- Handänderungen an Aktien oder Stammanteilen juristische Personen die zum Hauptaktivum landwirtschaftliche Gewerbe oder landwirtschaftliche Grundstücke haben, sollen künftig ausdrücklich bewilligt werden müssen.
- Die Übertragung von Minderheitsbeteiligungen von maximal einem Viertel können bewilligt werden, wenn nachweislich weiterhin drei Viertel der Anteilsrechte im Besitz von Selbstbewirtschaftern oder Selbstbewirtschafterinnen sind.

→ Artikel 4 Absatz 2, 9 Absatz 3, 61 Absatz 1 und 64 Absatz 1 Buchstabe h BGG

### **2.3.3 Stärkung der Selbstbewirtschaftenden gegenüber Anliegen des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken sowie des Natur- oder Heimatschutzes**

#### *Heutige Regelung und Handlungsbedarf*

Im Rahmen der Revision des GSchG wurde im Jahr 2011 der bewilligungsfreie Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken für Projekte des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken sowie des Realersatzes für diese Bedürfnisse eingeführt (Art. 62 Bst. h BGG). Es besteht die Möglichkeit, Land für Realersatz im Voraus zu erwerben. Dabei ist sicherzustellen, dass eine Inanspruchnahme solcher Flächen nicht über das notwendige Mass hinaus erfolgt. Ohne Bewilligungspflicht entfällt die Kontrolle des zulässigen Preises für den Realersatz gemäss Artikel 66 BGG, womit das Gemeinwesen höhere Preise als die Selbstbewirtschaftenden zahlen kann. Mehrere Kantone haben für den Erwerb von Realersatzflächen Richtlinien erlassen, die dem Gemeinwesen die Möglichkeit geben, mehr als den zulässigen Preis zu zahlen.

Weiter sieht das BGG eine Ausnahmbewilligung vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung vor, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück zum Zweck des Natur- und Heimatschutzes erworben wird (Art. 64 Abs. 1 Bst. d und e BGG). Diese Ausnahmen soll präzisiert werden, da sich die Gesetzgebung sowie die Rechtsprechung im Bereich der Schutzobjekte weiterentwickelt hat und die Durchsetzung der konkreten Schutzauflagen auch ohne Erwerb der jeweiligen Grundstücke sichergestellt ist.

#### *Beantragte Neuregelung*

Es soll sichergestellt werden, dass keine übersetzten Preise (Art. 66 BGG) für den Realersatz bezahlt werden und das so erworbene Kulturland später zweckkonform für den Hochwasserschutz, der Revitalisierung von Gewässern sowie dem Bau von Ausgleichs- oder Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken verwendet wird. Der Erwerb von Land für die entsprechenden Projekte bleibt weiterhin bewilligungsfrei. Im Bereich des Naturschutzes soll für Objekte von nationaler Bedeutung der Schutzaspekt hervorgehoben werden.

Zudem wird vorgeschlagen, dass die Ausnahmbewilligung neu nur noch erteilt wird, wenn:

- eine Schutzzone nach Artikel 17 RPG vorliegt oder ein Objekt von nationaler Bedeutung nach dem NHG betroffen ist;
- die Schutzinteressen des Objekts dadurch langfristig besser gesichert sind.

---

<sup>15</sup> Nach dem Kollektivanlagengesetz (KAG; SR 951.31)

→ Artikel 62 Buchstabe h und Artikel 64 Absatz 1 Buchstaben d und e BGG

### 2.3.4 Vorkaufsrecht der Ehegatten

#### *Heutige Regelung und Handlungsbedarf*

Beim Verkauf eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes verfügen Nachkommen, Geschwister- und Geschwisterkinder sowie Pächterinnen und Pächter heute über ein gesetzliches Vorkaufsrecht zur Selbstbewirtschaftung. Für die Ehegatten besteht ein solches Vorkaufsrecht zur Selbstbewirtschaftung nicht. Diese Unterscheidung kann heute auch im Hinblick auf die Gleichbehandlung der Geschlechter (Art. 8 Abs. 3 BV) nicht mehr gerechtfertigt werden. Ein Vorkaufsrecht führt nur dann zur Eigentumsübertragung, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer das Grundstück an eine Drittperson veräussert. Ein Vorkaufsrecht muss innerhalb von drei Monaten ausgeübt werden (Art. 681a ZGB). Wird das Vorkaufsrecht nicht oder nicht rechtzeitig ausgeübt, geht es unter. Kommt der Verkauf rechtsgültig zu Stande, so sieht das BGG zwei wichtige gesetzliche Absicherungen der Verkäuferin oder des Verkäufers vor. Zur Sicherung der Selbstbewirtschaftung besteht ein gesetzliches Veräußerungsverbot während 10 Jahren nach der Eigentumsübertragung (Art. 54 BGG) und ein gesetzliches Gewinnanspruchsrecht während 25 Jahren (Art. 53 BGG).

Der Bericht «Frauen in der Landwirtschaft» verdeutlicht, dass das Engagement von Frauen im landwirtschaftlichen Betrieb sowohl in Form von Arbeit als auch von Kapital von grossem Umfang ist.<sup>16</sup> Obgleich 56 Prozent der befragten Frauen angaben, ihr Geld in den Betrieb eingebracht zu haben, haben lediglich 21 Prozent der Ehegatten einen Ehevertrag zur Absicherung abgeschlossen. Das Vorkaufsrecht stärkt die Stellung der Ehegatten in der Familie und sichert den Fortbestand des Betriebes auch für die nächste Generation.

#### *Beantragte Neuregelung*

Um auch die Ehegatten bei der Übernahme eines landwirtschaftlichen Gewerbes zu unterstützen, soll ihnen ein Vorkaufsrecht zum Ertragswert eingeräumt werden, sofern sie das Gewerbe selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet gelten. Dieses Vorkaufsrecht soll an zweiter Stelle nach demjenigen der selbstbewirtschaftenden Nachkommen stehen. Der Eigentümer oder die Eigentümerin entscheidet zwar frei, ob er oder sie ein landwirtschaftliches Gewerbe verkaufen will oder nicht. In der Regel wird die Entscheidung zur Hofübergabe jedoch innerhalb der Familie ausführlich diskutiert und über einen längeren Zeitraum gut vorbereitet. Ist bereits eine jüngere Generation fähig und bereit, das landwirtschaftliche Gewerbe fortzuführen, so soll die Betriebsnachfolge durch die Nachkommen durch die vorgeschlagene Regelung nicht herausgezögert werden. Durch die gesetzliche Rangfolge kann der Gesetzgeber einerseits die Betriebsnachfolge der jüngeren Generation fördern und andererseits Streit innerhalb des Kreises der berechtigten Personen vermindern. Die vorgesehene Rangordnung ist also wie folgt: 1. Rang: selbstbewirtschaftende Nachkommen, 2. Rang: selbstbewirtschaftende Ehegatten, 3. Rang: selbstbewirtschaftende Geschwister und Geschwisterkinder innerhalb von 25 Jahren nach der Hofübergabe.

→ Artikeln 42 Absatz 1 Ziffer 1<sup>bis</sup> und 49 Absatz 1 Ziffer 2 BGG

### 2.3.5 Erhöhung des Anrechnungswertes bei wesentlichen Investitionen

#### *Heutige Regelung und Handlungsbedarf*

Gemäss aktuellen Bestimmungen können beim Übernahmepreis von landwirtschaftlichen Betrieben nur Investitionen angerechnet werden, die in den letzten 10 Jahren getätigt wurden (Art. 18 Abs. 3 und 52 Abs. 2 BGG). Selbst grosse Investitionen in Gebäude (z. B. Ställe) und Grundstücke werden innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen 10 Jahren linear abgeschrieben (vgl. Urteil des Bundesgerichts

<sup>16</sup> R. Moser, K. Saner: Frauen in der Landwirtschaft Agridea; Lindau, 2022



5C.39/2005 vom 04. August 2005, E. 6.1). Die Investitionen in feste Einrichtungen, Gebäude und landwirtschaftliche Flächen haben eine deutlich höhere Nutzungsdauer. Eine undifferenzierte Abschreibung von grossen Investitionen innerhalb einer Frist von 10 Jahren führt zu einer starken Reduzierung des Übernahmepreises beim Verkauf bzw. des Anrechnungswertes bei der Erteilung oder einer güterrechtlichen Auseinandersetzung. Die zu hohe Abschreibung führt zu einer wesentlichen Ungleichbehandlung der Erben bzw. der verkaufenden Eltern. Die Tragbarkeit für den oder die Hofnachfolgerin bzw. den Hofnachfolger muss in jedem Fall gewährleistet sein. Eine zu rasche Abschreibung kann daher nicht sachlich begründet werden. Es soll eine differenzierte Lösung vorgeschlagen werden, welche zu mehr Gerechtigkeit unter Erben führt.

