

Agrarpolitik 2007: Änderungen im bäuerlichen Bodenrecht (BGBB) und im landwirtschaftlichen Pachtrecht (LPG) sowie Anpassung des Immobiliarsachenrechts im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB)

**Darstellung der Änderungen durch das Eidg. Amt für Grundbuch- und
Bodenrecht, Bern**

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

Wie gewohnt übernimmt es das Eidg. Amt für Grundbuch- und Bodenrecht, die Änderungen auf den folgenden Seiten kurz darzustellen und zu erläutern. Die Bemerkungen entstammen weitgehend der Botschaft des Bundesrats vom 29. Mai 2002 zur Weiterentwicklung der Agrarpolitik (Agrarpolitik 2007; BBI 2002 S. 4721, insbesondere 4938 ff.).

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

Schliesslich ist eine weitere Änderung vorgesehen im Rahmen des Projekts für ein Bundesgesetz über die eingetragene Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare, welches gegenwärtig vom Parlament beraten wird. Es geht darum, die analoge Anwendung der Bestimmungen des BGBB betreffend Ehegatten und die Familienwohnung auf eingetragene Partner zuzulassen. (Für Einzelheiten vgl. die Botschaft vom 29. November 2002 zum Bundesgesetz über die eingetragene Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare, BBI. 2003 S. 1288 ff.).

Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)

Art. 2 Abs. 1 und 3 Allgemeiner Geltungsbereich

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

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

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

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

Das LPG bestimmt in Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe a, dass das Gesetz für die Pacht von Rebgrundstücken unter 15 Aren nicht gilt. Im BGGB hingegen werden in Artikel 2 Absatz 3 kleine Grundstücke von weniger als 10 Aren Rebland, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, grundsätzlich vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen (vgl. aber Art. 3 Abs. 4 BGGB). Um die beiden Gesetze aufeinander abzustimmen, wurde beschlossen, im BGGB für kleine Rebgrundstücke die gleiche Fläche festzusetzen wie im LPG. Rebgrundstücke unter 15 Aren gelten inskünftig als sogenannt kleine Grundstücke, welche dem Geltungsbereich des BGGB und des LPG nicht unterstehen.

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

Art. 5 Bst. a Vorbehalte kantonalen Rechts

Die Kantone können:

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

Den Kantonen soll nach wie vor die Kompetenz zustehen, die Betriebsgrösse – auch für Betriebe im Talgebiet – als kleinere Einheit zu umschreiben, als dies das Bundesrecht in Artikel 7 BGGB vorsieht. Die Betriebsgrösse ist dabei dem Anliegen

um Vereinheitlichung der Begriffe entsprechend stets in einem Bruchteil einer Standardarbeitskraft festzulegen; die Angabe einer Mindestfläche als Einheit ist nicht mehr zulässig. Dabei bildet die Hälfte einer Standardarbeitskraft die absolut untere Grenze.

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

Art. 7 Abs. 1 Landwirtschaftliches Gewerbe; im allgemeinen

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

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

Mit der Revision wurde die Mindestgrösse für landwirtschaftliche Gewerbe grundsätzlich nicht erhöht. Hingegen wurde auf den Begriff «halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie» verzichtet und die Mindest-Gewerbegrösse mit dem vereinheitlichten Begriff der Standardarbeitskraft (SAK) umschrieben. Der vorgesehene Wert von 0,75 Standardarbeitskräften entspricht in etwa dem status quo, wobei es im Einzelfall zu Abweichungen kommen kann, weil die Berechnungsart ändert. Der Hinweis auf die landesübliche Bewirtschaftung soll verdeutlichen, dass es – wie bei der Schätzung des Ertragswerts (Art. 10 Abs. 1 BGGB) – um eine objektivierte Betrachtungsweise geht, und eine ungewöhnliche Bewirtschaftungsart (z.B. Obstanlagen, wo solche nicht üblich sind) nicht massgeblich ist.

Art. 10 Abs. 3 Ertragswert

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

Nichtlandwirtschaftliche Bauten und Anlagen werden mit dem Ertragswert, der sich aus der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergibt, in die Ertragswertschätzung einbezogen. In der Praxis werden zudem auch Teilflächen, die nicht

landwirtschaftlich genutzt werden (z.B. für ein Nebengewerbe, Nebenbetrieb) auf diese Weise geschätzt. In der Praxis wird ferner meistens auf den tatsächlichen Zustand abgestellt. Der bisherige Wortlaut der Bestimmung verlangte jedoch, dass geprüft werden musste, ob der nichtlandwirtschaftliche Teil abgetrennt werden könne oder dürfe. Das war unzweckmässig und erschwerte das Schätzungsverfahren. Mit der Änderung wurde dieser Mangel behoben.

