



## Artikel für Blätter für Agrarrecht 2014

---

# Agrarpolitik 2014 – 2017: Änderungen im Boden- und Pachtrecht

Eduard Hofer<sup>1</sup> und Samuel Brunner<sup>2,3</sup>

---

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
2. Übergangsrechtliche Fragen	2
2.1 Zu den Änderungen im BGG	2
2.2 Zu den Änderungen im LPG	4
3. Änderungen im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht BGG	4
3.1 Kleine Grundstücke: Unterstellung unter das BGG während einer Landumlegung	4
3.2 Kleine Grundstücke: Entlassung aus den Massnahmen zur Verhütung der Überschuldung	8
3.3 Beurteilung, ob ein landw. Gewerbe besteht: Erweiterung des kantonalen Spielraums	9
3.4 Beurteilung, ob ein landw. Gewerbe besteht: Einbezug des Pachtlandes	10
4. Änderungen im Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht LPG	14
4.1 Teilweise in der Bauzone liegende Grundstücke: Teilkündigung	14
4.2 Pachtlandarrondierung: Auflösung des Pachtvertrags	16
5. Änderungen in der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht, VBB	18

## 1. Einleitung

In der Botschaft zur Weiterentwicklung der Agrarpolitik in den Jahren 2014-2017 vom 1. Februar 2012 schlug der Bundesrat auf Gesetzesstufe lediglich eine Änderung von Artikel 20 Absätze 1 und 3 LPG<sup>4</sup> vor<sup>5</sup>. In der parlamentarischen Beratung wurden ausgehend von zusätzlichen Anträge weitere Änderungen sowohl im LPG als auch im BGG<sup>6</sup> beschlossen. Die Beratungen erfolgten mehrheitlich in den Kommissionen, so dass im Amtlichen Bulletin<sup>7</sup> zu den meisten Änderungen keine Aussagen stehen. Die nachfolgenden Ausführungen fassen die Anträge, ihre Begründungen sowie die parlamentarischen Beratungen zusammen. Weiter werden jeweils Erläuterungen zur Auslegung und zu den Auswirkungen angeführt. Damit soll die Umsetzung der neuen Bestimmungen erleichtert werden. Eine Ergänzung der VBB<sup>8</sup> als Ausführungsverordnung zum BGG wird ebenfalls kommentiert.

---

<sup>1</sup> Eduard Hofer, ehemals Vizedirektor im Bundesamt für Landwirtschaft, ist selbständiger Berater und Präsident der Schweizerischen Gesellschaft für Agrarrecht.

<sup>2</sup> Samuel Brunner ist Leiter des Fachbereichs Betriebsentwicklung im Bundesamt für Landwirtschaft.

<sup>3</sup> Die Autoren danken Manuel Müller, ehemals Chef des Amtes für Grundbuch und Bodenrecht im Bundesamt für Justiz für die kritische Durchsicht und die Anregungen.

<sup>4</sup> Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (LPG, SR 221.213.2)

<sup>5</sup> BBl 2012 2075, S. 2346

<sup>6</sup> Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGG, SR 211.412.11)

<sup>7</sup> <http://www.parlament.ch/ab/frameset/d/index.htm>

<sup>8</sup> Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993 (VBB, SR 211.412.110)

Die Erläuterungen zu den Änderungen im BGBB können als Ergänzung des Kommentars zum BGBB<sup>9</sup> gesehen werden. Die Änderungen im LPG konnten in der 2. Auflage des Kommentars zum LPG<sup>10</sup> bereits berücksichtigt werden.

Die im Rahmen der Agrarpolitik 2014-2017 am 22. März 2013 beschlossenen Änderungen sind alle am 1. Januar 2014 in Kraft getreten. Übergangsbestimmungen wurden keine beschlossen. Damit stellt sich die Frage nach dem Übergangsrecht, die vorab behandelt wird (Ziff. 2). So lässt sich anschliessend bei den einzelnen Änderungen beschreiben, für welche Fälle das neue Recht anwendbar ist und für welche nicht.

## 2. Übergangsrechtliche Fragen

### 2.1 Zu den Änderungen im BGBB

Im Gegensatz zu den Änderungen von 2003 und 2007 (Art. 95a und 95b BGBB) enthält das BGBB für die Teilrevision vom 22. März 2013 keine übergangsrechtlichen Bestimmungen. Ein derartiger Umstand lag bereits einem vom Bundesgericht beurteilten Fall betreffend die Teilrevision vom 26. Juni 1998 zu Grunde. Dort führte das Bundesgericht aus, dass Art. 95 BGBB, der die öffentlichrechtlichen Bestimmungen betrifft, keine allgemeine übergangsrechtliche Regelung enthalte, die auch auf spätere Änderungen des BGBB anwendbar sei. Mangels besonderer Übergangsbestimmung in der Änderung des BGBB vom 26. Juni 1998 müsse die angerufene kantonale Behörde die auf dem Spiel stehenden gegenseitigen Interessen entsprechend den Grundsätzen von Art. 2 des Schlusstitels (SchIT) des ZGB<sup>11</sup> abwägen<sup>12</sup>.

Das Bundesgericht verweist dazu auf die Wendung in Art. 95 BGBB: „... beim Inkrafttreten dieses Gesetzes“<sup>13</sup>. Deshalb ist wohl davon auszugehen, dass auch Art. 94 BGBB, der dieselbe Wendung enthält, für spätere Revisionen nicht anwendbar ist, falls in diese keine eigene Übergangsbestimmung aufgenommen worden ist. Allerdings enthalten die Art. 1-3 SchIT ZGB fast dieselbe Wendung und gelten trotzdem als Teil der allgemeinen Bestimmungen des schweizerischen intertemporalen Rechts<sup>14</sup>, die heute überall dort zur Anwendung kommen, wo der Gesetzgeber keine spezifische Kollisionsbestimmung erlassen hat<sup>15</sup>. Art. 95 BGBB hatte vor allem den Zweck, Umgehungen zu vermeiden<sup>16</sup>, was für Art. 94 BGBB nicht zutrifft. Es liesse sich deshalb vertreten, ihn auch für spätere Gesetzesänderungen anzuwenden. Die Frage kann jedoch hier offen bleiben, weil die Änderungen vom 22. März 2013 ausschliesslich allgemeine Bestimmungen des 1. Titels betreffen. Diese haben - wie nachfolgend dargelegt wird - öffentlichrechtlichen Charakter.

Als Ausnahme vom Rückwirkungsverbot von Art. 1 SchIT ZGB finden nach Art. 2 SchIT ZGB jene Bestimmungen, die um der öffentlichen Ordnung und Sittlichkeit willen aufgestellt sind, auch auf vor dem Inkrafttreten des Gesetzes eingetretene Tatsachen Anwendung. Dabei ist eine Interessenabwägung erforderlich. Die neuen Bestimmungen sind anwendbar, wenn das in Kraft getretene Recht einem öffentlichen Interesse entspricht, welches das private Interesse am Vertrauen in die Anwendung des alten Rechts überwiegt. Dies in jedem Fall dann, wenn die Rechtsänderung während des kantonalen Beschwerdeverfahrens eintrat<sup>17</sup>. Bei der Kontrolle der Rechtmässigkeit eines Verwaltungsentscheids durch das Bundesgericht, kann es sich anders verhalten<sup>18</sup>.

<sup>9</sup> Schweizerischer Bauernverband, Treuhand und Schätzungen, Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, vollständig überarbeitete 2. Auflage, Brugg 2011 (Kommentar BGBB)

<sup>10</sup> Schweizer Bauernverband, Agriexpert, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, Vollständig überarbeitete 2. Auflage, Brugg 2014 (Kommentar LPG)

<sup>11</sup> Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)

<sup>12</sup> BGE 127 III 16 Regeste sowie E. 2b und 3

<sup>13</sup> BGE 127 III 16 E. 2b

<sup>14</sup> Markus Vischer, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 4. Auflage Basel 2011, N. 1 zu Art. 1 SchIT, S. 2578

<sup>15</sup> G. Brändli, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 2. Auflage, Bern 2012, N 2 Vorbem. SchIT 1-4, S. 962

<sup>16</sup> Botschaft zum BGBB, BBl 1988 III 1068

<sup>17</sup> BGE 127 III 16, E. 3

<sup>18</sup> BGE 106 Ib 325

Nach Art. 95 BGGB gelten die Bestimmungen über das Realteilungsverbot, das Zerstückelungsverbot, das Bewilligungsverfahren und die Belastungsgrenze für alle Rechtsgeschäfte, die nach Inkrafttreten des Gesetzes beim Grundbuchamt angemeldet werden. Abweichendes kann weder für die Vorschriften über den Geltungsbereich noch für allfällige Feststellungsverfahren nach Art. 84 BGGB gelten<sup>19</sup>. Danach sind die Bestimmungen über den Geltungsbereich öffentlichrechtlicher Natur.

Auch die Begriffsdefinitionen der Art. 6-10a BGGB sind öffentlichrechtlicher Natur<sup>20</sup>. Das Bundesgericht hat diese Feststellung in einem erbrechtlichen Fall bestätigt: Nach Art. 94 BGGB gilt das neue Recht in jedem Fall, wenn das Teilungsbegehren nicht innert Jahresfrist seit Inkrafttreten des Gesetzes gestellt worden ist. Die BGGB-Teilrevision vom 20. Juni 2003 ist am 1. Januar 2004 in Kraft getreten. Für sie ist nach Art. 95a BGGB der Art. 94 BGGB anwendbar. Die Änderung betraf unter Anderem Art. 7 Abs. 1 BGGB (Wechsel von der halben Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie hin zur drei Vierteln einer Standardarbeitskraft) und die Aufhebung von Art. 22 BGGB (überdurchschnittlich gute Existenz). Der Erblasser starb am 4. April 2001 und das Teilungsbegehren wurde am 2. Juni 2003 gestellt, also beides vor Inkrafttreten der Änderungen. Als privatrechtliche Bestimmung ist die Aufhebung von Art. 22 BGGB nicht zu berücksichtigen, wohl aber die Änderung von Art. 7 Abs. 1 BGGB, da die in Art. 94 BGGB aufgestellten Übergangsregeln nur im Bereich des Privatrechts (Art. 11 bis 57 BGGB) gelten<sup>21</sup>. Damit hat das Bundesgericht bestätigt, dass neben den Bestimmungen über den Geltungsbereich (Art. 2-5 BGGB) auch die Begriffsdefinitionen (Art. 6-10a BGGB) zu den öffentlichrechtlichen Bestimmungen gehören, für die Art. 95 BGGB anwendbar ist. Auch die Begriffsdefinitionen grenzen grösstenteils Geltungsbereiche ab: Art. 6 BGGB bestimmt den sachlichen Geltungsbereich des Gesetzes. Die Art. 7 und 8 BGGB regeln, zusammen mit den Art. 4 Abs. 2 und 3 sowie Art. 5 Bst. a BGGB, den Geltungsbereich der besonderen Bestimmungen für landwirtschaftliche Gewerbe nach Art 4 Abs. 1 BGGB<sup>22</sup>. Art. 9 BGGB grenzt den Kreis der Personen ein, die auf Selbstbewirtschafter beschränkte Rechte beanspruchen können.