#### *Beantragte Neuregelung*

Es wird vorgeschlagen, die Abschreibungsdauer nach Investitionsobjekt zu unterscheiden und wie folgt festzulegen: 10 Jahre für feste Einrichtungen (z. B. Melkroboter), 20 Jahre für Gebäude (z. B. Stall, Wohnhaus) und 25 Jahre für Grundstücke (gleiche Dauer wie für das Gewinnanspruchsrecht, Art. 28 ff. BGG). Aufgrund der längeren Abschreibungsdauer erhöht sich der Anrechnungswert bei einer Erteilung oder einer güterrechtlichen Auseinandersetzung, sofern dieser tragbar ist. Die Massnahme verbessert damit die Gerechtigkeit zwischen den Ehegatten bzw. den Erben. Ergänzend soll die Beratung sicherstellen, dass alle familien-, scheidungs- und gesellschaftsrechtlichen Möglichkeiten geprüft und angemessen berücksichtigt werden.

→ Artikel 18 Absatz 4 und 52 Absatz 2 BGG

### **2.3.6 Bewilligungsfreie Überschreitung der Belastungsgrenze zur Finanzierung güterrechtlicher Forderungen aus einer gerichtlichen Ehetrennung und Ehescheidung**

#### *Heutige Regelung und Handlungsbedarf*

Die Überschreitung der Belastungsgrenze kann nach geltendem Recht für güterrechtliche Forderungen aus einer Scheidung oder Trennung nicht bewilligt werden (Art. 77 und 78 BGG). Zur Finanzierung der in einem gerichtlichen Entscheid festgehaltenen güterrechtlichen Forderungen kann daher keine Hypothek über die Belastungsgrenze hinaus aufgenommen werden. Während die Eigentümerin oder der Eigentümer das Grundeigentum ohne zusätzliche Belastung zugewiesen erhält, müsste die wegziehende Partnerin oder der wegziehende Partner ohne die Anpassung allenfalls ein ungesichertes Darlehen akzeptieren oder könnte möglicherweise letztlich die zugesprochene Forderung nicht erhältlich machen.

#### *Beantragte Neuregelung*

Es wird vorgeschlagen, die Überschreitung der Belastungsgrenze zur Sicherung einer gerichtlich festgelegten güterrechtlichen Forderung aus Ehetrennung (Art. 117 ff. ZGB) oder Ehescheidung (Art. 111 ff. ZGB) ohne Bewilligung durch die kantonale Vollzugsstelle BGG zuzulassen. Ehepaare können sich auf eine unbestimmte Zeit nach den Artikeln 117 ff. ZGB trennen, wenn eine Scheidung (z.B. aus religiösen Gründen) nicht in Frage kommt. Die bewilligungsfreie Überschreitung der Belastungsgrenze ist daher nicht zulässig für eine einvernehmliche Trennung ohne Entscheid eines Gerichts oder eine gerichtliche Auflösung des Haushalts und der Regelung des Getrenntlebens (Eheschutzmassnahmen; Art. 175 ff. ZGB).

→ Artikel 75 Absatz 1 Buchstabe e BGG

### **2.3.7 Erhöhung der Belastungsgrenze**

#### *Heutige Regelung und Handlungsbedarf*

Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen heute nur bis zur Belastungsgrenze mit Grundpfandrechten belastet werden (Art. 73 ff. BGG). Die Belastungsgrenze entspricht dem landwirtschaftlichen Ertragswert und einem Zuschlag von aktuell 35 Prozent. Seit 1994 wurde die Belastungsgrenze nicht mehr angepasst. Im Zeitraum von 1999 bis 2023 haben sich die Baukosten um 31 Prozent erhöht. Weil der Ertragswert deutlich unter den Investitionskosten und Verkehrswert der landwirtschaftlichen Grundstücke und Gewerbe liegt, entstand trotz sporadischer Anpassung des Ertragswertenniveaus eine Finanzierungslücke.

#### *Beantragte Neuregelung*

Um die landwirtschaftlichen Gewerbe zu stärken und ihre Finanzierung zu erleichtern, wird vorgeschlagen, den Zuschlag für die Belastungsgrenze von 35 Prozent auf 50 Prozent des Ertragswerts zu erhöhen. Die landwirtschaftlichen Gewerbe werden sich nicht überschulden, da die Tragbarkeit bei jeder Finanzierung geprüft wird. Die Landwirtschaftsbetriebe können ihren Finanzierungsbedarf dank der Grundpfandsicherheit und bei guter Bonität mit günstigen Hypotheken und zinslosen Investitionskrediten des Bundes decken. Der Verschuldungsfaktor hat sich in den letzten Jahren sukzessive verringert. Der aktuelle Verschuldungsfaktor von 6.76 bedeutet, dass die landwirtschaftlichen Gewerbe theoretisch sämtliche Schulden in rund 7 Jahren zurückbezahlen könnten. Die geplante Massnahme erhöht den finanziellen Spielraum für die Unternehmerinnen und Unternehmer. So kann beispielsweise ein Betrieb mit einem landwirtschaftlichen Ertragswert von 700 000 Franken neu eine Hypothek von maximal 1 050 000 Franken bewilligungsfrei aufnehmen.

→ Artikel 73 Absatz 1 BGG

### **2.3.8 Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken auch bei grösseren landwirtschaftlichen Gewerben zulassen**

#### *Heutige Regelung und Handlungsbedarf*

Nach Artikel 104 Absatz 2 BV fördert der Bund, ergänzend zur zumutbaren Selbsthilfe der Landwirtschaft und nötigenfalls abweichend vom Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit, die bodenbewirtschaftenden bäuerlichen Betrieben. Zur Erreichung dieses Zieles kann der Bund nach Artikel 104 Absatz 3 Buchstabe f BV Vorschriften zur Festigung des bäuerlichen Grundbesitzes erlassen. Danach sollen nur jene Nachfrager in den Besitz von Kulturland kommen, die dieses auch selber bewirtschaften. Endgültig festigt ist der Grundbesitz des Bauern dann, wenn er Eigentümer des Bodens ist. Dieses Ziel verfolgt das BGG mit dem Selbstbewirtschaftungsprinzip (Art. 9 BGG). Selbstbewirtschafteter ist, wer den landwirtschaftlichen Boden selber bearbeitet und, wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses zudem persönlich leitet. Zur Selbstbewirtschaftung geeignet ist, wer die Fähigkeiten besitzt, die nach landesüblicher Vorstellung nötig sind, um den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten und ein landwirtschaftliches Gewerbe persönlich zu leiten. In seiner Rechtsprechung hat das Bundesgericht wiederholt die Anforderung bestätigt, wonach sich ein Selbstbewirtschafteter im eigenen Betrieb in wesentlichem Umfang selbst betätigen muss. Die Feststellung, ob jemand Selbstbewirtschafteter ist, fällt grundsätzlich in die sachliche Zuständigkeit der Verwaltungsbehörde (Art. 80 und 90 Abs. 1 Bst. a BGG).

Seit Einführung des BGG sind die Betriebe gewachsen. Die Rationalisierung ist weit fortgeschritten, die Anzahl Arbeitskräfte dagegen zurückgegangen. Die Mehrheit der Betriebe wird heute von einer Person unter Mithilfe von Familienmitgliedern bewirtschaftet. Auch die Form der Arbeitsorganisation hat sich verändert. Zugenommen hat der Einsatz von überbetrieblicher Zusammenarbeit und von Lohnarbeit. Andere Betriebe sind gewachsen und arbeiten ganzjährig oder zumindest saisonal mit familienfremden Angestellten, oft in grösserer Zahl. In Zusammenhang der Entwicklung solcher Betriebe

sind die kantonalen Behörden immer wieder mit der Frage konfrontiert, ob das Selbstbewirtschaftungsprinzip dem Grössenwachstum von Betrieben Grenzen setzt. Das kontinuierliche Wachstum der Landwirtschaftsbetriebe ist eine direkte Folge des Strukturwandels und der technischen Möglichkeiten zur rationellen Bewirtschaftung der Flächen. Es ist im Sinne des BGG, dass neben der Stärkung der Selbstbewirtschaftung (Art. 1 Abs. 1 Bst. b BGG) auch die Struktur der Betriebe verbessert werden soll (Art. 1 Abs. 1 Bst. a BGG). Die strukturelle Verbesserung und damit zusammenhängend die Vergrösserung bestehender landwirtschaftlicher Gewerbe soll möglich sein.

