

# Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB)

vom 4. Oktober 1993 (Stand am 22. Dezember 2003)

---

*Der Schweizerische Bundesrat,*

gestützt auf die Artikel 10 Absatz 2 und 86 Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991<sup>1</sup> über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB),

*verordnet:*

## 1. Abschnitt: Ertragswert

### Art. 1 Art der Berechnung und Bemessungsperiode

<sup>1</sup> Als Ertragswert gilt das Kapital, für das der Zins (Landgutsrente), zum mittleren Satz für erste Hypotheken, bei landesüblicher Bewirtschaftung im Mittel mehrerer Jahre aus dem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück erzielt werden kann.

<sup>2</sup> Für die Berechnung der Landgutsrente wird in der Regel das Betriebseinkommen auf die Produktionsfaktoren Kapital und Arbeit aufgeteilt und zwar im Verhältnis zu deren Ansprüchen. Der auf das Landgut entfallende Anteil des Kapitalertrages entspricht der Landgutsrente.

<sup>3</sup> Der Ertragswert bemisst sich nach dem Durchschnitt der für die Jahre 1993–2000 kalkulierten Landgutsrenten und einem mittleren Zinssatz von 6 Prozent.<sup>2</sup>

### Art. 2<sup>3</sup> Einzelheiten der Schätzung

<sup>1</sup> Der Bundesrat regelt die Einzelheiten der Schätzung in Anhang 1 (Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes) und Anhang 2 (Anleitung für die Schätzung des Ertragswertes der Betriebe des produzierenden Gartenbaus).

<sup>2</sup> Die in den Anhängen 1 und 2 enthaltenen Normen und Ansätze sind für die Schätzungsbehörden und Schätzungsexperten verbindlich.

<sup>3</sup> Bei der Schätzung sind die mit den Gewerben und Grundstücken verbundenen Nutzungen, Rechte, Lasten und Dienstbarkeiten zu berücksichtigen.

<sup>4</sup> Das Ergebnis der Schätzung ist in einem Protokoll festzuhalten.

AS 1993 2904

<sup>1</sup> SR 211.412.11

<sup>2</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 25. Okt. 1995, in Kraft seit 1. Febr. 1996 (AS 1995 5147).

<sup>3</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 25. Okt. 1995, in Kraft seit 1. Febr. 1996 (AS 1995 5147).

## 1a. Abschnitt:<sup>4</sup> Berechnung der Standardarbeitskraft

### Art. 2a

<sup>1</sup> Für die Festlegung der Betriebsgrösse nach Standardarbeitskräften (SAK) gelten die Faktoren von Artikel 3 der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung vom 7. Dezember 1998<sup>5</sup>.

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

a.	Zuschlag Kartoffeln	0.045 SAK/ha
b.	Zuschlag Beeren, Heil- und Gewürzpflanzen	0.300 SAK/ha
c.	Zuschlag Rebbau mit eigener Kelterei	0.300 SAK/ha
d.	Zuschlag Christbaumkulturen	0.045 SAK/ha
e.	betriebseigener Wald	0.012 SAK/ha
f.	Milchkühe auf Sömmerungsbetrieb	0.015/Normalstoss
g.	Nutztiere auf Sömmerungsbetrieb	0.010/Normalstoss

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

<sup>4</sup> Für die Verarbeitung von in der Region üblichen Produkten in bereits bestehenden Anlagen der ersten Verarbeitungsstufe bemisst sich der Zuschlag in SAK nach dem effektiven Arbeitsaufwand.

<sup>5</sup> Für die Tätigkeit in Gewächshäusern bemisst sich der Zuschlag in SAK nach dem effektiven Arbeitsaufwand.

## 2. Abschnitt: Anmerkung im Grundbuch

### Art. 3 Ausnahmen von der Anmerkungspflicht

<sup>1</sup> Anmerkungen nach Artikel 86 Absatz 1 Buchstabe b BGGB dürfen nur unterbleiben, wenn die nichtlandwirtschaftliche Nutzung nach dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG)<sup>6</sup> bewilligt wurde.

<sup>2</sup> Grundstücke, die zu einem nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerbe im Sinne von Artikel 3 Absatz 2 BGGB gehören, unterstehen der Anmerkungspflicht immer.

### Art. 4 Löschung der Anmerkungen von Amtes wegen

<sup>1</sup> Die Behörden, die nach dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979<sup>7</sup> Nutzungspläne erlassen, ordnen die Löschung der Anmerkungen von Amtes wegen an, wenn

<sup>4</sup> Eingefügt durch Ziff. I der V vom 26. Nov. 2003, in Kraft seit 1. Jan. 2004 (AS 2003 4539).

<sup>5</sup> SR 910.91

<sup>6</sup> SR 700

diese aufgrund einer rechtskräftigen Änderung des Nutzungsplans gegenstandslos werden.