Art. 16 Teilung des Gewerbes

Aufgehoben

Die Bestimmung, wonach ein landwirtschaftliches Gewerbe in der Erbteilung in zwei Gewerbe aufgeteilt werden könne, wenn jeder Teil einer bäuerlichen Familie eine gute Existenz biete, hat nie praktische Bedeutung erlangt. Die Beurteilung nach dem Kriterium «gute Existenz» hat sich als unpraktikabel erwiesen. Diese Bestimmung wurde deshalb ersatzlos gestrichen.

Art. 22 Wegfall des Zuweisungsanspruchs

Aufgehoben

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

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

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

Art. 26 Abs. 1 Bst. c Konkurrenz mit erbrechtlichem Zuweisungsanspruch

Aufgehoben

Diese Norm erweist sich für die Geschwister und Geschwisterkinder, die nicht Erben sind, als unnötig: Art. 27 Abs. 1 BGG verweist für die Ausübung des Kaufrechts auf die Bestimmungen des Vorkaufsrechts, und gemäss Art. 42 Abs. 1 Ziff. 2 BGG kann das Vorkaufsrecht in diesen Fällen nur vor Ablauf einer Eigentumsdauer von 25 Jahren geltend gemacht werden (vgl. Benno Studer, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Brugg 1995, N. 8 f. zu Art. 26 BGG). Hinsichtlich der Nachkommen, die nicht Erben

sind (Art. 25 Abs. 1 Bst. a BGG) macht die 25-jährige Frist den Zweck dieses Kaufrechts weitgehend illusorisch. Da es sich bei dieser Frist um eine gesetzgeberische Fehlleistung handelte, wurde sie aufgehoben.

Art. 29 Abs. 1 Bst. d Veräusserung

¹ *Als Veräusserung im Sinne von Artikel 28 gelten:*

d. der Übergang von einer landwirtschaftlichen zu einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung; kein solcher Übergang liegt vor, wenn der Erbe, der ein landwirtschaftliches Gewerbe nach Artikel 28 übernommen und es während mindestens zehn Jahren selber bewirtschaftet hat, die Betriebsführung aufgibt und in einer zum Gewerbe gehörenden Wohnung verbleibt.

Nicht bloss die Veräusserung eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks, sondern auch der Übergang von einer landwirtschaftlichen zu einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung löst den Gewinnanspruch der Miterben aus (Art. 29 Abs. 1 Bst. d). Das blosses Verbleiben des ehemaligen Betriebsleiters in der Betriebsleiterwohnung könnte als solcher Übergang betrachtet werden (vgl. u.a. Art. 24a RPG). Das entspricht nicht dem Grundgedanken des Gewinnanspruchsrechts. Insbesondere dann, wenn der Betriebsleiter das Gewerbe während mehr als zehn Jahren selber bewirtschaftet hat, ist es unerwünscht, wenn in diesem Fall die Betriebsaufgabe noch durch das Auslösen eines Gewinnanspruchs erschwert würde. Das BGG wurde deshalb dahingehend ergänzt, dass in diesem Fall der Gewinnanspruch ausgeschlossen ist. Nach wie vor wird jedoch ein Gewinnanspruch durch die Veräusserung des Betriebs oder eines Teils davon oder durch eine Zuweisung zu einer Bauzone (Art. 29 Abs. 1 Bst. c) ausgelöst; dies gilt unter diesen Umständen selbst dann, wenn der ehemalige Betriebsleiter in der früheren Betriebsleiterwohnung verbleibt.

Art. 37 Abs. 1 Anrechnungswert

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

a. für ein landwirtschaftliches Gewerbe: der Ertragswert; für die Erhöhung des Anrechnungswertes gelten die Bestimmungen über die Erhöhung des Übernahmepreises beim Vorkaufsrecht (Art. 52) sinngemäss;

b. für ein landwirtschaftliches Grundstück:

1. für den Boden: der doppelte Ertragswert,

2. für Gebäude und Anlagen: die Erstellungskosten abzüglich Abschreibungen, mindestens aber der doppelte Ertragswert.

