



Martin Würsch, Johnny Fleury, 5. Februar 2026

Zusatzbericht BGBB zu Anträgen und Fragen WAK-N 2026

25.079 n BRG. Bundesgesetz über das
bäuerliche Bodenrecht. Änderung

Aktenzeichen: BLW-214.5-4/1

Inhalt

1	Ausgangslage / Ziel der Vorlage	4
2	Konzeptantrag Nr. 002: Genossenschaften als selbstbewirtschaftende juristische Person für den Kauf landwirtschaftlicher Grundstücke zulassen	5
2.1	Antrag Nr. 002	5
2.2	Umsetzungsvorschläge (zwei Varianten)	5
2.2.1	Umsetzungsvarianten für den Konzeptantrag	5
I.	Variante I: Anpassung aller im Zusammenhang stehender Artikel des BGGB	5
II.	Variante II: Sinngemässe Anwendung der vorgeschlagenen Anpassungen	6
2.3	Würdigung und Stellungnahme	6
3	Konzeptantrag: Gewinnanspruch auf für enterbte Nachkommen mit Vorkaufsrecht einführen	9
3.1	Antrag Nr. 012	9
3.2	Umsetzungsvorschlag	9
3.3	Würdigung und Stellungnahme	10
4	Antrag Nr. 001 und Nr. 009: Selbstbewirtschaftung durch Holdings bzw. Wohnsitz in der Schweiz, Artikel 9 Absatz 3 BGGB	11
4.1	Antrag Nr. 001	11
4.2	Würdigung und Stellungnahme	11
4.3	Antrag Nr. 009	12
4.4	Würdigung und Stellungnahme	12
5	Antrag Nr. 004 und Nr. 011: Realteilung im Berggebiet für kleinere Betriebe zulassen bzw. bei Realteilung fehlende Gebäude mitberücksichtigen, Artikel 60 Absatz 1 Buchstabe j BGGB	13
5.1	Antrag Nr. 004	13
5.2	Würdigung und Stellungnahme	13
5.3	Antrag Nr. 011	13
5.4	Würdigung und Stellungnahme	14
6	Antrag Nr. 005: Recht der Nachkommen eine Realteilung des Gewerbes zu verlangen, Artikel 60 Absatz 1 Buchstabe k BGGB	15
6.1	Antrag Nr. 005	15
6.2	Würdigung und Stellungnahme	15
7	Antrag Nr. 008: Realteilung nur wenn Verpachtung oder Verkauf als Gewerbe unmöglich ist, Artikel 60 Absatz 2 Buchstabe a BGGB	16
7.1	Antrag Nr. 008	16
7.2	Würdigung und Stellungnahme	16
8	Antrag Nr. 003: Keine Präzisierung der Ausnahmen zugunsten Natur- und Heimatschutz, Artikel 64 Absatz 1 Buchstabe d und e BGGB	17
8.1	Antrag Nr. 003	17
8.2	Würdigung und Stellungnahme	17
9	Antrag Nr. 006: Ausnahme für Stiftungen zum Kauf landwirtschaftlicher Gewerbe, Artikel 64 Absatz 1 Buchstabe i BGGB	19
9.1	Antrag Nr. 006	19
9.2	Würdigung und Stellungnahme	19

10	Antrag Nr. 010: Kantonaler Zuschlag beim zulässigen Preis aufheben, Artikel 66 Absatz 2 BGG	20
10.1	Antrag Nr. 010	20
10.2	Würdigung und Stellungnahme	20
11	Antrag Nr. 007: Recht der Nachkommen eine Ertragswertschätzung zu verlangen, Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe a^{bis} BGG	21
11.1	Antrag Nr. 007	21
11.2	Würdigung und Stellungnahme	21
12	Fragen zu einzelnen Artikeln	22
12.1	Fragen zu Artikel 4 Absatz 2 E-BGG (Kapitalgesellschaften, Erhöhung der Beteiligung)	22
I.	Antwort	22
12.2	Fragen zu Artikel 18 Absatz 4 und Artikel 52 Absatz 2 E-BGG (höherer Anrechnungswert, Besserstellung Ehegatten)	23
12.2.1	Unterschied zwischen Artikeln 18 Absatz 3 und 52 Absatz 2 BGG	23
II.	Antwort	23
12.2.2	Anrechnung der Ertragswertsteigerung im Fall einer Aufrechnung nach Artikel 18 Absatz 3 BGG	24
III.	Antwort	24
12.2.3	Zeitliche Unterscheidung bei höherem Anrechnungswert (Art. 52 Abs. 2 BGG)	24
IV.	Antwort	24
12.3	Fragen zu Artikel 60 Absatz 1 Buchstabe f E-BGG (Ausnahme Realteilungs- und Zerstückelungsrecht für ein Baurecht auf einer Pachtparzelle)	25
V.	Antwort	25
12.4	Fragen zu Artikel 62 Absatz 1 E-BGG (Dienstbarkeiten für Bodenschätze)	25
12.4.1	Rechtsgrundlage zur Eintragung von Dienstbarkeitsverträgen im Grundbuch	25
VI.	Antwort	25
12.4.2	Beschränkung auf Dienstbarkeitsverträge für Deponien und den Abbau von Bodenschätzen	26
VII.	Antwort	26
12.4.3	Ergänzung der Ausnahmen zum Realteilungs- und Zerstückelungsverbot	26
VIII.	Antwort	26

1 Ausgangslage / Ziel der Vorlage

Die parlamentarische Ausgangslage für die vorliegende Botschaft über eine Teilrevision des [Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht \(BGBB, SR 211.412.11\)](#) ist die in der Frühlingssession 2023 an den Bundesrat überwiesene [Motion 22.4253 der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats \(WAK-S\)](#). Die WAK-S hatte diese Motion während der Beratung des Geschäfts [20.022 Agrarpolitik nach 2022 \(AP22+\)](#) eingereicht. Die Motion fordert anstelle einer umfassenden Revision des BGBB im Rahmen der periodischen Weiterentwicklung der Agrarpolitik eine gezielte und punktuelle Teilrevision des BGBB. Gemäss Motion 22.4253 sei diese Teilrevision unter Einbezug von Fachexpertinnen und Fachexperten sowie den betroffenen Stakeholdern zu erarbeiten und auf folgende Aspekte zu fokussieren:

- 1) **Stärkung des Selbstbewirtschaftungsprinzips**, d.h. der rechtlichen Stellung derjenigen Personen, die ihren Betrieb selbst bewirtschaften;
- 2) **Verbesserung der Position der Ehegatten** bzw. eingetragenen Partnerinnen und Partner;
- 3) **Förderung des Unternehmertums**, wobei insbesondere die Rahmenbedingungen für die Zusammenarbeit zwischen Betrieben und für wirtschaftliche Betriebsstrukturen verbessert werden sollen.

In der Herbstsession 2025 wurde die [Motion 24.4420 Hegglin Peter](#) an den Bundesrat überwiesen. Die Motion fordert eine Anpassung des BGBB, um die Rechtssicherheit für Abbaugebiete von mineralischen Rohstoffen zu verbessern. In der vorliegenden Botschaft unterbreitet der Bundesrat einen Umsetzungsvorschlag damit die dazu nötigen Dienstbarkeiten wieder im Grundbuch eingetragen werden können. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass die landwirtschaftliche Produktion und die Rechte der Pächterinnen und Pächter nicht beeinträchtigt werden.

Für die Ausarbeitung des vorliegenden Entwurfs hat das Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF eine externe Begleitgruppe eingesetzt, in der die Kantone (KOLAS), der Schweizer Bauernverband (SBV), der Verband Schweizerischer Bäuerinnen und Landfrauen (SBLV), die Junglandwirtekommission (JULA), der Vereinigung kleiner und mittlerer Bauern, die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB), die Schweizerische Gesellschaft für Agrarrecht (SGAR), der Verein zum Schutz des landwirtschaftlichen Eigentums (VSLG) und die Agrartreuhänder vertreten waren. In der bundesinternen Arbeitsgruppe waren ein Vertreter der Kantone (KOLAS, LDK) sowie verschiedene Juristinnen vertreten. Mit einem externen Mandat wurde schliesslich ein ausgewiesener Experte beauftragt, den Entwurf und die Botschaft zu prüfen. Zur Prüfung der Vollzugstauglichkeit fanden zwei Workshops mit den kantonalen Vollzugsbehörden statt. Die SGAR mit Unterstützung des BLW führte am 5. März 2024 eine BGBB-Tagung mit dem Schwerpunkt der Teilrevision durch.

In der Vernehmlassung vom 27. September 2024 bis am 10. Januar 2025 wurde der Entwurf weitgehend begrüsst. Die mehrheitlich geforderten oder die Umsetzung verbessernden Anpassungsvorschläge wurden in der vorliegenden Botschaft berücksichtigt. Der Umsetzungsvorschlag für Motion 24.4420 Hegglin wurde nach der Vernehmlassung nach Anhörung der betroffenen Kreise in die Vorlage aufgenommen.

Inhaltlich hält sich die vorliegende Botschaft an die vom Parlament geforderten Aspekte des BGBB. Das BGBB wird damit nach 30 Jahren modernisiert und an die aktuelle Situation angepasst. Die Vorlage stärkt die Bauernfamilien, indem sie Ehepartnern, insbesondere Bäuerinnen, einen besseren Schutz bietet, und unterstützt die nächste Generation von Landwirtinnen und Landwirten durch die Schaffung modernisierter Rahmenbedingungen.

Die Stellungnahmen zu den Anträgen wurden mit Blick auf den Zweck des BGBB und die Ziele der Motion 22.4253 verfasst. Ein Abweichen von diesen Schwerpunkten sollte vermieden werden.

2 Konzeptantrag Nr. 002: Genossenschaften als selbstbewirtschaftende juristische Person für den Kauf landwirtschaftlicher Grundstücke zulassen

2.1 Antrag Nr. 002

Konzeptantrag: Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke durch Genossenschaften unter bestimmten Bedingungen genehmigen

Die Selbstbewirtschaftung kann neben Kapitalgesellschaften (AG und GmbH), die nach der Rechtsprechung zulässig und deren Merkmale im Gesetz festgehalten sind, auch über Genossenschaften erfolgen. Die Genossenschaft muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Die Genossenschafter sind natürliche Personen.
- Drei Viertel der Genossenschafter leiten das Gewerbe oder verfügen über eine anerkannte landwirtschaftliche Ausbildung.
- Die Aktiven der Genossenschaft bestehen zu mehr als der Hälfte aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe.

Auf den ersten Blick sind die Artikel 2, 9, 62 und 64 zu ändern.

2.2 Umsetzungsvorschläge (zwei Varianten)

2.2.1 Umsetzungsvarianten für den Konzeptantrag

Für die Umsetzung des Konzeptantrags sind zwei Varianten dankbar.