<sup>2</sup> Die Behörden, die Bewilligungen nach Artikel 60 Buchstabe a BGGB erteilen, ordnen die Löschung der Anmerkungen für die neuen Grundstücke von Amtes wegen an, soweit diese gegenstandslos werden.

### 3. Abschnitt: Verfahrenskoordination und Rechtspflege<sup>8</sup>

#### Art. 4a<sup>9</sup> Verfahrenskoordination

<sup>1</sup> Im Verfahren um Bewilligung von Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot und im Verfahren um Erlass einer entsprechenden Feststellungsverfügung oder einer solchen über die Nicht-Anwendbarkeit des BGGB stellt die Bewilligungsbehörde nach diesem Gesetz der kantonalen Behörde, die für den Entscheid über Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen zuständig ist (Art. 25 Abs. 2 RPG<sup>10</sup>), die Akten zum Erlass einer Verfügung zu, wenn auf einem betroffenen Grundstück eine Baute oder Anlage besteht und sich diese ausserhalb einer Bauzone im Sinne des Raumplanungsrechts befindet.

<sup>2</sup> Die Bewilligungsbehörde entscheidet in diesen Fällen erst, wenn eine rechtskräftige raumplanungsrechtliche Verfügung vorliegt, in der die Rechtmässigkeit der Nutzung der betreffenden Baute oder Anlage festgestellt wird.

<sup>3</sup> Die Verfahrenskoordination erübrigt sich, wenn offensichtlich ist, dass:

- a. keine Ausnahmegewilligung nach dem BGGB erteilt werden kann; oder
- b. das betroffene Grundstück dem BGGB unterstellt bleiben muss.

#### Art. 5 Zuständigkeit des Bundesamtes für Justiz<sup>11</sup>

<sup>1</sup> Das Bundesamt für Justiz ist zuständig zur Erhebung:

- a. der Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Bundesgericht gegen letztinstanzliche kantonale Beschwerdeentscheide (Art. 89 BGGB);
- b. der Beschwerde an die Rekurskommission EVD gegen letztinstanzliche kantonale Beschwerdeentscheide (Art. 51 des BG vom 4. Okt. 1985<sup>12</sup> über die landwirtschaftliche Pacht).

<sup>2</sup> Letztinstanzliche kantonale Entscheide sind dem Bundesamt für Justiz zu eröffnen.

<sup>7</sup> SR 700

<sup>8</sup> Ursprünglich vor Art. 5. Fassung gemäss Art. 51 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000, in Kraft seit 1. Sept. 2000 (SR 700.1).

<sup>9</sup> Eingefügt durch Art. 51 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000, in Kraft seit 1. Sept. 2000 (SR 700.1).

<sup>10</sup> SR 700

<sup>11</sup> Eingefügt durch Art. 51 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000, in Kraft seit 1. Sept. 2000 (SR 700.1).

<sup>12</sup> SR 221.213.2

#### 4. Abschnitt: Schlussbestimmungen

##### Art. 6           Aufhebung bisherigen Rechts

Es werden aufgehoben:

- a. die Verordnung vom 28. Dezember 1951<sup>13</sup> über die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts;
- b. die Verordnung vom 16. November 1945<sup>14</sup> über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen;
- c. die Verordnung vom 16. November 1945<sup>15</sup> über die Verhütung der Überschuldung landwirtschaftlicher Liegenschaften;
- d. die Artikel 37–44 der Verordnung vom 30. Oktober 1917<sup>16</sup> betreffend die Viehverpfändung.

##### Art. 7           Änderung bisherigen Rechts

1. Die Verordnung vom 22. Februar 1910<sup>17</sup> betreffend das Grundbuch wird wie folgt geändert:

*Art. 71 Abs. 1*

...

*Art. 71c*

*Aufgehoben*

2. Die Verordnung vom 11. Februar 1987<sup>18</sup> über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses wird wie folgt geändert:

*Art. 1 Abs. 2*

...

##### Art. 8           Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1994 in Kraft.

<sup>13</sup> [AS 1951 1287, 1979 804, 1986 975]

<sup>14</sup> [BS 9 112, AS 1952 1120, 1962 1273 Art. 54 Abs. 1 Ziff. 4]

<sup>15</sup> [BS 9 145]

<sup>16</sup> SR 211.423.1

<sup>17</sup> SR 211.432.1. Die hiernach aufgeführte Änd. ist eingefügt in der genannten V.

<sup>18</sup> SR 221.213.221. Die hiernach aufgeführte Änd. ist eingefügt in der genannten V.

*Anhänge 1 und 2<sup>19</sup>*

<sup>19</sup> Die Anhänge 1 und 2 werden in der AS nicht veröffentlicht, können aber beim BBL, Vertrieb Publikationen, 3003 Bern, bezogen werden. Anhang 2 wurde eingefügt durch Ziff. II der V vom 25. Okt. 1995, in Kraft seit 1. Febr. 1996 (AS **1995** 5147).

