

4313 Möhlin A-Post PP  
98.01.058181.00001819

**RITTER  
KOLLER**  
rechtsanwälte.

Ritter Koller AG, PF 250, 4313 Möhlin

**A-Post Plus & per E-Mail**  
Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,  
Bildung und Forschung WBF  
Bundesamt für Landwirtschaft  
Schwarzenburgstrasse 165  
3003 Bern

Möhlin, 9. Januar 2025 MR  
RK MR

## **Teilrevision des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB), Vernehmlassung vom 27. September 2024**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin  
Sehr geehrter Herr Direktor Hofer  
Sehr geehrte Damen und Herren

In obiger Sache nehme ich Bezug auf Ihre Vernehmlassung vom 27. September 2024 und reiche Ihnen im Namen der Schweizerischen Gesellschaft für Agrarrecht (SGAR) die nachfolgende Stellungnahme ein.

### **I. Vorbemerkungen**

1. Die Schweizerische Gesellschaft für Agrarrecht (nachfolgend SGAR) begrüsst es, dass die Vernehmlassung auf die wesentlichen Anliegen der Motion WAK-S 22.4253 eingeht. Wie nachfolgend dargelegt wird, ist die SGAR der Ansicht, dass die einzelnen Teilaspekte mit wenigen Anpassungen noch verbessert werden können. Ebenso ist mit Verweis auf die Eingabe der SGAR vom 2. Juni 2023 darauf hinzuweisen, dass die Umsetzung von Art. 19 lit. a<sup>bis</sup> EntG im Rahmen der vorliegenden Teilrevision zu begrüssen wäre. Nachfolgend wird auf die möglichen Anpassungen und Ergänzungen im Detail eingegangen.

Pius Koller  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt SAV Erbrecht  
dipl. Ing. Agr. FH  
pius.koller@ritterkoller.ch

Michael Ritter  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt SAV Bau- und  
Immobilienrecht  
michael.ritter@ritterkoller.ch

Alessandro Alfano  
Rechtsanwalt  
alessandro.alfano@ritterkoller.ch

Ritter Koller AG  
Gewerbepark Bata 10  
Postfach 250  
4313 Möhlin

www.ritterkoller.ch  
mail@ritterkoller.ch  
T 061 855 40 40  
F 061 855 40 44

Eingetragen im  
Anwaltsregister  
CHE-379.397.271 MWST

## II. Stärkung der Selbstbewirtschaftung

2. Im Zusammenhang mit der Stärkung der Selbstbewirtschaftung sieht die Teilrevision vor, dass die Bewilligungsbehörde einen Entscheid mit Auflagen verbinden kann (Art. 71 Abs. 1 und Art. 72 Abs. 1<sup>bis</sup> VE-BGGB). Weiter beabsichtigt die Teilrevision, dass der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben durch Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) konkret geregelt wird, wobei die diesbezügliche Regelung verlangt, dass sich mindestens drei Viertel der Stimm- und Kapitalrechte im Eigentum eines Selbstbewirtschafters befinden müssen. Ebenso sind Stiftungen und Holdings ausgeschlossen. In Art. 64 Abs. 1 lit. d und lit. e VE-BGGB wird weiter aufgeführt, dass die Selbstbewirtschaftung gegenüber den Anliegen des Hochwasserschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes gestärkt werden soll.
3. Auflagen nach Art. 71 Abs. 1 und Art. 72 Abs. 1<sup>bis</sup> VE-BGGB
  - a. Den Bewilligungsbehörden wird durch die in Art. 71 Abs. 1 und Art. 72 Abs. 1<sup>bis</sup> VE-BGGB vorgesehene Regelung explizit die Möglichkeit eingeräumt, Auflagen vorzusehen. Wie seitens der SGAR bereits im Rahmen der Begleitgruppe vorgebracht wurde, bestand und besteht diese Möglichkeit in verwaltungsrechtlicher Hinsicht bereits heute. Dennoch ist die explizite gesetzliche Verankerung im BGGB zu begrüßen.
  - b. Zu überdenken ist jedoch die Formulierung von Art. 72 Abs. 1<sup>bis</sup> VE-BGGB, da der diesbezüglich vorgesehene Wortlaut unklar und unbestimmt ist. Insbesondere undefiniert ist die Frage, wann «keine Aussichten auf ordnungsgemässe Durchführung» vorliegen sollen. Auch der Begriff «anderweitige Massnahmen» ist unbestimmt und unklar. Nach dem Dafürhalten der SGAR ist der Bewilligungsbehörde von Anfang an die Möglichkeit zu gewähren, von einer Grundbuchberichtigung abzusehen. Diese Möglichkeit muss jedoch mit Fristen und den konkreten Möglichkeiten klar definiert werden. So wäre es denkbar, dass die zuständige Behörde im Falle eines Widerrufs eine Frist zum Weiterkauf an eine selbstbewirtschaftende Person einräumt, bleibt diese Frist ungenützt, ist ultima ratio die Grundbuchberichtigung anzuordnen. Es ist fraglich und wird von der SGAR abgelehnt, dass ein Verkauf durch die Bewilligungsbehörde mittels Versteigerung zielführend ist.
  - c. Weiter ist vor Augen zu halten, dass mit der vorgesehenen Erweiterung von Art. 71 Abs. 1 und Art. 72 Abs. 1<sup>bis</sup> VE-BGGB die Vollzugsbehörden mit zunehmenden Überwachungsfunktionen konfrontiert sein werden. Nach dem Dafürhalten der SGAR ist die Anpassung von Art. 71 Abs. 1 und Art. 72 Abs. 1<sup>bis</sup>