I. Variante I: Anpassung aller im Zusammenhang stehender Artikel des BGG

Weil bei Genossenschaften, wie beim Verein, die Stimmrechte nach Köpfen verteilt sind, das Prinzip der «offenen Tür» betreffend die Mitgliedschaft gilt und keine Mehrheitsbeteiligung am Kapital möglich ist, müsste die Formulierung in sämtlichen Artikeln, die mit der Selbstbewirtschaftung und der Bewilligungspflicht zusammenhängen, angepasst werden. Die Genossenschaften müssten zusätzlich zu den Kapitalgesellschaften erwähnt werden, wobei nicht auf eine Kapitalmehrheit und den Erwerb von Anteilen abgestellt werden könnte. Weil die Mitglieder einer Genossenschaft die Anforderungen an eine Mehrheitsbeteiligung am Kapital nicht erfüllen können, wäre das in Artikel 4 Absatz 2 und Artikel 9 Absatz 3 E-BGG zur Stärkung der Selbstbewirtschaftung vorgeschlagene Prinzip der drei Viertelmehrheit am Kapital zu verwerfen, um nicht Kapitalgesellschaften schlechter zu stellen. Folgende Artikel wären von einer Anpassung insbesondere betroffen:

- **Artikel 4 Absatz 2 E-BGG (neu):** Für Genossenschaften ist die Bestimmung ohne praktische Bedeutung, da eine Mehrheitsbeteiligung nicht auf einzelne Personen vereinigt werden kann. Mit einer Vielzahl von Mitgliedern in einer Genossenschaft wird es nie zu einer direkten Übertragung an selbstbewirtschaftende Personen kommen. Einzig die Möglichkeit der erbrechtlichen Übertragung der Mitgliedschaft wäre zu beachten (Art. 847 Abs. 2 und 3 OR).
- **Artikel 9 Absatz 3 E-BGG (neu):** Definition der Selbstbewirtschaftung durch juristische Personen: Für Genossenschaften müsste eine Ausnahme geschaffen werden, sodass unabhängig von einer Mehrheitsbeteiligung am Kapital und Stimmen diese als selbstbewirtschaftende juristische Personen gelten würden.
- **Artikel 61 Absatz 1 E-BGG (neu):** Grundsatz der Bewilligungspflicht für den Kauf von Anteilsrechten: Weil die Bewilligungspflicht nicht an ein Anteilrecht oder an das freie Recht zum Eintritt in die Genossenschaft geknüpft werden könnte, müssten andere Massnahmen gefunden werden, so dass die Selbstbewirtschaftung langfristig und verbindlich sichergestellt werden könnte.
- **Artikel 62 Absatz 2 E-BGG (neu):** Bewilligungspflicht für die Übertragung von Anteilsrechten unter Mitgliedern der gleichen Kapitalgesellschaft: Bei Genossenschaften stellt sich die Frage nur im Zusammenhang mit der Möglichkeit der Übertragung der Mitgliedschaft im Rahmen eines Erbgangs (Art. 847 Abs. 3 OR) und allenfalls bei der Übertragung von Urkunden oder Anteilscheinen (vgl. Art. 849 OR i.V.m. Art. 852 OR).

- **Artikel 64 Absatz 1 Bst. h E-BGBB (neu):** Ausnahme zum Erwerb von Minderheitsanteilen an Kapitalgesellschaften: Die Ausnahme für Minderheitsbeteiligungen von bis zu 25 % an Kapitalgesellschaften müsste auch für einen kleinen Anteil an Mitgliedern an einer Genossenschaft gelten, obwohl die Mitgliedschaft an der Genossenschaft nicht direkt von einer Bewilligung abhängig gemacht werden könnte.

II. Variante II: Sinngemässe Anwendung der vorgeschlagenen Anpassungen

In Anbetracht dessen, dass sich in der Praxis derzeit nur wenige Fälle vorkommen dürften, könnte das Gesetz vorsehen, dass die Bestimmungen für Kapitalgesellschaften *sinngemäss* angewendet werden. Eine ähnliche Regelung wurde bei der Einführung der eingetragenen Partnerschaft im ZGB in Artikel 10a BGBB sowie im Zusammenhang mit dem Gewinnanspruchsrecht (vgl. Art. 53 Abs. 2 BGBB oder Art. 212 Abs. 3 ZGB) getroffen. In einer solchen gesetzlichen Bestimmung könnte festgehalten werden, dass dies nur für Genossenschaften mit Anteilsscheinen (Art. 833 Ziff. 1 OR) gilt oder dass ein höherer Anteil der Mitglieder die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllen muss.

Im Vollzug müssten die Kantone dann im Einzelfall entscheiden, ob eine Genossenschaft zum Zeitpunkt des Gesuchs diese Anforderungen erfüllt und unter welchen Auflagen die Bewilligung zum Kauf von landwirtschaftlichen Gewerben oder Grundstücken erteilt werden könnte. Mit einer solchen Lösung überlässt der Gesetzgeber der Praxis und gegebenenfalls der Rechtsprechung, wie eine sinngemässe Umsetzung im Einzelfall zu beurteilen ist. Abgesehen von der Minimalquote an fähigen Personen, die die Selbstbewirtschaftung sicherstellen, dürften sich mit der Zeit unterschiedliche Auflagen für die Bewilligung ergeben, insbesondere was die Anforderungen an die Statuten betrifft. Diese Variante des Konzepts ändert nichts an der Würdigung und Empfehlungen.

Formulierungsvorschlag in Artikel 9 Absatz 4 E-BGBB (neu)

Art. 9 Abs. 4 (neu)

⁴ Die kantonale Bewilligungsbehörde kann Genossenschaften unter sinngemässer Anwendung der für Kapitalgesellschaften geltenden Voraussetzungen nach Absatz 3 als Selbstbewirtschafterinnen anerkennen. Der Bundesrat regelt die Einzelheiten.

2.3 Würdigung und Stellungnahme

Eine Genossenschaft ist für einen landwirtschaftlichen Betrieb nicht die geeignete Gesellschaftsform.

Die Form der Genossenschaft stärkt die Selbstbewirtschaftung nicht. Zudem kann mit einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) oder einer Aktiengesellschaft (AG) heute das gleiche Ziel der Beteiligung mehrerer Personen, selbst mit einem gemeinnützigen oder öffentlichen Zweck erreicht werden (vgl. Botschaft zur Änderung des Obligationenrechts vom 19. Dezember 2001 (GmbH) und vom 21. Dezember 2007 (AG), BBl 2002 S. 3171 und BBl 2008 S. 1637). Die gesetzlichen Bestimmungen, wie der Grundsatz der nicht geschlossenen Zahl an Personen, das Recht auf Ein- und Austritt wie bei einem Verein, das Stimmrecht nach Köpfen, die Bindung an den Zweck zur Selbsthilfe oder Gemeinnützigkeit und das Verbot, ein Grundkapital im Voraus festzulegen, machen Genossenschaften für die Unternehmensführung schwerfällig. Für die Führung von landwirtschaftlichen Betrieben ist die Genossenschaft deshalb nicht die geeignete Gesellschaftsform. Die Einschränkung des wirtschaftlichen Wirkens steht im Widerspruch zu den multifunktionalen Aufgaben der landwirtschaftlichen Produktion.

Genossenschaften kennen keine Mehrheitsbeteiligung an Kapital und Stimmen.

Die bestehende Bestimmung in Artikel 4 Absatz 2 BGBB, sowie die Vorschläge in der Botschaft zum gleichen Artikel und zum Artikel 9 Absatz 3 E-BGBB verlangen nach Wortlaut eine Mehrheitsbeteiligung an einer juristischen Person. Vor dieser Ausgangslage einer klaren gesetzlichen Bestimmung und dem Auftrag der Motion WAK-S 22.4253 zur Stärkung des Selbstbewirtschaftungsprinzips können nur juristische Personen in Frage kommen, deren Kapital in Form von Wertpapieren aufgeteilt werden, um damit eine Mehrheitsbeteiligung zu ermöglichen (vgl. WOLF in Blätter für Agrarrecht, BIAR 3/2018 S. 218 f.). Die Wertpapiere sichern den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern nebst dem Stimmrecht, entsprechend ihrem finanziellen Engagement auch einen Anteil am Eigenkapital und am Gewinn. Im Gegensatz zu Aktien und Stammanteilen sind Anteilsscheine von Genossenschaften keine Wertpapiere. Zudem hat die Anzahl der Anteilsscheine keinen Einfluss auf das Stimmrecht, sodass sich daraus weder eine Mehrheitsbeteiligung an den Stimmen noch am Kapital ergibt.

Ein freies Recht auf Eintritt in die Genossenschaft schwächt das Prinzip der Selbstbewirtschaftung.

Die Genossenschaft ist eine Körperschaft mit einer nicht geschlossenen Anzahl von natürlichen oder juristischen Personen (Art. 828 OR), was wegen den sich rasch wechselnden Mitglieder zu Problemen bei Umsetzung des Selbstbewirtschaftungsprinzips führt. Laufend können neue Personen aufgenommen werden (Art. 839 Abs. 1 OR) und bestehende Mitglieder dürfen austreten oder ausgeschlossen werden (Art. 842 und 846 OR). Weil die Mitgliedschaft zwar ein Stimmrecht verschafft, nicht aber mit einem Eigentum an einem Wertpapier (z.B. Aktie oder Stammanteil) verbunden wird, kann die Bewilligungspflicht nicht an der Handänderung von Anteilsrechten angebunden werden. Das Prinzip der «offenen Tür» für die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft erschwert die Kontrolle und verunmöglicht die Umsetzung allfälliger Auflagen sowie den Widerruf einer Bewilligung sollte das neue Mitglied die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung nicht erfüllen. Gleiches gilt, wenn Mitglieder, die die Bewirtschaftung des Bodens übernehmen aus der Genossenschaft austreten und damit eine geforderte Mehrheit von über 75 Prozent unterschritten würde.

Vollzug des BGBB wird erschwert und wegen Organisationsmangel könnte eine Genossenschaft aufgelöst werden.

Die Anforderung, dass eine Genossenschaft mindestens sieben Mitglieder haben muss, kann vor allem bei der Bewirtschaftung kleiner Betriebe oder Grundstücke hinderlich sein. Wird die minimale Mitgliederzahl unterschritten, verliert die Genossenschaft automatisch ihre Existenz und muss liquidiert werden (Art. 831 Abs. 2 OR). Einer Genossenschaft mit sehr vielen Mitgliedern hingegen wird es andererseits schwerfallen, die Selbstbewirtschaftung und die persönliche Führung des landwirtschaftlichen Gewerbes glaubhaft darlegen zu können. Für die kantonale Behörde wird es kaum möglich sein zu erkennen, ob das Grundstück nach dem Erwerb der landwirtschaftlichen Liegenschaft langfristig von den Mitgliedern der Genossenschaft tatsächlich selbst bewirtschaftet wird. Es gibt Rechtsformen juristischer Personen wie die GmbH, die für die gemeinschaftliche Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebs besser geeignet sind. Die GmbH ist eine Personengesellschaft mit Kapitalcharakter, die sich hauptsächlich an KMU und Familienunternehmen in der Landwirtschaft richtet. Der Zweck der Gesellschaft kann in den Statuten festgehalten werden und dieselben Ziele wie im Fall einer Genossenschaft haben.