Bst. a: Wird vertraglich begründetes gemeinschaftliches Eigentum (Miteigentum, Gesamteigentum) an einem landwirtschaftlichen Gewerbe aufgehoben, so kann jede am Eigentumsverhältnis beteiligte Person, die Selbstbewirtschaftlerin ist, die Zuweisung zum Ertragswert verlangen. Wie beim Vorkaufsrecht kann der Übernahmepreis jedoch angemessen erhöht werden, wenn besondere Umstände es rechtfertigen. Als solche gelten namentlich der höhere Ankaufswert des Gewerbes und alle erheblichen Investitionen, die in den letzten zehn Jahren getätigt worden sind (Art. 52 BGG). Mit öffentlicher Beurkundung können abweichende

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

Bst. b: Ein Zuweisungsanspruch besteht jedoch auch bei Aufhebung von gemeinschaftlichem Eigentum an einem einzelnen Grundstück. Die Übernahme erfolgte hier zum doppelten Ertragswert, wobei dieser auch hier angemessen erhöht werden konnte – aber nicht musste –, wenn besondere Umstände es rechtfertigten. Diese Regelung vermochte namentlich dann nicht zu befriedigen, wenn zwei oder mehrere Betriebsleiter als Eigentümer gemeinschaftlich in einer vom Bundesrecht anerkannten Form (Betriebsgemeinschaft, Tierhaltergemeinschaft, Art. 10 und 11 der Verordnung vom 7. Dezember 1998 über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen [Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, LBV]) ein Gebäude (z.B. einen Stall) erstellt haben und diese Gemeinschaft später wieder auflösen. Die ausscheidenden Mitglieder wurden, wenn sie nicht in einem öffentlich beurkundeten Vertrag etwas anderes vereinbart hatten, unter Umständen nicht mehr für ihren Anteil an der vorgenommenen Investition entschädigt, namentlich dann, wenn die Investition mehr als zehn Jahre zurücklag. Investitionen solcher Art werden aber regelmässig auf eine längere Zeit als zehn Jahre vorgenommen. Eine Änderung der Bestimmung drängte sich auch deswegen auf, weil gemeinschaftliches Eigentum an einem einzelnen Grundstück oft unter nicht verwandten Personen begründet wird.

Die Änderung bestand deshalb darin, festzulegen, dass der Anrechnungswert für Gebäude und Anlagen den Erstellungskosten abzüglich Abschreibungen, mindestens aber dem doppelten Ertragswert entspricht. Der Bodenwert soll nach wie vor zum doppelten Ertragswert angerechnet werden.

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

Art. 47 Abs. 2 Einleitungssatz Gegenstand

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

Verkauft der Eigentümer ein landwirtschaftliches Grundstück, das er verpachtet hat, so muss sich der Gegenstand des Kaufvertrags nicht notwendigerweise mit dem Pachtgegenstand decken. So kann ein Eigentümer bspw. eine Liegenschaft (Parzelle) an zwei oder mehrere Pächter verpachten; er kann aber sein Grundstück auch nur teilweise einem oder mehreren Pächtern verpachten und den Rest für die eigene Nutzung zurückbehalten. In der Literatur wird die Frage, ob in diesem Fall der Pächter sein Vorkaufsrecht ausüben könne oder nicht, kontrovers behandelt. Ein Entscheid des Bundesgerichts zu dieser Frage ist bis heute nicht ergangen. Im Gesetz wird nun festgehalten, dass dem Pächter ein Vorkaufsrecht am Pachtgegenstand zusteht. Damit wird dem Pächter auch dann ein Vorkaufsrecht am gepachteten Grundstück eingeräumt, wenn Pachtgegenstand und Kaufobjekt nicht übereinstimmen.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts an einem Teil einer Parzelle bedingt, dass diese vorerst der Nutzungsgrenze entsprechend aufgeteilt werden muss. Das gleiche Vorgehen gilt, wenn ein Grundstück in einen Teil parzellierte wird, der dem BGGB unterliegt und in einen solchen, der ihm nicht unterliegt (Art. 2 Abs. 2 Bst. c und d in Verbindung mit Art. 60 Abs. 1 Bst. a). Dieser Teilungsmechanismus ist also nicht neu. Eine solche Aufteilung ist dann ausgeschlossen, wenn das Zerstückelungsverbot verletzt würde (Art. 58 Abs. 2) oder ein Zerstückelungsverbot nach Artikel 102 LwG entgegensteht.

Art. 48 Verzicht auf das Vorkaufsrecht

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

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

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

Art. 50 Wegfall des Vorkaufsrechtes

Aufgehoben

Nach der aufgehobenen Bestimmung konnte das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück nicht geltend gemacht werden, wenn der Ansprecher bereits Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes war, das einer

bäuerlichen Familie eine überdurchschnittlich gute Existenz bot, oder wenn er wirtschaftlich über ein solches Gewerbe verfügte.

