

Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)

Änderung vom ...

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom ...¹,
beschliesst:*

I

Das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991² über das bäuerliche Bodenrecht wird wie folgt geändert:

Ersatz von Ausdrücken

¹ *In Artikel 88 Absatz 2 wird der Ausdruck «Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement» ersetzt durch den Ausdruck «Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF)».*

² *Im Artikel 90 Absatz 2 wird der Ausdruck «Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement» ersetzt durch den Ausdruck «WBF».*

Ingress

gestützt auf die Artikel 26, 36, 104 und 122 der Bundesverfassung³,

Art. 1 Abs. 1 Bst. a

¹ Dieses Gesetz bezweckt:

- a. das bäuerliche Grundeigentum zu fördern und eine leistungsfähige sowie auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichtete Landwirtschaft zu erhalten und deren Struktur zu verbessern;

Art. 2 Abs. 2 Bst. c

² Das Gesetz gilt ferner für:

- c. den ausserhalb der Bauzone liegenden Teil von teilweise innerhalb einer Bauzone liegenden Grundstücken.

SR

- 1 BBl 2019 ...
- 2 SR 211.412.11
- 3 SR 101

Art. 9 Abs. 3

³ Der Bundesrat kann Anforderungen an Selbstbewirtschafter festlegen, namentlich zu deren Ausbildung.

Art. 9a Bäuerliche juristische Person

Als bäuerliche juristische Person gilt eine Aktiengesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder Kommanditaktiengesellschaft mit Sitz in der Schweiz, die die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- a. Die Selbstbewirtschafter verfügen über folgende Beteiligungen:
 1. bei der Aktiengesellschaft oder der Kommanditaktiengesellschaft: mittels Namenaktien über eine direkte Beteiligung von mindestens zwei Dritteln am Grundkapital und an den Stimmrechten.
 2. bei Gesellschaften mit beschränkter Haftung: über eine direkte Beteiligung von mindestens zwei Dritteln am Stammkapital und an den Stimmrechten.
- b. Die statutarische Hauptzweckbestimmung entspricht Artikel 3 Absatz 1 des Landwirtschaftsgesetzes vom 29. April 1998⁴.
- c. Die Aktiven der Gesellschaft bestehen auf Dauer zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder landwirtschaftlichen Grundstücken.
- d. Die Anteilsrechte stehen im Eigentum natürlicher Personen.
- e. Im obersten Leitungs- oder Verwaltungsorgan nimmt eine Mehrheit von Selbstbewirtschaftern Einsitz, und das Gewerbe wird von selbstbewirtschaftenden Anteilsinhabern geleitet.

Art. 10 Abs. 1

¹ Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum Referenzzinssatz verzinst werden kann; der Referenzzinssatz entspricht einem langfristigen Kapitalkostensatz, der nach Fremd- und Eigenkapital gewichtet ist und das Branchenrisiko berücksichtigt. Für die Feststellung des Ertrags und des Referenzzinssatzes wird auf das Mittel mehrerer Jahre abgestellt.

Art. 18 Abs. 3

³ Als besondere Umstände gelten namentlich der höhere Ankaufswert des Gewerbes oder erhebliche Investitionen, die der Erblasser vor seinem Tod getätigt hat:

- a. bei leichten Bauten und Einrichtungen: in den letzten 10 Jahren vor dem Tod;
- b. bei massiven Bauten: in den letzten 20 Jahren vor dem Tod
- c. bei Boden: in den letzten 25 Jahren vor dem Tod.

⁴ SR 910.1

Art. 21 Abs. 1

¹ Befindet sich in der Erbschaft ein landwirtschaftliches Grundstück, das nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört, so kann ein Erbe dessen Zuweisung zum doppelten Ertragswert verlangen, wenn er Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder über ein solches wirtschaftlich verfügt und das Grundstück höchstens 15 km von diesem entfernt ist.