Aufgrund der Würdigung sollte der Antrag zu einem neuen Konzept für Genossenschaften zur Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Grundstücken und/ oder landwirtschaftlichen Gewerben abgelehnt werden. Für Genossenschaften, die äusserst selten landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke in der Schweiz erwerben, um diese selbst zu bewirtschaften, ist eine Anpassung des Selbstbewirtschaftungsprinzips mit juristischen Personen nicht zu empfehlen.

Sollte das Parlament Genossenschaften zulassen, wäre schwierig zu begründen, warum nicht auch Stiftungen, Vereine und Holdingstrukturen als selbstbewirtschaftende Gesellschaftsformen im Sinne des BGBB zulässig sein sollten. Mit einer solchen umfassenden Ausweitung würde das Selbstbewirtschaftungsprinzip jedoch deutlich geschwächt. Die natürlichen Personen, die den Boden bearbeiten und die Arbeiten auf dem Hof verrichten, könnten nur sehr schwach und indirekt über die Geschicke

der genannten Organisationsform entscheiden. Zum Zeitpunkt der Gründung könnte allenfalls noch nachgewiesen werden, dass die Selbstbewirtschafterinnen und Selbstbewirtschafter bzw. die Bauernfamilie weiterhin die Geschicke des Hofes leitet und die Bewirtschaftung unabhängig von Dritten sichergestellt. Weil aber die Mitglieder ein- oder austreten können, kann sich die Zusammensetzung einfach und rasch ändern und vor allem unabhängig davon, ob dazu eine Bewilligung erteilt worden ist. Wie im Antrag begründet, soll mit Genossenschaften auch der Verkauf ausserhalb der Familie, der Zugang zu Kapital, die Zusammenarbeit mit Konsumenten und anderen Interessierten erleichtert werden. Mit jedem Generationenwechsel und jeder grösseren Investition würde sich die Gefahr erhöhen, dass die selbstbewirtschaftenden Personen in ihrer Entscheidungsfreiheit und ihrem unternehmerischen Handeln eingeschränkt werden könnten. Der in Lehre und Rechtsprechung entwickelte Grundsatz, dass die Selbstbewirtschafterinnen und Selbstbewirtschafter über die juristische Person jederzeit und ungehindert wie ein Arbeitsinstrument verfügen und uneingeschränkt das landwirtschaftliche Gewerbe führen und bewirtschaften können, müsste aufgegeben werden. Kommt das Parlament zudem zum Schluss, dass die geforderte Mehrheit unter 75 % Beteiligung durch Selbstbewirtschafter und Selbstbewirtschafterinnen angesetzt werden soll, so muss darauf hingewiesen werden, dass damit der Zweck des BGGB verletzt würde und der Auftrag der Motion 22.4253 zur Stärkung der selbstbewirtschaftenden Personen nicht wahrgenommen würde.

Bestehende Genossenschaften können ihre Tätigkeit weiterhin ausüben und auch landwirtschaftlichen Boden pachten. Beabsichtigt eine Genossenschaft jedoch, künftig landwirtschaftliches Kulturland zu kaufen, muss sie sich, wenn sie nicht als Nicht-Selbstbewirtschafterin Land erwerben kann, in eine GmbH oder AG umstrukturieren. Dies ist zumutbar und verhältnismässig, da auch diese Gesellschaftsformen eine gemeinnützige Tätigkeit zugunsten ihrer Mitglieder zulassen. Eine GmbH hätte zudem den Vorteil, dass die Pflichten der Gesellschafterinnen und Gesellschafter in den Statuten verpflichtender und sogar noch umfassender als bei einer AG festgehalten werden könnten.

3 Konzeptantrag: Gewinnanspruch auf für enterbte Nachkommen mit Vorkaufsrecht einführen

3.1 Antrag Nr. 012

25.079 n BRG. Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht. Änderung

Konzeptantrag: Gewinnanspruch auch für enterbte Nachkommen mit Vorkaufsrecht

Der Gewinnanspruch nach Artikel 28 sollte auf Nachkommen mit Vorkaufsrecht im Sinn von Artikel 42 ausgedehnt werden. Auf den ersten Blick sind die Artikel 28 und 75 (Abweichung von der Belastungsgrenze) zu ändern.

3.2 Umsetzungsvorschlag

Die Umsetzung des Konzeptantrags könnte direkt bei den betroffenen Artikeln erfolgen (keine Variante). Anzupassen wären Artikel 28 Absatz 1 und 2 BGBB (Gewinnanspruchsrecht bei erbrechtlicher Zuweisung), Artikel 41 Absatz 1 BGBB (vertragliches Gewinnanspruchsrecht bei einer lebzeitigen Veräusserung), Artikel 53 (Gewinnanspruch bei Ausübung Vorkaufsrecht) und Artikel 75 Absatz 1 Buchstabe e BGBB (Ausnahme von der Belastungsgrenze).

- **Artikel 28 Absatz 1 und 2 BGBB (neu):** Gemäss der geltenden Fassung hat jede Miterbin und jeder Miterbe Anspruch einen Gewinnanteil entsprechend ihrer oder seiner Erbquote zu erhalten. Der Antrag verlangt, dass die Nachkommen - ähnlich wie beim Vorkaufsrecht - an erster Stelle am Gewinn beteiligt werden sollen. Nur wenn keine direkten Nachkommen vorhanden sind, würden die übrigen Erben, also auch die überlebende Ehegattin oder der überlebende Ehegatte, einen Anspruch auf den Gewinn erhalten. In der Regel würde die überlebende Ehegattin oder der überlebende Ehegatte damit leer ausgehen. Offengelassen ist, ob in einem solchen Fall wenigstens ein Anspruch auf einen allfälligen Anspruch aus der güterrechtlichen Forderung gemäss Artikel 212 Absatz 3 ZGB gestellt werden könnte (höhere Beteiligungsforderung als beim Verkauf zum Ertragswert). De facto würde die überlebende Ehegattin oder der überlebende Ehegatte durch den Ausschluss vom Gewinnanteil somit in diesem Bereich enterbt, ohne dass dies im Erbrecht zur Begünstigung der Nachkommen vorgesehen ist. Dies steht dem Anliegen von Motion 22.4253 und der Stärkung der Ehegatten im BGBB diametral entgegen. Um die Pflichtteile einzuhalten, müsste mit dem Konzept weiter beachtet werden, dass die güterrechtlichen Ansprüche und der Pflichtteil der überlebenden Ehegattin oder des überlebenden Ehegatten (Art. 470 Abs. 1 i. V. m. Art. 471 ZGB) in jedem Fall eingehalten werden. Sind Nachkommen vorhanden, erhalten die überlebende Ehegattin oder der überlebende Ehegatte die Hälfte der Erbschaft (Art. 462 Ziff. 1 ZGB). Ihr Pflichtteil entspricht der Hälfte (Art. 471 ZGB), womit der überlebende Ehegatte unter Beachtung des Pflichtteils mit mindestens einem Viertel (25 %) am Gewinn beteiligt sein muss. Der an die Nachkommen direkt auszurichtende Anteil am Gewinn wäre somit auf die verbleibenden 75 % beschränkt.
- **Artikel 41 Absätze 1 und 2 BGBB (neu):** Gemäss der geltenden Fassung können die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Veräusserin oder der Veräusserer Anspruch auf den Gewinn hat, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe weiterveräussert wird. Wenn die Vertragsparteien einen Gewinnanspruch vereinbaren können, so können sie auch die Einzelheiten dazu oder Abweichungen von der erbrechtlichen Regelung in Artikel 28 ff. BGBB vereinbaren. Das BGBB hält die Möglichkeit der Änderung auch für den Erbfall in Artikel 35 BGBB fest.
Sofern in der Praxis diese Möglichkeit zu wenig bekannt sein sollte, so könnte eine Präzisierung vorgesehen werden, die vorsieht, dass nicht nur die Veräusserin oder der Veräusserer, sondern auch die nicht berücksichtigten Nachkommen und Ehegatten direkt am Gewinn beteiligt werden. Wie dargelegt, sollte auch eine solche Präzisierung nicht nötig sein. Es gilt der Grundsatz der Vertragsfreiheit.
- **Artikel 75 Absatz 1 Buchstabe e BGBB (neu):** Gemäss der geltenden Fassung wird die Ausnahme von der Belastungsgrenze für den Gewinnanspruch der Miterben und der Veräusserin oder

des Veräusserers festgehalten. Die Nachkommen und die überlebende Ehegattin oder der überlebende Ehegatte sind durch die Nennung der Erben miterfasst. Somit stellt sich lediglich die Frage, ob zu Lebzeiten eine Grundpfandverschreibung zugunsten der Nachkommen und des Ehegatten eingetragen werden kann, wenn diese noch nicht Erben sind. Eine solche Ergänzung wäre nur dann nötig, wenn – wie im Antrag formuliert – ein vom Erbrecht unabhängiges Gewinnanspruchsrecht direkt für die Nachkommen eingerichtet würde. In einem solchen Fall müsste das Recht zur Sicherung des Gewinnanspruchs in Artikel 34 Absatz 1 BGG auch angepasst werden.

- **Artikel 37 Absatz 4 und 53 Absatz 2 BGG (neu):** Abschliessen soll darauf hingewiesen werden, dass ein direkter Anspruch der Nachkommen auf den Gewinn auch eine Anpassung der Bestimmungen über das Gewinnanspruchsrecht der Mit- oder Gesamteigentümer/-innen und der Veräusserin oder des Veräusserers im Zusammenhang mit der Ausübung von Vorkaufsrechten bedingt. In diesen Fällen wird im Gesetz auf die sinngemässe Anwendung des Gewinnanspruchs der Miterben verwiesen. Deshalb kann an dieser Stelle auf die Ausführungen zu Artikel 28 ff. BGG verwiesen werden.

3.3 Würdigung und Stellungnahme

Der Antrag sollte abgelehnt werden. Eine Anpassung ist unnötig, da die Nachkommen (als künftige Erben und Erben) bereits ein Gewinnanspruchsrecht haben und der Verkäufer oder die Verkäuferin eine höhere Begünstigung der Nachkommen mit einer letztwilligen Verfügung erreichen könnte. Der Antrag steht zudem im Widerspruch mit den in Motion 22.4253 formulierten Zielen der vorliegenden Teilrevision, weil damit die Position der Ehegatten geschwächt wird.

Aus dem Konzept geht hervor, dass die Erblasserin oder der Erblasser ohne gesetzliche Pflicht diese Begünstigung mit einem Testament oder einem Erbvertrag erzielen kann. Er oder sie setzt damit seinen Ehegatten bzw. seine Ehegattin auf den Pflichtteil und die frei werdende Quote käme damit seinen Nachkommen zu. Eine Anpassung von Artikel 28 BGB ist nicht erforderlich und würde unnötig in die Verfügungsfreiheit der Erblasserin oder des Erblassers eingreifen. Der Gestaltungsspielraum in der Nachlassplanung wurde 2023 mit dem revidierten Erbrecht deutlich erweitert (vgl. Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs [Unternehmensnachfolge] vom 10. Juni 2022, BBl 2022 1637).