VE-BGGB zu begrüßen, wobei jedoch der Wortlaut von Art. 72 Abs. 1<sup>bis</sup> VE-BGGB noch zu konkretisieren sein wird. Die SGAR stellt sich auf den Standpunkt, dass die «anderweitigen Möglichkeiten» konkret zu definieren sind, wobei für die Herstellung des «rechtmässigen Zustands» primär die Ansetzung einer Frist für einen Freihandverkauf an einen Selbstbewirtschafter in Frage kommt.

#### 4. Juristische Personen

- a. Die SGAR begrüsst es, dass in Bezug auf den Erwerb durch AG und GmbH klare Regelungen vorgesehen sind. Die im jetzigen Entwurf enthaltenen Vorschläge sind jedoch nicht vollständig durchdacht und bedürfen Anpassungen. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Definition, wann eine juristische Person als Selbstbewirtschafterin im Sinne von Art. 9 BGGB zu betrachten ist, im Gesetz selbst zu verankern ist. Denkbar wäre dazu ein Zusatz in Art. 9 BGGB, wonach eine AG oder eine GmbH dann Selbstbewirtschafterin ist, wenn sie den Erwerb, die Bewirtschaftung und die Führung eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder landwirtschaftlichen Grundstücks bezweckt (Erste Voraussetzung), und eine natürliche Person, welche die Voraussetzungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllt, daran mehrheitlich und mindestens im Umfang von 75 % beteiligt ist und ihr die Geschäftsführung der Gesellschaft obliegt (Zweite Voraussetzung).
- b. Wie bereits im Rahmen der Begleitgruppe mehrfach dargelegt wurde, ist die SGAR sodann der Ansicht, dass die Zulässigkeit der juristischen Person nicht auf AG und GmbH zu beschränken ist. Insbesondere bei gemeinnützigen Stiftungen stellt sich die SGAR auf den Standpunkt, dass durch die bestehenden Vorschriften des Stiftungsrechts die Selbstbewirtschaftung bei einem Erwerb durch eine gemeinnützige Stiftung ohne Weiteres sichergestellt und kontrolliert werden kann. Im Gegensatz dazu stellt die Überwachung der Selbstbewirtschaftung einer AG und GmbH die zuständigen Behörden vor deutlich grössere Schwierigkeiten. In diesem Sinne ist es gemeinnützigen Stiftungen in einem engen und klar definierten Rahmen zu gestatten, landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe zu erwerben. Das Bundesgericht hat diesbezüglich kürzlich festgehalten, dass auch eine gemeinnützige Stiftung als Erwerblerin in Frage kommen kann (Urteil BGer 2C\_601/2021 vom 11. Oktober 2022; ANDREAS WASSERFALLEN, Urteilsbesprechung in: Blätter für Agrarrecht 3/2022, S. 245 ff.).
- c. Auch ist die SGAR der Ansicht, dass das vorgesehene Holding-Verbot abzulehnen ist. Wenn eine Holding im Eigentum eines Selbstbewirtschafters ist, sollte eine Holding auch in der Lage sein, als Selbstbewirtschafterin Anteile an einer AG oder GmbH zu erwerben, welche den Bestimmungen des