Art. 25 Abs. 1 Bst. b

¹ Befindet sich in der Erbschaft ein landwirtschaftliches Gewerbe, so steht, sofern sie geeignete Selbstbewirtschafter sind, ein Kaufsrecht zu:

- b. jedem Geschwister, das nicht Erbe ist, aber beim Verkauf des landwirtschaftlichen Gewerbes ein Vorkaufsrecht geltend machen könnte.

Art. 28 Abs. 1

¹ Wird bei der Erbteilung einem Erben ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück zu einem Anrechnungswert unter dem Verkehrswert zugewiesen oder werden Anteilsrechte an einer bäuerlichen juristischen Person zu einem Anrechnungswert unter dem Verkehrswert zugewiesen, so hat jeder Miterbe bei einer Veräußerung Anspruch auf den seiner Erbquote entsprechenden Anteil am Gewinn.

Art. 31 Abs. 1 erster Satz

¹ Der Gewinn entspricht der Differenz zwischen dem Veräußerungs- und dem Anrechnungswert, abzüglich Steuern und Sozialversicherungsabgaben. ...

Art. 36 Abs. 2 Bst. b

² Wird vertraglich begründetes Gesamteigentum oder Miteigentum an einem landwirtschaftlichen Grundstück aufgelöst, so kann jeder Mit- oder Gesamteigentümer dessen Zuweisung verlangen, wenn:

- b. das Grundstück höchstens 15 km vom Gewerbe entfernt liegt.

Art. 41 Abs. 1 erster Satz und 2 erster Satz

¹ Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Veräußerer eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks oder von Anteilsrechten an einer bäuerlichen juristischen Person Anspruch auf den Gewinn hat, wenn das Gewerbe, das Grundstück oder die Anteilsrechte weiterveräußert werden. ...

² Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück zu einem Preis unter dem Verkehrswert veräußert oder werden Anteilsrechte an einer bäuerlichen juristischen Person zu einem Preis unter dem Verkehrswert veräußert, ohne dass ein Gewinnanspruch vereinbart worden ist, so bleiben zum Schutz der Erben die Bestimmungen

über die Ausgleichung und die Herabsetzung (Art. 626-632 und Art. 522-533 ZGB⁵) vorbehalten. ...

Gliederungstitel vor Art. 42

2. Abschnitt: Vorkaufsrechte der Verwandten und der Ehegatten

Art. 42 Abs. 1 und 2

¹ Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, so haben daran die nachgenannten Personen ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen:

1. jeder Nachkomme;
2. der Ehegatte;
3. jedes Geschwister, wenn der Veräusserer das Gewerbe vor weniger als 10 Jahren ganz oder zum grössten Teil von den Eltern oder aus deren Nachlass erworben hat.

² Wird ein landwirtschaftliches Grundstück veräussert, so hat jeder Nachkomme des Veräusserers ein Vorkaufsrecht daran, wenn er Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das Grundstück höchstens 15 km entfernt liegt.

Art. 45a Gewerbe im Eigentum von bäuerlichen juristischen Personen

Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert, das im Eigentum einer bäuerlichen juristischen Person steht, so kann das Vorkaufsrecht am landwirtschaftlichen Gewerbe durch Nachkommen eines Inhabers einer Beteiligung von mindestens 25 Prozent am Grundkapital oder am Stammkapital ausgeübt werden.

Art. 47 Abs. 2 Bst. b

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

- b. der Pächter Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das gepachtete Grundstück höchstens 15 km entfernt liegt.

Art. 49 Abs. 1 Ziff. 2 und Abs. 2 Ziff. 1

¹ Wird ein Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Gewerbe veräussert, so haben daran in folgender Rangordnung ein Vorkaufsrecht:

⁵ SR 210

2. jeder Nachkomme, der Ehegatte und jedes Geschwister, das nach Artikel 42 Absatz 1 Ziffer 3 ein Vorkaufsrecht hat, sowie der Pächter, unter den Voraussetzungen, zu den Bedingungen und in der Rangfolge, die für das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe gelten;

² Wird ein Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Grundstück veräussert, so haben daran in folgender Rangordnung ein Vorkaufsrecht:

1. jeder Miteigentümer, der bereits Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder über ein solches wirtschaftlich verfügt und das Grundstück höchstens 15 km entfernt liegt;

Art. 59 Bst. e und f

Das Realteilungs- und das Zerstückelungsverbot gilt nicht für eine Abtrennung oder Teilung:

- e. von Grundstücken entlang der Bauzonengrenze, wenn auf dem Grundstücksteil innerhalb der Bauzone keine Bauten und Anlagen stehen;
- f. für die Erwerbszwecke nach Artikel 62 Buchstabe h.

Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j

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

- f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht an Bauten oder Pflanzen zugunsten des Pächters des landwirtschaftlichen Grundstückes oder Gewerbes errichtet werden soll;
- j. bei einer Mehrheitsbeteiligung die Abtrennung einen Anteil von einem Drittel am Grund- oder Stammkapital einer bäuerlichen juristischen Person nicht übersteigt und auch nach der Abtrennung noch eine Mehrheitsbeteiligung vorliegt.

Art. 61 Abs. 3 und 4

³ Als Erwerb gilt die Eigentumsübertragung sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommt. Als wirtschaftliche Eigentumsübertragung gilt auch der Erwerb von Anteilsrechten an einer bäuerlichen juristischen Person.

⁴ Die Bewilligung verfällt, wenn der Erwerb nicht innerhalb eines Jahres erfolgt.

Art. 62 Bst. b und i-l

Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb:

- b. durch einen Nachkommen, den Ehegatten, die Eltern oder ein Geschwister des Veräusserers;
- i. durch Einräumung eines Baurechts an Pflanzen zugunsten des Pächters des landwirtschaftlichen Grundstückes oder Gewerbes;
- j. durch Tausch von landwirtschaftlichen Grundstücken oder Grundstücksteilen eines landwirtschaftlichen Gewerbes ohne Aufpreis gegen Land, Gebäude oder Anlagen, die für den Betrieb des Gewerbes günstiger liegen oder geeigneter sind;
- k. von landwirtschaftlichen Gebäuden mit notwendigem Umschwung nach Artikel 60 Absatz 1 Buchstabe e durch Eigentümer benachbarter landwirtschaftlicher Gewerbe oder Grundstücke;
- l. von Anteilsrechten an einer bäuerlichen juristischen Person bis zu einem Drittel am Grund- oder Stammkapital.

Art. 63 Abs. 1 Bst. d

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

- d. das zu erwerbende Grundstück in mehr als 15km Distanz zum Betriebszentrums des Erwerbers liegt.

Art. 65 Abs. 2

² Die Verweigerungsgründe von Artikel 63 gelten nicht.

Art. 65a Erwerb durch eine bäuerliche juristische Person

Der Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe oder Grundstücke durch eine bäuerliche juristische Person kann bewilligt werden.

Art. 65b Erwerb durch Genossenschaften, Vereine und Stiftungen

¹ Der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder von Grundstücken durch eine Genossenschaft, einen Verein oder eine Stiftung nach den Artikeln 80 ff. ZGB⁶ wird bewilligt, sofern:

- a. bei einer Genossenschaft oder einem Verein eine Mehrheit von Gesellschaftern Selbstbewirtschafter sind, diese das Gewerbe persönlich leiten und die Gesellschafter natürliche Personen sind und bei einer Stiftung: eine Mehrheit der Mitglieder des obersten Stiftungsorgans Selbstbewirtschafter sind und diese das Gewerbe persönlich leiten;
- b. die statutarische Hauptzweckbestimmung Artikel 3 Absatz 1 des Landwirtschaftsgesetzes vom 29. April 1998⁷ entspricht;

⁶ SR 210

⁷ SR 910.1

- c. der Verein oder die Stiftung in das Handelsregister eingetragen ist; und
- d. die Aktiven auf Dauer zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstücken bestehen.