Entgegen dem Wortlaut des Antrags darf davon ausgegangen werden, dass nicht die tatsächlich und rechtmässig enterbten Nachkommen (Art. 477 ff. ZGB) gemeint sind. Eine Enterbung ist dann rechtmässig, wenn die Erbin oder der Erbe gegen die Erblasserin oder den Erblasser oder gegen eine dieser oder diesem nahestehenden Person eine schwere Straftat begangen hat oder wenn familienrechtliche Pflichten gegenüber der Erblasserin oder dem Erblasser bzw. deren oder dessen Angehörigen schwer verletzt wurden. Wie die Begründung zeigt, sollen bei der Hofübergabe nicht berücksichtigte Nachkommen direkt an einem Gewinn beteiligt werden. Aktuell ist die Verkäuferin oder der Verkäufer bzw. dessen Erben, am Gewinn beteiligt, wenn bei einer lebzeitigen Veräusserung vertraglich ein Gewinnanspruchsrecht vereinbart wurde (Art. 41 Abs. 1 BGG) oder das landwirtschaftliche Gewerbe in der Erbteilung zu einem Wert unter dem Verkehrswert zugewiesen worden ist (Art. 28 Abs. 1 BGG). Durch die Auszahlung des Gewinns an die ursprünglichen Eigentümerinnen oder Eigentümer – in der Regel die Eltern – werden diese finanziell bessergestellt. Die Position der Ehegattin bzw. des Ehegatten würde empfindlich geschwächt, wenn ein allfälliger Gewinn direkt an die Nachkommen ausbezahlt werden müsste und sie bzw. er leer ausgehen würde.

4 Antrag Nr. 001 und Nr. 009: Selbstbewirtschaftung durch Holdings bzw. Wohnsitz in der Schweiz, Artikel 9 Absatz 3 BGBB

4.1 Antrag Nr. 001

Artikel 9 Absatz 3

³ ... selber bewirtschaften. ~~Sämtliche Anteilsrechte der Kapitalgesellschaft müssen von natürlichen Personen gehalten werden.~~

4.2 Würdigung und Stellungnahme

Der Antrag sollte abgelehnt werden. Die vorliegende Teilrevision des BGBB verfolgt das Ziel, die Selbstbewirtschaftung zu stärken. Die mit dem Antrag beantragte Öffnung des BGBB widerspricht dem Auftrag dieser Teilrevision. Holdinggesellschaften schwächen die Position der natürlichen Personen, die eine Bewirtschaftung betreiben, erheblich. Holdingstrukturen erschweren nicht nur den Vollzug des BGBB, sondern können auch die operative Führung erschweren, die Beteiligungs- und Finanzierungsverhältnisse verschleiern und die Transparenz innerhalb der Unternehmensgruppe unübersichtlicher machen.

Obwohl im höchstrichterlich vom Bundesgericht wörtlich festgestellt wurde, dass Holdingstrukturen ausgeschlossen sind (vgl. BGE 140 II 233 E. 5.6.2, S. 247 und E 3.2.3, S. 239), muss festgestellt werden, dass dieser Grundsatz in der Schweiz nicht oder nicht flächendeckend umgesetzt wird (vgl. Wortmeldung in der RK-N vom 8.01.2026 und der WAK-N vom 12.01.2026). Vereinzelt wird das Verbot von Holdings in der Rechtslehre kritisiert (vgl. HOFER/STUDER in BIAR 2/212, S. 50 f.). Die Bewilligung zum Erwerb von landwirtschaftlichem Kulturland durch Holdings lässt sich jedoch nicht allein mit dem Ziel der Förderung der Wettbewerbsfähigkeit, der Finanzierung und Effizienzsteigerung begründen. Die Kontrolle solcher Strukturen und die Einhaltung der Vorgaben des BGBB sowie der Auflagen einer Erwerbsbewilligung wären nicht mehr umsetzbar (WASSERFALLEN in BIAR 3/2018 S. 202). Die Eigentümerinnen oder Eigentümer der Holding bzw. der Muttergesellschaft haben nur die Aufgabe, die verschiedenen Beteiligungen an Tochter- und Enkelgesellschaften zu verwalten. Die Bewirtschaftung des Bodens erfolgt über die Angestellten in einer der Muttergesellschaft untergeordneten Tochter- oder Enkelgesellschaft, womit die Selbstbewirtschaftung des Bodens und die Betreuung der Tiere klarerweise weder der Muttergesellschaft noch den Eigentümerinnen oder den Eigentümern derselben zugestanden werden kann. Eine Öffnung des BGBB zugunsten von Holdingstrukturen würde das Prinzip der Selbstbewirtschaftung offensichtlich schwächen, da der Boden nicht mehr in den Händen der selbstbewirtschaftenden, natürlichen Personen liegt. Gemäss Lehre und Rechtsprechung muss eine natürliche Person, welche die Kriterien der Selbstbewirtschaftung erfüllt, über das landwirtschaftliche Gewerbe in einer Kapitalgesellschaft verfügen können, sodass sie diese als Arbeitsinstrument einsetzen kann, wäre sie selbst und direkt Grundeigentümerin (STALDER, in: BGBB Kommentar, a.a.O., N. 22 zu Art. 9 BGBB, mit Hinweisen auf DONZALLAZ, a.a.O., S. 632 Rz. 3332). Holdinggesellschaften können unübersichtliche und verzweigte Strukturen aufweisen, die auch nichtlandwirtschaftliche Beteiligungen beinhalten, nicht selbstbewirtschaftende Personen über Minderheitsbeteiligungen kombiniert mit Fremdkapital einen beherrschenden Einfluss ausüben könnten (vgl. WOLF: BIAR 2/2024 S. 158) und mit denen es nicht ausgeschlossen werden kann, dass sie zu Grundstücksspekulationen und dem Aufkaufen von landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden können. Würden Holdingstrukturen zugelassen, so würde die in Lehre und Rechtsprechung langjährig entwickelte Auslegung der Selbstbewirtschaftung durch natürliche Personen nicht mehr aufrechterhalten werden können. Mehrere Stufen, unterschiedliche Beteiligungsverhältnisse und unterschiedliche Gesellschaften mit unterschiedlichen Zwecken würden es nicht mehr zulassen, dass dem Verwaltungsrat einer Muttergesellschaft die erforderliche direkte Arbeit am Boden, mit den Tieren oder auf dem Hof nachgewiesen werden könnte. Selbst wenn zurzeit in der Schweiz eine geringe Anzahl von Holdingstrukturen in der Landwirtschaft vorkommen, zeigt ein Blick über die Grenze, dass Holdingstrukturen auch in der Schweiz an Bedeutung gewinnen könnten. Deutschland verzeichnete von 2010 auf 2020 eine Zunahme von 35% an Holdingstrukturen, während im gleichen Zeitraum die natürlichen Personen als Selbstbewirtschafteterin oder

Selbstbewirtschafter von Landwirtschaftsbetrieben um 16% zurückgingen.¹ Die Attraktivität von Holdings lässt sich überwiegend auf die Steuervorteile zurückführen. Dieser Anreiz schafft Strukturen, die in der Landwirtschaft keine oder nur steuerlich bedingte Vorteile für die Bewirtschaftung des Bodens durch Landwirtinnen und Landwirte haben. Für die aktuell in der Schweiz nur in sehr geringem Ausmass vorliegenden Sonderfälle ist eine grundsätzliche Öffnung des BGGB nicht zielführend. Die Abweichung des BGGB zu Gunsten von Holding- oder Konzernstrukturen wird langfristig die Akzeptanz des Ertragswertprinzips schwächen. Die Abweichung vom Grundsatz der Zuweisung zum Verkehrswert lässt sich nur rechtfertigen, wenn die Selbstbewirtschafterin oder der Selbstbewirtschafter nebst soliden Fachkenntnissen auch das landwirtschaftliche Gewerbe tatsächlich selbst bewirtschaftet (vgl. auch WOLF: BIAR 02/2024 S. 157).

4.3 Antrag Nr. 009

Artikel 9 Absatz 3 letzter Satz

³... Kapitalgesellschaft müssen von natürlichen Personen mit Wohnsitz in der Schweiz gehalten werden.

4.4 Würdigung und Stellungnahme

Der Antrag sollte abgelehnt werden, da die Selbstbewirtschaftung der Flächen einen Wohnsitz auf dem landwirtschaftlichen Gewerbe oder in dessen unmittelbarer Nähe bereits heute voraussetzt. Eine Präzisierung ist deshalb nicht nötig.

Die Selbstbewirtschaftung bedingt, dass täglich Arbeiten auf dem Feld, im Stall und in der Administration durch die Selbstbewirtschafterin oder den Selbstbewirtschafter eigenständig zu erledigen sind. Sowohl Lehre (DONZALLAZ, N° 3210, S. 582; HOFER, N°20 zu Art. 9 BGGB) als auch die Rechtsprechung (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_520/2021 E. 6.5) gehen deshalb davon aus, dass für eine Selbstbewirtschaftung landwirtschaftlicher Gewerbe der Wohnsitz auf dem Betrieb oder in unmittelbarer Nähe zum Betrieb sein muss. Weite Distanzen zwischen dem Betriebszentrum und dem Wohnort der Selbstbewirtschafterin oder des Selbstbewirtschafters verhindern, dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung durch die jeweiligen Personen glaubhaft nachgewiesen werden könnte.

Zu erwähnen ist, dass natürliche und juristische Personen mit Wohnsitz in der Schweiz landwirtschaftliche Grundstücke ausserhalb der Schweizer Grenze, beispielsweise in Deutschland oder Frankreich erwerben können. Obwohl der umgekehrte Fall eher selten vorkommen dürfte, würde der beantragte Vorschlag verhindern, dass Personen aus dem Grenzgebiet landwirtschaftliche Flächen in der Schweiz zur Bewirtschaftung kaufen dürfen. Diese Ungleichbehandlung könnte zu Konflikten mit internationalen Verträgen, insbesondere mit der EU, führen.

¹ vgl. Structural data on Agriculture EU unter : [European Commission | Agri-food data portal | Structural data on Agriculture](#), eingesehen am 21.1.2026

5 Antrag Nr. 004 und Nr. 011: Realteilung im Berggebiet für kleinere Betriebe zulassen bzw. bei Realteilung fehlende Gebäude mitberücksichtigen, Artikel 60 Absatz 1 Buchstabe j BGG

5.1 Antrag Nr. 004

Artikel 60 Absatz 1 Buchstabe j

¹ ..

j. das landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe ~~mit mindestens je einer Standardarbeitskraft~~ aufgeteilt wird, wobei bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, nur die bestehenden Gebäude im Eigentum berücksichtigt werden. Artikel 5 (Vorbehalte kantonalen Rechts) ist anwendbar.