Bei Änderungen öffentlichrechtlicher Bestimmungen im BGGB, für die keine besonderen Übergangsbestimmung vorgesehen wurden, wie jene vom 22. März 2013, gilt Art. 2 SchIT ZGB. Bei der Interessenabwägung ist zu differenzieren, je nach dem, ob die Änderung im Geltungsbereich oder einer Begriffsdefinition die Anwendung einer öffentlichrechtlichen oder einer privatrechtlichen Bestimmung beeinflusst.

Für die öffentlichrechtlichen Bestimmungen des BGGB überwiegt das typische öffentliche Interesse die typischen Vertrauensinteressen der Betroffenen<sup>23</sup>. Bei deren Anwendung sind Änderungen im Geltungsbereich oder von Begriffen sofort anwendbar. Das neue Recht gilt für alle Geschäfte, die noch nicht im Grundbuch eingetragen sind. In zeitlicher Hinsicht ist auf die Anmeldung beim Grundbuchamt abzustellen, da das Geschäft mit diesem Datum eingetragen wird. Die Anwendung von Art. 2 SchIT ZGB führt somit zum selben Ergebnis wie jene von Art. 95 Abs. 1 BGGB. Ausserdem ist das neue Recht in jedem Fall anwendbar, wenn das kantonale Beschwerdeverfahren noch nicht abgeschlossen ist. Damit entspricht die Anwendung von Art. 2 SchIT ZGB in diesem Punkt im wesentlichen Art. 95 Abs. 2 BGGB.

Für die Anwendung privatrechtlicher Bestimmungen liegt die Interessenlage anders. Unseres Erachtens geht das öffentliche Interesse an der sofortigen Umsetzung der Änderungen im Geltungsbereich oder von Begriffen hier nicht so weit, dass es einen Eingriff in abgeschlossene Verträge rechtfertigen würde. Wäre die Anmeldung beim Grundbuchamt massgebend, könnte ein Eingriff in den abgeschlossenen Vertrag nicht ausgeschlossen werden, sofern dieser nicht sofort angemeldet worden ist. Für die Anwendung privatrechtlicher Bestimmungen sind Änderungen im Geltungsbereich (Art. 2-5

<sup>19</sup> Manuel Müller/Christoph Bandli/Beat Stalder im Kommentar BGGB, N 1a zu Art. 95

<sup>20</sup> BGE 129 III 186, E. 2.2

<sup>21</sup> BGE 134 III 1, E. 2

<sup>22</sup> Hofer im Kommentar BGGB, N 5 zu Art. 6

<sup>23</sup> G. Brändli, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 2. Auflage, Bern 2012, N 6 zu Art. 3 SchIT, S. 966, BGE 127 III 16, E. 3 S. 20

BGBB) oder von Begriffen (Art. 6-10 BGBB) anwendbar, wenn der Vertrag nicht vor deren Inkrafttreten abgeschlossen worden ist.

**Fazit:**

Die Änderungen des BGBB vom 22. März 2013 betreffen ausschliesslich den Geltungsbereich und die Begriffe.

- Geht es um die Anwendung privatrechtlicher Bestimmungen des BGBB (Art. 11-57 BGBB), gelten sie, wenn der Vertrag nicht vor dem 1. Januar 2014 abgeschlossen worden ist.
- Geht es um die Anwendung öffentlichrechtlicher Bestimmungen des BGBB (Art. 58- 79), gelten sie für alle Rechtsgeschäfte, die am 1. Januar 2014 noch nicht beim Grundbuchamt angemeldet waren und für alle kantonalen Verfahren, die am 1. Januar 2014 noch nicht abgeschlossen waren.

## 2.2 Zu den Änderungen im LPG

Das LPG enthielt in Art. 60 ursprünglich allgemein formulierte Übergangsbestimmungen. Mit der Änderungen vom 20. Juni 2003 wurde im Titel von Art. 60 LPG festgehalten, dass es sich um die Übergangsbestimmungen zum Inkrafttreten vom 20. Oktober 1986 handelt. Damit wurde eine redaktionelle Abgrenzung von den Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 20. Juni 2003 (Art. 60a LPG) signalisiert. In Bezug auf die ersten drei Absätze von Art. 60 LPG ist dies durchaus sinnvoll, nicht jedoch für Abs. 4. Danach werden hängige Klagen und Gesuche nach dem Recht beurteilt, das zur Zeit des Urteils oder Entscheids gilt. Wenn diese Rückwirkung angesichts der Bedeutung des LPG für die öffentliche Ordnung beim Inkrafttreten des ganzen Gesetzes geboten war, so kann dies bei nachträglichen Änderungen nicht anders sein. In der Literatur wird deshalb vorgeschlagen Art. 60 Abs. 4 LPG für alle Gesetzesänderungen anzuwenden, soweit keine besonderen Übergangsbestimmungen bestehen<sup>24</sup>.

Im LPG dienen auch die Bestimmungen im 2. Kapitels (Der landwirtschaftliche Pachtvertrag, Art. 4-29 LPG) der öffentlichen Ordnung und Sittlichkeit. Aufgrund von Art. 29 LPG kann der Pächter nicht im Voraus auf die Rechte verzichten, die ihm oder seinen Erben aus den Vorschriften dieses Kapitels zustehen. Sie sind somit „relativ zwingend“<sup>25</sup>. Die Interessenabwägung nach Art. 2 SchIT ZGB muss deshalb zum selben Ergebnis führen wie die Anwendung von Art. 60 Abs. 4 LPG.

**Fazit:**

Die Änderungen im LPG gelten für alle kantonalen Verfahren, die am 1. Januar 2014 noch nicht abgeschlossen waren.

## 3. Änderungen im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht BGBB

### 3.1 Kleine Grundstücke: Unterstellung unter das BGBB während einer Landumlegung

**Artikel 2 Absatz 4 BGBB neu**

<sup>4</sup> Das Gesetz gilt in Abweichung von Absatz 3 für kleine Grundstücke im Bezugsgebiet einer Landumlegung, vom Zeitpunkt der Gründung und Beschlussfassung bis zum Zeitpunkt der Grundbucheintragung des neuen Besitzstandes.

**Begründung**

Die Änderung wurde auf Grund der Motion 12.3224 Gschwind vom 15. März 2012 beraten, welche den Bundesrat beauftragte, Art. 2 BGBB mit einem Absatz 4 zu ergänzen. Als Begründung hielt der Motionär fest:

<sup>24</sup> Studer/Hofer, Kommentar LPG , N 913 bei Art. 60

<sup>25</sup> Studer/Hofer, Kommentar LPG , N 617 bei Art. 29

*Die Agrarpolitik 2014-2017 sieht eine Änderung von Artikel 20 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vor. Demnach sollen Pachtlandarrondierungen und andere Formen der Arrondierung mit begrenzter Wirkung und ohne Änderung des Grundeigentums möglich werden. Die Agrarpolitik 2014-2017 will ausserdem die klassischen Gesamtmeliorationen mit Neuordnung des Grundeigentums vereinfachen. In vielen Gemeinden wurden noch keine Arrondierungen durchgeführt und in manchen dieser Gemeinden bestehen über 20 Prozent des landwirtschaftlichen Bezugsgebiets aus Grundstücken, die kleiner als 25 Aren sind und nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören. Folglich stellt Artikel 2 Absatz 3 BGG für Arrondierungen ein grosses Hindernis dar: "Das Gesetz gilt nicht für Grundstücke von weniger als 15 Aren Rebland oder 25 Aren anderem Land, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören." Daher fürchten die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter von landwirtschaftlichen Betrieben, dass ihnen landwirtschaftliche Nutzfläche entgehen könnte, die in Zukunft ein noch wichtigeres Kriterium für die Direktzahlungen sein wird. Um dieses Hindernis zu beseitigen, muss Artikel 2 BGG so geändert werden, dass für Grundstücke von weniger als 15 Aren Rebland oder 25 Aren anderem Land, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, die Artikel 47, 56, 61 und 63 BGG anwendbar werden: Fehlt eine Körperschaft zur Bodenverbesserung, so soll die Pächterin oder der Pächter auch für diese Grundstücke, unter Anwendung der Bestimmungen über die Bewilligung und die Kontrolle des Übernahmepreises, ein Vorkaufsrecht haben.*

Der Bundesrat empfahl die Motion zur Annahme. In seiner Begründung hielt er fest, dass die Landumlegung im Sinn einer Neuordnung und Arrondierung der Bewirtschaftungsparzellen (Güterzusammenlegung) eine bewährte und nachhaltige Massnahme im Bereich des Meliorationswesens ist. Mittels der daraus resultierenden effizienteren Bewirtschaftung können die Produktionskosten markant gesenkt und die Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaftsbetriebe im Perimeter gestärkt werden. Neben den agrarpolitischen Zielsetzungen werden in einer Landumlegung auch raumplanerische Anforderungen und Massnahmen im Natur- und Landschaftsschutz berücksichtigt und umgesetzt. Der vom Motionär geschilderte Sachverhalt, der auch aus Bundessicht bestätigt werden kann, führt dazu, dass in kleinparzellierten Strukturen mit einem hohen Pachtlandanteil die Landwirtschaftsbetriebe einen Verlust der Bewirtschaftungsflächen befürchten und damit nicht bereit sind, zu einer Landumlegung Hand zu bieten. Der Vorschlag des Motionärs, den Geltungsbereich des Bäuerlichen Bodenrechts während der Dauer einer Landumlegung auf die Kleinstparzellen auszudehnen, ist zweckmässig und lösungsorientiert.

Im Rahmen der Beratungen wurde der ursprüngliche Text der Motion bezüglich der zeitlichen Abgrenzung präzisiert und ohne wesentliche Diskussionen angenommen.

#### **Auslegung:**

Der neue Absatz gehört zu den Bestimmungen über den Geltungsbereich des BGG. Er bildet - zusammen mit jenen von Art. 3 Abs. 3 und Abs. 4 BGG - eine der 3 Gegennahmen vom Prinzip, nach dem die nicht zu einem Gewerbe gehörenden kleinen Grundstücke im Sinn von Art. 2 Abs. 3 BGG dem Gesetz nicht unterstellt sind<sup>26</sup>. Liegen sie im Bezugsgebiet, werden sie während dem begrenzten Zeitraum einer Landumlegung allen Bestimmungen des BGG unterstellt und damit den übrigen landwirtschaftlichen Grundstücken gleichgestellt.

Das Bezugsgebiet ist die auf die Parzelle genau abgegrenzte Fläche, die in eine Landumlegung einbezogen wird; gleichbedeutend ist der Begriff „Perimeter“.

Der Begriff „Landumlegung“ umfasst auch die grossen Werke im Sinne einer Güterzusammenlegung. Gemeint ist damit die Neuordnung des Grundeigentums nach Art. 94 Abs. 1 LwG<sup>27</sup>. Der neue Art. 2 Abs. 4 BGG gilt für die nach dem Verfahren von Art. 703 Abs. 1 ZGB beschlossenen, für die nach kantonaler Gesetzgebung aufgrund von Art. 703 Abs. 3 ZGB beschlossenen oder angeordneten, für die von den kantonalen Regierungen angeordneten (Art. 100 LwG) und für die vertraglichen (Art. 101

<sup>26</sup> Franz A. Wolf, Landwirtschaftliche Gewerbe und Zupacht: Der Gesetzgeber schafft Klarheit zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung, BIAR 2013, S. 59

<sup>27</sup> Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (LwG, SR 910.1)

LwG) Landumlegungen. Bei der angeordneten Landumlegung verfügt die kantonale Regierung in der Regel die Gründung einer Trägerschaft. Nötigenfalls kann sie eine kommissarische Behörde einsetzen.