#### *Beantragte Neuregelung*

Der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken durch grössere landwirtschaftliche Gewerbe soll weiterhin möglich sein. Die Praxis der Kantone lässt bereits heute den Zukauf von landwirtschaftlichen Grundstücken zu, wenn die Erwerberin oder der Erwerber sich massgeblich aktiv im landwirtschaftlichen Betrieb betätigt. Um den kantonalen Vollzugsbehörden künftig noch mehr Rechtssicherheit zu geben, muss eine eindeutige Kommentierung zu Artikel 9 Absatz 1 BGG im Rahmen dieser Teilrevision verfasst werden. Diese muss die langjährige Praxis der kantonalen Vollzugsbehörde festigen. Da es sich um eine Einzelfallbeurteilung für wenige Fälle handelt, kann keine allgemein gültige Gesetzesnorm vorgeschlagen werden.

→ Kommentierung zu Artikel 9 Absatz 1 BGG

### **2.3.9 Baurecht für Pächterinnen und Pächter auf gepachteten Grundstücken ermöglichen**

#### *Heutige Regelung und Handlungsbedarf*

Der Anteil der gepachteten Grundstücke steigt stetig. Gemäss geltendem Recht dürfen Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter von Landwirtschaftsbetrieben heute auf einem gepachteten Grundstück keine Bauten oder Anlagen (z. B. Obst- oder Rebbauanlagen) erstellen, die in ihrem Eigentum sind. Damit wird der unternehmerische Handlungsspielraum der Betriebe eingeschränkt und dauerhafte Lösungen für Investitionstätigkeiten der Pächterin oder des Pächters auf fremden Grundstücken werden verhindert. Die Landwirtinnen und Landwirte benötigen einen besseren Schutz für ihre Investitionen. Im Einvernehmen mit der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer sollen deshalb langfristige Pachtverträge und Baurechtsverträge abgeschlossen werden können.

#### *Beantragte Neuregelung*

Mit einer Anpassung des BGG soll das Baurecht für Bauten (Art. 675 ZGB) und eine dem Baurecht entsprechende Dienstbarkeiten für Pflanzungen (Art. 678 ZGB) durch Pächterinnen und Pächter auf einem gepachteten Grundstück ermöglicht werden. Dabei wird sichergestellt, dass bei Wegfall der Pacht die Bauten und Pflanzungen nachfolgenden Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern zur Verfügung stehen. Kleine Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen die zu einem landwirtschaftlichen Betrieb bzw. einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören unterliegen weiterhin dem Geltungsbereich des BGG (Kommentar BGG zu Art. 6 N 17c).

→ Artikel 60 Absatz 1 Buchstabe f BGG

### **2.3.10 Ermöglichung der Realteilung grosser Gewerbe**

#### *Heutige Regelung und Handlungsbedarf*

Durch den Erwerb von Flächen und Gebäuden können sich landwirtschaftliche Betriebe vergrössern. Werden ganze landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke mit bestimmungsgemäss nutzbaren Gebäuden zugekauft, so entsteht aus zwei Betrieben, ein einziges landwirtschaftliches Gewerbe. Aufgrund des Realteilungsverbotes (Art. 58 Abs. 1 BGG) kann das so entstandene landwirtschaftliche Gewerbe nicht wieder aufgeteilt werden. So kann beispielsweise ein landwirtschaftliches Gewerbe, auf dem Ackerbau und Weinbau betrieben wird, eigentumsässig nicht in zwei Betriebe aufgeteilt werden,

selbst wenn jeder Betriebsteil für sich, die Anforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe erfüllen würde.

### *Beantragte Neuregelung*

Das BGBB bezweckt die Struktur der bodenbewirtschaftenden Landwirtschaft zu verbessern und namentlich Familienbetriebe zu erhalten (Art. 1 Abs. 1 Bst. a). Es räumt daher dem Selbstbewirtschafter beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken eine prioritäre Stellung ein und sorgt mit der Bedingung des ortsüblichen Bewirtschaftungssperimeters (Art. 63 Abs. 1 Bst. d) und dem Realteilungsverbot nachhaltig für eine Verbesserung der Strukturen. Letzteres wirkt sich positiv auf das betriebswirtschaftliche Ergebnis der Betriebe aus.

Seit Einführung des BGBB hat die durchschnittliche Betriebsgrösse denn auch zugenommen. Die Notwendigkeit zur Spezialisierung ist auch auf den Landwirtschaftsbetrieben zur Norm geworden. Damit einher gehen hohe Investitionen in den Produktionsapparat. Trotz privilegierter Stellung des Selbstbewirtschafters bei der Hofübergabe innerhalb der Familie, kann deren Finanzierung für eine Person eine Herausforderung sein. Sind mehrere Erben zur Selbstbewirtschaftung geeignet und gewillt, so entscheidet im geltenden Recht der Erblasser über den Zuschlag.

Zur Erhöhung der unternehmerischen Entscheidungsfreiheit, der Möglichkeit zur Spezialisierung und zur Verbesserung der Situation bei der Betriebsnachfolge soll die Möglichkeit der Realteilung für landwirtschaftliche Gewerbe eingeführt werden, wenn nach der Realteilung zwei oder mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 Absätze 1 bis 3 BGBB weiter bestehen. Beispielsweise könnte neu ein landwirtschaftliches Gewerbe mit Tierhaltung und Weinbau in zwei landwirtschaftliche Gewerbe aufgeteilt werden, so dass jedes der Gewerbe spezialisiert weitergeführt werden kann. Die entstehenden landwirtschaftlichen Gewerbe müssen über alle notwendigen Gebäude und ggf. über genügend Wohnraum im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung verfügen. Betriebsnotwendige Gebäude dürfen im Zusammenhang mit der Realteilung nicht neu erstellt werden. Die Möglichkeit von Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b darf nicht zur Anwendung kommen. Das ergibt sich aus dem vom Parlament im Rahmen der Revision des Raumplanungsgesetzes, zweite Etappe (RPG 2) als Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative beschlossenen Stabilisierungsziel (Art. 1 Abs. 2 Bst. b<sup>ter</sup> und b<sup>quater</sup> RPG). Das genannte Beispiel zeigt, dass mit der neuen Regelung das Angebot an landwirtschaftlichen Gewerben auf dem Markt erhöht werden könnte. Die neue Regelung ermöglicht Eigentümern und Erblassern in gewissen Fällen mehr Handlungsoptionen ohne die Ziele des BGBB nach Artikel 1 Absatz 1 unnötig zu schwächen.

→ Artikel 60 Absatz 1 Buchstabe j BGBB

### **2.3.11 Zuteilung der bundesinternen Zuständigkeit für das bäuerliche Boden- und Pachtrecht**

#### *Heutige Regelung und Handlungsbedarf*

Mit einer Anpassung der Organisationsverordnungen des EJPD und des WBF hat der Bundesrat die Zuständigkeit für das BGBB und das LPG vor dem Hintergrund einer entsprechenden Vereinbarung zwischen dem BLW und dem BJ aus dem Jahr 2018 per anfangs 2021 dem WBF zugeteilt. Die Vereinbarung sah von einem Ressourcentransfer ab. Mit dem Wechsel zum WBF übernahm das BLW die gesamte fachliche Arbeit, während das BJ nur noch formell gegenüber Gerichten auftritt. Auf Gesetzesstufe wurde die Verschiebung der Zuständigkeit vom EJPD zum WBF noch nicht vorgenommen.

### *Beantragte Neuregelung*

Entsprechend dem vereinbarten und auf Verordnungsstufe bereits vollzogenen Wechsel der Zuständigkeit für das BGBB und LPG vom BJ an das BLW sind die auf Gesetzesstufe noch verbleibenden punktuellen Zuständigkeiten des EJPD abzuändern und durch WBF zu ersetzen. Die VBB wird im Rahmen des nächsten agrarpolitischen Verordnungspakets angepasst.

- Artikel 79 Absätze 2 und 4, 88 Absatz 2, 90 Absatz 2, und 91 Absatz 3 BGG sowie Artikel 58 Absatz 1 LPG

### **2.3.12 Definition des Ertragswertes**

#### *Heutige Regelung und Handlungsbedarf*

Der landwirtschaftliche Ertragswert entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann (Art. 10 BGG). Die Grundlagen werden aufgrund von Mittelwerten über eine lange Zeitspanne bestimmt. Bis zur aktuell gültigen Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (in Kraft per 1. April 2018) wurde dabei auf die von der Schweizerischen Nationalbank publizierten Zinssätze für erste variable Hypotheken abgestellt.

Mit der einseitigen Abstimmung auf die Hypotheken wird das Finanzierungsverhältnis zwischen Eigenkapital und Fremdkapital nicht berücksichtigt. Das Eigenkapital ist gegenüber dem grundpfandgesicherten Fremdkapital (Hypotheken) mit einem höheren Risiko verbunden. Die einseitige Berücksichtigung des Hypothekenzinssatzes verhindert eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals. Mit der per 1. April 2018 in Kraft gesetzten eidgenössischen Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes wurde erstmals ein gewichteter Kapitalkostensatz angewendet.

#### *Beantragte Neuregelung*

Die Definition der Ertragswert soll gemäss heutiger Berechnungsmethode des Ertragswertniveaus im Gesetz verankert werden. Der Bundesrat soll die Details weiterhin in der Verordnung und der Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes regeln.