Art. 65c Erwerb von Anteilsrechten an einer bäuerlichen juristischen Person

Der Erwerb von Anteilsrechten durch natürliche Personen an einer bäuerlichen juristischen Person wird bewilligt, sofern der Erwerber Selbstbewirtschafter ist und:

- a. im Fall einer Aktiengesellschaft oder einer Kommanditaktiengesellschaft: nach dem Erwerb mittels Namenaktien über eine direkte Beteiligung von mindestens zwei Dritteln am Grundkapital und an den Stimmrechten verfügt;
- b. im Fall einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung: nach dem Erwerb über eine direkte Beteiligung von mindestens zwei Dritteln am Stammkapital und an den Stimmrechten verfügt;
- c. im obersten Leitungs- oder Verwaltungsorgan eine Mehrheit von Selbstbewirtschaftern Einsitz nimmt und das Gewerbe von selbstbewirtschaftenden Anteilsinhabern geleitet wird.

Art. 70 Nichtig Rechtsgeschäfte

Rechtsgeschäfte, die den Verboten der Zerstückelung von Grundstücken, der Realteilung von Gewerben (Art. 58) oder von Mehrheitsbeteiligungen nach Artikel 4 Absatz 2 oder den Bestimmungen über den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben, Grundstücken oder Anteilsrechten (Art. 61–69) zuwiderlaufen oder deren Umgehung bezwecken, sind nichtig.

Art. 72a Bedingungen und Auflagen bei Erwerb von Anteilsrechten sowie Widerruf des Entscheids

¹ Die Bewilligungsbehörde stellt durch geeignete Bedingungen oder Auflagen sicher, dass:

- a. die Voraussetzungen für den Erwerb von Anteilsrechten bei jeder Handänderung an solchen Rechten oder bei Umstrukturierungen des Rechtsträgers gewahrt bleiben;
- b. das landwirtschaftliche Gewerbe oder die Grundstücke ein Hauptaktivum des Rechtsträgers bleiben;
- c. das Verbot der Realteilung an einer Mehrheitsbeteiligung beachtet wird;
- d. das oberste Leitungs- oder Verwaltungsorgan einer bäuerlichen juristischen Person, nach Erteilung einer Bewilligung nach Artikel 65a oder 65c, der kantonalen Behörde jede Handänderung an Anteilsrechten innert 60 Tagen meldet.

² Der Bundesrat kann weitere Bedingungen und Auflagen festlegen.

³ Die Bewilligungsbehörde kann ihren Entscheid widerrufen, wenn die Bedingungen und Auflagen nicht mehr eingehalten sind.

Art. 73 Abs. 1

¹ Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen 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.

Art. 75 Abs. 1 Bst. e

¹ Keine Belastungsgrenze besteht für:

- e. Grundpfandrechte in Form von Grundpfandverschreibungen zur Sicherung des Gewinnanspruchs der Miterben, des Veräusserers und dessen Ehegatten.

Art. 76 Überschreitung der Belastungsgrenze

¹ Ein Grundpfandrecht, für das die Belastungsgrenze gilt und das diese überschreitet, darf nur zur Sicherung eines Darlehens errichtet werden, wenn die Bedingungen nach den Artikeln 77 und 78 eingehalten sind.

² Die Einhaltung der Artikel 77 und 78 wird vom Grundbuchverwalter nicht kontrolliert.

Art. 77 Abs. 3

³ Personen oder Institutionen, die das Darlehen gewähren, verbürgen oder verzinsen, wachen darüber, dass es zum festgelegten Zweck verwendet wird. Bei Zweckentfremdung ist das Darlehen zu kündigen.

Art. 78 Abs. 3

³ Ist ein zurückbezahltes Darlehen durch einen Schuldbrief gesichert und wird dieser nicht als Sicherheit für ein neues Darlehen nach den Artikeln 76 und 77 verwendet, so muss der Gläubiger dafür sorgen, dass die Pfandsumme, soweit sie die Belastungsgrenze übersteigt, im Grundbuch und auf dem Pfandtitel geändert oder gelöscht wird. Personen oder Institutionen, die das Darlehen gewähren, verbürgen oder verzinsen, sind berechtigt, zu diesem Zweck beim Grundbuchamt die Änderung oder Löschung zu beantragen.