Begründung

Artikel 5 des bürgerlichen Bodenrechts sieht vor, dass die Kantone landwirtschaftliche Betriebe, welche die Voraussetzungen nach Artikel 7 hinsichtlich der Standardarbeitskräfte nicht erfüllen, dennoch den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe unterstellen können. Sie können die Anforderungen an die Betriebsgrösse auf bis zu 0.6 Standardarbeitskräfte senken. Etliche Kantone machen – insbesondere in der Bergzone – Gebrauch von diesem Recht.

Der Bund will mit diesem ausdrücklichen Vorbehalt zugunsten des kantonalen Rechts unterschiedlichen kantonalen Bedürfnissen Rechnung tragen. Im Sinne des Subsidiaritätsprinzips, soll auch für die Anwendung der neuen Regelung zu den Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, die in einem Kanton geltende Anforderung an die Betriebsgrösse relevant sein.

5.2 Würdigung und Stellungnahme

Der Antrag sollte abgelehnt werden. In der Schweiz sind die landwirtschaftlichen Betriebe im Vergleich zu anderen Ländern klein (ca. 22 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche). Der Antrag würde der Zielsetzung von Motion 22.4253 zur Stärkung des Unternehmertums und wirtschaftlicher Strukturen entgegenlaufen, indem landwirtschaftliche Gewerbe in Einheiten unterteilt werden, die kleiner sind als 1,0 SAK. Der kantonale Ermessensspielraum bei der Betriebsgrösse dient dem Zweck, den Fortbestand bestehender kleiner landwirtschaftlicher Betriebe innerhalb der Familie zu ermöglichen. Eine Aufteilung würde neue landwirtschaftliche Betriebe schaffen und die Struktur der Schweizer Landwirtschaft schwächen.

5.3 Antrag Nr. 011

Artikel 60 Absatz 1 Buchstabe j

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

j. das landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe mit mindestens je einer Standardarbeitskraft aufgeteilt wird, wobei die Möglichkeit berücksichtigt wird, fehlende, für den Betrieb notwendige Gebäude zu errichten oder bestehende Gebäude umzubauen, zu renovieren oder zu ersetzen, wenn der Betrieb die entsprechenden Ausgaben tragen kann;

5.4 Würdigung und Stellungnahme

Der Antrag sollte abgelehnt werden. Der Antrag schafft Anreize, wirtschaftliche Betriebsstrukturen aufzulösen, um neue Einheiten zu schaffen und neue Gebäude bauen zu müssen. Der Antrag steht im Widerspruch zur Motion 22.4253, die wirtschaftlichen Strukturen verbessern möchte und der Raumplanung, insbesondere zu den Stabilisierungszielen der Raumplanungsrevision 2 (RPG 2). Mit der neuen Flexibilisierung würden bestehende wirtschaftliche Betriebsstrukturen fragmentiert, da aus einem funktionierenden Betriebsstandort mehrere neue geschaffen werden könnten, die noch nicht über die nötigen Gebäude verfügen. Bestehende Gebäude könnten nicht mehr voll genutzt werden. Neue Gebäude müssten gebaut werden, was einerseits die Kosten für die landwirtschaftliche Produktion erhöht und andererseits wertvolles Kulturland beansprucht.

Die Änderung könnte sprichwörtlich die "Büchse der Pandora" öffnen, da unweigerlich ausserhalb der Bauzone neue Gebäude gebaut würden, um aus einem gut strukturierten Gewerbe mehrere kleine Gewerbe zu schaffen. Die Schweiz hat im Vergleich mit dem angrenzenden Ausland kleine Betriebe mit rund 22 Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche und es wäre aus Wettbewerbsgründen kontraproduktiv, die Realteilung noch stärker zu fördern. Entsprechend dem Vorschlag des Bundesrates setzt deshalb eine Realteilung voraus, dass die nötigen Gebäudekapazitäten bereits vorhanden sind, die damit auch weiter genutzt werden.

6 Antrag Nr. 005: Recht der Nachkommen eine Realteilung des Gewerbes zu verlangen, Artikel 60 Absatz 1 Buchstabe k BGG

6.1 Antrag Nr. 005

Artikel 60 Absatz 1 Buchstabe k

Recht der enterbten Nachkommen, die Realteilung zu verlangen

6.2 Würdigung und Stellungnahme

Der Antrag sollte abgelehnt werden. Entgegen dem Wortlaut des Antrages darf davon ausgegangen werden, dass nicht die tatsächlich und rechtmässig enterbten Nachkommen (Art. 477 ff. ZGB) gemeint sind. Eine Enterbung ist dann rechtmässig, wenn die Erbin oder der Erbe gegen die Erblasserin oder den Erblasser oder gegen eine dieser oder diesem nahestehende Person eine schwere Straftat begangen hat oder wenn gegenüber der Erblasserin oder dem Erblasser oder dessen Angehörigen familienrechtliche Pflichten schwer verletzt wurden. Wie die Begründung zeigt, sollen bei der Hofübergabe nicht berücksichtigte Nachkommen die Möglichkeit erhalten, die Realteilung zu erwirken.

Der Prozess der Übertragung eines landwirtschaftlichen Gewerbes beginnt mehrere Jahre im Voraus. Der Änderungsvorschlag würde diesen Prozess stören, da er verbindliche Rechte schaffen würde, die dann von einer Behörde durchgesetzt werden müssten. Der Antrag steht zudem im Widerspruch zu den Zielsetzungen von Motion 22.4253, der darauf abzielt, die Selbstbewirtschaftung und das Unternehmertum zu stärken. Anzumerken ist zudem, dass der Entwurf des Bundesrats bereits eine neue Möglichkeit zur Realteilung eines landwirtschaftlichen Gewerbes vorsieht (Art. 60 Abs. 1 Bst. j E-BGG), um unter anderem die Situation bei mehreren übernahmewilligen Erben zu verbessern.

7 Antrag Nr. 008: Realteilung nur wenn Verpachtung oder Verkauf als Gewerbe unmöglich ist, Artikel 60 Absatz 2 Buchstabe a BGBB

7.1 Antrag Nr. 008

Artikel 60 Absatz 2 Buchstabe a

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

a. die Realteilung überwiegend dazu dient, andere landwirtschaftliche Gewerbe strukturell zu verbessern, und vom Antragssteller glaubhaft gemacht wird, dass ein Verkauf oder eine Verpachtung des landwirtschaftlichen Gewerbes in der bestehenden Form nicht möglich ist;

7.2 Würdigung und Stellungnahme

Der Antrag sollte abgelehnt werden. Er widerspricht der Zielsetzung der Motion 22.4253, die unter anderem darauf abzielt, das Unternehmertum und die Rahmenbedingungen für wirtschaftliche Betriebsstrukturen zu stärken. Mit dieser Anpassung könnten Landwirtinnen und Landwirte praktisch keine Grundstücke mehr erwerben, da bestehende landwirtschaftliche Gewerbe nicht mehr aufgelöst werden könnten. Der Strukturwandel hat sich bei 1,3 % bei einer im Vergleich zu anderen Ländern kleinen mittleren Betriebsgrösse von rund 22 Hektar stabilisiert. Mit dem vorliegenden Antrag würde die sozialverträgliche Strukturentwicklung der Schweizer Landwirtschaft behindert. Die unternehmerische Freiheit und die private Autonomie der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer würden erheblich beeinträchtigt. Zudem würde der Antrag zu erheblichem administrativem Aufwand für kleine landwirtschaftliche Betriebe führen, da neue Nachweise und Gutachten erforderlich wären, um dennoch eine Ausnahmebewilligung zum Realteilungsverbot oder für die parzellenweise Verpachtung zu erhalten.

Der Antrag hätte auch nachteilige Auswirkungen auf die Stellung der Ehegatten, da diese im Falle einer Betriebsaufgabe ebenfalls gezwungen wären, ihren Wohnsitz zu verlassen, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe als Ganzes verpachtet werden muss und eine Parzellenverpachtung nicht genehmigt werden kann.

8 Antrag Nr. 003: Keine Präzisierung der Ausnahmen zugunsten Natur- und Heimatschutz, Artikel 64 Absatz 1 Buchstabe d und e BGG

8.1 Antrag Nr. 003

Artikel 64 Absatz 1 Buchstabe d und e

¹

d. streichen (=gemäss geltendem Recht)

e. streichen (=gemäss geltendem Recht)

Begründung

Keine Einschränkung der bewährten, restriktiven Praxis

Artikel 64 BGG regelt den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Selbstbewirtschaftung in eng begrenzten Ausnahmefällen. Bestimmungen d und e dahingehend, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse im Natur- und Landschaftsschutz besteht. Eine zusätzliche Einschränkung dieser Bestimmungen (höhere Anforderungen in Buchstabe d durch rechtunsicheres Erfordernis einer "langfristig besseren Sicherung" sowie Streichung von "Objekte des Naturschutzes" in Buchstabe e) wie vom Bundesrat vorgeschlagen, ist nicht angezeigt.

Die geltende Regelung ist restriktiv, systematisch kohärent und hat sich im Vollzug bewährt. Ein gesetzgeberischer Handlungsbedarf für zusätzliche Einschränkungen ist weder empirisch belegt noch rechtlich nachvollziehbar. Die bestehenden Voraussetzungen für den Erwerb durch Gemeinwesen oder Organisationen zu Schutzzwecken sind bereits eng gefasst und werden von den kantonalen Behörden streng geprüft. Der Umfang der betroffenen Flächen ist gering und steht in keinem Verhältnis zu den geltend gemachten Risiken. Artikel 64 BGG ermöglicht heute freiwillige, vertragliche Lösungen im öffentlichen Interesse. Diese erlauben es, Schutzanliegen mit den Interessen der Landwirtschaft in Einklang zu bringen, ohne auf hoheitliche Zwangsmittel zurückgreifen zu müssen. Eine Einschränkung dieses Instruments würde dazu führen, dass zur Erreichung von Schutz- und Planungszielen vermehrt Enteignungen oder enteignungsähnliche Eigentumsbeschränkungen notwendig würden. Dies widerspricht dem zivilrechtlichen Subsidiaritätsprinzip und ist mit höheren Kosten, längeren Verfahren und zusätzlichen Konflikten verbunden.

Die geltende Ordnung stellt zudem sicher, dass die betroffenen Grundstücke im System des bäuerlichen Bodenrechts verbleiben. Die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht ausgeschlossen, bestehende Pachtverhältnisse werden geschützt und der Charakter des Kulturlands bleibt gewahrt. Die vorgeschlagenen Änderungen würden demgegenüber einen systematischen Bruch bewirken, indem sie einen Gegensatz zwischen Landwirtschaft und Schutzinteressen nahelegen, den das geltende Recht bewusst vermeidet.