Die Unterstellung der kleinen Grundstücke unter das BGGB beginnt im Zeitpunkt, in dem die Statuten der Trägerschaft und das Bezugsgebiet rechtskräftig beschlossen sind. In der Regel geschieht dies mit der Gründung der Organisation. Nach der Eintragung des neuen Besitzstandes gelten für die dann noch verbleibenden, nicht zu einem Gewerbe gehörenden kleinen Grundstücke wieder nur noch die in Art. 3 Abs. 3 und 4 BGGB erwähnten Bestimmungen. Der neue Besitzstand kann erst im Grundbuch eingetragen werden, wenn die Entscheide über alle Einsprachen, die das landwirtschaftliche Grundeigentum, das heisst die Zuteilung des Landes betreffen, rechtskräftig geworden sind. Je nach kantonalem Recht müssen weitere Anforderungen erfüllt sein. Unter Umständen wird der Eintrag im Grundbuch erst längere Zeit nach dem Antritt des neuen Besitzstandes möglich sein. Massgeblich ist stets das Datum der Anmeldung beim Grundbuch, unabhängig davon, ob nach kantonalem Recht allenfalls bereits früher ein ausserbuchlicher Eigentumsübergang stattgefunden hat<sup>28</sup>.

### Wirkung

Für die nicht zu einem Gewerbe gehörenden kleinen Grundstücke nach Art. 2 Abs. 3 BGGB gelten während der Landumlegung alle Bestimmungen des BGGB. Nachfolgend werden die wichtigsten erwähnt.

- *Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe besteht.*  
Für die Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, sind nach Art. 7 Abs. 3 BGGB diejenigen Grundstücke zu berücksichtigen, die dem Gesetz unterstellt sind (Art. 2). Nach Art. 3 Abs. 2 BGGB sind die kleinen Grundstücke, die zu einem Gewerbe gehören, dem Gesetz immer unterstellt. Der neue Art. 2 Abs. 4 BGGB ändert daran nichts. Die kleinen Grundstücke sind stets in die Beurteilung einzubeziehen. Sofern sie nicht in eine Landumlegung einbezogen sind, fallen aus dem Geltungsbereich des BGGB, wenn die Beurteilung ergibt, dass kein Gewerbe besteht. Neu sind jedoch die im Bezugsgebiet einer Landumlegung gelegenen, für längere Dauer zugepachteten kleinen Grundstücke in die Beurteilung einzubeziehen. Siehe dazu bei Art. 7 Abs. 4<sup>bis</sup> BGGB (Ziff. 3.4) unter Auslegung.
- *Privatrechtliche Bestimmungen:*
  - *Zuweisungsanspruch der Erben für einzelne Grundstücke nach Art. 21 BGGB.* Ein Erbe, der Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist, kann die Zuweisung des kleinen Grundstücks, das sich in der Erbschaft befindet und im Bezugsgebiet liegt, zum doppelten Ertragswert verlangen, wenn der Erbteilungsvertrag nicht vor dem 1. Januar 2014 bzw. dem Zeitpunkt des Beschlusses der Landumlegung abgeschlossen war. Tritt der Erbgang während der Landumlegung ein, kann der Erbe die Zuweisung verlangen, solange der neue Besitzstand nicht im Grundbuch eingetragen ist.
  - *Zuweisungsanspruch des Mit- oder Gesamteigentümers nach Art. 36 Abs. 2 BGGB.* Ein Mit- oder Gesamteigentümer, der Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist, kann die Zuweisung des kleinen Grundstücks im Bezugsgebiet verlangen, wenn das gemeinsame Eigentum am 1. Januar 2014 bzw. im Zeitpunkt des Beschlusses der Landumlegung noch besteht. Wurde der Vertrag über die Auflösung vorher abgeschlossen, kann der Zuweisungsanspruch nicht mehr geltend gemacht werden. Er gilt in jedem Fall, wenn die Auflösung während der Landumlegung verlangt wird. Dabei werden der Boden zum doppelten Ertragswert und die Gebäude zum Zeitwert angerechnet (Art. 37 Bst. b BGGB).
  - *Vorkaufsrechte für einzelne Grundstücke und Anteile daran von Verwandten, Pächtern und Miteigentümern (jeweils Abs. 2 von Art. 42, 47 und 49 BGGB).* Die Vorkaufsrechte gelten für die kleinen Grundstücke im Bezugsgebiet, wenn der Kaufvertrag nach dem 1. Januar 2014 bzw. dem Zeitpunkt des Beschlusses der Landumlegung abgeschlossen wird (Eintritt des Vorkaufsfalles). Damit entsteht auch die Pflicht des

<sup>28</sup> vgl. dazu Pascal Simonius/Thomas Sutter, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Basel 1995, Bd. I § 8 Rz 5

Verkäufers, den Vorkaufsberechtigten über den Abschluss und Inhalt des Vertrags in Kenntnis zu setzen (Art. 681a ZGB). Die Verwandten und Miteigentümer haben das Vorkaufsrecht zum doppelten Ertragswert (Art. 44 und 49 Abs. 3 BGG). Pächter können ihr Vorkaufsrecht zu den im Vertrag vereinbarten Bedingungen geltend machen. Diese gesetzlichen Vorkaufsrechte gehen jenen vor, die für Grundstücke in Landumlegungen institutionalisiert werden, sei es in den Statuten der Organisation oder aufgrund von Art. 56 Abs. 1 BGG im kantonalen Recht<sup>29</sup>.

- Öffentlichrechtliche Bestimmungen
  - *Das Realteilungs- und das Zerstückelungsverbot (Art. 58 BGG)* gilt nach Art. 59 Bst. a BGG nicht im Rahmen einer Bodenverbesserung, bei der eine Behörde mitwirkt. Diese Ausnahme besteht, weil die mitwirkende Behörde über die Handänderung oder Aufteilung des Grundstücks befindet<sup>30</sup>. Das Realteilungsverbot kann zudem gar nicht zum Tragen kommen, weil die betroffenen kleinen Grundstücke nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören (Art. 2 Abs. 3 BGG).
  - Das Bewilligungsverfahren (Art. 61 BGG) gilt nach Art. 62 Bst. e BGG nicht für den Erwerb im Rahmen einer Bodenverbesserung bei der eine Behörde mitwirkt. Der Grund für die Ausnahme besteht auch hier darin, dass sinnvollerweise nicht mehrere Behörden über den Erwerb befinden<sup>31</sup>.
  - Die Belastungsgrenze (Art. 73 – 79 BGG) gilt nun für die kleinen Grundstücke im Bezugsgebiet vorübergehend für den Zeitraum der Landumlegung, nachdem sie durch die Änderung von Art. 3 Abs. 4 BGG mit Wirkung ab 1. Januar 2014 davon befreit worden sind. Die Belastungsgrenze gilt für alle Grundpfandkredite auf kleinen Grundstücken im Bezugsgebiet einer Landumlegung, die am 1. Januar 2014 noch nicht beim Grundbuchamt angemeldet waren. Dasselbe gilt für Kredite, die beim Beschluss einer Landumlegung noch nicht angemeldet waren und jene, die während der Landumlegung angemeldet werden. Mit dem Eintrag des neuen Besitzstandes im Grundbuch fällt die Belastungsgrenze für die verbleibenden kleinen Grundstücke im Bezugsgebiet, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, wieder weg. Siehe zu überschuldeten kleinen Grundstücken bei Artikel 3 Absatz 4 BGG (Ziff. 3.2) unter „Wirkung“.
  - Fazit: Für die Anwendung öffentlichrechtlicher Bestimmungen des BGG ist der neue Art. 2 Abs. 4 praktisch bedeutungslos.

### **Übergangsrechtliche Besonderheiten**, abgeleitet aus dem Fazit von Ziffer 2.1

Für die am 1. Januar 2014 laufenden Güterzusammenlegungen ist der neue Art. 2 Abs. 4 BGG anwendbar, solange der neue Besitzstand noch nicht im Grundbuch eingetragen ist. Das BGG gilt für alle Rechtsgeschäfte über die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörenden kleinen Grundstücke nach Art. 2 Abs. 3 BGG:

- Für die Anwendung der privatrechtlichen Bestimmungen (Art. 11-57 BGG) sofern der Vertrag nicht vor dem 1. Januar 2014 abgeschlossen worden ist.
- Für die Anwendung des öffentlichen Rechts für alle Rechtsgeschäfte, die am 1. Januar 2014 noch nicht beim Grundbuchamt angemeldet waren und für alle kantonalen Verfahren, die am 1. Januar 2014 noch nicht abgeschlossen waren.

Wird nach dem 1. Januar 2014 eine Landumlegung beschlossen, so stellt sich für die betroffenen kleinen Grundstücke die Frage des Übergangsrechts ebenfalls. Sie kann aus unserer Sicht nicht anders beantwortet werden als beim Inkrafttreten der Gesetzesänderung: Nach dem Beschluss der Statuten und des Bezugsgebiets gilt das BGG für alle Rechtsgeschäfte über die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörenden kleinen Grundstücke nach Art. 2 Abs. 3 BGG:

- Für die Anwendung der privatrechtlichen Bestimmungen (Art. 11-57 BGG) sofern der Vertrag nicht vor der Beschlussfassung über Statuten und Bezugsgebiet abgeschlossen worden ist.

<sup>29</sup> Andres Büsser/Reinhold Hotz im Kommentar BGG, N 4 zu Art. 56

<sup>30</sup> Margret Herrenschwand/Christoph Bandli im Kommentar BGG, N 8 zu Art. 59

<sup>31</sup> Beat Stalder im Kommentar BGG, N 26 zu Art. 62

- Für die Anwendung des öffentlichen Rechts, sofern das Rechtsgeschäft nicht vor der Beschlussfassung über Statuten und Bezugsgebiet beim Grundbuch angemeldet worden ist.

Nach Abschluss der Landumlegung gelten für die kleinen Grundstücke nur noch die Bestimmungen über die Grenzverbesserungen (Art. 57). Mit dem Eintrag des neuen Besitzstandes in das Grundbuch fällt die generelle Unterstellung unter das BGGB weg. Dies bedeutet für die im Bezugsgebiet der Landumlegung gelegenen kleinen Grundstücke wiederum eine Rechtsänderung. Übergangsrechtlich gelten vorab dieselben Grundsätze wie bei der Unterstellung unter das BGGB durch die Landumlegung:

- Für die Anwendung der privatrechtlichen Bestimmungen (Art. 11-57 BGGB) gilt Art. 2 Abs. 4 BGGB, sofern der Vertrag über das kleine Grundstück abgeschlossen worden ist, bevor der neue Besitzstand in das Grundbuch eingetragen wurde. Für laufende Verfahren bleibt das Grundstück dem BGGB unterstellt, wenn in diesem Zeitpunkt bereits ein rechtlich geschützter Anspruch bestand (Art. 4 SchIT ZGB). Dies ist dann der Fall, wenn vor Abschluss der Landumlegung ein berechtigtes Zuweisungsbegehren gestellt oder zu Recht ein Vorkaufsrecht geltend gemacht worden ist.
- Für die Anwendung des öffentlichen Rechts gilt das BGGB, sofern das Rechtsgeschäft über das kleine Grundstück vor der Eintragung des neuen Besitzstandes beim Grundbuch angemeldet worden ist. Laufende Bewilligungsverfahren für kleine Grundstücke werden mit dem Eintrag des neuen Besitzstandes im Grundbuch gegenstandslos. Aufgrund von Art. 62 Bst. e BGGB wird es jedoch kaum solche geben (siehe oben unter Öffentlichrechtliche Bestimmungen).