BGBB untersteht. Das Bundesgericht hat im Entscheid BGE 140 II 233 die Zulässigkeit von juristischen Personen erlaubt, weshalb folgerichtig auch Mutter- und Tochtergesellschaften zuzulassen sind. Insbesondere bei sehr grossen landwirtschaftlichen Gewerben (z.B. im Gemüsebau) sind Holdingstrukturen denkbar und müssten nach dem Dafürhalten der SGAR zulässig sein. Gestützt auf die aktuelle Rechtsprechung besteht keine Grundlage, weshalb die Anteile an AG und GmbH einzig von natürlichen Personen gehalten werden sollen. In redaktioneller Hinsicht ist sodann darauf hinzuweisen, dass entgegen dem Wortlaut von Art. 64 Abs. 1 lit. h VE-BGBB Stimmen nicht erworben werden können, weshalb die Bestimmung nach dem Dafürhalten der SGAR wie folgt anzupassen ist:

Vorschlag zu Art. 64 Abs. 1 lit. h BGBB: «maximal eine Quote von einem Viertel am Kapital der Gesellschaft nach Art. 61 Abs. 1 BGBB erworben wird».

- d. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass nach Ansicht der SGAR die vorgesehene Regelung zu den juristischen Personen zu überdenken ist. Erstens ist eine Beschränkung auf AG und GmbH nicht angezeigt. Zweitens sollten auch Holdingstrukturen möglich sein. Drittens ist der Erwerb durch gemeinnützige Stiftungen zu bewilligen. Und viertens ist in redaktioneller Hinsicht zu prüfen, ob eine Ergänzung von Art. 9 BGBB und eine Anpassung von Art. 61 Abs. 1 BGBB angezeigt ist.

### III. Stärkung der Position des Ehegatten

5. Die vorgeschlagene Teilrevision sieht betreffend die Stärkung des Ehegatten vor, dass dem Ehegatten ein Vorkaufsrecht zum Ertragswert eingeräumt wird, sofern der Ehegatte das Gewerbe selbstbewirtschaften kann und will (Art. 42 Abs. 1 Ziffer 1<sup>bis</sup> und Art. 49 Abs. 1 Ziffer 2 VE-BGBB). Gemäss der Vernehmlassung wird der Anrechnungswert bei wesentlichen Investitionen nach Art. 18 Abs. 3 VE-BGBB erhöht bzw. klar definiert. In Bezug auf die Belastungsgrenze beinhaltet die vorgeschlagene Teilrevision die Möglichkeit, für die Begleichung von güterrechtlichen Forderungen die Belastungsgrenze bewilligungsfrei zu überschreiten (Art. 75 Abs. 1 lit. e VE-BGBB).
6. Vorkaufsrecht des Ehegatten
  - a. Die SGAR begrüsst den Entschluss, wonach dem Ehegatten ein Vorkaufsrecht einzuräumen ist. Nach dem Dafürhalten der SGAR ist die in der Vernehmlassung vorgesehene Regelung jedoch noch nicht bis ins letzte Detail durchdacht, weshalb einzelne Anpassungen vorgeschlagen werden. Ob sodann das Vorkaufsrecht des Ehegatten in der Praxis von Relevanz sein wird,

dürfte fraglich sein, auch kann dadurch kaum eine Besserstellung des Ehegatten erreicht werden.