Art. 79 aufgehoben

Art. 81 Abs. 1

¹ Dem Grundbuchamt sind nebst der Urkunde über das Rechtsgeschäft die erforderlichen Bewilligungen oder Urkunden, aus denen hervorgeht, dass keine Bewilligung nötig ist, einzureichen.

Art. 83 Abs. 1^{bis}, 2 und 2^{bis}

^{1bis} Erlangt die kantonale Bewilligungsbehörde Kenntnis von einem nicht bewilligten Erwerb von Anteilsrechten nach Artikel 65c, so leitet sie das Bewilligungsverfahren von Amtes wegen ein.

² Die kantonale Bewilligungsbehörde teilt ihren Entscheid den Vertragsparteien, dem Grundbuchverwalter, der kantonalen Aufsichtsbehörde (Art. 90 Bst. b), dem Pächter sowie Kaufs-, Vorkaufs- oder Zuweisungsberechtigten mit.

^{2bis} Sie teilt ihren Entscheid über den Erwerb von Anteilsrechten nach Artikel 65c zudem der Gesellschaft mit.

Art. 84 Feststellungsverfügung

Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann von der Bewilligungsbehörde insbesondere feststellen lassen, ob:

- a. ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück oder eine Mehrheitsbeteiligung an einer juristischen Person dem Realteilungsverbot, dem Zerstückelungsverbot oder dem Bewilligungsverfahren unterliegt;
- b. der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks oder der Erwerb von Anteilsrechten an einer juristischen Person bewilligt werden kann.

Art. 87 Abs. 3 Bst. b und c sowie Abs. 4

³ Die Schätzung des Ertragswerts können verlangen:

- b. jede/r am betreffenden Grundstück oder Gewerbe oder an Anteilsrechten nach diesem Gesetz Kaufs- oder Vorkaufsberechtigte, wenn sie/er ihr/sein Recht ausüben könnte;
- c. die Pfandgläubiger oder Bürgen, wenn sie ein pfandgesichertes Darlehen gewähren, verbürgen oder verzinsen oder wenn sich der Wert des Grundstücks oder Gewerbes infolge von Naturereignissen, Bodenverbesserungen, Vergrösserung oder Verminderung der Fläche, Neu- oder Umbauten, Abbruch oder Stilllegung eines Gebäudes, Zweckentfremdung oder ähnlichen Umständen geändert hat.

⁴ Die Behörde teilt dem Eigentümer, dem Antragsteller, der Gesellschaft (Art. 65a und 65b) und dem Grundbuchamt den neuen Ertragswert und die neue Belastungsgrenze 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.

Art. 90 Abs. 1 Bst. c

¹ Die Kantone bezeichnen die Behörden, die zuständig sind:

c. *Aufgehoben*

Art. 91 *Zuständigkeit des Bundes*

Der Bundesrat erlässt die Vollzugsbestimmungen zu den Artikeln 9 Absatz 3, 10 Absatz 2, 72a Absatz 2 und 86 Absatz 2.

Art. 95c *Übergangsbestimmung zur Änderung vom ...*

² Die Artikel 61 Absatz 3 und Artikel 65c sind anwendbar auf den Erwerb von Anteilsrechten, wenn das Verpflichtungsgeschäft nach Inkrafttreten der Änderung vom ... abgeschlossen wird.

II

Das Zivilgesetzbuch⁸ wird wie folgt geändert:

Art. 212 Abs. 3

³ Die erbrechtlichen Bestimmungen über die Bewertung und über den Anteil der Miterben am Gewinn gelten sinngemäss. Der Gewinnanspruch des Ehegatten bemisst sich im Zeitpunkt der güterrechtlichen Auseinandersetzung. Für die Berechnung des Gewinns gilt Artikel 31 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991⁹ über das bäuerliche Bodenrecht.

III

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

⁸ SR 210

⁹ SR 211.412.11