### 3.2 Kleine Grundstücke: Entlassung aus den Massnahmen zur Verhütung der Überschuldung

#### Artikel 3 Absatz 4 BGGB

<sup>4</sup> Die Bestimmungen über die Grenzverbesserungen (Art. 57) und die Massnahmen zur Verhütung der Überschuldung (Art. 73-79) gelten auch für kleine Grundstücke (Art. 2 Abs. 3).

#### Begründung:

Die Änderung wurde auf Grund der Parlamentarischen Initiative 12.406 Rime vom 12. März 2012 beraten. Sie hatte den Bundesrat beauftragt, Art. 3 Abs. 4 BGGB so abzuändern, dass für kleine Grundstücke nur noch die Bestimmungen über die Grenzverbesserungen gelten. Der Geltungsbereich der Bestimmung (a.) sowie die Probleme bei deren Umsetzung (b.) werden vom Motionär als Gründe für den Vorstoss genannt:

##### a. Geltungsbereich

*Um die Überschuldung der Landwirtinnen und Landwirte einzudämmen, beschränkt das BGGB die Möglichkeit, landwirtschaftliche Grundstücke mit Grundpfandrechten zu belasten. Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 35 Prozent erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswerts und des Ertragswerts der nichtlandwirtschaftlichen Teile (Art. 73 Abs. 1). Diese Beschränkung gilt natürlich für alle dem BGGB unterstehenden Grundstücke. Artikel 3 (Besonderer Geltungsbereich) erweitert in Absatz 4 den Geltungsbereich dieser Beschränkung auf Grundstücke, die an sich nicht dem BGGB unterstehen. Diese Erweiterung betrifft Grundstücke von weniger als 25 Aren, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören (Art. 2 Abs. 3). Somit sind alle Grundstücke von weniger als 25 Aren, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, schon durch die heutigen allgemeinen Bestimmungen an die Belastungsgrenze gebunden.*

##### b. Probleme bei der Umsetzung

*Wird Artikel 3 Absatz 4 BGGB auf kleine Grundstücke angewendet, so verlangsamt und verteuert sich erfahrungsgemäss das Verfahren zur Eintragung von Pfandrechten in das Grundbuch. Dadurch wird nämlich in das Eintragungsverfahren eine Instanz eingeführt, die es sonst nicht bräuchte: die Behörde, welche die Belastungsgrenze schätzt.*

Das BLW hat für die Beratung in der Kommission Wirtschaft und Abgaben (WAK) eine Beurteilung des Vorstosses abgegeben. Es hielt fest, dass der Bundesrat in der Botschaft vom 17. Mai 2006 zur



Agrarpolitik 2011 beantragt hatte, die Massnahmen zur Verhütung der Überschuldung (Art. 73 bis 79 BGG) generell zu streichen. Das Parlament hat die Streichung abgelehnt, so dass die Belastungsgrenze für landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke weiterhin gilt. Dieser Entscheid kann nicht als genereller Sperrbeschluss verstanden werden. Die Aufhebung der Belastungsgrenze für Grundstücke, welche nach Art. 2 Abs. 3 BGG im Grundsatz nicht in den Geltungsbereich des BGG fallen, vereinfacht die administrativen Abläufe und erhöht den Spielraum der Landbesitzer kleiner Parzellen. Die Kreditinstitute werden auch bei einer freien hypothekarischen Belastung kaum für einzelne, rein landwirtschaftliche Grundstücke von wenigen hundert Quadratmetern grundpfandgesicherte Darlehen in spekulativ-riskanter Höhe gewähren. Es ist jedoch unbestritten, dass Abs. 4 weiterhin die Bestimmungen über die Grenzverbesserungen nach Art. 57 BGG enthalten muss. Bei den Grenzverbesserungen geht es regelmässig um Kleinigkeiten. Die Vorschrift von Art. 57 BGG ständen im luftleeren Raum, wenn sie auf kleine Grundstücke unter 15 Aren Rebland oder 25 Aren anderes Land keine Anwendung fänden. Gerade die kleinen Grundstücke sind oft Anlass für Grenzverbesserungen, weil sie eine zusammenhängende Bewirtschaftung des Bodens erschweren. Die Befreiung der kleinen Grundstücke von der Belastungsgrenze wird in der Literatur begrüsst<sup>32</sup>.

#### **Wirkung:**

Für die kleinen nicht zu einem Gewerbe gehörenden Grundstücke nach Art. 2 Abs. 3 BGG gilt die Belastungsgrenze seit 1. Januar 2014 nicht mehr. Dies gilt auch für Grundstücke mit Gebäuden. Die Höhe der Belastung mit Grundpfandkrediten ist Sache der Parteien, also von Eigentümer und Kreditgeber. Die Errichtung von Gesamtpfandrechten auf kleinen Grundstücken zusammen mit dem Gesetz unterstellten Grundstücken ist nicht mehr möglich (Art. 74 Abs. 2 BGG).

Durch den Beschluss einer Landumlegung werden die im Bezugsgebiet liegenden kleine Grundstücke nach Art. 2 Abs. 3 BGG dem Gesetz und damit der Belastungsgrenze für die Dauer der Landumlegung unterstellt. Sie können bis zu diesem Zeitpunkt über die Belastungsgrenze hinaus belastet werden. Während der Landumlegung dürfen sie dann nicht noch höher belastet werden, der Kredit und die Haftung des Grundstücks bleiben jedoch bestehen. Das BGG enthält keine Bestimmungen über die Folgen für den Fall einer Missachtung der Belastungsgrenze. Es gelten dafür die allgemeinen Regeln des Privatrechts<sup>33</sup>. Nach Art. 975 ZGB ist der Eintrag eines Pfandrechts aufgrund eines ungültigen Grundgeschäfts durch Klage anfechtbar. In jedem Fall ist der gutgläubige Dritte in seinem Erwerb geschützt.

Davon nicht betroffen sind die aus dem BGG entlassenen Grundstücke, namentlich solche mit für die Landwirtschaft nicht mehr benötigten Gebäuden. Für deren Abparzellierung wird in der Regel ein Richtwert von 10 Aren angewendet, die Fläche kann jedoch auch grösser sein<sup>34</sup>. Diese Grundstücke sind im Grundbuch als nichtlandwirtschaftlich angemerkt (Art. 86 Abs. 1 Bst. b BGG). Durch die Anmerkung sind sie von der Anwendung des BGG und damit auch von der Belastungsgrenze dauernd ausgenommen.

### **3.3 Beurteilung, ob ein landw. Gewerbe besteht: Erweiterung des kantonalen Spielraums**

#### **Artikel 5 Buchstabe a BGG**

Die Kantone können:

- a. landwirtschaftliche Betriebe, welche die Voraussetzungen nach Artikel 7 hinsichtlich der Standardarbeitskräfte nicht erfüllen, den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe unterstellen; die minimale Betriebsgrösse ist dabei in einem Bruchteil einer Standardarbeitskraft festzulegen und darf ~~0,75~~ 0,6 Standardarbeitskräfte nicht unterschreiten;

<sup>32</sup> Franz A. Wolf, Landwirtschaftliche Gewerbe und Zupacht: Der Gesetzgeber schafft Klarheit zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung, BIAR 2013, S. 59

<sup>33</sup> Christina Schmid-Tschirren/Manuel Müller im Kommentar BGG, N 5 Vorbemerkungen zu den Art. 73-79

<sup>34</sup> Margret Herrenschiwand/Christoph Bandli im Kommentar BGG, N 6 u. 8 zu Art. 60

### **Begründung:**

Die Reduktion der unteren Grenze für die Herabsetzung der Gewerbebegrenze durch die Kantone von 0.75 auf 0.60 SAK<sup>35</sup> wurde auf Antrag von Nationalrat Germanier in die WAK-N eingebracht. Der Antrag berücksichtigte zwei Diskussionspunkte der parlamentarischen Debatte. Erstens sollte der Spielraum für die Kantone vergrössert werden, weil die Faktoren für die Berechnung der SAK entsprechend dem technischen Fortschritt gesenkt werden sollen. Zweitens wurde die Frage im Zusammenhang mit der Definition der Landwirtschaft in Artikel 3 Absatz 1 LwG diskutiert. Ein abgelehnter Antrag von Nationalrat de Buman wollte Dienstleistungen im Bereich Agrotourismus als landwirtschaftliche Tätigkeit in Art. 3 Abs. 1 LwG („Kernlandwirtschaft“) aufnehmen (neuer Bst. d). Das Parlament beschloss jedoch, für die landwirtschaftsnahen Tätigkeiten einen neuen Art. 3 Abs. 1<sup>bis</sup> LwG einzuführen. Gestützt darauf können diese Tätigkeiten mit den Massnahmen des 5. und des 6. Titels gefördert werden, ohne dass sie den Tätigkeiten nach Artikel 3 Absatz 1 LwG gleichgestellt sind. Die Gleichstellung hätte weitgehende Auswirkungen auf den Begriff Landwirtschaft gehabt und zu zusätzlichen Abgrenzungsschwierigkeiten geführt. Die Zuordnung der landwirtschaftsnahen Tätigkeiten zur „Kernlandwirtschaft“ wurde unter anderem auch von Vertretern des Gewerbes wegen der Wettbewerbsneutralität bekämpft. Zudem wären dadurch wesentliche Auswirkungen auf die Raumplanung entstanden, welche in dieser Art nicht gewünscht waren. Beide Räte stimmten dem Antrag Germanier ohne Diskussion zu.

### **Wirkung:**

Die Kantone können in ihrem ganzen Gebiet oder in bestimmten Regionen Betriebe bis zu einer unteren Grenze von 0.6 SAK den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe unterstellen. Vor dem 1. Januar 2014 lag diese Grenze bei 0.75 SAK. Die Änderung erhält erst dann eine Wirkung, wenn ein Kanton aufgrund von Art. 5 Bst. a BGG die Gewerbebegrenze unter 0.75 SAK herabsetzt. Sofern der Kanton nicht eine besondere Übergangsbestimmung erlässt, gelten für die zeitliche Abgrenzung die im Fazit von Ziffer 2.1 genannten Grundsätze.

- Geht es um die Anwendung privatrechtlicher Bestimmungen des BGG (Art. 11-57 BGG), gilt die tiefere Gewerbebegrenze, wenn der Vertrag nicht vor dem Inkrafttreten der kantonalen Bestimmung abgeschlossen worden ist.
- Geht es um die Anwendung öffentlichrechtlicher Bestimmungen des BGG (Art. 58- 79), gilt die tiefere Gewerbebegrenze, für alle Rechtsgeschäfte, die nicht vor dem Inkrafttreten der kantonalen Bestimmung beim Grundbuchamt angemeldet waren und für alle kantonalen Verfahren, die dann noch nicht abgeschlossen waren.

### **3.4 Beurteilung, ob ein landw. Gewerbe besteht: Einbezug des Pachtlandes**

#### **Artikel 7 Absatz 4<sup>bis</sup> BGG neu**

<sup>4bis</sup> Bei der Beurteilung, ob Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne der Artikel 21, 36 Absatz 2, 42 Absatz 2, 47 Absatz 2 und 49 Absatz 2 vorliegt, sind die Grundstücke nach Absatz 4 Buchstabe c ebenfalls zu berücksichtigen.