Als Kapitalisierungssatz soll ein gewichteter Kapitalkostensatz statt des Zinssatzes für 1. Hypotheken angewendet werden (Zinsanspruch Eigenkapital und Verzinsung Fremdkapital). Dieser Ansatz hat den Vorteil, dass einerseits die Zinsschwankungen am Hypothekarmarkt nicht alleine die Höhe des Ertragswertes bestimmen und andererseits, dass auch das zur Finanzierung benötigte und mit Risiken behaftete Eigenkapital bewertet wird. Mit der Bestimmung eines gewichteten Kapitalisierungssatz wird der bisherige Ansatz der Gesamtkapitalbewertung bzw. der Bewertung des Landgutvermögens gefestigt. An einer eidgenössischen Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes wird festgehalten.

- Artikel 10 Absatz 1

### 3 Erläuterungen zu einzelnen Artikeln

#### *Ingress*

Der Ingress des BGGB ist nach dem Inkrafttreten der totalrevidierten Bundesverfassung vom 18. April 1999 nicht angepasst worden. Die Artikel der alten Bundesverfassung entsprechen den nun aufgeführten Artikeln 26, 36, 104 und 122 BV. Die in Art. 104 Abs. 1 Bst. a BV Aufgabe des Bundes für eine sichere Versorgung der Bevölkerung zu sorgen wird im neueren Artikel 104a BV (Ernährungssicherheit) konkretisiert. Gemäss den Gesetzestechnischen Richtlinien des Bundes<sup>17</sup> ist die Aufzählung von Artikeln, welche bestehende Bestimmungen präzisieren, nicht zulässig.

#### *Art. 4 Abs. 2*

Eine Mehrheitsbeteiligung von drei Vierteln soll den Schutzbestimmungen für landwirtschaftliche Gewerbe unterliegen, wenn die juristische Person ein landwirtschaftliches Gewerbe als Hauptaktivum hat. Für die Beurteilung, ob ein Hauptaktivum vorliegt, ist im Einzelfall auf den Verkehrswert der Aktiven in der Bilanz der betreffenden juristischen Person abzustellen. Ein Abstellen auf den Buchwert der Aktiven käme einer subjektiven Beurteilung gleich. Ebenso kann nicht auf den landwirtschaftlichen Ertragswert abgestellt werden, da dies zu einer Übergewichtung des nichtlandwirtschaftlichen Vermögens (z.B. Beteiligungen, Immobilien, Bauland) gegenüber dem landwirtschaftlichen Gewerbe führen würde. Hat die Kapitalgesellschaft ein landwirtschaftliches Gewerbe als Hauptaktiva in ihrer Bilanz, so ist bei der Erbteilung für die Zuweisung der Dreiviertelmehrheit der Ertragswert des landwirtschaftlichen Gewerbes und für das landwirtschaftliche Inventar der Nutzwert massgebend (Art. 17 BGGB). Nichtlandwirtschaftliche Vermögenswerte werden in der Regel zum Nennwert oder zum Verkehrswert bewertet. Der Wert der zugeteilten Anteile ergibt sich aus dem Wert der Aktiven abzüglich des bilanzierten Fremdkapitals und abzüglich allfälliger weiterer stiller Lasten (z. B. für latente Steuern auf stillen Reserven oder Risiken).

#### *Art. 9 Abs. 1 (ergänzende Ausführungen zur Selbstbewirtschaftung)*

Die Definition des Selbstbewirtschafters (Art. 9 Abs. 1 BGGB) folgt einer langjährigen Rechtsprechung und Praxis. Vor dem Inkrafttreten des BGGB gab es keine gesetzliche Definition der Selbstbewirtschaftung. Das Bundesgericht hat den Begriff in seiner Rechtsprechung zum bäuerlichen Erbrecht (Art. 620 ff. ZGB) entwickelt. Die dort entwickelten Kriterien gelten grundsätzlich auch unter dem BGGB (BGE 134 II 586 E. 3.1.2, Urteile 2C\_747/2008 vom 5. März 2009 E. 3.1; 5A.17/2006 vom 21. Dezember 2006 E. 2.4.1; 5A.20/2004 vom 2. November 2004 E. 3.2; 5C.247/2002 vom 22. April 2003 E. 3.2; 5A.9/2001 vom 30. Juli 2001 E. 2b; Botschaft vom 19. Oktober 1988 zum BGGB, BBl 1988 III 987 Ziff. 221.3 zu Art. 10 E-BGGB mit Hinweis auf BGE 107 II 30 E. 2). In Artikel 9 Absatz 1 BGGB wurde der Kerngehalt dieser Rechtsprechung übernommen. Als Selbstbewirtschaftler gilt eine Person, die zusammen mit den Familienangehörigen (u.a. BGE 110 II 488 E. 5) und seinen Arbeitnehmenden auf dem zu erwerbenden Grundstück im Wesentlichen selbst tätig ist (vgl. BGE 115 II 181 E. 2b). Die landwirtschaftlichen Betriebe entwickeln sich laufend weiter, spezialisieren und vergrössern sich. Neben dem Einsatz der eigenen Arbeitskraft werden die anfallenden Arbeiten vermehrt durch landwirtschaftliche Lohnunternehmen und mit überbetrieblich eingesetzten Spezialmaschinen erledigt (Lohnarbeit). Arbeitsintensive und grössere Betriebe beschäftigen mehrere Arbeitskräfte.

Ein Gewerbe persönlich zu leiten heisst, im aktiven Betrieb die notwendigen Entscheide zu treffen. Selbstbewirtschaftler sind nur jene Betriebsleidenden, welche die wichtigsten betrieblichen Entscheide selber treffen und verantworten. Immer Sache der Betriebsleiterin oder des Betriebsleiters sind Investitionsentscheide und strategische Entscheide zum Beispiel Anbaupläne, Zuchtprogramme, Zusammenarbeiten mit anderen Betrieben oder Vereinbarungen zum Produktverkauf. Während auf einem Betrieb mit wenig familienfremden Arbeitskräften die Betriebsleiterin oder der Betriebsleiter praktisch in

<sup>17</sup> Gesetzestechnische Richtlinien des Bundes (GTR), Schweizerische Bundeskanzlei, Bern, Stand 2024; 3. Titel, 1. Kapitel, 2. Abschnitt (unter: <https://www.bk.admin.ch/apps/gtr/de/>)

allen Bereichen jede Entscheidung selber trifft, so ist denkbar, dass auf grösseren Betrieben Entscheidungskompetenzen für einzelne Arbeitsschritte oder in einzelnen Betriebszweigen oder über den Arbeitseinsatz einzelner Mitarbeitender an eine untere Hierarchiestufe delegiert werden. Dies wird man so regelmässig in grösseren Gartenbau- oder Gemüsebaubetrieben antreffen. An der Spitze der Hierarchie steht jedoch immer die Selbstbewirtschafterin oder der Selbstbewirtschafter. Sie tragen das wirtschaftliche Risiko des Betriebes.

Die Auslegung der Bestimmung über die eigenhändige Bodenbearbeitung soll sich an der landesüblichen Praxis der Kantone und den Möglichkeiten des technischen Fortschritts orientieren. Die persönliche Arbeit auf dem Gewerbe ist eine essentielle Anforderung an die Selbstbewirtschaftung, ausgedrückt in der Formel «... wer den landwirtschaftlichen Boden selber bearbeitet ...». Die persönliche Betätigung im Betrieb ist sowohl Anforderung an die Selbstbewirtschaftung (Art. 9 Abs. 1 BGG) wie auch an die Eignung zur Selbstbewirtschaftung (Art. 9 Abs. 1 BGG).

Den Boden selber bearbeiten heisst über die Betriebsleitung hinaus selber betriebliche Arbeiten verrichten, etwa bei der Bodenbearbeitung, der Saat, der Pflege der Kulturen, dem Einbringen der Ernte, der Pflege der Tiere, der Stallarbeit oder auch der Aufbereitung, Lagerung und Verwertung der eigenen Produkte, soweit dies landesüblich oder durch die betriebliche Einrichtung vorgegeben ist. Ebenfalls zur Betriebsarbeit gehören die Führung der Buchhaltung und sämtliche administrativen Arbeiten wie das Ausfüllen von Formularen für den Erhalt von Direktzahlungen. «Den Boden selber bearbeiten» darf also nicht wörtlich verstanden werden.