- b. In Bezug auf den aktuellen Entwurf ist zu beachten, dass das Vorkaufsrecht des Ehegatten im 2. Rang vorgesehen ist und somit den Vorkaufsrechten der Geschwister und Geschwisterkindern vorgeht. Diese Rangfolge ist zu überdenken, da im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts des Ehegatten das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück aus dem Familienbesitz verloren gehen kann. Insbesondere bei sog. Patchwork-Familien kann diese Konstellation zu grossen Ungerechtigkeiten führen. Zu denken ist insbesondere an Fälle, bei welchen der Ehegatte das Vorkaufsrecht zum Ertragswert ausübt und später an Nachkommen aus einer früheren oder späteren Ehe überträgt. Es wird deshalb vorgeschlagen, dass das Vorkaufsrecht des Ehegatten im gleichen Rang zum Vorkaufsrecht der Geschwister und Geschwisterkinder vorzusehen ist.
- c. In redaktioneller Hinsicht ist weiter zu prüfen, ob neben dem Ehegatten auch die eingetragene Partnerschaft zu ergänzen ist, wie dies in Art. 10a BGGB vorgesehen ist.
- d. In Bezug auf die in Art. 18 Abs. 4 VE-BGGB vorgesehene Festlegung der Abschreibungswerte ist die SGAR der Ansicht, dass die Festlegung von Ansätzen zwar zu begrüßen ist, jedoch die Höhe sowie auch die Verankerung im Gesetz zu hinterfragen sind. Die Abschreibungssätze sind nach dem Dafürhalten der SGAR nicht im BGGB selbst, sondern im Rahmen einer Delegationsnorm durch den Bundesrat in der VBB zu regeln. In Bezug auf die Höhe der Abschreibungssätze besteht ein gewisser Widerspruch darin, dass die Aufrechnungen gemäss Art. 18 Abs. 3 BGGB nur für Investitionen während der letzten zehn Jahre vorzunehmen sind, in diesem Falle jedoch auf 20 bzw. 25 Jahre abgeschrieben werden. Es ist nicht einzusehen, weshalb Investitionen in Gebäude oder Erwerb von Grundstücken und Gewerben nicht während der gesamten Abschreibungsdauer aufzurechnen sind. Es ist deshalb zu überdenken, ob Art. 18 Abs. 3 BGGB dahingehend anzupassen ist, dass die Befristung von zehn Jahren aufgegeben wird, sofern an den Abschreibungssätzen festgehalten wird. Nach Ansicht der SGAR ist sodann zu beachten, dass die vorgesehene Abschreibungsdauer auch (massive) Auswirkungen auf lebzeitige Hofübergaben hat und die Hofübergaben dadurch deutlich verteuert werden dürften. Ob dies dem Sinn und Zweck des BGGB entspricht, ist zu hinterfragen. Durch die in Art. 18 Abs. 4 VE-BGGB vorgesehenen Abschreibungssätze würden die Investitionen künftig an grosser Wichtigkeit gewinnen, was zu einer Abkehr vom Grundsatz der Übernahme zum Ertragswert führen kann und entsprechend kritisch zu überprüfen ist.

7. Belastungsgrenze und Errichtung von Grundpfandrechten
  - a. Die Erhöhung der Belastungsgrenze wie auch die bewilligungsfreie Überschreitung im Zusammenhang mit güterrechtlichen Ansprüchen und zur Sicherung von Gewinnanspruchsrechten ist zu begrüßen. Kritisch hinterfragt werden kann die vorgesehene Höhe der Erhöhung von 35 % auf 50 %. Hier schlägt die SGAR eine Erhöhung auf den doppelten Ertragswert und somit um 100 % vor, was diesbezüglich bereits in Art. 21 Abs. 2 BGGB implizit festgehalten ist. Die Erhöhung auf 50 % dürfte in der Praxis wenig relevant sein und die angestrebten Ziele kaum erreichen.
  - b. Die bewilligungsfreie Überschreitung der Belastungsgrenze macht ebenfalls Sinn, da damit die Ansprüche des Ehegatten im Scheidungsfalle besser und unkomplizierter befriedigt werden können. Ob dies in der Praxis jedoch der Fall sein wird, hängt massgebend davon ab, wie die Banken und Verwaltungsbehörden die vorgesehene Bestimmung anwenden.
  - c. In Bezug auf das sodann neu vorgesehene Grundpfandrecht für die Sicherung des Gewinnanspruchs ist darauf hinzuweisen, dass eine Beschränkung auf Grundpfandverschreibungen abzulehnen ist und stattdessen alle Arten von Grundpfandrechten, also insbesondere auch der seit dem 1. Januar 2012 eingeführte und inzwischen in der grundbuchlichen und notariellen Praxis verbreitete und bewährte Registerschuldbrief (Art. 857 ZGB) zulässig sein sollen.

