

Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB)

vom 4. Oktober 1993 (Stand am 1. September 2008)

Der Schweizerische Bundesrat,

gestützt auf die Artikel 7 Absatz 1, 10 Absatz 2 und 86 Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991¹ über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB),²

verordnet:

1. Abschnitt: Ertragswert

Art. 1 Art der Berechnung und Bemessungsperiode

¹ 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.

² 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.

³ Als Bemessungsperiode gelten die Jahre 1994–2010. Der Ertragswert bemisst sich nach dem Durchschnitt der für die Bemessungsperiode kalkulierten Landgutsrenten und einem mittleren Zinssatz von 4,41 Prozent.³

Art. 2⁴ Schätzung⁵

¹ Die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes findet sich im Anhang 1.⁶

AS 1993 2904

¹ SR 211.412.11

² Fassung gemäss Ziff. I der V vom 26. Nov. 2003, in Kraft seit 1. Febr. 2004 (AS 2003 4539).

³ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 26. Nov. 2003, in Kraft seit 1. Febr. 2004 (AS 2003 4539).

⁴ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 25. Okt. 1995, in Kraft seit 1. Febr. 1996 (AS 1995 5147).

⁵ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 26. Nov. 2003, in Kraft seit 1. Febr. 2004 (AS 2003 4539).

⁶ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 26. Nov. 2003, in Kraft seit 1. Febr. 2004 (AS 2003 4539).

² Die im Anhang 1 enthaltenen Normen und Ansätze sind für die Schätzungsbehörden und Schätzungsexperten verbindlich.⁷

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

⁴ Das Ergebnis der Schätzung ist in einem Protokoll festzuhalten.

1a. Abschnitt:⁸ Berechnung der Standardarbeitskraft

Art. 2a

¹ Für die Festlegung der Betriebsgrösse nach Standardarbeitskräften (SAK) gelten die Faktoren von Artikel 3 der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung vom 7. Dezember 1998⁹.

² 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.	Zuschlag Gewächshaus mit festen Fundamenten	0.900 SAK/ha
f.	Zuschlag Hochtunnel oder Treibbeet	0.450 SAK/ha
g.	betriebseigener Wald	0.012 SAK/ha
h.	Milchkühe auf Sömmerungsbetrieb	0.015/Normalstoss
i.	Nutztiere auf Sömmerungsbetrieb	0.010/Normalstoss. ¹⁰

³ Auf Sömmerungsbetrieben können eigene und fremde Tiere nach Absatz 2 Buchstaben h und i nur dann angerechnet werden, wenn der zum Gewerbe gehörende Sömmerungsbetrieb auf eigene Rechnung und Gefahr bewirtschaftet wird.¹¹

⁴ 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.

⁷ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 26. Nov. 2003, in Kraft seit 1. Febr. 2004 (AS **2003** 4539).

⁸ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 26. Nov. 2003, in Kraft seit 1. Jan. 2004 (AS **2003** 4539).

⁹ SR **910.91**

¹⁰ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 25. Juni 2008, in Kraft seit 1. Sept. 2008 (AS **2008** 3587).

¹¹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 25. Juni 2008, in Kraft seit 1. Sept. 2008 (AS **2008** 3587).

⁵ Für Kulturen des produzierenden Gartenbaus sind die SAK-Faktoren und Zuschläge nach den Absätzen 1 und 2 sinngemäss anwendbar.¹²

2. Abschnitt: Anmerkung im Grundbuch

Art. 3 Ausnahmen von der Anmerkungspflicht

¹ Anmerkungen nach Artikel 86 Absatz 1 Buchstabe b BGGB dürfen nur unterbleiben, wenn die nichtlandwirtschaftliche Nutzung nach dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG)¹³ bewilligt wurde.

² 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

¹ Die Behörden, die nach dem RPG¹⁴ Nutzungspläne erlassen, ordnen die Löschung der Anmerkungen von Amtes wegen an, wenn diese aufgrund einer rechtskräftigen Änderung des Nutzungsplans gegenstandslos werden.

² 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 Rechtspflege¹⁵

Art. 4a¹⁶ Verfahrenskoordination

¹ 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 RPG¹⁷), 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.

¹² Fassung gemäss Ziff. I der V vom 25. Juni 2008, in Kraft seit 1. Sept. 2008 (AS 2008 3587).

¹³ SR 700

¹⁴ SR 700

¹⁵ Ursprünglich vor Art. 5. Fassung gemäss Art. 51 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000, in Kraft seit 1. Sept. 2000 (SR 700.1).

¹⁶ Eingefügt durch Art. 51 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000, in Kraft seit 1. Sept. 2000 (SR 700.1).

¹⁷ SR 700

² 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.

³ 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 Justiz¹⁸

¹ Das Bundesamt für Justiz ist berechtigt, Beschwerde beim Bundesgericht zu erheben gegen letztinstanzliche kantonale Beschwerdeentscheide, die sich auf das BGGB oder auf das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985¹⁹ über die landwirtschaftliche Pacht stützen.²⁰

² Letztinstanzliche kantonale Entscheide sind dem Bundesamt für Justiz zu eröffnen.

4. Abschnitt: Schlussbestimmungen

Art. 6 Aufhebung bisherigen Rechts

Es werden aufgehoben:

- a. die Verordnung vom 28. Dezember 1951²¹ über die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts;
- b. die Verordnung vom 16. November 1945²² über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen;
- c. die Verordnung vom 16. November 1945²³ über die Verhütung der Überschuldung landwirtschaftlicher Liegenschaften;
- d. die Artikel 37–44 der Verordnung vom 30. Oktober 1917²⁴ betreffend die Viehverpfändung.

¹⁸ Eingefügt durch Art. 51 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000, in Kraft seit 1. Sept. 2000 (SR 700.1).

¹⁹ SR 221.213.2

²⁰ Fassung gemäss Ziff. II 18 der V vom 8. Nov. 2006 über die Anpassung von Bundesratsverordnungen an die Totalrevision der Bundesrechtspflege, in Kraft seit 1. Jan. 2007 (AS 2006 4705).

²¹ [AS 1951 1287, 1979 804, 1986 975]

²² [BS 9 112, AS 1952 1120, 1962 1273 Art. 54 Abs. 1 Ziff. 4]

²³ [BS 9 145]

²⁴ SR 211.423.1

Art. 7 Änderung bisherigen Rechts

1. Die Verordnung vom 22. Februar 1910²⁵ betreffend das Grundbuch wird wie folgt geändert:

Art. 71 Abs. 1

...

Art. 71c

Aufgehoben

2. Die Verordnung vom 11. Februar 1987²⁶ 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.

²⁵ SR 211.432.1. Die hiernach aufgeführte Änd. ist eingefügt in der genannten V.

²⁶ SR 221.213.221. Die hiernach aufgeführte Änd. ist eingefügt in der genannten V.

Anhang I²⁷

²⁷ Der Anhang und seine Änd. wird in der Amtlichen Sammlung (AS) nicht veröffentlicht, kann aber beim Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL), Verkauf Bundespublikationen, 3003 Bern, bezogen werden (siehe AS **1995** 5147, **2003** 4539).

Anhang 2²⁸

²⁸ Eingefügt durch Ziff. II der V vom 25. Okt. 1995 (AS **1995** 5147). Aufgehoben durch Ziff. II Abs. 2 der V vom 26. Nov. 2003, mit Wirkung seit 1. Febr. 2004 (AS **2003** 4539).