8.2 Würdigung und Stellungnahme

Der Antrag sollte abgelehnt werden. Der Entwurf des Bundesrats erschwert den Naturschutzorganisationen den Kauf von geschützten Flächen nicht. Der Entwurf des Bundesrats enthält eine abschliessende und umfassende Aufzählung der geschützten Flächen, die weiterhin durch anerkannte Naturschutzorganisationen erworben werden können. Neben den Schutzgebieten auf nationaler und kantonalen Ebene werden auch die auf regionaler Ebene geschützten Flächen berücksichtigt, selbst wenn diese nicht in einer expliziten Schutzzone liegen. Mit dem Vorschlag des Bundesrats wird die Selbstbewirtschaftung gestärkt, insbesondere weil Privatpersonen oder nicht qualifizierte Investorinnen und Investoren diese Ausnahme künftig nicht mehr geltend machen können, da sie den langfristigen Schutz nicht gewährleisten können. Diese Personen geben vor, die Flächen naturnah zu bewirtschaften oder mit Auflagen zu verpachten, um die Selbstbewirtschaftung zu umgehen. Durch die neuen, klaren Bestimmungen werden solche Ausnahmegewilligungen hingegen eingeschränkt.

Mit der vorgeschlagenen Anpassung sollen die bestehenden Ausnahmen präzisiert werden. Das Gesetz soll diese Ausnahmeregelungen so präzise wie möglich fassen. Der Vorschlag stellt mit seiner Klarstellung keine Einschränkung für den Umweltschutz und/oder die Aufwertung der Landschaft dar. Die Anforderung, dass der Schutz glaubhaft nachgewiesen werden muss, ist die logische Konsequenz der Ausnahme. Darauf darf nicht verzichtet werden. Die Landwirtinnen und Landwirte müssen auch nachweisen, dass sie oder er über die erforderlichen Kompetenzen und Fähigkeiten verfügen, um eine

Parzelle oder einen landwirtschaftlichen Betrieb selbst zu bewirtschaften. Eine Präzisierung der vorliegenden Ausnahmebestimmung ist nicht zuletzt deshalb notwendig, weil die Schutzgebiete zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des RPG von den Kantonen noch nicht so genau abgegrenzt waren wie heute. Die im Entwurf genannten Schutzobjekte und -gebiete wurden erst im Zuge der Weiterentwicklung des NHG und des RPG bzw. ihrer entsprechenden Ausführungsverordnungen erfasst, ausgeschieden oder erweitert. Insofern stellt die beantragte Präzisierung der Ausnahmebestimmungen im BGGB letztlich einen Nachvollzug dieser Entwicklungen dar.

9 Antrag Nr. 006: Ausnahme für Stiftungen zum Kauf landwirtschaftlicher Gewerbe, Artikel 64 Absatz 1 Buchstabe i BGBB

9.1 Antrag Nr. 006

Artikel 64 Absatz 1 Buchstabe i (neu)

¹

- i. der Erwerb durch eine gemeinnützige Stiftung erfolgt, deren Stiftungszweck dem langfristigen Erhalt landwirtschaftlicher Gewerbe dient und das zu erwerbende Gewerbe durch die Stiftung als Ganzes langfristig verpachtet wird.

9.2 Würdigung und Stellungnahme

Der Antrag sollte abgelehnt werden. Der Vorschlag des Bundesrats deckt sich nicht mit dem Auftrag der Motion 22.4253 zur Stärkung der Selbstbewirtschaftung sowie dem Zweck des BGBB. Im Wesentlichen birgt der vorliegende Antrag das Risiko, dass Selbstbewirtschafterinnen oder Selbstbewirtschafter beim Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben starker Konkurrenz durch gemeinnützige Stiftungen ausgesetzt wären. Bereits heute können langjährig verpachtete Betriebe auch durch Stiftungen erworben werden (Art. 64 Abs. 1 Bst. a BGBB).

Materiell können Stiftungen, ebenso wenig wie Trusts oder kollektive Anlagevermögen (wie Fonds) als selbstbewirtschaftende Organisationen oder juristische Personen anerkannt werden, da es sich bei Stiftungen per definitionem nur um ein juristisch verselbstständigtes Vermögen handelt (Art. 80 ZGB). Zwar wird das Vermögen durch ein über die Urkunde selbst zu bestimmendes oberstes Organ zweckbestimmt verwaltet, doch wird diese Verwaltung (Stiftungsrat) nicht Eigentümer des Vermögens. Das Bundesgericht stellt in BGE 115 II 181 E. 2 b knapp fest: «Im Lichte dieser Auslegung ist offensichtlich, dass die beklagte Stiftung nicht Selbstbewirtschafterin im Sinn der Artikel 15 und 27 LPG sein kann, da sie den Pachtgegenstand durch einen angestellten Bauern bewirtschaften lassen will.» und in E. 2. c: «Anders entscheiden hiesse, der Stiftung vorliegend zu ermöglichen, durch Berufung auf "Selbstbewirtschaftung" den angestammten Pächter durch einen angestellten Bauern zu ersetzen». Wie aufgezeigt können Stiftungen oder andere natürliche und juristische Personen mit der Ausnahme nach Artikel 64 Absatz 1 Buchstabe a BGBB den im Antrag erwähnten Zweck zur Sicherung und struktureller Verbesserung von landwirtschaftlichen Pachtbetrieben bereits heute erreichen (vgl. BGE 147 II 385 E. 3 ff., Urteil des Bundesgerichts 2C_601/2021 vom 11. Oktober 2022). Eine Anpassung des BGBB ist deswegen nicht nötig.

10 Antrag Nr. 010: Kantonaler Zuschlag beim zulässigen Preis aufheben, Artikel 66 Absatz 2 BGBB

10.1 Antrag Nr. 010

Artikel 66 Absatz 2

² *aufheben*

10.2 Würdigung und Stellungnahme

Der Antrag sollte abgelehnt werden. Er geht über die in Motion 22.4253 genannten Kernaspekte hinaus. Seit der Einführung des BGBB konnten die Verkaufspreise für landwirtschaftliche Gewerbe um 30 bis 50 % gesenkt werden. Es handelt sich um eine «Kann-Bestimmung», welche den Kantonen erlaubt auf lokale oder kantonale Besonderheiten einzugehen. Da über einen Zeitraum von fünf Jahren nur wenige vergleichbare Objekte vorhanden sind, benötigen die kantonalen Vollzugsbehörden einen Ermessensspielraum. Dieser muss von den Kantonen verhältnismässig und ohne Willkür umgesetzt werden.

11 Antrag Nr. 007: Recht der Nachkommen eine Ertragswertschätzung zu verlangen, Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe a^{bis} BGBB

11.1 Antrag Nr. 007

Artikel 87 Absatz 3 Buchstabe. a^{bis} (neu)

³ Die Schätzung können verlangen:

a^{bis}. jeder ausgeschlossene Nachkomme, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe zu Lebzeiten der Eltern an einen Nachkommen abgetreten wurde.

11.2 Würdigung und Stellungnahme

Der Antrag sollte abgelehnt werden. Mit dem Vorschlag des Bundesrates sollen die in der Motion 23.4253 festgehaltenen Ziele umgesetzt werden. Insbesondere sollen die Selbstbewirtschaftung und das Unternehmertum gestärkt werden. Eine Neuschätzung ist nur dann nötig, wenn eine Betriebsnachfolge geplant wird oder ein grösserer Neubau errichtet werden soll. Schätzungen sind aufwendig, da eine Aufnahme vor Ort nötig ist. Ein genereller Anspruch aller Nachkommen neue Schätzungen zu verlangen, würde zu einem höheren administrativen Aufwand führen. Im Rahmen des Erbrechts haben alle Erben das Recht Auskünfte zu verlangen und die Pflicht alle nötigen Auskünfte zu erteilen (Art. 607 Abs. 3 und Art. 610 Abs. 2 ZGB). Dazu gehört selbstverständlich auch die Auskunft über die Einzelheiten einer Hofübergabe, das Zustandekommen der Bewertung der Liegenschaft (landwirtschaftlicher Ertragswert) und des Inventars (landwirtschaftlicher Nutzwert). Mit der Aufnahme eines erbrechtlichen Inventars ist zudem die Pflicht verbunden, dass jede Person oder Behörde, die Auskünfte über die Vermögensverhältnisse des Erblassers geben kann, diese der zuständigen Behörde auch geben muss (Art. 581 Abs. 2 ZGB). Bei der Übertragung des landwirtschaftlichen Gewerbes müssen alle Aspekte besprochen und offengelegt werden (vgl. Charta für eine ganzheitliche Beratung auf dem Landwirtschaftsbetrieb²). Eine ganzheitliche Beratung und ein transparentes Vorgehen der Beratungsdienstleister schaffen nicht nur das nötige Vertrauen bei der Hofübergabe, sondern beugen auch künftigen Streitigkeiten im Erbfall vor. Nur in Konfliktsituationen könnte es vorkommen, dass die Familie nicht über die Hofübergabe oder gewichtige Fakten informiert wird. Der Staat kann und sollte nicht alle Einzelfälle regeln. Das geltende Erbrecht schafft eine gute und bewährte Grundlage, um im massgeblichen Zeitpunkt an die nötigen Auskünfte zu gelangen.

² BeratungsForum Schweiz: Charta für eine ganzheitliche Beratung auf dem Landwirtschaftsbetrieb vom 20. März 2014, verfügbar unter: <http://www.bfs-fvs.ch/LinkClick.aspx?fileticket=w7qkLMRD0Do%3d&tabid=259&portalid=0&language=de-CH>

12 Fragen zu einzelnen Artikeln

12.1 Fragen zu Artikel 4 Absatz 2 E-BGBB (Kapitalgesellschaften, Erhöhung der Beteiligung)

Artikel 4 Absatz 2 E-BGBB sieht vor, dass die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe auch für eine Beteiligung von mindestens drei Vierteln einer Kapitalgesellschaft, die ein landwirtschaftliches Gewerbe besitzt, gelten. Heute gelten die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe bereits ab einer Beteiligung von 51 Prozent. Mit der neuen Regelung sind Beteiligungen zwischen 51 und 75 Prozent von den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe (Vorkaufsrecht, Recht auf Zuweisung bei der Erbteilung, Teilungs- und Zerstückelungsverbot usw.) ausgenommen.

Vor diesem Hintergrund stellen sich folgende Fragen:

1. Ist diese Schwächung des Schutzes für Beteiligungen zwischen 51 und 75 Prozent wünschenswert?
2. Wie viele landwirtschaftliche Gewerbe sind davon betroffen?

I. Antwort

Die vorliegende Teilrevision des BGBB verfolgt das Ziel, die Selbstbewirtschaftung zu stärken. Die höhere Quote von 75% an Kapitalgesellschaften, die durch selbstbewirtschaftende Personen gehalten werden, sollte insbesondere innerhalb eines Familienbetriebs zusammenbleiben, sodass auch im Erbfall möglichst alle Anteile durch selbstbewirtschaftende Nachkommen übernommen werden können.

Vor diesem Hintergrund stellt die höhere Quote einen Schutz für die selbstbewirtschaftenden Nachkommen und künftig auch für die selbstbewirtschaftenden Ehegatten dar. Je niedriger die Quote ausfällt, desto geringer ist dieser Schutz. Sinnvollerweise sollte die selbstbewirtschaftende Person künftig auch zusätzliches Land erwerben können (vgl. Art. 9 in Verbindung mit Art. 61 BGBB), was eine minimale Quote von künftig 75% voraussetzt.