#### IV. Stärkung des Unternehmertums

8. Die Stärkung des Unternehmertums soll gemäss der Vernehmlassung u.a. dadurch erzielt werden, dass die Belastungsgrenze von 35 % auf 50 % erhöht wird (Art. 73 Abs. 1 VE-BGGB). Weiter ist vorgesehen, dass Pächterinnen und Pächtern ein Baurecht auf gepachteten Grundstücken ermöglicht wird (Art. 60 Abs. 1 lit. f VE-BGGB). Zudem wird die Möglichkeit geschaffen, dass grosse Gewerbe realgeteilt werden können, sofern zwei landwirtschaftliche Gewerbe entstehen (Art. 60 Abs. 1 lit. j VE-BGGB).
9. Belastungsgrenze

Bezugnehmend auf die Ausführungen zur Belastungsgrenze wird auf das in Ziffer 7a hievor Dargelegte verwiesen.

## 10. Baurecht für Pächter

Die in Art. 60 lit. f VE-BGGB vorgesehene Möglichkeit, dass ein Pächter ein Baurecht errichten kann, ist zu begrüßen. Der diesbezügliche Gesetzeswortlaut ist jedoch noch nicht vollständig durchdacht und muss angepasst werden. Die Beschränkung auf den Gewerbeeigentümer ist nicht sachgerecht. Nach der Ansicht der SGAR sollte ein Baurecht auch bei der Pacht eines Betriebs unter der Gewerbegrenze errichtet werden können. Keiner Erwerbsbewilligung bedarf demnach der Erwerb im Baurechtsverhältnis durch den Pächter.

## 11. Realteilung von grossen Gewerben (Art. 60 Abs. 1 lit. j VE-BGGB)

In Art. 60 Abs. 1 lit. j VE-BGGB wird die von der SGAR im Rahmen der Begleitgruppe vorgebrachte Möglichkeit der Realteilung von Gewerben vorgesehen. Dies wird explizit begrüsst. Mit dieser Möglichkeit wird es künftig möglich sein, dass ein Gewerbe in mehrere Gewerbe aufgeteilt werden kann, sofern jedes einzelne Gewerbe die Anforderungen an das landwirtschaftliche Gewerbe erfüllt. Zu denken ist an Fälle, bei welchen mehrere Gewerbe durch die lebzeitige Übernahme von den Eltern wie auch von Onkel/Tante zu einem Gewerbe zusammengeführt wurden und anschliessend bei mehreren übernahmefähigen Nachkommen wieder aufgeteilt werden. Die Schaffung dieser Möglichkeit macht Sinn. Zu beachten ist, dass aus raumplanungsrechtlicher Sicht auch die notwendigen Gebäude vorhanden sein müssen und die Realteilung nicht dazu führen wird, dass nach der Realteilung neue Gebäude und insbesondere Wohnraum erstellt werden kann. Es ist deshalb darauf hinzuweisen, dass die Realteilung nicht dazu führen kann, neuen Wohnraum zu erstellen, vielmehr muss der für den Bestand eines Gewerbes notwendige Wohnraum bereits im Zeitpunkt der Aufteilung vorhanden sein.

## V. Weitere Massnahmen

### 12. Erwerb von Realersatz für den Hochwasserschutz (Art. 62 lit. h VE-BGGB)

Der in Art. 62 lit. h VE-BGGB vorgeschlagene Wortlaut ist zu begrüßen, damit der Erwerb von Realersatz durch das Gemeinwesen künftig auch der Preisobergrenze untersteht. Dadurch wird der Erwerb von Landwirtschaftsland für den Hochwasserschutz nicht ausgeschlossen, sondern vielmehr der Preisobergrenze unterstellt, was zielführend und sinnvoll ist.