Der Anteil der Arbeit, der durch den Betriebsleiter oder die Betriebsleiterin und deren Familie geleistet wird, hängt von der Betriebsgrösse und der Betriebsausrichtung ab. Auf kleineren Betrieben leistet die Betriebsleiterfamilie praktisch die gesamte Arbeit. Auf grösseren Betrieben übernehmen Angestellte jenen Teil der Arbeit, der die Kapazitäten der Betriebsleiterfamilie übersteigt. Die Selbstbewirtschafterin oder der Selbstbewirtschafter arbeitet zur Hauptsache für seinen Landwirtschaftsbetrieb. Dieser beansprucht praktisch seine ganze Arbeitskraft. Ausserbetriebliche Beschäftigungen sind untergeordnet und nachrangig. Die Selbstbewirtschafterin oder der Selbstbewirtschafter verrichtet die betrieblichen Arbeiten soweit als möglich selbst (vgl. Eduard Hofer im Kommentar BGG, N 18 zu Art. 9). In grösseren Betrieben beanspruchen die Betriebsführung und die Angestellten mehr Zeit, so dass für die Bodenbewirtschaftung weniger Zeit bleibt. Eine Selbstbewirtschaftung liegt dennoch vor, wenn die Tätigkeit deutlich über die einer Verwaltung hinausgeht. Die Arbeitskraft der Selbstbewirtschafterin oder des Selbstbewirtschafters wird voll im landwirtschaftlichen Betrieb eingesetzt. Wesentliche ausserbetriebliche und nichtlandwirtschaftliche Nebentätigkeiten können nicht mehr ausgeübt werden.

#### *Art. 9 Abs. 3*

Die Bestimmungen über landwirtschaftliche Gewerbe gelten auch für Mehrheitsbeteiligungen an einer juristischen Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen (Art. 4 Abs. 2 BGG). Unter gewissen Bedingungen kann eine juristische Person als Selbstbewirtschafterin auftreten. Dazu müssen die Eigentümer der Mehrheitsbeteiligung die Anforderung an einen Selbstbewirtschafter erfüllen. Die Beurteilung, ob eine Person Selbstbewirtschafter ist oder nicht, ist eine Rechtsfrage deren Beurteilung aber in erster Linie von rein tatsächlicher Natur ist. Wenn der Inhaber der Mehrheitsbeteiligung das Gewerbe, das das Hauptaktivum der juristischen Person bildet, persönlich bewirtschaftet, kann er als Selbstbewirtschafter gelten. Er muss dazu alle Anforderungen an einen Selbstbewirtschafter erfüllen. Ausserdem muss er über das Gewerbe verfügen können, so dass er es als Arbeitsinstrument einsetzen kann, wie wenn er direkt Eigentümer wäre.

Juristische Personen, insbesondere Aktiengesellschaften, beantragen inzwischen häufiger Erwerbsbewilligungen nach Artikel 61 BGG. Für die Betriebsleitenden sind sie, eine weitere Möglichkeit nebst Eigenkapital und Darlehen, ihren Betrieb wenigstens teilweise zu finanzieren sowie das finanzielle Risiko für die Familie zu begrenzen.

Mit dem neuen Absatz wird festgehalten, unter welchen Voraussetzungen Selbstbewirtschafter i.S. von Artikel 9 Absätze 1 und 2 BGG, die nach aussen als Aktiengesellschaft (AG) oder Gesellschaft mit

beschränkter Haftung (GmbH) auftreten dennoch als Selbstbewirtschafterin gelten können. Vorgeschlagen wird, dass der Selbstbewirtschafter oder die Selbstbewirtschafterin als natürliche Person mindestens drei Viertel des Kapitals und der Stimmen einer solchen Gesellschaft besitzt. Damit soll das für die Selbstbewirtschaftung notwendige wirtschaftliche Verfügungsrecht unterstrichen werden. Die Kapitalanteile und Stimmrechte können nur von natürlichen Personen gehalten werden. Juristische Personen die Beteiligungen an weiteren juristischen Personen halten (sog. Holdings oder Konzerne) sind ausgeschlossen. Damit werden Geschäfte, die darauf abzielen, durch das Verschieben eines Selbstbewirtschafters die Ziele des BGG zu umgehen verhindert. Gesuche um Erwerbsbewilligungen auch von Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung sind weiterhin im Einzelfall zu beurteilen. Die Bewilligungsbehörde wird die Erwerbsbewilligung mit Auflagen versehen, die darauf abzielen, den Rechtszustand im Zeitpunkt der Bewilligung auf Dauer zu erhalten. So wird sie etwa die Festschreibung des Verhältnisses der Kapitalanteile und Stimmrechte, die Führung eines namentlichen Aktionärsregisters sowie die Bewilligungspflicht nach Artikel 61 BGG für sämtliche Übertragungen von Anteilsrechten und Stimmrechten in den Statuten vorschreiben und die Änderung der entsprechenden statutarischen Bestimmungen der Zustimmung der Bewilligungsbehörde zur Auflage machen.

Mit der Nennung von Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung wird ausdrücklich festgehalten, dass Stiftungen (BGer 5A.22/2002, BGE 115 II 181), Vereine und Genossenschaften die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung nicht erfüllen können. Die Kommanditaktiengesellschaft ist in der Schweiz selten und hat keine Bedeutung in der Schweizer Landwirtschaft.

#### *Art. 10 Abs. 1*

Bei der Definition des Ertragswertes wird der Kapitalisierungssatz neu definiert. In Anlehnung an die geltende eidgenössische Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes wird vorgeschlagen, bei der Bestimmung des Ertragswertniveaus das Finanzierungsverhältnis der Betriebe, einen langfristiger Fremdkapitalzinssatz und eine angemessene Eigenkapitalverzinsung zu berücksichtigen. Der so ermittelte gewichtete Kapitalkostensatz ist damit für die künftige eidg. Schätzungsanleitung massgebend. Eine Anpassung der Verordnung VBB ist erst im Zeitpunkt der Überarbeitung der Schätzungsanleitung nötig.

#### *Art. 18 Abs. 4*

Ausgangslage für die Zuweisung an eine berechnete, selbstbewirtschaftende Person ist der Ertragswert des landwirtschaftlichen Gewerbes (Art. 10 BGG). Wie bisher soll dieser zur Verbesserung der Gerechtigkeit unter den Erben bzw. gegenüber der elterlichen Person nach oben angepasst werden können, wenn vor der Erbteilung bzw. vor dem Verkauf grössere Investitionen in das Landgut getätigt wurden. Die gesetzlich vorgegebene Dauer zur Bestimmung der zulässigen Erhöhung ist einerseits begrenzt durch die Anforderung, dass der Übernahmewert weiterhin für die nachfolgende Generation bzw. die Käuferin oder den Käufer tragbar ist. Eine Erhöhung über den jeweiligen Verkehrswert ist nicht zulässig. Nach den Regeln des Ehe- und Erbrechts wird maximal der Verkehrswert angerechnet (u.a. Art. 211 und Art. 617 ZGB).

Die bisher geltende Abschreibungsdauer von 10 Jahren soll entsprechend einer mittleren Nutzungsdauer erhöht werden. Für feste Einrichtungen soll die Abschreibung weiterhin auf 10 Jahre erfolgen, während dem die Abschreibung für Gebäude auf 20 Jahre und für den Zukauf von Grundstücken auf 25 Jahre erhöht werden soll. Die Anpassung hat auch Auswirkungen auf die Auslegung von Artikel 213 ZGB, ohne dass dieser angepasst werden muss. Artikel 213 ZGB enthält keine Angaben zur Abschreibungsdauer und erfasst neben Investitionen auch andere Sachverhalte, wie z. B. die Unterhaltsbedürfnisse der Familie.

#### *Art. 42 Abs. 1 Ziff. 1<sup>bis</sup>*

Im zweiten Rang nach den selbstbewirtschaftenden Nachkommen und vor den selbstbewirtschaftenden Geschwistern und Geschwisterkindern soll dem Ehegatten ein Vorkaufsrecht zur Selbstbewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes eingeräumt werden. Durch die Stärkung der Position des



Ehegatten beim freihändigen Verkauf kann die Weiterführung des landwirtschaftlichen Gewerbes innerhalb der Familie gesichert werden, ohne dass selbstbewirtschaftende Nachkommen an der Übernahme gehindert werden. Das Vorkaufsrecht erleichtert auch den freiwilligen, direkten Verkauf unter Ehegatten. Wie bei der lebzeitigen Hofübergabe an einen selbstbewirtschaftenden Nachkommen wird künftig beim Verkauf an einen selbstbewirtschaftenden Ehegatten kein Gewinnanspruch nach den Artikeln 28 ff. BGGB fällig.

*Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2*

Das Vorkaufsrecht des Ehegatten an Miteigentumsanteilen landwirtschaftlicher Gewerbe sichert die Betriebsfortführung und Zusammenlegung der landwirtschaftlichen Gewerbe, wenn eine Miteigentümerin oder ein Miteigentümer ihren oder seinen Anteil verkaufen will.

*Art. 52 Abs. 2*

Die Anpassungen der Abschreibungsdauer in Artikel 18 Absatz 4 sollen selbstredend auch für den Vorkaufsfall gelten.

*Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j*

Heute kann einer Pächterin oder einem Pächter eines landwirtschaftlichen Gewerbes ein Baurecht auf einer landwirtschaftlichen Parzelle des Gewerbes eingerichtet werden. Aufgrund der Entwicklungen in den Bereichen Raumplanung und Landschaftsschutz sollte es einer Bewirtschafterin oder einem Bewirtschafter eines landwirtschaftlichen Gewerbes ermöglicht werden, auch auf einer gepachteten Parzelle im Baurecht eine landwirtschaftliche Baute zu erstellen. Als Baurecht gilt auch eine Dienstbarkeit für einzelne Pflanzen und Anlagen von Pflanzen gemäss Artikel 678 ZGB. Der Pachtvertrag für die Stammparzelle sollte für die gleiche Dauer abgeschlossen und als Bestandteil des Baurechtsvertrages deklariert werden. Das Baurechtsgrundstück sowie das selbständige Baurecht (Art. 779 Abs. 3 ZGB) mit einem landwirtschaftlichen Gebäude, das zu einem landwirtschaftlichen Betrieb (Art. 6 der Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen, LBV, SR 910.91) oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 5, 7-8 BGGB) gehört, untersteht weiterhin dem BGGB (Kommentar BGGB zu Art. 6 BGGB, N 17c).

Mit dem neuen Buchstabe j können die landwirtschaftlichen Gewerbe aufgeteilt werden, sofern die neuen landwirtschaftlichen Gewerbe nach der Aufteilung die Voraussetzungen nach Artikel 7 Absätze 1–3 BGGB erfüllen und die nötigen Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Produktion bereits vorhanden sind. Artikel 5 (Vorbehalte kantonalen Rechts) ist nicht anwendbar. Die Aufteilung muss mit den Zielen der Raumplanung vereinbart sein und braucht deshalb eine Koordination mit dem Raumplanungsbehörden. Die Aufteilung darf nicht dazu führen, dass fehlende Ökonomiegebäude oder neuer Wohnbedarf entsteht. Die Bestimmung von Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b, wonach fehlende betriebsnotwendige Gebäude erstellt werden können, wenn diese für den Betrieb tragbar sind, muss deshalb ausdrücklich ausgeschlossen werden.

*Art. 61 Abs. 1*

In Absatz 1 soll die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Aktien oder Stammanteilen an Kapitalgesellschaften, deren Hauptaktivum ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück ist, ausdrücklich erwähnen. Das Bundesgericht hat festgehalten, dass die Übertragung solcher Anteile einer wirtschaftlichen Handänderung gleichkommt und bewilligungspflichtig ist (vgl. BGE 140 II 233 E. 4 und 5). Die Anpassung erhöht einerseits die Transparenz und die Rechtssicherheit, andererseits wird klargestellt, dass Handänderungen von Anteile an Gesellschaften, die weder ein landwirtschaftliches Gewerbe noch landwirtschaftliche Grundstück als Hauptaktivum haben, nicht bewilligungspflichtig sind. Diese Einschränkung lehnt sich an die Formulierung der Ausnahmegewilligung bei Fusionen und Spaltungen an (Art. 62 Bst. g BGGB).

#### *Art. 62 Bst. h*

Der Erwerb für den Realersatz bei Bauvorhaben zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken untersteht neu der Erwerbsbewilligungspflicht nach Artikel 65 Absatz 1 Buchstabe b BGG. Innerhalb des Projektperimeters kann der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken auch weiterhin gemäss den geltenden Bestimmungen ohne Bewilligung erfolgen.

#### *Art. 64 Abs. 1 Bst. d, e, h und i*

Das Objekt des Naturschutzes war bisher in Buchstabe e enthalten und wird neu in Buchstabe d integriert und präzisiert werden. Ebenso werden die Schutzzonen nach Buchstabe d präzisiert. Grundsätzlich soll der Erwerb nach dieser Bestimmung bewilligt werden, wenn die Schutzinteressen des Objektes durch den Erwerb besser und langfristig gesichert werden können. Nach Artikel 15 NHG kann der Bund Naturlandschaften, geschichtliche Stätten oder Natur- und Kulturdenkmäler von nationaler Bedeutung durch Vertrag oder, wenn dies nicht möglich ist, durch Enteignung erwerben oder sichern. Er kann die Verwaltung den Kantonen, Gemeinden oder Organisationen übertragen. Der Schutz und der Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung sollen nach Möglichkeit durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern sowie durch eine angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung erreicht werden. Soweit zur Erreichung des Schutzzieles der Landerwerb nötig ist, steht den Kantonen das Enteignungsrecht zu. Sie können in ihren Ausführungsvorschriften das Enteignungsgesetz für anwendbar erklären, wobei die Kantonsregierung über Streitige Einsprachen entscheidet (Art. 18c NHG). Im Rahmen einer Enteignung ist der Erwerb nach Artikel 62 Buchstabe e BGG nicht bewilligungspflichtig. Zudem besteht die Ausnahme des Erwerbs ohne Selbstbewirtschaftung nach Artikel 64 Absatz 1 Buchstabe f BGG, wenn sich trotz öffentlicher Ausschreibung zu einem nicht übersetzten Preis (Art. 66 BGG) niemand findet, der das Grundstück zur Selbstbewirtschaftung erwerben will. Der Grundsatz, dass der Schutz in erster Linie durch andere Massnahmen als den Kauf gewährleistet werden soll und die Möglichkeit des Erwerbs durch öffentliche Ausschreibung bedingen auch, dass die genannten Ausnahmen nur dann zur Anwendung kommen, wenn der Schutz durch den Erwerb nachweislich besser gewährleistet werden kann. Zu denken ist z. B. an langfristig aufgegebene, brachliegende Flächen, die dank des neuen Eigentümers wieder schutzkonform gepflegt werden.

In Absatz 1 Buchstabe h soll neu ausdrücklich festgehalten werden, dass die Bewilligungsbehörde für den Erwerb von Minderheitsanteilen bis zu 25 Prozent durch Nicht-Selbstbewirtschafterinnen oder Nicht-Selbstbewirtschafter eine Ausnahme bewilligen kann. Voraussetzung ist, dass die übrigen Anteile, also mindestens drei Viertel, im Eigentum von Selbstbewirtschaftern oder Selbstbewirtschafterinnen sind. Die Ausnahme ist notwendig, weil mit der neuen Formulierung von Artikel 61 Absatz 1 BGG, alle Handänderungen an juristischen Personen, die hauptsächlich aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück bestehen, bewilligungspflichtig sind.

#### *Art. 71 Abs. 1*

Die Bewilligungsbehörden können ihren Entscheid widerrufen, wenn die Erwerberin oder der Erwerber Auflagen nicht einhält. Sind seit der Eintragung des Rechtsgeschäfts im Grundbuch mehr als zehn Jahre vergangen, so kann der Entscheid nicht mehr widerrufen werden (Abs. 2).

Gemäss den allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsrechts können die kantonalen Behörden ihrer Verfügung bei Bedarf Nebenbestimmungen in Form von Bedingung oder Auflagen beifügen, ohne dass dies ausdrücklich in einer gesetzlichen Norm erwähnt wird. Klassischerweise wird die Auflage als die Verpflichtung definiert, etwas zu tun, zu unterlassen oder zu dulden, die einem Bürger oder eine Bürgerin als Nebenbedingung zu einer Entscheidung auferlegt wird. Die Bedingung bezeichnet ein Ereignis, dessen Eintritt ungewiss ist: Tritt dieses Ereignis ein, wird die Entscheidung entweder wirksam (aufschiebende Bedingung) oder nicht mehr wirksam (auflösende Bedingung). Anders als bei der Bedingung, die sich direkt auf die Rechtskraft oder den Ablauf der Entscheidung, die sie betrifft, auswirkt, hat die Erfüllung oder Nichterfüllung einer Auflage keinen direkten Einfluss auf die Wirkung der Entscheidung, die sie belastet, da sie kein notwendiges Element der Entscheidung ist, sondern nur eine Ergänzung. Eine Entscheidung wird also nicht unwirksam oder ungültig, nur weil eine Auflage nicht

oder nicht mehr erfüllt wird: Sie bleibt vielmehr so lange wirksam, wie sie nicht widerrufen wurde. In dieser Hinsicht stellt die Auflage somit eine Nebenabrede dar, die weniger einschränkende Wirkungen hat als die auflösende Bedingung. Ausserdem kann sie aufgrund ihres eigenständigen Charakters unabhängig vom Rest der Entscheidung angefochten werden, selbst wenn sie in der Verfügung enthalten ist (BGE 129 II 361 E. 4.2).