Der Verkäufer oder die Verkäuferin ist bei einer lebzeitigen Betriebsübergabe grundsätzlich frei in der Gestaltung des Verkaufsvertrags (vgl. Art. 40 und 41 BGBB). Der Verkauf unterliegt auch keiner Bewilligungspflicht. Damit kann der Verkäufer oder die Verkäuferin innerhalb der Familie freiwillig auch Minderheitsanteile zu einem tragbaren Preis an Familienmitglieder übertragen. Weiterhin werden die Bestimmungen zur erbrechtlichen Übertragung (Art. 11 BGBB) und zu den Vorkaufsrechten (Art. 50 ff. BGBB) aber eine schützende Wirkung für die nachfolgende Generation haben. Die Verkaufspreise werden sich an diesen Bestimmungen orientieren, weshalb auch der Anreiz hoch gehalten werden soll, die Anteile möglichst zusammenzuhalten.

Es gibt keine konkreten Statistiken zu Kapitalgesellschaften im Zusammenhang mit dem BGBB, die auch ein landwirtschaftliches Gewerbe als Hauptaktivum haben. Es darf jedoch davon ausgegangen werden, dass die verlangte Quote für die allermeisten Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung bereits heute zutrifft. Das BGBB wird von den Kantonen vollzogen, doch auch diese führen keine Statistik über Mehrheitsbeteiligungen. Zur quantitativen Einordnung und Bestätigung kann aber folgende Zahl dienen: Aktuell erhalten 392 Kapitalgesellschaften mit über 1.0 SAK Direktzahlungen. Damit diese Gesellschaften Direktzahlungen erhalten muss heute bereits eine Quote von 75% für die GmbH und 66% für die AG eingehalten werden (Art. 3 Abs. 2 Direktzahlungsverordnung, SR R 910.13). Zu den 392 Kapitalgesellschaften zählen auch solche, die landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke pachten.

12.2 Fragen zu Artikel 18 Absatz 4 und Artikel 52 Absatz 2 E-BGBB (höherer Anrechnungswert, Besserstellung Ehegatten)

12.2.1 Unterschied zwischen Artikeln 18 Absatz 3 und 52 Absatz 2 BGBB

Warum sollen gemäss Artikel 18 Absatz 3 und Artikel 52 Absatz 2 BGBB (an diesen Artikeln soll nichts geändert werden) nur erhebliche Investitionen in den letzten zehn Jahren berücksichtigt werden, die Abschreibungsdauer für Investitionen, usw. aber auf 20 Jahre erstreckt werden? Somit fehlt die gegenseitige Abstimmung. Das würde heissen, dass Investitionen, die vor elf Jahren getätigt worden wären, nicht mehr berücksichtigt werden können, für die Erhöhung aber noch nicht abgeschrieben wären (20 Jahre). Es gäbe einen «Sprung». Diesbezüglich fehlt die Logik.

II. Antwort

Mit der Erhöhung der Abschreibungsdauer werden mehrere Ziele verfolgt:

- Es soll ein massvoller Ausgleich zwischen dem deutlich niedrigeren Ertragswert des neuen Gebäudes und den Investitionskosten geschaffen werden.
- Die Erhöhung des Anrechnungswertes stellt die Ehegatten finanziell besser, da der landwirtschaftliche Ertragswert angemessen erhöht werden kann.

Durch die Erhöhung des Anrechnungswertes wird die Übernahme landwirtschaftlicher Gewerbe innerhalb der Familie teurer. Das bedeutet eine erhöhte finanzielle Herausforderung für die jüngere Generation. Eine Anpassung der berücksichtigten Investitionsdauer würde den Übernahmepreis der landwirtschaftlichen Gewerbe innerhalb der Familie noch weiter erhöhen. Die Verschuldung der Landwirtschaft würde sich mit der Zeit massiv erhöhen und die notwendigen künftigen Investitionen im Betrieb erschweren. Die Frist von zehn Jahren soll gemäss geltendem Gesetz aufrechterhalten werden. Wie nachfolgend ausgeführt, besteht dank der vom Gesetzgeber gewählten flexiblen Lösung, die keine fixen Abschreibungssätze vorsieht, bereits heute das Problem, dass nach dem zehnten Jahr keine Aufrechnung erfolgt, während im neunten Jahr nach der Investition eine angemessene Erhöhung möglich ist. An diesem Grundsatz ändert auch die Präzisierung durch Abschreibungen nichts. Sie schafft jedoch Rechtssicherheit und korrigiert eine Praxis, die Investitionen jeweils fix auf zehn Jahre abgeschrieben hat und damit die Ehegatten (Eltern) finanziell schlechter stellte. Dies soll mit dem vorliegenden Entwurf des Bundesrats zur Stärkung der Ehegatten mit höheren Abschreibungssätzen korrigiert werden, ohne die Frist von 10 Jahren auszudehnen. Im ehelichen Güterrecht besteht keine zeitliche Beschränkung (Art. 213 ZGB). Die Differenzierung sei sachlich gerechtfertigt, weil die güterrechtliche Auseinandersetzung sich auf die ganze Dauer der Ehe bezieht (STUDER in Kommentar BGBB zu Art. 18 N 11). Die strengere Fassung in Artikel 213 ZGB wurde vom Gesetzgeber so gewollt und steht im Zusammenhang mit den güterrechtlichen Bestimmungen in Artikel 212 ZGB, die ebenfalls eine Abweichung vom Verkehrswertprinzip darstellen (vgl. HAUSHEER in Berner Kommentar zu Art. 212-213, N10). Die Zehnjahresfrist, innerhalb welcher Investitionen aufgerechnet werden können, wurde den in der Begleitgruppe weder kritisiert noch vertieft diskutiert. Sachlich lässt sich die Frist damit begründen, dass eine Erhöhung nach einer bestimmten Dauer nicht mehr gerechtfertigt ist, wenn diese einerseits bereits länger zurückliegt und die vorangehende Generation andererseits bereits langjährig den Nutzen davon hatte. Es darf davon ausgegangen werden, dass eine Investition, die kurz vor der Betriebsübergabe getätigt wird, in Absprache mit dem Nachfolger und der Nachfolgerin und unter Berücksichtigung deren Bedürfnisse erfolgt. Je weiter dieser Zeitpunkt zurückliegt, desto mehr wird die Investitionsentscheidung nur den damaligen Bedürfnissen der Betriebsleitung entsprechen. Bedürfnisse und nötige Anpassungen im Hinblick auf eine in der Ferne liegende Hofübergabe beeinflussen die Entscheidung kaum. Zu bedenken ist ausserdem, dass der Ertragswert jeweils periodisch an die wirtschaftlichen Entwicklungen der Landwirtschaft angepasst wird.

Hinweis zur Entstehungsgeschichte der flexiblen Lösung und einer angemessenen Erhöhung

Gemäss der Botschaft zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) sowie zum Bundesgesetz über die Teilrevisionen des Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf) vom 19. Oktober 1988 (BBl 1988 III 953, S. 998) war ursprünglich eine starre Lösung vorgesehen, bei der die angemessene Erhöhung des landwirtschaftlichen Ertragswerts linear um ein Zehntel pro Jahr abgeschrieben werden sollte. Eine Erhöhung des Anrechnungswerts wurde wie folgt begründet: *«Es ist eine Folge der Ertragswertschätzung, dass sich die getätigten Investitionen nicht vollumfänglich in einer Erhöhung des Ertragswerts niederschlagen. Der Entwurf sieht im Interesse der Gleichbehandlung der Erben (Art. 607 Abs. 1 und 610 Abs. 1 ZGB) vor, dass die Erben eine Erhöhung des Anrechnungswerts verlangen können, wenn in den letzten zehn Jahren vor dem Tod des Erblassers Investitionen ins landwirtschaftliche Gewerbe getätigt worden sind (Abs. 1). Die Erhöhung entspricht der Differenz zwischen den vom Erblasser investierten Mitteln und der durch die Verbesserung bewirkten Erhöhung des Ertragswerts. Von diesem Wert kann für jedes volle Jahr, das seit der Verbesserung des landwirtschaftlichen Gewerbes bis zum Tod vergangen ist, ein Zehntel abgezogen werden (Abs. 2).»*.

Der Gesetzgeber gab diese starre Regel ohne Ermessensspielraum und ohne Berücksichtigung subjektiver, auf den Einzelfall bezogener Faktoren auf und bevorzugte eine flexible Lösung indem einerseits eine angemessene Erhöhung beschlossen und andererseits die starre Abschreibung auf zehn Jahre gestrichen wurde (STUDER in Kommentar BGBB zu Art. 18, N. 10 mit Verweis auf das Protokoll der Rechtskommission des Ständerats, Sitzung vom 15. April 1989).

12.2.2 Anrechnung der Ertragswertsteigerung im Fall einer Aufrechnung nach Artikel 18 Absatz 3 BGBB

Gemäss Artikel 18 Absatz 4 sollen für die dort definierten Investitionen eine Abschreibungsdauer von 20 Jahren vorgesehen werden. Das ist sachlich doch nicht richtig. Beispiel: Bei einer Investition von CHF 100'000.00 erhöht sich der Ertragswert z.B. um CHF 30'000.00. Der Erbe / Übernehmer bezahlt somit bereits CHF 30'000.00 mehr. Somit dürfte doch die Abschreibung nur des Betrages zwischen höherem Ertragswert und Investition (in meinem Beispiel von CHF 70'000.00) vorgenommen werden. Andererseits würde bei einer 100%-igen Abschreibung der Investition in 20 Jahren unter den neuen Ertragswert abgeschrieben. Im Gesetz müsste das doch anders formuliert werden.

III. Antwort

In der Botschaft zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) sowie zum Bundesgesetz über die Teilrevisionen des Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf) vom 19. Oktober 1988 (BBl 1988 III 953, S. 998) ist eindeutig festgelegt, dass die Erhöhung des Anrechnungswerts der Differenz zwischen den vom Erblasser investierten Mitteln und der durch die Verbesserung bewirkten Erhöhung des Ertragswerts entspricht. Der neue Artikel 18 Absatz 4 E-BGBB ändert lediglich die Abschreibungsdauer, nicht jedoch die Methode. Eine andere Formulierung des Artikels 18 Absatz 4 E-BGBB erübrigt sich deshalb.

12.2.3 Zeitliche Unterscheidung bei höherem Anrechnungswert (Art. 52 Abs. 2 BGBB)

Bei Artikel 52 Absatz 2 können der höhere Ankaufrispreis und die erheblichen Investitionen der letzten zehn Jahre berücksichtigt werden. Bei Artikel 18 Absatz 2 gilt die Zehn-Jahres-Frist nur für die erheblichen Investitionen; diese Frist gilt dort aber nicht für einen höheren Ankaufrispreis (siehe Ausführungen in der Botschaft, Seite 25). Warum werden bei dieser Gelegenheit nicht beide Gesetzesbestimmungen gleich formuliert, um diese Unklarheit und diese Differenz bereinigen zu können?