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

Art. 60 Abs. 1 Bst. b, f und i Bewilligung von Ausnahmen

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

b. Aufgehoben

f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters des landwirtschaftlichen Gewerbes errichtet werden soll;

i. die Abtrennung erfolgt, um ein dem gemeinschaftlichen Betrieb dienendes Ökonomiegebäude oder eine entsprechende Anlage zu errichten.

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

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

Buchstabe i wurde neu eingefügt. Im Gegensatz zu den Ausnahmen vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung (Art. 64 BGG) ist der Katalog für die Bewilligung einer Ausnahme vom Zerstückelungs- und Realteilungsverbot abschliessend. Daran soll grundsätzlich festgehalten werden. Eine weitere Lockerung in einer bestimmten Richtung war jedoch angezeigt. Das bisherige Recht liess eine Ausnahme für die Erstellung einer Baute, die im gemeinschaftlichen Eigentum mehrerer Betriebsleiter stehen soll (z.B. Tierhaltergemeinschaft), nicht zu. Dieser Mangel wird mit dem neuen Buchstaben i behoben.

Art. 73 Abs. 1 und 3 Belastungsgrenze

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

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

In Absatz 1 wird die unbestrittene Praxis festgeschrieben, dass der Zuschlag von 35 Prozent nur auf dem landwirtschaftlichen Ertragswert, nicht aber auch auf dem Ertragswert, der sich aus der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergibt (Art. 10 Abs. 3 BGGB), gemacht wird.

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

Art. 75 Abs. 1 Bst. c Ausnahmen von der Belastungsgrenze

¹ *Keine Belastungsgrenze besteht für:*

c. Grundpfandrechte zur Sicherung von Darlehen, die nach dem Landwirtschaftsgesetz vom 29. April 1998 als Betriebshilfe oder Investitionskredite gewährt werden;

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

Art. 87 Abs. 1bis und 4 Schätzung des Ertragswerts

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

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

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

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

Art. 90 Abs. 2 Zuständigkeit der Kantone

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

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

Art. 91 Abs. 2 Zuständigkeit des Bundes

Aufgehoben

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

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

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

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

Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)

Art. 1 Abs. 1 Bst. b Grundsatz

¹ *Dieses Gesetz gilt für die Pacht:*

b. von landwirtschaftlichen Gewerben im Sinne der Artikel 5 und 7 Absätze 1 und 2 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht;

Es ist sachgerecht, im BGG und im LPG denselben Gewerbebegriff zu verwenden. Die Umschreibung, was im LPG als landwirtschaftliches Gewerbe gelten soll, darf grundsätzlich nicht der Vertragsfreiheit überlassen bleiben, da auf landwirtschaftliche Gewerbe und landwirtschaftliche Grundstücke auch im LPG unterschiedliche

Normen Anwendung finden. Auch im LPG soll eine von einem Kanton gestützt auf Artikel 5 BGGB festgelegte kleinere Betriebsgrösse massgeblich sein.

Art. 4 Abs. 2 Begriff

Aufgehoben

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

Art. 5 Abs. 2 Vorpachtrecht der Nachkommen des Verpächters

² *Der Nachkomme kann ein solches Vorpachtrecht einem Dritten nur dann entgegenhalten, wenn es im Grundbuch angemerkt worden ist.*

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

Art. 21a Bewirtschaftungspflicht

¹ *Der Pächter muss den Pachtgegenstand sorgfältig bewirtschaften und namentlich für eine nachhaltige Ertragsfähigkeit des Bodens sorgen.*

² *Die Bewirtschaftungspflicht obliegt dem Pächter selber. Er kann jedoch den Pachtgegenstand unter seiner Verantwortung durch Familienangehörige, Angestellte oder Mitglieder einer Gemeinschaft zur Bewirtschaftung, der er angehört, bewirtschaften oder einzelne Arbeiten durch Dritte ausführen lassen.*

Nach bisherigem Recht fand Artikel 283 Absatz 1 OR über die Bewirtschaftungspflicht des Pächters auch auf die landwirtschaftliche Pacht Anwendung (Art. 276a Abs. 2 OR; Art. 1 Abs. 4 LPG). Demnach musste der Pächter den Pachtgegenstand sorgfältig bewirtschaften und insbesondere für eine nachhaltige Ertragsfähigkeit sorgen. Darunter ist vorab, aber nicht ausschliesslich, die langfristige Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit zu verstehen. Zur sorgfältigen Bewirtschaftung gehören bspw. auch die Unkrautbekämpfung mit geeigneten Methoden und die Wahl einer schonenden Weidetechnik bei Beweidung von Hängen, um das Entstehen von sogenannten «Weideweglein» zu vermeiden (vgl. dazu Studer B., Hofer E., Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Brugg 1987, S. 56 ff.).