### **Begründung:**

Der neue Absatz wurde auf Grund eines Antrages von Nationalrat Walter diskutiert und gestützt auf den Textvorschlag der Redaktionskommission angenommen. Der Antrag Walter sah vor, Art. 7 Abs. 4 Bst. c BGG wie folgt zu ergänzen: *c. die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke. Dies gilt auch dort, wo das Gesetz vom Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe spricht.*

In der Begründung wurde festgehalten, dass die vorgeschlagene Änderung die Rechtssicherheit verbessert und den einheitlichen Vollzug vereinfacht. Betriebe mit viel Eigenland und Betriebe mit traditionell wenig Eigenland und grossen langfristig gesicherten Pachtflächen werden gleichgestellt. Beispiele: Typische Gebiete mit viel Land der Burgergemeinden und wenig Eigenland wie Linthebene,

<sup>35</sup> Standardarbeitskraft nach Art. 2a der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110)

Rheintal, teilweise Innerschweiz, etc.. Art. 7 BGG definiert das landwirtschaftliche Gewerbe und hält in Abs. 4 Bst. c fest, dass die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke mitgerechnet werden. In verschiedenen Bestimmungen (Art. 21, sowie jeweils Abs. 2 der Art. 36, 42, 47 und 49) spricht das BGG explizit von Gewerbe in Eigentum. Das Bundesgericht hat entschieden, dass für deren Anwendung bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke nach Art. 7 Abs. 4 Bst. c BGG nicht berücksichtigt werden dürfen. Das BGG bestimme ausdrücklich, dass nur das "Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe" berücksichtigt werden dürfe (BGE 129 III 693; BGer Urteil 5C.104/2004; BGE 134 III 1). Die Entscheide des Bundesgerichts führten dazu, dass - je nach Tatbestand – eine unterschiedliche Definition des Begriffs „landwirtschaftliches Gewerbe“ zur Anwendung kommt. Sie widersprechen dem ursprünglichen Willen des Gesetzgebers. Nach dem alten Recht (aArt. 620 Abs. 2 ZGB) wurde bewirtschaftetes Pachtland in jedem Fall zur Beurteilung des Gewerbes berücksichtigt. Bei der Schaffung des BGG hat das Parlament Art. 7 Abs. 4 Bst. c BGG ins Gesetz eingefügt, um damit das vorher geltende Recht weiterzuführen (so auch Studer in BIAR 1/2010 S. 31-33). Die unter dem Regime des BGG vom Bundesgericht eingeführte Differenzierung zwischen dem landwirtschaftlichen Gewerbe als solches und dem landwirtschaftlichen Gewerbe „im Eigentum“ steht im Widerspruch zur einheitlichen Rechtsordnung und ist sachlich nicht gerechtfertigt.

Im Ständerat präziserte der Kommissionssprecher den Sachverhalt zuhanden der Materialien:

*... Die beiden Räte sind der Meinung, dass die vom Bundesgericht eingeführte Interpretation zu einer uneinheitlichen Definition des Begriffs "landwirtschaftliches Gewerbe" führt und letztlich im Widerspruch zur einheitlichen Rechtsordnung steht. Sie haben beschlossen, dass bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, neu auch die für längere Dauer zugepachteten Flächen berücksichtigt werden sollen. Der von National- und Ständerat ursprünglich beschlossene Wortlaut - ich erwähne ihn explizit: "Dies gilt auch dort, wo das Gesetz vom Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe spricht" - ist jedoch sehr offen und stellt keinen klaren Bezug zu den Bestimmungen her, die gemeint sind. Die Redaktionskommission hat daher beantragt, dies mit einem neuen Absatz 4<sup>bis</sup> zu präzisieren<sup>36</sup>. Die Kommission empfahl, dem Antrag der Redaktionskommission zuzustimmen. Bundesrat Johann N. Schneider-Ammann unterstützte ihn ebenfalls<sup>37</sup>.*

#### **Auslegung:**

Nach dem neuen Absatz 4<sup>bis</sup> von Art. 7 BGG sind bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne der Art. 21, 36 Abs. 2, 42 Abs. 2, 47 Abs. 2 und 49 Abs. 2 BGG vorliegt, die Grundstücke nach Art. 7 Abs. 4 Bst. c BGG ebenfalls zu berücksichtigen. Aus diesem Wortlaut geht nicht mit letzter Sicherheit hervor, dass das Pachtland auch bei der Anwendung der im Text nicht erwähnten Bestimmungen des BGG anzurechnen ist<sup>38</sup>. Aufgrund der nachfolgend angeführten Begründungen besteht daran jedoch kein Zweifel.

Die ursprüngliche Formulierung im Antrag Walter bringt mit dem Wort „auch“ zum Ausdruck, dass das Pachtland in allen andern Fällen angerechnet wird. Sie stützte sich auf eine Formulierung aus den kritisierten Bundesgerichtsentscheiden, die losgelöst von diesen Entscheiden den Sinn der Bestimmung für die Redaktionskommission zu wenig explizit zum Ausdruck brachte. Aus dem oben zitierten Votum des Kommissionssprechers geht jedoch klar hervor, dass durch deren Formulierung der Inhalt nicht verändert werden sollte.

Das Adverb „ebenfalls“ weist zwar darauf hin, dass auch bei der Anwendung der aufgezählten Artikel die zugepachteten Grundstücke zu berücksichtigen sind; ein anderes Verständnis ist allerdings nicht ausgeschlossen. Der neue Abs. 4<sup>bis</sup> von Art. 7 BGG ist jedoch im Zusammenhang mit Art. 7 Abs. 4 Bst. c BGG zu sehen, der die Berücksichtigung der für längere Dauer zugepachteten Grundstücke generell verlangt. Abs. 4<sup>bis</sup> kann deshalb nur den Zweck haben, die vom Bundesgericht geschaffenen Ausnahmen zu beseitigen.

<sup>36</sup> Amtl. Bull. SR 2013 S. 165 Votum Konrad Graber

<sup>37</sup> Amtl. Bull. SR 2013 S. 165

<sup>38</sup> Franz A. Wolf, Landwirtschaftliche Gewerbe und Zupacht: Der Gesetzgeber schafft Klarheit zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung, BIAR 2013, S. 60 f.

Nach der Literatur waren die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke nach Art. 7 Abs. 2 Bst. c BGG für die Anwendung der im neuen Abs. 4<sup>bis</sup> nicht erwähnten Bestimmungen stets zu berücksichtigen und zwar sowohl für die privatrechtlichen<sup>39</sup> als auch für die öffentlichrechtlichen<sup>40</sup>. Das Bundesgericht hat die Berücksichtigung des Pachtlandes insbesondere für die Anwendung von Art. 17<sup>41</sup>, Art. 25<sup>42</sup> und Art. 58<sup>43</sup> BGG bestätigt.

In die Beurteilung, ob ein Gewerbe besteht, sind nur die Grundstücke einzubeziehen, die im Geltungsbereich des BGG liegen (Art. 7 Abs. 3 BGG). Dazu gehören nach dem neuen Art. 2 Abs. 4 BGG nun auch die im Bezugsgebiet einer Landumlegung gelegenen kleinen Grundstücke (Ziff. 3.1). Zusätzlich müssen die Anforderungen von Art. 7 Abs. 4 Bst. c BGG erfüllt sein. Die längere Dauer ist in der Regel gegeben, wenn ein regulärer Pachtvertrag nach LPG über 6 Jahre besteht und kein Grund vorliegt, der auf eine Kündigung auf den nächstmöglichen Termin schliessen lässt. Ausserdem sollten sie im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich des Gewerbes liegen<sup>44</sup>. Diese Grundstücke sind in die Berechnung, ob die landesübliche Bewirtschaftung des Betriebs eine Standardarbeitskraft (Art. 1 Abs. 1 BGG) - oder gegebenenfalls einen vom Kanton angesetzten tieferen Wert (Art. 5 Bst. a BGG) – beansprucht, einzubeziehen.

#### **Korrektur des Kommentars zum BGG:**

Die Praxis des Bundesgerichts wurde ausgiebig kritisiert<sup>45</sup>. Die Kommentierung von Art. 21 sowie jeweils Abs. 2 der Art. 36, 42, 47 und 49 BGG in der 2. Auflage des Kommentars zum BGG richtet sich jedoch danach und ist deshalb nicht mehr zutreffend. Die Auslegung, wonach für die Anwendung dieser Bestimmungen die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke nicht berücksichtigt werden dürfen, ist nun falsch - das Gegenteil trifft zu. Dies betrifft insbesondere folgende Stellen: N 98b zu Art. 7 BGG, N 12a zu Art. 21 BGG, N 31 zu Art. 42 BGG, N 22 zu Art. 47 BGG, N 5 zu Art. 49 BGG. Gegenstandslos werden auch die N 98d–98f zu Art. 7 BGG mit der Kritik und einer Beschreibung der Auswirkungen der Bundesgerichtspraxis.

In der soeben erschienenen 2. Auflage des Kommentars zum LPG konnte der neue Abs. 4<sup>bis</sup> von Art. 7 BGG bereits berücksichtigt und bezüglich des Vorkaufsrechts des Pächters ausführlich kommentiert werden<sup>46</sup>.

#### **Wirkung im Allgemeinen:**

Die im neuen Abs. 4<sup>bis</sup> von Art. 7 BGG aufgezählten Bestimmungen enthalten die Zuweisungs- und Vorkaufsrechte des BGG an landwirtschaftlichen Grundstücken. Diese richten sich nicht nach dem Selbstbewirtschaftler- sondern nach dem Arrondierungsprinzip<sup>47</sup>. Ziel der Bestimmungen ist die Zusammenführung der Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gewerben, deren Bestandteil sie werden sollen. Sie dienen der Förderung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Gewerbe im Sinne des Gesetzeszwecks (Art. 1 Abs. 1 Bst. a BGG). Deshalb kommt es nicht darauf an, ob die berechtigte Person das landwirtschaftliche Gewerbe, dessen Struktur verbessert werden soll, selber bewirtschaftet oder ob sie es verpachtet hat<sup>48</sup>.