#### *Art. 72 Abs. 1<sup>bis</sup>*

Bei Nichterfüllung oder mangelhafter Erfüllung der Auflagen einer Erwerbsbewilligung (Art. 71 Abs. 1 BGG) soll die Bewilligungsbehörde nach Anhörung des Erwerbers oder der Erwerberin unter Ansetzung einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Erfüllung der Auflagen geben können. Besteht hingegen keine Aussicht mehr auf eine ordnungsgemässe Erfüllung der Auflagen oder der Rückgängigmachung des Erwerbs, so soll die Bewilligungsbehörde auch andere Massnahmen zur Herstellung des rechtmässigen Zustandes treffen können. Sie kann z.B. mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer vereinbaren, dass das Grundstück innert angemessener Frist einer Selbstbewirtschafterin oder einem Selbstbewirtschafter verkauft wird. Die gewählten Massnahmen müssen verhältnismässig sein und die Ziele des BGG entsprechen (Art. 1 BGG).

#### *Art. 73 Abs. 1*

Der Zuschlag zum landwirtschaftlichen Ertragswert wird von 35% auf 50% erhöht.

#### *Art. 75 Abs. 1 Bst. e*

Unabhängig davon, ob eine Ehescheidung oder Ehetrennung in allen Punkten einvernehmlich ist oder das Gericht zumindest teilweise entscheiden muss, erfolgt in jedem Fall ein gerichtlicher Entscheid. Auch eine Konvention muss gerichtlich genehmigt werden (Art. 288 Abs. 1 ZPO; SR 272). Mit der vorgeschlagenen Ausnahmeregelung können die gerichtlich bestätigten oder festgesetzten güterrechtlichen Forderungen über der Belastungsgrenze hinaus sichergestellt und damit einfacher finanziert werden. Lässt die Liquidität des Betriebes eine Ausfinanzierung nicht zu, so kann dem wegziehenden Ehegatten künftig ein grundpfandgesichertes Darlehen gewährt werden.

#### *Art. 79 Abs. 2 und 4, 88 Abs. 2, 90 Abs. 2 und 91 Abs. 3*

Mit einer Anpassung der Organisationsverordnungen des EJPD und des WBF hat der Bundesrat die Zuständigkeit für das BGG und das LPG per anfangs 2021 dem WBF zugeteilt. Entsprechend soll in den entsprechenden Abschnitten der Verweis auf das EJPD durch WBF ersetzt werden. Die VBB wird im Rahmen des nächsten agrarpolitischen Verordnungspakets angepasst werden.

#### *Änderung eines anderen Erlasses*

#### *Art. 58 Abs. 1 Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht*

In Absatz 1 wird das EJPD durch das WBF ersetzt (vgl. Erläuterung zu Art. 79 BGG).

## **4 Auswirkungen**

### **4.1 Auswirkungen auf den Bund**

#### **4.1.1 Finanzielle Auswirkungen**

Die vorgeschlagene Teilrevision des BGG hat keine finanziellen Auswirkungen für den Bund.

#### **4.1.2 Personelle Auswirkungen**

Die Organisationsverordnungen der beiden Departemente wurden per 1.1.2021 geändert, ohne dass das BLW zusätzliche Personalressourcen erhalten hat (siehe dazu Ziff. 2.3.11). Es hat sich gezeigt, dass die vorhandenen Ressourcen nicht ausreichen, um die bestehenden Aufgaben und die anstehenden neuen Herausforderungen im Zusammenhang mit dem BGG und LPG mit hinreichender Sorgfalt und gemäss den aktuellen Qualitätsstandards zu erfüllen. Der vermehrte und enge Austausch mit den

Kantonen, der Einbezug der Stakeholder und die häufigeren Anfragen an das BLW haben den erwarteten Aufwand überschritten. Zudem stehen in den Bereichen Oberaufsicht und Evaluationen verschiedene neue Herausforderungen an. Mit der Teilrevision des BGG und des LPG muss die Oberaufsicht durch das BLW gemäss den Standards der Eidgenössischen Finanzkontrolle vermehrt risikobasiert umgesetzt und betreut werden. Weiter besteht Handlungsbedarf in anderen Bereichen wie beispielsweise der Überarbeitung der Methode zur Berechnung des Ertragswerts, welche nicht mehr mit den heute bekannten Bewertungsmethoden im Einklang steht. Schliesslich muss die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes überarbeitet werden.

Mit einer risikobasierten Oberaufsicht überwacht der Bund die Einhaltung des Gesetzes und sorgt für einen einheitlichen Vollzug. Darunter fallen beim BGG insbesondere der kantonale Vollzug für die Bewilligung zum Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke, zur Entlassung von Grundstücken aus dem Geltungsbereich des BGG, der Realteilung, des zulässigen Verkaufspreises, der Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes und Bewilligungen zur Überschreitung der Belastungsgrenze. Im Bereich des LPG ist die Bewilligung des landwirtschaftlichen Pachtzinses für landwirtschaftliche Gewerbe, die Einsprache gegen zu hohe Pachtzinse bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die Bewilligung zur parzellenweisen Verpachtung landwirtschaftlicher Grundstücke und für kürzere Pachtdauern risikobasiert zu überwachen. Der in der Verfassung verankerte Auftrag der Oberaufsicht dient der Umsetzung des Bundesrechts und einem einheitlichen Vollzug (Art. 49 Abs. 2 BV). Mit den bestehenden personellen Ressourcen könnten diese Aufgaben aktuell nicht mit der notwendigen Sorgfalt betreut werden. Beispielsweise müsste die Entwicklung der bezahlten Pachtzinse beobachtet werden, um die Einhaltung des zulässigen Pachtzinses im Rahmen der Oberaufsicht zu kontrollieren. Fehlende Kontrollen könnten dazu führen, dass der zulässige Pachtzins überschritten wird. Eine solche Überschreitung führt dazu, dass der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin sich ungegerechtfertigt auf Kosten der bewirtschaftenden Pächter bereichert. Dies mindert das landwirtschaftliche Sektoreinkommen. Konkret sind derzeit mehr als die Hälfte der ca. 1 000 000 Hektaren landwirtschaftlicher Nutzfläche verpachtet. Der zulässige Pachtzins ist auf ca. 600 bis 1 000 Franken pro Hektare landwirtschaftliche Nutzfläche festgelegt. Unter der Annahme, dass im Durchschnitt eine Überschreitung von 100 Franken pro Hektare landwirtschaftliche Nutzfläche festgestellt wird, wobei diese Schätzung in der Realität eher auf der unteren Grenze liegt, sinkt das landwirtschaftliche Sektoreinkommen um 50 Millionen Franken pro Jahr.

Das WBF schätzt den im Bereich BGG und LPG entstehenden Mehrbedarf an personellen Ressourcen im BLW auf rund drei Vollzeitstellen ab 2027. Der genauere Ressourcenbedarf und dessen Finanzierung werden nach Auswertung der Vernehmlassung und in Abhängigkeit allfälliger Anpassungen der Vorlage im Hinblick auf die Entscheide des Bundesrats zum Entwicklungsrahmen für den Eigenbereich ab 2027 nochmals geprüft.

#### **4.2 Auswirkungen auf die Kantone (Personell, Finanziell, Informatik)**

Die beantragten Neuregelungen führen bei den Kantonen (Bewilligungs- und Aufsichtsbehörden, Grundbuchämter) zu geringem Mehraufwand.

Die Regeln zu den Aktiengesellschaften und den Gesellschaften mit beschränkter Haftung führen zu mehr Rechtssicherheit, was die Arbeit der Kantone erleichtert. Dafür dürften sie vermehrt für rechtliche Auskünfte beansprucht werden.

Bei der Realisierung von Hochwasserschutzprojekten, Revitalisierungsprojekten und von Pump- und Speicherbecken ist neu für den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken zum Zweck des Realersatzes eine Bewilligung der kantonalen Vollzugstellen des bürgerlichen Bodenrechtes erforderlich. In der Regel wird innerhalb eines Monats eine Erwerbsbewilligung erteilt, sofern die entsprechenden Anforderungen erfüllt sind. Der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken innerhalb des Projektperimeters bleibt wie bisher bewilligungsfrei.

## 4.3 Auswirkungen auf die Volkswirtschaft

### 4.3.1 Auswirkungen auf den Landwirtschaftssektor

Nachfolgend wird zusammenfassend aufgezeigt, wie sich die wichtigsten Änderungen auf den Landwirtschaftssektor auswirken.

*Die Massnahmen zur Stärkung der Selbstbewirtschaftung sind:*

- Stärkung der Selbstbewirtschaftenden durch Auflagen und Bedingungen,
- Stärkung der Selbstbewirtschaftenden gegenüber anderen Kapitalgebern,
- Stärkung der Selbstbewirtschaftenden gegenüber Anliegen des Hochwasserschutzes sowie des Natur- oder Heimatschutzes.

