



Entwurf

Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB)

Änderung vom ...

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom 12. Februar 2020¹,
beschliesst:*

I

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

Ersatz eines Ausdrucks

In den Artikeln 79 Absatz 4, 88 Absatz 2, 90 Absatz 2 und 91 Absatz 3 wird der Ausdruck «Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement» ersetzt durch den Ausdruck «WBF».

Ingress

gestützt auf die Artikel 104 und 122 der Bundesverfassung³,

Art. 1 Abs. 1 Bst. a

¹ Dieses Gesetz bezweckt:

- a. das bürgerliche Grundeigentum zu fördern und namentlich Familienbetriebe als Grundlage für eine leistungsfähige und auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichtete Landwirtschaft zu erhalten und deren Struktur zu verbessern;

Art. 3 Abs. 5

⁵ Die Bestimmungen dieses Gesetzes gelten für Mehrheitsbeteiligungen an einer juristischen Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem oder mehreren landwirtschaftlichen Gewerben oder Grundstücken bestehen. Vorbehalten bleiben die

¹ BBI 2020 3955

² SR 211.412.11

³ SR 101

Artikel 61 Absatz 3 und 84 Buchstabe b. Zur Bestimmung der Wertverhältnisse ist der Verkehrswert massgebend.

Art. 4 Abs. 2

Aufgehoben

Art. 9 Selbstbewirtschaftung

¹ Selbstbewirtschafteter ist, wer den landwirtschaftlichen Boden selber bearbeitet und, wenn es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb oder Gewerbe handelt, diesen persönlich führt.

² Für die Selbstbewirtschaftung geeignet ist, wer:

- a. die für eine erfolgreiche Führung nach Absatz 1 notwendigen Kompetenzen und eine abgeschlossene berufliche Ausbildung mitbringt;
- b. über die nötigen Ressourcen wie Arbeit, Maschinen und Kapital verfügt, um die landwirtschaftlichen Arbeiten weitgehend selber zu erledigen.

³ Der Selbstbewirtschafteter tritt am Markt auf, trägt das wirtschaftliche Risiko und erzielt ein landwirtschaftliches Einkommen aus seiner Tätigkeit.

Art. 9a Selbstbewirtschaftung durch juristische Personen

¹ Die Selbstbewirtschaftung durch eine juristische Person setzt insbesondere voraus, dass:

- a. natürliche Personen, welche die Anforderungen nach Artikel 9 erfüllen, die juristische Person leiten und dort einen beherrschenden Einfluss ausüben;
- b. der statutarische Hauptzweck die inländische landwirtschaftliche Produktion und Bodenbewirtschaftung ist und aus diesem im Mittel mehrerer Jahre der überwiegende Umsatz erzielt wird; und
- c. bei Kapitalgesellschaften und Genossenschaften mit Anteilscheinen die Anteilsrechte ausschliesslich auf den Namen natürlicher Personen lauten.

² Die Voraussetzungen nach Absatz 1 Buchstabe a gelten als erfüllt, wenn die selbstbewirtschaftenden natürlichen Personen:

- a. über mindestens zwei Drittel der Stimmrechte verfügen;
- b. zu mindestens zwei Drittel im obersten Führungs- und Verwaltungsorgan vertreten sind; und
- c. bei Kapitalgesellschaften und Genossenschaften mit Anteilscheinen mindestens zwei Drittel des Kapitals im Eigentum haben.

³ Juristische Personen, die als Konzerne organisiert sind, sowie Stiftungen gelten nicht als Selbstbewirtschafteter.

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 Zukauf von Gewerben, Boden sowie bei Meliorationen: in den letzten 25 Jahren vor dem Tod.

Art. 31 Abs. 1 erster Satz

¹ Der Gewinn entspricht der Differenz zwischen dem Veräusserungs- und dem Anrechnungswert abzüglich der mit der Veräusserung zusammenhängenden Steuern und öffentlich-rechtlichen Abgaben. ...

*Gliederungstitel vor Art. 42***2. Abschnitt: Vorkaufsrechte der Verwandten und der Ehegatten***Art. 42 Abs. 1*

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

1. jeder Nachkomme;
2. der Ehegatte;
3. jedes Geschwister und Geschwisterkind, wenn der Veräusserer das Gewerbe vor weniger als 25 Jahren ganz oder zum grössten Teil von den Eltern oder aus deren Nachlass erworben hat.