Nachdem das Milchkontingent von der Fläche abgekoppelt wurde (und privatrechtlich und steuerrechtlich wie Inventar behandelt werden kann), ist die Erhaltung des Milchkontingents auf dem Pachtgegenstand nicht mehr Inhalt der Bewirtschaftungspflicht. Das schliesst eine ausdrückliche Vereinbarung über die Erhaltung des Milchkontingents als Nebenabrede nicht durchwegs aus. Der Pächter ist grundsätzlich zur persönlichen Bewirtschaftung des Pachtgegenstands verpflichtet. Indessen ist er heute als Landwirt ein Unternehmer und kann als solcher nicht jede Verrichtung persönlich vornehmen. Es muss ihm je nach Umständen in geringerem oder grösserem Ausmass erlaubt sein, die Bewirtschaftung unter seiner Verantwortung einem weiteren Personenkreis zu übertragen. Darunter fallen zunächst die Familienangehörigen und Angestellten, aber auch Mitglieder einer Betriebsgemeinschaft, welcher der Pächter angehört. Auch die Besorgung durch

andere Dritte ist zulässig, so die Verrichtung bestimmter einzelner Arbeiten durch einen Lohnunternehmer. Mit der Beschränkung der zulässigen Übertragung der Bewirtschaftung durch Dritte auf einzelne Arbeiten wird den Einwänden gegen eine zu weitgehende Lockerung der ursprünglich persönlich zu erfüllenden Pflicht Rechnung getragen. Ferner kann eine Bewirtschaftung durch ein Mitglied einer «Fruchtfolgegemeinschaft», bei welcher der Pächter mitmacht und die einen zeitlich befristeten «Tausch» der Bewirtschaftung von (Pacht-)Parzellen zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit zum Zweck hat, darunter fallen. Die Verantwortung für die sorgfältige Bewirtschaftung wird damit ähnlich geregelt wie die Haftung des Geschäftsherrn (Art. 55 OR) oder eines Beauftragten, der die Ausführung eines ihm übertragenen Geschäfts an einen Dritten überträgt (Art. 399 OR). Kommt der Pächter trotz schriftlicher Mahnung – die Schriftlichkeit ist in diesem Fall ein Gültigkeitserfordernis – seiner Pflicht zur sorgfältigen Bewirtschaftung nicht nach, so kann der Verpächter den Pachtvertrag vorzeitig schriftlich kündigen (Art. 22b).

Diese Änderungen liessen es als zweckmässig erscheinen, die gesamte Regelung über die Bewirtschaftungspflicht (Art. 21a) in das LPG aufzunehmen.

Art. 22a Erneuerungen und Änderungen durch den Pächter

¹ *Der Pächter darf Erneuerungen und Änderungen am Pachtgegenstand, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen, sowie Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftungsweise, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlicher Bedeutung sein können, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters vornehmen.*

² *Hat der Verpächter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.*

Absatz 1 bestimmt, dass Erneuerungen und Änderungen an der Sache, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen (Art. 22 Abs. 3 LPG) und Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftungsweise, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlicher Bedeutung sein können (Art. 21a Abs. 1 LPG), der Zustimmung des Verpächters bedürfen. Der bisherige Artikel 22a war redaktionell unglücklich abgefasst, weshalb von der Gelegenheit Gebrauch gemacht wurde, ihn neu zu formulieren, ohne dass damit eine inhaltliche Änderung verbunden wäre.

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

Art. 22b (neu) Pflichtverletzungen des Pächters

Der Verpächter kann mit einer Frist von sechs Monaten die Pacht schriftlich auf den folgenden Frühjahr- oder Herbsttermin kündigen, wenn der Pächter trotz schriftlicher Ermahnung beziehungsweise Aufforderung des Verpächters:

- a. seine Bewirtschaftungspflicht nach Artikel 21a weiter verletzt;
- b. seine Unterhaltungspflicht nach Artikel 22 Absatz 3 weiter verletzt;
- c. eine Erneuerung oder Änderung nach Artikel 22a, die der Pächter ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters vorgenommen hat, nicht innert angemessener Frist rückgängig macht.