<sup>39</sup> Franz A. Wolf, ebenda, S. 61; Im Kommentar BGG Eduard Hofer, N 98c zu Art. 7; Benno Studer, N 1b zu Art. 11; Andreas Büsser/Reinhold Hotz N 2 zu Art. 42 und N 5 zu Art. 49

<sup>40</sup> Im Kommentar BGG Eduard Hofer, N 98 zu Art. 7; Margret Herrenschwand/Christoph Bandli, N 3 zu Art. 58 und N 19 zu Art. 60; Beat Stalder, N 30 und N 31 zu Art. 63

<sup>41</sup> BGE 137 II 182, E 3.3.2

<sup>42</sup> Urteil 5A.15/2002 vom 27. September 2002, E. 2.1

<sup>43</sup> BGE 127 III 90, E. 4

<sup>44</sup> Eduard Hofer im Kommentar BGG, N 92-94a zu Art 7

<sup>45</sup> Benno Studer, Drei Urteile aus dem bäuerlichen Boden- und Erbrecht, successio 4/09, S.304-315; Benno Studer, Kritisches zur bundesgerichtlichen Praxis zum Zupachtland im bäuerlichen Boden- und Erbrecht, BIAR 2010 S. 25- 47; Eduard Hofer im Kommentar BGG, N 98d zu Art. 7

<sup>46</sup> Benno Studer/Eduard Hofer, Kommentar zum LPG, N 307a bei Art. 14 LPG

<sup>47</sup> Beat Stalder im Kommentar BGG, N 6 zu Art. 63

<sup>48</sup> Botschaft zum BGG, BBl 1988 III 1001

**Bei der Beurteilung, ob die für ein Grundstück zuweisungs- oder vorkaufsberechtigte Person Eigentümer eines Landwirtschaftlichen Gewerbes ist, werden nun nach Art. 7 Abs. 4<sup>bis</sup> BGG die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke nach Art. 7 Abs. 4 Bst. c BGG berücksichtigt.**

Dies betrifft namentlich:

- Art. 21 BGG: Anspruch auf Zuweisung eines landwirtschaftlichen Grundstücks in der Erbteilung
- Art. 36 Abs. 2 BGG: Anspruch auf Zuweisung eines landwirtschaftlichen Grundstücks bei der Auflösung von Mit- oder Gesamteigentum
- Art. 42 Abs. 2 BGG: Vorkaufsrecht der Verwandten an landwirtschaftlichen Grundstücken
- Art. 47 Abs. 2 BGG: Vorkaufsrecht des Pächters an landwirtschaftlichen Grundstücken
- Art. 49 Abs. 2 BGG: Vorkaufsrecht an Miteigentumsanteilen an landwirtschaftlichen Grundstücken

Der neue Abs. 4<sup>bis</sup> von Art. 7 BGG stellt den einheitlichen Gewerbebegriff für die Anwendung des BGG wieder her<sup>49</sup>.

Nach dem Fazit von Ziffer 2.1 gilt Art. 7 Abs. 4<sup>bis</sup> BGG, wenn der Vertrag am 1. Januar 2014 noch nicht abgeschlossen war. Für die Anwendung von Art. 21 ist es der Erbteilungsvertrag<sup>50</sup>, für Art. 36 Abs. 2 BGG der Vertrag über die Auflösung des gemeinschaftlichen Eigentums, für die Absätze 2 der Art. 42, 47 und 49 BGG der Kaufvertrag (Vorkaufsfall). Die Anwendung von Art. 7 Abs. 4<sup>bis</sup> BGG ab 1. Januar 2014 auch dann, wenn der Erblasser früher gestorben ist, rechtfertigt sich umso mehr, als es sich hier nicht um eine eigentliche Gesetzesänderung handelt. Art. 7 Abs. 4 Bst. c BGG galt schon immer. Der Gesetzgeber hat nur die nach seiner Auffassung nicht gesetzeskonforme Bundesgerichtspraxis korrigiert.

Die Änderung ist von grosser Tragweite, weil zwischen 30 und 40 Prozent der landwirtschaftlichen Gewerbe in der Schweiz die Gewerbeeigenschaft verlieren, wenn das Pachtland nicht angerechnet wird<sup>51</sup>. Daran ändert wenig, dass die Verpächter unter den Berechtigten von der Änderung kaum betroffen sind, weil das vom Pächter zugepachtete Land nicht zu berücksichtigen ist (siehe dazu die nachfolgenden Abschnitte).

#### **Differenzierte Auswirkung auf Vorkaufsrechte der Pächter:**

Das landwirtschaftliche Gewerbe als Gegenstand des Vorkaufsrechtes nach Art. 47 Abs. 1 BGG bestimmt sich nach dem Pachtvertrag und dem Kaufvertrag. Weiter als der Pachtgegenstand reicht der Gegenstand des Vorkaufsrechtes von vornherein nicht<sup>52</sup>. Die Definition des landwirtschaftlichen Gewerbes als Gegenstand des Vorkaufsrechtes richtet sich grundsätzlich – im Gegensatz zum Gewerbebegriff im Bereich des landwirtschaftlichen Pachtrechtes – nach sämtlichen Absätzen von Art. 7 BGG. Die Anwendung von Art. 7 Abs. 4 Bst. c BGG betrifft jedoch nur vom Verpächter zugepachtetes und als Bestandteil des Gewerbes nach Art. 1 Abs. 1 Bst. b LPG mit verpachtetes, nicht jedoch vom Pächter zugepachtetes Land<sup>53</sup>. Das Vorkaufsrecht des Pächters für landwirtschaftliche Gewerbe nach Art. 47 Abs. 1 BGG ist wie die Anwendung des LPG von der Einführung von Art. 7 Abs. 4<sup>bis</sup> BGG kaum betroffen.

Das Vorkaufsrecht des Pächters für gepachtete Grundstücke nach Art. 47 Abs. 2 BGG dagegen zählt zu den Bestimmungen, die neu auszulegen sind. Bei der Beurteilung, ob der zuweisungs- oder

<sup>49</sup> Franz A. Wolf, Landwirtschaftliche Gewerbe und Zupacht: Der Gesetzgeber schafft Klarheit zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung, BIAR 2013, S. 61

<sup>50</sup> Anderer Meinung: Franz A. Wolf, Landwirtschaftliche Gewerbe und Zupacht: Der Gesetzgeber schafft Klarheit zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung, BIAR 2013, S. 63

<sup>51</sup> Benno Studer, Drei Urteile aus dem bäuerlichen Boden- und Erbrecht, successio 4/09, S. 308; zitiert bei Hofer im Kommentar BGG N 98e zu Art. 7

<sup>52</sup> BGE 111 II 487

<sup>53</sup> Benno Studer/Eduard Hofer, Kommentar LPG, N 305 u. 306 bei Art. 14; Lorenz Strebel /Reinhold Hotz im Kommentar BGG, N 2-6 zu Art. 47; Lorenz Strebel, Vorkaufsrecht des Pächters, N 533 ff.

vorkaufsberechtigte Pächter eines Grundstücks Eigentümer eines Gewerbes ist, sind die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke nach Art. 7 Abs. 4 Bst. c BGG mitzurechnen. Dies ist wohl die wichtigste Auswirkung von Art. 7 Abs. 4<sup>bis</sup> BGG, macht doch das Pachtland bald 50 Prozent der landwirtschaftlichen Nutzfläche der Schweiz aus<sup>54</sup>.

#### **Keine Auswirkung auf die Anwendung des LPG:**

Das LPG gilt für die Pacht von landwirtschaftlichen Gewerben im Sinne der Art. 5 und 7 Absätze 1, 2, 3 und 5 BGG (Art. 1 Abs. 1 Bst. b LPG). Der Verweis lässt Abs. 4 von Art. 7 BGG ausdrücklich aus. Der Pächter könnte sonst durch die Erstellung von Gebäuden (Bst. b) oder die Zupacht von Land (Bst. c) die Gewerbeeigenschaft beeinflussen, was dem Verpächter nicht zugemutet werden darf<sup>55</sup>. Zu berücksichtigen ist einzig vom Verpächter zugepachtetes und dem Pächter zusammen mit dem Gewerbe im gleichen Vertrag weiterverpachtetes Land<sup>56</sup>. Dieses Land ist dann Bestandteil des Pachtgegenstandes. Die rechtliche Einheit des landwirtschaftlichen Gewerbes nach Art. 1 Abs. 1 Bst. b LPG wird durch den Pachtvertrag gebildet. Der Pachtgegenstand muss die Voraussetzungen von Art. 1 Abs. 1 Bst. b LPG erfüllen, damit die Bestimmungen des LPG über die landwirtschaftlichen Gewerbe anwendbar sind.

## **4. Änderungen im Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht LPG**

### **4.1 Teilweise in der Bauzone liegende Grundstücke: Teilkündigung**

#### **Artikel 16 Absatz 4 LPG**

<sup>4</sup> Liegt der Pachtgegenstand teilweise in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979<sup>1</sup>, so kann die Kündigung für die nicht in den Geltungsbereich des BGG fallenden Grundstücke sowie für den nichtlandwirtschaftlichen Teil der Grundstücke nach Artikel 2 Absatz 2 BGG ausgesprochen und der Pachtvertrag ohne diese fortgesetzt werden.

<sup>1</sup> SR 700

#### **Artikel 27 Absatz 2 Buchstabe e LPG**

<sup>2</sup> Hat der Verpächter gekündigt, so muss er nachweisen, dass die Fortsetzung der Pacht für ihn unzumutbar oder aus anderen Gründen nicht gerechtfertigt ist. Die Fortsetzung der Pacht ist insbesondere unzumutbar oder nicht gerechtfertigt, wenn:

- e. der Pachtgegenstand teilweise in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979<sup>2</sup> liegt, für die Grundstücke, die nicht in den Geltungsbereich des BGG fallen, sowie für den nichtlandwirtschaftlichen Teil der Grundstücke nach Artikel 2 Absatz 2 BGG.

<sup>2</sup> SR 700

#### **Begründung:**

Die Änderungen der beiden Artikel haben einen direkten Zusammenhang und erfolgten gestützt auf einen Antrag von Nationalrat Hausammann mit folgender Begründung: Mit der Revision des landwirtschaftlichen Pachtrechtes im Rahmen der Agrarpolitik 2011 wurde das Bauland grundsätzlich aus dem Geltungsbereich des LPG entlassen. Damit steht es nach rechtskräftiger Baubewilligung kurzfristig für die Überbauung zur Verfügung. Nach dem unbestrittenen Willen des Parlamentes soll für die nichtlandwirtschaftliche Fläche der teilweise in der Bauzone liegenden und gemischten Grundstücke eine Teilkündigung ausgesprochen werden können. Damit wird der Pächter indirekt geschützt, denn für den landwirtschaftlichen Teil besteht die Pacht nach LPG ungekündigt weiter und der Landeigentümer kann über das Bauland verfügen.

<sup>54</sup> Benno Studer/Eduard Hofer, Pachtrecht, N II in der Einleitung zur 2. Auflage

<sup>55</sup> Eduard Hofer im Kommentar BGG, N 98a zu Art. 7

<sup>56</sup> Benno Studer/Eduard Hofer, Kommentar LPG, N 40 bei Art. 1 LPG

Bei der Formulierung des normativen Textes entstand jedoch eine Lücke. Die teilweise in der Bauzone liegenden und die gemischten Grundstücke (Art. 2 Abs. 2 Bst. c und d BGG) bleiben explizit dem BGG und damit auch dem LPG unterstellt. Die gesetzliche Anpassung in Art. 16 und 27 LPG blieb damit weitgehend totus Buchstabe. Dem Verpächter verblieb unter den bisherigen Bestimmungen nur die Möglichkeit, den Pachtgegenstand als Ganzes zu kündigen. Die saubere Trennung der Grundstücke zwischen Bauzone und Nichtbauzone ist ein grosses Anliegen des Agrarrechts und der Raumplanung. Diese Trennung wird mit dem Antrag nun im landwirtschaftlichen Pachtgesetz korrekt umgesetzt. Sie schafft Klarheit und Rechtsicherheit, so dass die Grundstücke entsprechend ihrer Zone ohne rechtliche Hemmnisse der sachlich korrekten Nutzung zugeführt werden können.

#### **Auslegung:**

Art. 16 Abs. 4 LPG betrifft sowohl landwirtschaftliche Grundstücke als auch Gewerbe, die teilweise in einer Bauzone nach Art. 15 RPG liegen. Wird ein neues Pachtverhältnis begründet, so können separate Pachtverträge - für den Teil in der Bauzone nach OR und den Teil ausserhalb der Bauzone nach LPG - abgeschlossen werden. Wird nur ein Pachtvertrag für den ganzen Pachtgegenstand abgeschlossen, so bleibt das LPG anwendbar, weil Art. 2a LPG nur Grundstücke ausschliesst, die vollständig in der Bauzone liegen.