Die aufgeführten Massnahmen stellen eine einheitliche Umsetzung des BGBB sicher, indem offene Fragen u.a. betreffend der Selbstbewirtschaftung mit juristischen Personen als Organisationsform geklärt werden. Die Selbstbewirtschafterin oder der Selbstbewirtschaftler erhält damit Rechtssicherheit und unternehmerischen Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb der gesetzlichen Schranken. Bei der Kapitalbeschaffung erhalten sie weniger Freiheit (Beteiligung der Selbstbewirtschaftler mind. 75 % anstatt bisher 50 %). Mit der Stärkung des Selbstbewirtschaftungsprinzips wird die Spekulation mit landwirtschaftlichem Kulturland als wertvolle Ressource für die landwirtschaftliche Produktion verhindert. Gegenüber Anliegen des Natur- und Heimatschutzes wird die Selbstbewirtschaftung gestärkt, da einerseits die kantonale Bewilligungsbehörde das Einhalten des zulässigen Preises und andererseits die zweckkonforme Nutzung des Bodens kontrolliert.

*Massnahmen zur Stärkung der Position der Ehegatten sind:*

- Vorkaufsrecht der Ehegatten,
- Erhöhung des Anrechnungswertes bei wesentlichen Investitionen,
- Bewilligungsfreie Überschreitung der Belastungsgrenze zur Finanzierung güterrechtlicher Forderungen aus der Trennung und Scheidung.

Die Stellung der Ehegatten von Eigentümern landwirtschaftlicher Gewerbe werden gestärkt, indem sie beim freihändigen Verkauf die Zuweisung eines landwirtschaftlichen Gewerbes zur Selbstbewirtschaftung verlangen können. Im Falle einer Ehescheidung oder -trennung kann die güterrechtliche Forderung mit einem Grundpfand auch über der Belastungsgrenze gesichert werden. Die Erhöhung des Anrechnungswertes stellt die Ehegatten finanziell besser, da der landwirtschaftliche Ertragswert angemessen erhöht werden kann. Zudem wird damit die Gerechtigkeit unter allen Erben verbessert.

*Massnahmen zur Stärkung des Unternehmertums sind:*

- Erhöhung der Belastungsgrenze: Die landwirtschaftlichen Betriebe bekommen mit zinsgünstigeren Finanzierungsmöglichkeiten mehr finanziellen Spielraum. Die Verschuldung der Landwirtschaft bis zur Belastungsgrenze kann mit der Zeit steigen.
- Baurecht für Pächterinnen und Pächter auf gepachteten Grundstücken ermöglichen: Das Baurecht ermöglicht es, der Pächterin und dem Pächter, das Eigentum an ihrer bzw. seiner Investition zu sichern und zur Finanzierung ein Grundpfand errichten zu können. Die Ökonomiegebäude können an optimalen Standorten gebaut werden, was der Raumplanung entgegenkommt.
- Ermöglichung der Realteilung grosser Gewerbe: Die Betriebe können sich besser spezialisieren und somit ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern. Die Übergabe des landwirtschaftlichen Gewerbes an der nächsten Generation (innerhalb oder ausserhalb der Familie) kann erleichtert werden.

Die unternehmerische Freiheit wird mit den oben genannten Massnahmen erhöht, indem einerseits die Finanzierung von Bauvorhaben oder der Kauf landwirtschaftlicher Grundstücke oder Gewerbe besser sichergestellt werden kann. Die Belastungsgrenze ist ein Limit, bis zu welchem sich ein Betrieb ohne zusätzliche Bewilligung mit Grundpfandkrediten verschulden kann. Die Limite gibt keine Auskunft über

die Bonität des Betriebes, die Kreditwürdigkeit oder über die Tragbarkeit der Verschuldung. Weil eine Verschuldung auch ohne Grundpfand zu deutlich schlechteren Konditionen möglich ist, reduziert eine höhere Belastungsgrenze die Fremdkapitalkosten erheblich.

Mit dem Baurecht kann das Eigentum an der Investition gesichert werden, wenn der Boden nicht im Eigentum der Selbstbewirtschafterin oder des Selbstbewirtschafters ist.

Die Aufteilung von Gewerben, welche über mehrere Betriebszentren verfügen, in zwei oder mehr landwirtschaftliche Gewerbe ermöglicht für die Betriebsnachfolge differenziertere Lösungen innerhalb und ausserhalb der Familie.

#### **4.3.2 Auswirkungen auf die vor- und nachgelagerten Bereiche**

Die vor- und nachgelagerten Bereiche sind von den Bestimmungen des BGG nicht betroffen.

#### **4.4 Auswirkungen auf die Gesellschaft**

Im Trennungs- und Scheidungsfall wird die Position der Ehegatten gestärkt, indem allfällige güterrechtliche Forderungen, die nicht sofort ausbezahlt werden können mit einem grundpfandgesicherten Darlehen im Nachgang an die Belastungsgrenze gesichert werden können. Dank dem Vorkaufsrecht im zweiten Rang vor den Geschwistern und Geschwisterkinder soll der selbstbewirtschaftende Ehegatte künftig das landwirtschaftliche Gewerbe fortführen können, wenn kein Nachkomme dies tun will. Nach geltendem Recht hat der Ehegatte oder die Ehegattin kein Vorkaufsrecht und Geschwister sowie Geschwisterkinder des Eigentümers können das Gewerbe gegen den Willen des Ehegatten erwerben. Die praktischen Auswirkungen dürften hingegen gering sein, da das Vorkaufsrecht nur in seltenen Fällen ausgeübt werden muss. In den meisten Fällen kann vorgängig eine einvernehmliche Lösung gefunden werden oder das landwirtschaftliche Gewerbe wird gar nicht erst verkauft.

#### **4.5 Auswirkungen auf die Umwelt**

Im Rahmen des Kaufprozesses muss der Käufer neu nachweisen, dass der Schutz der Fläche besser sichergestellt werden kann. Die Anpassungen zur Bewilligungspflicht für den Kauf von Flächen eines künftigen Realersatzes stärken die Selbstbewirtschaftung, indem eine kantonale Bewilligungsbehörde den Kauf bewilligt und dabei das Einhalten des Zweckes und des zulässigen Preises überwacht. Zu hohe Preise oder der Kauf von Flächen ohne diese als Realersatz selbstbewirtschaftenden Landwirtinnen oder Landwirten zur Verfügung zu stellen, wird verhindert.

Die Realisierung von Hochwasserschutzprojekten, Revitalisierungsprojekten und von Pump- und Speicherbecken wird durch die Neuregelung nicht behindert, da einerseits der Erwerb von Land für die konkreten Projekte weiterhin bewilligungsfrei bleibt und für den Erwerb von Realersatzland ein Anspruch auf Bewilligung besteht, sofern die entsprechenden Anforderungen erfüllt sind. In der Regel sollte eine kantonale Bewilligung innerhalb eines Monats von der zuständigen kantonalen Vollzugsstelle erteilt werden. Folglich ist mit keiner wesentlichen Verzögerung in der Realisierung dieser umfangreichen, langjährigen Projekte zu rechnen. Der zulässige Preis gemäss Artikel 66 BGG verhindert zu hohen Verkaufspreisen bzw. Erwartungen der Verkäuferinnen und Verkäufer, wodurch ein häuslicher Umgang mit dem Steuerfranken gewährleistet wird.

### **5 Rechtliche Aspekte**

#### **5.1 Verfassungsmässigkeit**

Die vorliegenden Gesetzesänderungen stützen sich einerseits auf die im Ingress genannten Artikel der Bundesverfassung, insbesondere auf Artikel 104 BV, dessen Absatz 3 Buchstabe f den Bund ausdrücklich dazu ermächtigt, Vorschriften zur Festigung des bäuerlichen Grundbesitzes zu erlassen.

## **5.2 Vereinbarkeit mit internationalen Verpflichtungen der Schweiz**

### **5.2.1 Verpflichtungen in der WTO**

Die beantragten Neuregelungen betreffen die Verpflichtungen in der WTO nicht.

### **5.2.2 Verhältnis zu weiteren internationalen Verpflichtungen der Schweiz**

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.

Die Änderungen des BGBB sind mit den völkerrechtlichen Verpflichtungen der Schweiz vereinbar. Die Vorschläge stehen im Einklang mit den allgemein gültigen Verpflichtungen, wie sie sich für die Schweiz beispielsweise aus dem Internationalen Übereinkommen vom 18. Dezember 1979 zur Beseitigung jeder Form von Diskriminierung der Frau<sup>18</sup> ergeben. Mit den Massnahmen werden zudem die Empfehlungen des UNO-Ausschusses für die Beseitigung der Diskriminierung der Frau (CEDAW-Ausschuss) betreffend «Frauen auf dem Land», die dieser 2009 und 2016 an die Schweiz gerichtet hat, umgesetzt. Die Massnahmen stehen auch in Übereinstimmung mit den Folgerungen der 62. Tagung der UNO-Kommission für die Rechtsstellung der Frau (CSW) von 2018.

---

<sup>18</sup> SR 0.108