IV. Antwort

Artikel 18 BGBB regelt den Verkaufspreis eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Erbfall. Für den lebzeitigen, freihändigen Verkauf des landwirtschaftlichen Gewerbes sieht Artikel 40 BGBB lediglich die Zustimmung des Ehegatten bzw. der Ehegattin vor. Artikel 41 BGBB ermöglicht es vertraglich ein Gewinnanspruchsrecht und ein Rückkaufsrecht zu vereinbaren. Artikel 52 BGBB regelt dagegen den Verkaufspreis eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Falle einer Übertragung durch Ausübung eines Vorkaufsrechts.

Artikel 18 Absatz 3 BGG: Als besondere Umstände gelten insbesondere der höhere Ankaufswert des Gewerbes oder erhebliche Investitionen, die der Erblasser in den letzten zehn Jahren vor seinem Tod getätigt hat.

Artikel 52 Absatz 2 E-BGG: Als besondere Umstände gelten insbesondere der höhere Ankaufswert des Gewerbes und alle erheblichen Investitionen, die in den letzten zehn Jahren vor der Veräusserung oder Auflösung getätigt worden sind.

Es ist ersichtlich, dass die Formulierungen im Entwurf zur Revision von Artikel 52 Absatz 2 E-BGG harmonisiert wurden und dass für Artikel 18 und Artikel 52 BGG dieselben Fristen gelten.

12.3 Fragen zu Artikel 60 Absatz 1 Buchstabe f E-BGG (Ausnahme Realteilungs- und Zerstückelungsrecht für ein Baurecht auf einer Pachtparzelle)

Bisher konnte vor Pachtantritt ein Baurecht errichtet und dann konnten das Baurecht übernommen und der Pachtantritt für das Land gleichzeitig erfolgen. Gemäss der neu vorgeschlagenen Formulierung müsste ein Baurechtsnehmer bereits Pächter sein und erst danach kann ein Baurecht errichtet werden. Ich verstehe schon, dass hier ein neuer Tatbestand geregelt werden soll. Warum soll aber die bisherige Praxis nicht auch weiterhin noch möglich bleiben?

V. Antwort

Der bestehende Artikel 60 Absatz 1 Buchstabe f BGG lautet heute: *«auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters des landwirtschaftlichen Gewerbes errichtet werden soll;»*. Neu soll Bst. f. wie folgt geändert werden: *«auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zugunsten eines Pächters, der selber ein landwirtschaftliches Gewerbe bewirtschaftet, errichtet werden soll, ...»*.

Wie der Vergleich zeigt, ist auch in der aktuellen Formulierung ein Baurecht nur zu Gunsten eines Pächters oder einer Pächterin möglich. Somit führt die Anpassung in Artikel 60 Absatz 1 Buchstabe f E-BGG nicht zu einer Änderung der diesbezüglichen Praxis. Neu geregelt wird lediglich, dass der Pächter oder die Pächterin nicht mehr das landwirtschaftliche Gewerbe pachtet (Gewerbepacht), sondern zusammen mit dem zugepachteten Land (Art. 7 Abs. 4^{bis} BGG) selbst über ein landwirtschaftliches Gewerbe verfügt und dieses selbst bewirtschaftet.

Somit ist es auch künftig möglich, zu Beginn der Parzellenpacht gleichzeitig ein Baurecht zugunsten des künftigen Pächters oder der künftigen Pächterin zu errichten. Dieser oder diese muss insgesamt ein landwirtschaftliches Gewerbe bewirtschaften. Die Vollzugsbehörden und die Kantonsvertretungen haben sich ausdrücklich dafür eingesetzt, dass auch eine Baurechtsparzelle mit einer Fläche unter 2500 m² dem BGG unterstellt bleibt (mit Verweis auf Art. 2 Abs. 3 BGG).

12.4 Fragen zu Artikel 62 Absatz 1 E-BGG (Dienstbarkeiten für Bodenschätze)

12.4.1 Rechtsgrundlage zur Eintragung von Dienstbarkeitsverträgen im Grundbuch

Wo ist die Rechtsgrundlage vorhanden, damit Dienstbarkeitsverträge über Deponien im Zeitpunkt der Errichtung der Dienstbarkeitsverträge (nicht erst im Zeitpunkt der Umzonung) im Grundbuch angemerk werden können (der Vertreter der Kantone legte dar, dass diese Dienstbarkeiten heute im Grundbuch angemerk werden können)? Private Dienstbarkeitsverträge können im «Normalfall» nur als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen, nicht aber angemerk werden. Deshalb frage ich mich, ob die Aussage des Kantonsvertreters richtig ist und wo diese Grundlage ist.

VI. Antwort

Im schweizerischen Grundbuchrecht ist zwischen Eintragung und Anmerkung klar zu unterscheiden, da beide verschiedene Rechtswirkungen entfalten und unterschiedlichen gesetzlichen Grundlagen unterstehen. Angemerkt werden darf dabei grundsätzlich nur, was nicht eingetragen oder vorgemerkt werden kann und wofür eine gesetzliche Grundlage – ein sogenannter Anmerkungskatalog – besteht (vgl. Bürgi Nägeli Rechtsanwälte, lawinfo zur Anmerkung). Zu den typischen Anmerkungsstatbeständen

zählen insbesondere öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche gemäss Artikel 962 ZGB zwingend im Grundbuch angemerkt werden müssen, wenn sie eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung bewirken. Auch kantonale Regelungen können zusätzliche Anmerkungsstatbestände vorsehen. Das Zivilgesetzbuch regelt für Dienstbarkeiten dagegen ausdrücklich, dass sie gemäss Artikel 731 ZGB erst durch Eintragung im Grundbuch (Hauptbuch) entstehen und damit dingliche Wirkung entfalten. Dienstbarkeiten über Deponien können daher nicht als Anmerkung eingetragen werden.

12.4.2 Beschränkung auf Dienstbarkeitsverträge für Deponien und den Abbau von Bodenschätzen

Gemäss vorgeschlagenem Wortlaut sollen Dienstbarkeitsverträge für Deponien nur als Dienstbarkeitsverträge im Grundbuch eingetragen werden können, sofern sie im Zusammenhang mit vorgängiger Ausbeutung von Bodenschätzen stehen («... und die damit ...»). Warum sollen nicht auch Dienstbarkeiten für Deponien so im Grundbuch eingetragen werden können, die nicht im Zusammenhang mit dem Abbau von Bodenschätzen stehen?

VII. Antwort

Mit der Motion Hegglin Peter 24.4420 wird verlangt, dass Dienstbarkeiten für Abbaugelände und Deponien bewilligungsfrei im Grundbuch eingetragen werden können. Damit sollen einerseits den Unternehmen Investitionssicherheit gewährleistet und andererseits die Versorgung der Schweiz mit Kies, Sand und Ton sicherzustellen werden.

Die Formulierung in Artikel 62 Absatz 1 Buchstabe i E-BGGB knüpft die bewilligungsfreie Eintragung von Dienstbarkeiten ausdrücklich an Vorgänge, die direkt mit der Ausbeutung von Bodenschätzen zusammenhängen, nämlich den Abbau selbst und die notwendige Wiederauffüllung – einschliesslich einer allfällig dafür erforderlichen Deponie für die Ablagerung von Materialien. Diese Wiederauffüllung dient der Rekultivierung und zielt darauf ab, die durch den Abbau veränderte Fläche wieder in einen für die Landwirtschaft nutzbaren Zustand zurückzuführen. Die Deponie ist daher funktionaler Bestandteil des Rekultivierungsprozesses, soweit sie der Wiederauffüllung dient. Sie ist kein Zweck an sich, sondern ein Mittel zur Wiederherstellung der Abbaustelle.

Bei eigenständigen Deponien, die nicht im Zusammenhang mit einer vorgängigen Ausbeutung von Bodenschätzen stehen, fehlt dieser sachliche Zusammenhang. Solche Deponien stellen eigenständige raumplanerische Vorhaben mit anderer Zielsetzung dar und unterliegen deshalb weiterhin der ordentlichen Bewilligungspflicht (vgl. Art. 64 Abs. 1 Bst. c BGGB).

Die Errichtung einer vom Abbauprojekt unabhängigen Dienstbarkeit für Deponien soll daher nicht von der Bewilligungspflicht ausgenommen werden.

12.4.3 Ergänzung der Ausnahmen zum Realteilungs- und Zerstückelungsverbot

Gemäss Urteil des Bundesgerichts sind Dienstbarkeitsverträge für Deponien «veräusserungsähnliche Tatbestände». Bräuchte es nicht auch eine Ausnahme bei den Bestimmungen zum Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wie dies bei anderen «Grundstücksübertragungen» erforderlich ist?

VIII. Antwort

Die neue Formulierung in Artikel 62 Absatz 1 Buchstabe i E-BGGB ermöglicht die bewilligungsfreie Errichtung von Dienstbarkeiten für Vorgänge, die direkt mit der Ausbeutung von Bodenschätzen zusammenhängen, namentlich Abbau und Wiederauffüllung, einschliesslich einer hierfür erforderlichen Deponie zur Ablagerung von Materialien. Diese Bewilligungsfreiheit hat grundsätzlich keinen direkten Einfluss auf das Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nach Artikel 58 Absätze 1 und 2 BGGB. Denn dieses greift nur dort ein, wo landwirtschaftliche Grundstücke oder Gewerbe geteilt werden. Insbesondere die Realteilung ist dabei notwendigerweise mit der Veräusserung eines Grundstücks oder eines Grundstückteils verbunden (Margret Herrenschiand / Christoph Bandli, Kommentar BGGB, 2. Auflage, N. 2 zu Art. 58 BGGB). Im Gegensatz beispielsweise zu einem Baurecht, welches einen selbständigen

Grundstücksteil zu Eigentum schafft, gibt eine Dienstbarkeit ein Recht zur Nutzung oder Duldung (wobei dieses Recht bei Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit der Ausbeutung von Bodenschätzen nicht unbefristet, sondern regelmässig von einer bestimmten Dauer ist), verselbstständigt aber keine Fläche und kann dem Eigentümer die Nutzung einschränken – aber nicht vollständig und nicht strukturell. Aus diesem Grund führen Dienstbarkeiten, die die landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigen, wie die vorliegende, aus Sicht des BLW nicht zu einer Realteilung. Dies wird durch das im Vorschlag des Bundesrats enthaltene Gebot, dass die Dienstbarkeit die landwirtschaftliche Produktion nicht beeinträchtigen darf, gestützt. Eine Dienstbarkeit führt auch nicht zu einer Teilung eines Grundstücks in mehrere Grundstücksteile, weshalb auch die Zerstückelung nicht betroffen ist. Aus diesem Grund ist eine Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot im Rahmen der bewilligungsfreien Errichtung einer Dienstbarkeit gemäss Artikel 62 Absatz 1 Buchstabe i E-BGGB nicht notwendig.