Liegt ein Pachtgegenstand teilweise in der Bauzone, kann der Pachtvertrag für den in der Bauzone liegenden Teil gekündigt werden. Abgesehen davon, dass die Kündigung nur einen Teil des Pachtgegenstandes betrifft, sind die Modalitäten dieselben wie bei einer Kündigung nach Art. 16 Abs. 1 LPG. Es handelt sich um eine Kündigung auf das vertragliche Pachtende mit der vertraglichen oder – wenn keine längere vereinbart ist – gesetzlichen Frist. Die Wirkung von Art. 16 Abs. 4 LPG liegt darin, dass das Pachtverhältnis für den nicht in der Bauzone liegenden Teil des Pachtgegenstandes weiterläuft. Art. 27 Abs. 2 Bst. e LPG schliesst für die Teilkündigung die Erstreckung aus<sup>57</sup>.

#### **Wirkung:**

Die neue Formulierung ermöglicht die Teilkündigung für nichtlandwirtschaftliche Flächen der teilweise in der Bauzone liegenden und gemischten Grundstücke. Die Teilkündigung nach Art. 16 Abs. 4 war schon bisher für folgende Flächen möglich:

- Mit einem landwirtschaftlichen Gewerbe nach Art. 1 Abs. 1 Bst. b LPG verpachtete Grundstücke ohne betriebsnotwendige Gebäude und angemessenen Umschwung, die ganz in der Bauzone liegen<sup>58</sup>.
- Ganz in der Bauzone liegende Grundstücke, die zusammen mit andern, ausserhalb der Bauzone liegenden Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung nach Art. 1 Abs. 1 Bst. a LPG verpachtet sind.

Neu dazu kommen ab 1. Januar 2014 die nichtlandwirtschaftlichen Teile der Grundstücke nach Art. 2 Abs. 2 BGG. Die Teilkündigung nach Art. 16 Abs. 4 LPG ist für folgende Flächen möglich:

- Bei den Grundstücken mit betriebsnotwendigen Gebäuden nach Art. 2 Abs. 2 Bst. a BGG die ausserhalb der Gebäudegrundfläche und des angemessenen Umschwungs in der Bauzone liegende Fläche.
- Bei den teilweise in der Bauzone liegenden Grundstücken nach Art. 2 Abs. 2 Bst. c BGG die in der Bauzone liegende Fläche.
- Bei den Grundstücken mit gemischter Nutzung nach Art. 2 Abs. 2 Bst. d BGG die Fläche, für die eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung bewilligt ist. Nachdem das BGG an der durch das RPG vorgegebenen Nutzungsordnung anknüpft, werden diese Flächen grundsätzlich gleich behandelt wie Bauzonen<sup>59</sup>.

Nach Art. 27 Abs. 2 Bst. e LPG ist in all diesen Fällen eine Erstreckung der Pacht nach den Art. 26-29 LPG ausgeschlossen.

<sup>57</sup> Benno Studer/Eduard Hofer, Kommentar LPG, N 388a bei Art. 16

<sup>58</sup> Benno Studer/Eduard Hofer, Kommentar LPG N 34a bei Art. 1

<sup>59</sup> Benno Studer/Eduard Hofer, Kommentar LPG, N 388b bei Art. 16

Nach dem Fazit aus Ziffer 2.2 gilt die Änderung für alle Verfahren, die am 1. Januar 2014 nicht abgeschlossen waren.

#### 4.2 Pachtlandarrondierung: Auflösung des Pachtvertrags

##### **Artikel 20 Absatz 1 LPG**

<sup>1</sup> Bringt eine Güterzusammenlegung, eine Umlegung von landwirtschaftlichem Boden oder eine Pachtlandarrondierung für ein verpachtetes Grundstück eine wesentliche Änderung in der Bewirtschaftung mit sich, so kann jede Partei den Pachtvertrag auf Antritt der neuen Bewirtschaftungsverhältnisse schriftlich auflösen.

##### **Begründung:**

Absatz 1 wurde vom Bundesrat in der Botschaft zur Agrarpolitik 2014-2017 mit folgender Begründung vorgeschlagen: *Die Möglichkeit zur Auflösung der Pachtverträge soll auf Pachtlandarrondierungen ausgedehnt werden. Eine gute Optimierung der Pachtlandsituation in einem Perimeter erfordert, dass praktisch alle Bewirtschafter und Bewirtschafterinnen sowie Verpächter und Verpächterinnen beim Verfahren mitmachen. Die vorzeitige Auflösung der Pachtverhältnisse erleichtert ein koordiniertes und abgestimmtes Vorgehen. Es soll auch bei Pachtlandarrondierungen kein Anspruch auf Entschädigung wegen vorzeitiger Beendigung der Pacht geltend gemacht werden können.*

Die Ausdehnung des Geltungsbereichs dieses Absatzes auf die Pachtlandarrondierung war unbestritten. Hingegen wurde folgender in der Botschaft vorgeschlagene Absatz 3 nicht aufgenommen:

<sup>3</sup> *Beteiligt sich ein Pächter an einer Form zur Verbesserung der Bewirtschaftungsstruktur, ohne dass die Pachtverhältnisse aufgelöst werden, gilt stillschweigend das Einverständnis des Verpächters zur Unterpacht.*

Das Parlament liess sich nicht überzeugen von der Begründung des Bundesrates für die einfachere Verbesserung der Bewirtschaftungsstruktur: *Bei den neuen Formen der Bewirtschaftungsarrondierung (freiwilliger Nutzungstausch, Pachtlandarrondierung, virtuelle Flurbereinigung, Gewannebewirtschaftung) ist eine Auflösung der Pachtverhältnisse nach Absatz 1 nicht zwingend nötig. Liegt nämlich das Einverständnis der Verpächter zur Unterpacht vor, kann eine Neuregelung der Bewirtschaftungsverhältnisse vorgenommen werden, ohne die Pachtverträge anpassen zu müssen. Ein optimales Resultat ist jedoch nur erzielbar, wenn alle Verpächter und Verpächterinnen in einem Perimeter den Unterpachten zustimmen. Mit dem neuen Absatz 3 soll dieses Einverständnis stillschweigend gelten, sofern sich ein Pächter oder eine Pächterin an einem gemeinschaftlich organisierten Vorhaben zur Verbesserung der Bewirtschaftungsstruktur beteiligt. Die Bewirtschaftungspflicht nach Artikel 21a LPG (sorgfältige Bewirtschaftung, Sorge zur nachhaltigen Ertragsfähigkeit des Bodens) gilt selbstverständlich auch für den Unterpächter. Nach Artikel 291 Absatz 3 OR<sup>60</sup> bleibt der ursprüngliche Pächter jedoch gegenüber dem Verpächter verantwortlich. Sämtliche Rechte und Pflichten im Verhältnis zwischen Pächter und Verpächter werden durch die Unterpacht nicht tangiert. Mit der vorgeschlagenen Anpassung erhält der Pächter Flexibilität zur Weitergabe seines Pachtlandes zwecks Bewirtschaftungsarrondierung.*

Auch eine in der parlamentarischen Beratung diskutierte Variante mit der Pflicht zur vorgängigen Information an den Eigentümer fand keine Mehrheit. Das Parlament vertrat die Meinung, dass zwischen Verpächter und Pächter ein Vertrauensverhältnis bestehen muss. Dazu gehört auch, dass der Pächter vor einer Unterpacht in jedem Fall das Einverständnis des Eigentümers einholen muss. Damit bleibt die freie Wahl des Pächters durch den Verpächter als wesentlicher Inhalt des Grundeigentums auch im Fall einer Pachtlandarrondierung bestehen.

<sup>60</sup> Schweizerisches Obligationenrecht vom 30. März 1911 (OR, SR 220)



**Fazit:** Die Zusammenarbeit und die Verbesserung der Bewirtschaftungsverhältnisse wurden vom Parlament unterstützt. Die Rechte des Eigentümers durften jedoch nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

**Auslegung:**

Nach Art. 15 Abs. 1 Bst. g. SVV<sup>61</sup> gewährt der Bund eine einmalige Entschädigung an Verpächter und Verpächterinnen für das Recht zur Weitergabe des Pachtlandes durch eine Pachtlandorganisation, sofern das Pachtland für 12 Jahre zur Verfügung gestellt wird. Die für die finanzielle Unterstützung geltenden Anforderungen an eine Pachtlandarrondierung sind hoch. Eine Pachtlandarrondierung ist jedoch auch ohne finanzielle Unterstützung denkbar. Damit die bestehenden Pachtverträge auf Antritt der neuen Bewirtschaftungsverhältnisse aufgelöst werden können, dürfte es auch genügen, wenn die Pachtlandarrondierung einen bestimmten Perimeter erfasst, organisiert ist, die Verpächter schriftlich bestätigen, dass die Pachtverträge für den Zeitraum des Nutzungstausches weiterlaufen und in dieser Zeit die Weitergabe der Flächen möglich ist, wobei eine normale Pachtdauer von 6 Jahren für den Nutzungstausch genügt. Nach der Ablehnung des vom Bundesrat vorgeschlagenen Art. 20 Abs. 3 LPG ist klar, dass mit den neuen Pächtern neue Pachtverträge entstehen.

Wie bei einer Güterzusammenlegung oder einer Umlegung landwirtschaftlichen Bodens ist eine «wesentliche Änderung in der Bewirtschaftung» anzunehmen, wenn die Aufrechterhaltung des Pachtvertrages für eine oder beide Parteien unzumutbar wird. Durch die Pachtlandarrondierung soll der Pächter auseinanderliegender Grundstücke verschiedener Eigentümer an deren Stelle eine gleichwertige zusammenhängende Fläche bewirtschaften können. Dass er die bisherigen Pachtverträge auflösen kann, ist geradezu Voraussetzung der Pachtlandarrondierung. Eine Kündigungsfrist ist nicht vorgesehen. Kündigungstermin ist jedoch stets der Antritt des neuen Besitzstandes. Die schriftliche Erklärung für die Auflösung des Pachtvertrags muss daher am Tag vor Antritt des neuen Besitzstandes beim Vertragspartner eintreffen<sup>62</sup>.

**Wirkung:**

Die schriftliche Auflösung des Pachtvertrags auf Antritt der neuen Bewirtschaftungsverhältnisse ist neu auch bei Pachtlandarrondierungen möglich, nicht nur bei Güterzusammenlegungen bzw. Landumlegungen im Sinn einer Neuordnung des Grundeigentums.

Nach dem Fazit aus Ziffer 2.2 gilt die Änderung für alle Pachtlandarrondierungen, wenn die neuen Bewirtschaftungsverhältnisse am 1. Januar 2014 noch nicht angetreten waren.