## VI. Änderungsvorschläge SGAR

13. Die SGAR hat bereits im Rahmen der Eingabe vom 2. Juni 2023 Änderungsvorschläge vorgebracht und dargelegt, weshalb weitere Aspekte zu behandeln sind. An diesen in der Eingabe vom 2. Juni 2023 gemachten Ausführungen wird vollumfänglich festgehalten. Nachfolgend wird auf einzelne sowie weitere Aspekte, welche nach Ansicht der SGAR von elementarer Bedeutung sind, noch einmal hingewiesen.
  
14. Ergänzung des BGG mit Art. 19 lit. a<sup>bis</sup> EntG
  - a. Gemäss Art. 19 lit. a<sup>bis</sup> EntG beträgt der volle Verkehrswert für Kulturland im Geltungsbereich des BGG das 3-fache des ermittelten Höchstpreises nach Art. 66 Abs. 1 BGG. Diese Bestimmung gelangt jedoch lediglich für Enteignungen im Bereich des Enteignungsgesetzes zur Anwendung. Auf kantonaler Ebene wird der Verkehrswert für Kulturland im Bereich des BGG nicht einheitlich gehandhabt.
  
  - b. Die SGAR schlägt deshalb vor, dass im BGG bei den Vorschriften zum Höchstpreis eine Bestimmung vorgesehen wird, wonach im Falle einer Eigentumsübertragung nicht zur Selbstbewirtschaftung (Enteignungen, Erfüllung einer nach Plänen des Raumplanungsrechts vorgesehenen öffentlichen Aufgabe, Realersatz etc.) eine volle Entschädigung zu bezahlen ist, welche in Anlehnung an Art. 19 lit. a<sup>bis</sup> EntG mindestens das Dreifache des Höchstpreises beträgt, welcher bei der Übernahme durch einen Selbstbewirtschafter gilt.
  
  - c. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Kantone weiterhin eine höhere Entschädigung vorsehen können, sodass der dreifache Verkehrswert eine Mindestgarantie darstellt.
  
15. Gewinnanspruch an Anteilsrechten
  - a. In Bezug auf den Gewinnanspruch an Anteilsrechten sind die Rechtsprechung und Lehre nicht einheitlich bzw. es ist ungeklärt, ob das geltende Recht den Gewinnanspruch der Miterben nach Art. 28 ff. BGG auch auf Anteilsrechte an Kapitalgesellschaften vorsieht. Da in der Teilrevision die Kapitalgesellschaften gefördert werden, drängt sich nach der Ansicht der SGAR eine Klärung des Gewinnanspruchs bei Anteilsrechten auf.



- b. Die SGAR schlägt diesbezüglich vor, Art. 28 Abs. 1 BGBB wie folgt anzupassen: «Wird einem Erben bei der Erteilung ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück oder werden Anteilsrechte an einer Kapitalgesellschaft nach Art. 61 Abs. 1 BGBB zu einem Anrechnungswert unter dem Verkehrswert zugewiesen, so hat jeder Miterbe bei einer Veräusserung Anspruch auf den seiner Erbquote entsprechenden Anteil am Gewinn». dazu drängt sich auch eine analoge Ergänzung von Art. 41 Abs. 1 und 2 BGBB hinsichtlich der Anteilsrechte auf.

## VII. Fazit

16. Die SGAR begrüsst die in der Teilrevision vorgesehenen Anpassungen und Änderungen in den grössten Teilen. Wie den vorstehenden Ausführungen entnommen werden kann, besteht die Möglichkeit, mit wenigen Korrekturen Widersprüche und Fragestellungen zu verbessern und zu einem Gelingen der Teilrevision zu sorgen.

\*\*\*

Für die Prüfung der vorliegenden Ausführungen und die Berücksichtigung danke ich Ihnen im Namen der SGAR bestens und stehe für Fragen jederzeit zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Michael Ritter

Kopie an: Vorstand SGAR