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

Art. 31 Abs. 2 Bst. a und b, Abs. 2bis Bst. a sowie Abs. 3 Bewilligungsgründe

² *Die Bewilligung wird nur erteilt, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist, nämlich:*

a. *Aufgehoben*

b. *zur Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes bereits vor der parzellenweisen Verpachtung weniger als eineinhalb Standardarbeitskräfte nötig waren;*

^{2bis} *Die Behörde bewilligt ferner die parzellenweise Verpachtung eines landwirtschaftlichen Gewerbes, wenn:*

a. *Aufgehoben*

³ *Aufgehoben*

Absatz 2, Buchstabe a konnte aufgehoben werden, da wie erwähnt die gute landwirtschaftliche Existenz kein zweckmässiges und handhabbares Kriterium mehr ist und eine Verkleinerung eines Gewerbes durch eine teilweise parzellenweise Verpachtung strukturpolitisch grundsätzlich unerwünscht ist. Besonderen Fällen wird mit den Bestimmungen der Buchstaben e, f und g desselben Absatzes hinreichend Rechnung getragen.

In Buchstabe b wurde der bisherige Begriff der guten Existenz durch einen entsprechenden Begriff, ausgedrückt im Mehrfachen einer Standardarbeitskraft, ersetzt.

In Absatz 2bis wurde der Buchstabe a aufgehoben, der in der letzten Revision vom 26. Juni 1998 versehentlich im Text stehen geblieben ist.

Absatz 3 ist hinfällig geworden, da mit vorliegender Teilrevision der Begriff der guten Existenz durch ein Mehrfaches einer Standardarbeitskraft ersetzt wurde.

Art. 33 *Einsprache*

¹ *Gegen die Zupacht eines Grundstücks, das ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Zupächters liegt, kann Einsprache erhoben werden.*

² *Einspracheberechtigt sind Personen, die ein schutzwürdiges Interesse haben, sowie die vom Kanton bezeichneten Behörden.*

³ *Die Einsprache ist innert drei Monaten seit Kenntnis des Vertragsabschlusses bei der zuständigen Behörde zu erheben. Nach Ablauf eines halben Jahres seit Antritt der Pacht sind nur noch Einsprachen der Behörden zulässig; das Einspracherecht der Behörden verwirkt nach Ablauf von zwei Jahren seit Antritt der Pacht.*

Bereits nach bisherigem Recht konnte gegen eine Zupacht nur noch aus dem Grund einer «Fernpacht» Einsprache erhoben werden (Art. 33 Abs. 2 LPG). Die Bestimmung hat ihr Gegenstück in Artikel 63 BGBB, wonach die Bewilligung verweigert wird, wenn das zu erwerbende Grundstück ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes des Erwerbers liegt. Der Wortlaut der beiden Bestimmungen war jedoch nicht durchwegs identisch; die Formulierung im LPG liess eine etwas weitere Distanz zu. Das machte indessen wenig Sinn, namentlich im Hinblick auf die Ausübung des Vorkaufsrechts des Pächters. Die Zupacht eines entfernt gelegenen Grundstücks durch einen selbstbewirtschaftenden Eigentümer war zwar noch zulässig, die Bewilligung des Erwerbs bei Ausübung des Vorkaufsrechts daran musste ihm aber verweigert werden, was nicht gerechtfertigt war.

Deshalb wurde die Bestimmung des LPG derjenigen des BGBB angepasst. Gleichzeitig ist die Möglichkeit der Behörde, Einsprache zu erheben, absolut zu befristen. Eine solche absolute Befristung fehlte bisher; die Behörde konnte noch nach zehn Jahren Einsprache erheben, wenn sie Kenntnis von einer Fernpacht erhielt. Behördliche Massnahmen, die – aus welchen Gründen auch immer – erst nach Jahren getroffen werden, stossen oft auf Unverständnis, sind hinsichtlich der Rechtssicherheit fragwürdig und können ökonomisch unerwünschte Auswirkungen nach sich ziehen. Das Einspracherecht der Behörde wird deshalb absolut auf zwei Jahre seit dem Antritt der Zupacht befristet; eine Befristung, die auch für die Einsprache gegen den Pachtzins für Grundstücke vorgesehen wird (Art. 43 Abs. 2). Diese beiden Änderungen bedingten, zusammen mit der bereits früher erfolgten Änderung, eine redaktionelle Neufassung des Artikels.