Art. 60 Abs. 1 Bst. f und i

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

- f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht an Bauten und festen Anlagen sowie eine dem Baurecht entsprechende Dienstbarkeit an Pflanzen zugun-

ten des Pächters oder eines gemeinschaftlich geführten landwirtschaftlichen Betriebes errichtet werden soll;

i. *Aufgehoben*

Art. 61 Abs. 2, 3 zweiter Satz und 4

² Die Bewilligung wird erteilt, wenn kein Verweigerungsgrund vorliegt. Sie kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden.

³ ... Wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleich kommt auch jede Übertragung von Anteilsrechten an juristischen Personen, die landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke im Eigentum haben.

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

Art. 62 Bst. i

Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb:

- i. von Anteilsrechten börsenkotierter Unternehmen und von Unternehmen mit mehr als 250 Vollzeitstellen, wenn die Aktiven nicht zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe oder aus landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen.

Art. 64 Abs. 2

Aufgehoben

Art. 71 Abs. 1

¹ Die Bewilligungsbehörde widerruft ihren Entscheid, wenn der Erwerber ihn durch falsche oder irreführende Angaben erhalten hat oder wenn Bedingungen oder Auflagen nicht eingehalten wurden.

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 von dessen Ehegatten oder geschiedenen Ehegatten.

Art. 76 Abs. 1 Einleitungssatz (betrifft nur den französischen Text) und Bst. c

¹ Ein Grundpfandrecht, für das die Belastungsgrenze gilt und das diese überschreitet, darf nur zur Sicherung eines Darlehens errichtet werden, das:

- c. eine Bank nach Artikel 1a des Bankengesetzes vom 8. November 1934⁴ oder ein Versicherungsunternehmen nach Artikel 2 Absatz 1 Buchstaben a und d

⁴ SR 952.0

des Versicherungsaufsichtsgesetzes vom 17. Dezember 2004⁵ mit Sitz in der Schweiz gewährt.

Art. 77 Abs. 3

³ Personen oder Institutionen, die das Darlehen gewähren, verbürgen oder verzinsen, und die Behörde, die das Darlehen weiterer Personen überprüft hat, wachen darüber, dass es zum festgelegten Zweck verwendet wird. Bei Zweckentfremdung kann die nach Artikel 79 anerkannte Person oder Institution oder die Bewilligungsbehörde den Gläubiger verpflichten, das Darlehen zu kündigen.

Art. 78 Abs. 3

³ Ist ein zurückbezahltes Darlehen durch einen Schuldbrief gesichert, so ist der Gläubiger dafür verantwortlich, dass der Schuldbrief nur für Darlehen verwendet wird, welche die Voraussetzungen nach den Artikeln 76 und 77 erfüllen. Stellen Personen oder Institutionen, die das Darlehen gewähren, verbürgen oder verzinsen, sowie die Bewilligungsbehörde fest, dass diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind, so sind sie verpflichtet, beim Grundbuchamt die Änderung oder Löschung des Schuldbriefs zu beantragen.

Art. 79 Abs. 2

² Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) entscheidet über die Anerkennung und veröffentlicht den Entscheid darüber im Bundesblatt.

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, sowie gegebenenfalls der Entscheid über die Festsetzung der Belastungsgrenze einzureichen.

Art. 84 Bst. b

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

- b. der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes, eines landwirtschaftlichen Grundstücks oder die Übertragung von Anteilsrechten an juristischen Personen, die landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke zu Eigentum haben, bewilligt werden kann.

Art. 87 Abs. 3 Bst. b und 4

³ Die Schätzung des Ertragswerts können verlangen:

- b. alle Personen, die am betreffenden Grundstück oder Gewerbe oder an Anteilsrechten an juristischen Personen ein Kaufs-, Rückkaufs- oder Vorkaufrecht ausüben könnten;

⁴ Die Behörde teilt dem Eigentümer, dem Antragsteller, der juristischen Person 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.

II

Das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985⁶ über die landwirtschaftliche Pacht wird wie folgt geändert:

Art. 58 Abs. 1

¹ Kantonale Erlasse, die sich auf dieses Gesetz stützen, müssen dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung zur Kenntnis gebracht werden.

III

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

⁶ SR 221.213.2