---

<sup>61</sup> Strukturverbesserungsverordnung vom 7. Dezember 1998 (SVV, SR 913.1)

<sup>62</sup> Benno Studer/Eduard Hofer, Kommentar LPG, N 426-429 bei Art. 20 LPG

## 5. Änderungen in der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht, VBB

### Artikel 2a Absätze 2-4 VBB

<sup>2</sup> Ergänzend zu Absatz 1 sind folgende Zuschläge und Faktoren zu berücksichtigen:

a.	Milchkühe auf Sömmerungsbetrieb	0,015 SAK/Normalstoss
b.	andere Nutztiere auf Sömmerungsbetrieb	0,010 SAK/Normalstoss
c.	Kartoffeln	0,045 SAK/ha
d.	Beeren, Heil- und Gewürzpflanzen	0,300 SAK/ha
e.	Rebbau mit eigener Kelterei	0,300 SAK/ha
f.	Gewächshaus mit festen Fundamenten	0,900 SAK/ha
g.	Hochtunnel oder Treibbeet	0,450 SAK/ha
h.	<u>Pilzproduktion in Hochtunnel oder Gebäuden</u>	<u>0,060 SAK/Are</u>
i.	<u>Champignonproduktion in Gebäuden</u>	<u>0,250 SAK/Are</u>
j.	<u>Brüsselerproduktion in Gebäuden</u>	<u>0,250 SAK/Are</u>
k.	<u>Sprossenproduktion in Gebäuden</u>	<u>1,000 SAK/Are</u>
l.	<u>produzierender Gartenbau: Gewächshaus mit festen Fundamenten oder Hochtunnel für Pflanzen in Behältern</u>	<u>2,400 SAK/ha</u>
m.	Christbaumkulturen	0,045 SAK/ha
n.	betriebseigener Wald	0,012 SAK/ha

<sup>3</sup> Auf Sömmerungsbetrieben können eigene und fremde Tiere nach Absatz 2 Buchstaben a und b nur dann angerechnet werden, wenn der zum Betrieb gehörende Sömmerungsbetrieb auf eigene Rechnung und Gefahr bewirtschaftet wird.

<sup>4</sup> Für die Aufbereitung, die Lagerung und den Verkauf selbstproduzierter landwirtschaftlicher Erzeugnisse auf dem Produktionsbetrieb in bereits bestehenden Anlagen bemisst sich der Zuschlag in SAK nach dem effektiven Arbeitsaufwand.

### Begründung:

Der Bundesrat hat in Art. 2a VBB<sup>63</sup> zusätzliche SAK-Faktoren und Zuschläge für landwirtschaftliche Spezialkulturen und spezielle Betriebszweige bestimmt (Bst. h-l). Diese tragen den vielfältigen Bedürfnissen der Landwirtschaft und des produzierenden Gartenbaus besser Rechnung und berücksichtigen die parlamentarische Beratung der Motion Hess (10.3388) zur Pilzproduktion. Nach Art. 7 Abs. 2 BGG ist auch der produzierende Gartenbau dem Gesetz unterstellt. Gemäss Art. 2a Abs. 5 VBB gelten für Kulturen des produzierenden Gartenbaus die SAK-Faktoren und Zuschläge nach den Absätzen 1 und 2 sinngemäss. Um der hohen Arbeitsleistung pro Fläche in Gewächshäusern oder dauerhaften Hochtunneln, in welchen Gemüsesetzlinge und Topfpflanzen wie Begonien oder Fuchsia kultiviert werden, angemessen zu berücksichtigen, wurde dafür ein spezieller Faktor festgelegt (Bst. l).

Nach der Definition in Art. 3 Abs. 1 Bst. b LwG umfasst die Landwirtschaft nebst der Aufbereitung auch die Lagerung und den Verkauf der entsprechenden Erzeugnisse auf den Produktionsbetrieben. Die Definition wird nun bei der Berechnung der SAK vollständig berücksichtigt. Aufbereitung, Lagerung und Verkauf selbstproduzierter landwirtschaftlicher Erzeugnisse auf dem Produktionsbetrieb werden nach dem effektiven Arbeitsaufwand in die Berechnung einbezogen. Damit wird einer Forderung der Selbstvermarkter Rechnung getragen.

### Auslegung:

<sup>63</sup> Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993 (VBB, SR 211.412.110)

Nach Art. 2a Abs. 1 VBB gelten die Faktoren von Art. 3 LBV<sup>64</sup> in jedem Fall. Ergänzend zu diesen werden für spezielle Betriebszweige zusätzliche Faktoren festgelegt. Die bisher gültigen Faktoren wurden in der Höhe belassen, jedoch neu gegliedert. Zusätzliche Faktoren für die Produktion von Pilzen, Sprossen und Brüsseler wurden auf Basis der aktuellen arbeitswirtschaftlichen Grundlagen der Forschungsanstalt Reckenholz-Tänikon aufgenommen. Bei den Gewächshäusern und den Hochtunneln ist die gesamte Gebäudefläche anrechenbar (Bst. f, g und l). Bei der Pilz-, Champignon-, Brüsseler- und Sprossenproduktion in Gebäuden wird als Bezugsfläche die Beetfläche (Substratfläche, Anzuchtfläche) beziehungsweise bei dreidimensionalen Substratblöcken, -zylindern oder -behältern, deren Standfläche inklusive Zwischenräume (ohne Verkehrsflächen) verwendet. In mehrstöckigen Anlagen (Regale) werden entsprechend die Etagenflächen summiert (Anhang 1 Abs. 6 IBLV<sup>65</sup>).

Nach Art. 2a Abs. 3 VBB kann nur der Aufwand für die eigenen Produkte berücksichtigt werden. Früher wurde der Zuschlag für die Verarbeitung von *in der Region üblichen Produkten* gewährt. Diese Formulierung war nicht mit der Definition der Landwirtschaft in Art. 3 LwG harmonisiert. Einzelne Betriebe mit Verarbeitung von in der Region üblichen aber nicht betriebseigenen Produkten, wie beispielsweise Kundenmostereien, erhalten neu weniger SAK. Dafür kann der Aufwand für die Direktvermarktung berechnet werden. Wo Produkte Dritter für den Handel zugekauft werden, ist eine Korrektur notwendig. Der anrechenbare Arbeitsaufwand muss im Verhältnis des gesamten Verkaufswertes zu jenem der Drittprodukte reduziert werden. Um die Anzahl SAK zu erhalten, werden die bereinigten Arbeitsstunden durch 2800 Stunden geteilt.

Für die eigene Kelterung des Weins darf kein Zuschlag nach Art. 2a Abs. 4 VBB angerechnet werden, weil der entsprechende Aufwand mit dem Zuschlag nach Abs. 2a Abs. 2 Bst. e VBB erfasst wird.

#### **Wirkung:**

Landwirtschaftliche Betriebe, die eine der neu aufgenommenen Kulturen anbauen, Gartenbaubetriebe sowie Betriebe, auf denen eigene Produkte verkauft werden, und die bisher die Gewerbegrenze nicht erreicht haben, können sie erreichen, sofern die neuen Faktoren dazu ausreichen. Vereinzelt können Betriebe unter die Gewerbegrenze fallen, weil die Verarbeitung nicht betriebseigener Produkte nicht mehr berücksichtigt wird.

Nach dem Fazit aus Ziffer 2.1 gilt die Änderung für die Gewerbestellung in allen kantonalen Verfahren, die am 1. Januar 2014 noch nicht abgeschlossen waren.

Die gleichen Zuschläge und Faktoren gelten nach Art. 1 und Anhang 1 IBLV auch für die Strukturverbesserungen. Mit der Agarpolitik 2014-2017 wurde in diesem Bereich eine vollständige Harmonisierung zwischen Bodenrecht und Strukturverbesserungen erzielt, welche sich vereinfachend auf den Vollzug auswirkt.

#### **Künftige Anpassung der SAK-Faktoren:**

Nach der Botschaft zum BGGB sollte das landwirtschaftliche Gewerbe als Grundlage für einen Haupterwerbsbetrieb dienen<sup>66</sup>. Der Begriff Haupterwerbsbetrieb ist jedoch subjektiv geprägt und für die rechtliche Anwendung nicht operabel<sup>67</sup>. Deshalb verlangte Art. 7 Abs. 1 BGGB ursprünglich, dass das Gewerbe die halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie beansprucht, was der Grössenordnung eines Haupterwerbsbetriebs gleichkommt. Der Ersatz dieser Formulierung durch 0.75 SAK änderte daran wenig.

Mit der Erhöhung auf 1 SAK wurde jedoch das Konzept verändert, indem nun das Gewerbe grundsätzlich eine ganze Arbeitskraft beanspruchen soll. Die Faktoren nach Art. 2a VBB sind nur das technische Hilfsmittel, mit dem dies auf einfache Weise festgestellt werden kann. Weil der Arbeitsbedarf

<sup>64</sup> Landwirtschaftliche Begriffsverordnung vom 7. Dezember 1998 (LBV, SR 910.91)

<sup>65</sup> Verordnung des BLW über Investitionshilfen und soziale Begleitmassnahmen in der Landwirtschaft vom 26. November 2003, (IBLV, SR 913.211)

<sup>66</sup> BBI 1988 III 1110

<sup>67</sup> Eduard Hofer im Kommentar BGGB, N 54a Vorbemerkungen zu Art. 6-10

pro Einheit (Hektaren, GVE<sup>68</sup> etc.) im Lauf der technischen Entwicklung sinkt, müssen die Faktoren entsprechend reduziert werden, damit das Ergebnis dem Konzept noch entspricht. Der Bundesrat hat die Faktoren letztmals mit Wirkung auf den 1. Januar 2004 angepasst<sup>69</sup>.

Im Rahmen der Agrarpolitik 2014-2017 war eine neue Anpassung vorgesehen. Sie wurde wieder fallen gelassen, weil der Bundesrat mit dem Postulat Müller 12.3906 beauftragt wurde, einen Bericht zu erstellen, welcher das heutige System zur Bemessung der Standardarbeitskraft beurteilt und mögliche Alternativen aufzeigt. Dabei ist auch die diesbezügliche Behandlung der landwirtschaftsnahen Tätigkeiten nach Art. 3 Abs. 1<sup>bis</sup> LwG ein Thema. Der Bundesrat hat den Bericht am 20. Juni 2014 zu Händen des Parlaments verabschiedet und die Folgearbeiten auf Gesetzes- und Verordnungsstufe in Auftrag gegeben.

Die Weiterentwicklung der SAK-Berechnung oder die Einführung eines alternativen Systems kann die Festlegung der Gewerbegrenze nach Artikel 5 und 7 BGGB beeinflussen. Deren Änderung hat vielfältige Auswirkungen, weil das landwirtschaftliche Gewerbe nicht nur im LPG und im BGGB für die Anwendung vieler Bestimmungen massgebend ist, sondern auch im Raumplanungsrecht zur Anwendung kommt<sup>70</sup> und im Steuerrecht eine Rolle spielt<sup>71</sup>. Sofern die Senkung der Faktoren oder ein alternatives System zu einer Erhöhung der Gewerbegrenze führt, wird das Übergangsrecht zu beachten sein. Zu denken ist insbesondere an eine Regelung im Sinn von Art. 60b Abs. 2 LPG, der verhindert, dass die Erhöhung der Gewerbegrenze in laufende Pachtverträge eingreift.

---

<sup>68</sup> Grossvieheinheiten

<sup>69</sup> Eduard Hofer im Kommentar BGGB, N 56a und 56b Vorbemerkungen zu Art. 6-10

<sup>70</sup> Eduard Hofer im Kommentar BGGB, N 46d-50c Vorbemerkungen zu Art. 6-10

<sup>71</sup> Eduard Hofer, Erhöhung der Gewerbegrenze, BIAR 2008, S. 244-254