Art. 35a *Vertragliche Regelungen*

¹ *Der Pachtzins kann in Geld, einem Teil der Früchte (Teilpacht) oder in einer Sachleistung bestehen. Bei der Teilpacht richtet sich das Recht des Verpächters an den Früchten nach dem Ortsgebrauch, wenn nichts anderes vereinbart ist.*

² *Der Pächter trägt die Nebenkosten, soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben.*

Die Aufnahme einer Bestimmung über die Nebenkosten (Abs. 2 [neu]) gab Anlass, die Bestimmung über die Leistung des landwirtschaftlichen Pachtzinses, die sich beim Begriff des landwirtschaftlichen Pachtvertrags in Artikel 4 fand, systematisch zutreffend im Kapitel über den Pachtzins einzuordnen. Gemäss Artikel 257a Absatz 2

OR, der auch für die Pacht galt (Art. 281 Abs. 2 OR), muss der Mieter bzw. der Pächter die Nebenkosten nur dann zusätzlich zum Mietzins bzw. Pachtzins bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter bzw. Verpächter besonders vereinbart hat.

Diese schwergewichtig auf die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ausgerichtete Bestimmung war für die landwirtschaftliche Pacht nicht ohne weiteres geboten. Zum einen enthält das LPG Bestimmungen über die Bemessung des Pachtzinses, der auf dem Ertragswert beruht. Zum andern ist, wenn nichts anderes verabredet wird, der Pächter verpflichtet, für den ordentlichen Unterhalt des Pachtgegenstandes zu sorgen und kleinere Reparaturen vorzunehmen (Art. 22 Abs. 3 LPG). Für eine landwirtschaftliche Pacht ist es i.d.R. sachgerecht, dass der Pächter für die Nebenkosten aufzukommen hat. Darunter kann z.B. der Wasserzins fallen, der dem Verpächter vom Werk direkt in Rechnung gestellt wird. Aus diesem Grunde wurde in das LPG eine Bestimmung aufgenommen, wonach der Pächter die Nebenkosten trägt, soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben.

Art. 43 Abs. 2 Einsprache gegen den Pachtzins für Grundstücke

² *Die Einsprache ist innert drei Monaten seit Kenntnis des Vertragsabschlusses oder der Anpassung des Pachtzinses zu erheben, spätestens aber innert zwei Jahren seit Pachtantritt oder seit dem Zeitpunkt, auf den die Pachtzinsanpassung erfolgt ist.*

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

Art. 58 Abs. 1 Kantonale Ausführungsbestimmungen

¹ *Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement zur Kenntnis gebracht werden.*

Für kantonale Ausführungsbestimmungen zum LPG ist keine Genehmigung des Bundes mehr erforderlich. An deren Stelle tritt, der Regelung im LWG entsprechend, eine Mitteilungspflicht. Dieselbe Lösung gelangt auch für die Ausführungsbestimmungen zum BGG zur Anwendung (vgl. Änderung von Art. 90 und 91 BGG).

Art. 60a Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 20. Juni 2003

¹ *Ein Pachtvertrag über ein landwirtschaftliches Gewerbe, das den Anforderungen hinsichtlich der Mindestgrösse eines landwirtschaftlichen Gewerbes (Art. 1 Abs. 1 Bst. b) nicht mehr genügt, besteht während der laufenden gesetzlichen oder einer längeren vertraglichen oder einer richterlich erstreckten Pachtdauer als Vertrag über ein landwirtschaftliches Gewerbe weiter.*

² *Wird ein solcher Vertrag auf Ablauf der Pachtdauer gekündigt und verlangt der Pächter die Erstreckung, so stellt die Absicht des Verpächters, den Betrieb parzellenweise zu verpachten, keinen Grund dar, der die Fortsetzung der Pacht für den Verpächter unzumutbar macht.*

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

Zum Schutze des Gewerbepächters wurde in Absatz 2 vorgesehen, dass die Absicht des Verpächters, den Betrieb nach Ablauf der Pacht parzellenweise zu verpachten, einer Pächterstreckung nicht entgegen steht.

Zivilgesetzbuch (Immobiliarsachenrecht)

Art. 678 Abs. 2 und 3 Einpflanzungen auf dem Grundstück

² *Eine dem Baurecht entsprechende Dienstbarkeit für einzelne Pflanzen und Anlagen von Pflanzen kann auf mindestens zehn und auf höchstens 100 Jahre errichtet werden.*

³ *Der belastete Eigentümer kann vor Ablauf der vereinbarten Dauer die Ablösung der Dienstbarkeit verlangen, wenn er mit dem Dienstbarkeitsberechtigten einen Pachtvertrag über die Nutzung des Bodens abgeschlossen hat und dieser Vertrag beendet wird. Das Gericht bestimmt die vermögensrechtlichen Folgen unter Würdigung aller Umstände.*

Gemäss bisherigem Recht (Art. 678 Abs. 2) war die Bestellung einer dem Baurecht entsprechenden Dienstbarkeit für Pflanzen und Waldungen nicht (mehr) zulässig. Damit war es ausgeschlossen, dass Pflanzen einen anderen Eigentümer haben konnten als den Eigentümer des Bodens. Ausgenommen von dieser Regelung waren nur Fahrnispflanzen (Topfpflanzen, Baumschulpflanzen; Art. 678 Abs. 1). Landwirtschaftliche Pachtverträge für Dauerkulturen (wie Reben und Obstanlagen) werden oft für längere Zeit abgeschlossen. Oftmals wird dabei die Anlage vom Pächter auf eigene Rechnung erstellt, was in der Bemessung des Pachtzinses berücksichtigt wird (Art. 9 der Verordnung vom 11. Februar 1987 über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses; SR 221.213.221.). Nach der erwähnten Bestimmung des ZGB wurde der Pächter indessen nie Eigentümer einer Obstanlage oder von Reben. Dieser Mangel wurde nun dadurch behoben, dass die Errichtung einer dem Baurecht entsprechenden Dienstbarkeit für einzelne Pflanzen und Anlagen von Pflanzen (nicht aber für Wald) zulässig sein soll. Damit lebt ein

altes Rechtsinstitut wieder auf (Pflanzensuperficies), das vor Inkrafttreten des ZGB in vielen Kantonen bestand. Um dessen Nachteile aufzuheben, wird für solche Dienstbarkeiten, unabhängig davon ob sie als blosse Dienstbarkeiten oder als selbstständige und dauernde Rechte ausgestaltet werden, eine gesetzliche Mindestdauer und eine Höchstdauer festgelegt. Letztere entspricht der Höchstdauer für eine Nutzniessung und für ein selbstständiges und dauerndes Baurecht (vgl. Art. 749 und 779I). Beim Erlass des ZGB hatten diese Nachteile zur Vorschrift geführt, dass solche Dienstbarkeiten nicht mehr neu begründet werden durften; die bereits errichteten blieben jedoch in ihrem Bestand erhalten (Art. 45 Abs. 1 SchlT ZGB). Diese Dienstbarkeit soll jedoch vorzeitig abgelöst werden können, wenn der Pachtvertrag – aus welchen Gründen auch immer – endet, der Anlass zur Errichtung der Dienstbarkeit war (Art. 678 Abs. 3).

Art. 745 Abs. 3 Nutzniessung

³ *Die Ausübung der Nutzniessung an einem Grundstück kann auf einen bestimmten Teil eines Gebäudes oder auf einen bestimmten Teil des Grundstücks beschränkt werden.*

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

Oftmals besteht der Wunsch, dass der Eigentümer das «Stöckli» oder eine Wohnung zu Eigentum behalten und erst später auf den Betriebsnachfolger übertragen möchte. Für solche Fälle könnte man zwar eine Ausnahme vom Realteilungsverbot vorsehen, doch würde dies eine erhebliche Regelungsdichte mit einer Anzahl detaillierter fachtechnischer Vorschriften nach sich ziehen. Dies ist sowohl in agrarpolitischer Hinsicht als auch im Hinblick auf den Charakter des ZGB (das ebenfalls geändert werden müsste) unerwünscht. Das Ziel lässt sich rechtlich durch Errichtung einer Nutzniessung bedeutend einfacher erreichen. Artikel 11 Absatz 3 BGG sieht bereits heute vor, dass in der Erbteilung dem überlebenden Ehegatten die Nutzung an einer (Stöckli-)Wohnung eingeräumt werden kann, wenn einem anderen Erben das landwirtschaftliche Gewerbe zu Eigentum übertragen wird.

Im Grundbuch kann der Grundbuchverwalter die neue Form der Nutzniessung mit einem Stichwort wie z.B. "Nutzniessung an einem Teil des Grundstücks z.G. Johannes Immergrün, 1.2.1930", oder "beschränkte Nutzniessung z.G. Johannes Immergrün, 1.2.1930" bezeichnen.

Bern, Februar 2004 (BJ/GBA)